

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1517 K 207/24



Wohnungseigentum
Schleißheimer Straße 63 a, 80797 München

102,214/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerabteil Nr. 1.

Verkehrswert: € 640.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum
Schleißheimer Straße 63 a, 80797 München

½ Anteil an 4/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Duplex-Abstellplatz Nr. 14 (obere Parkebene).

Verkehrswert: € 18.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

3. Juni 2025

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Besichtigung

Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 3. Juni 2025 statt. Es wurde nicht gestattet, Innenbilder im Gutachten veröffentlichen.

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	4912/1	Schleißheimer Str. 63 a, Wohnhaus, Hofraum (VN 1392)	598 m²

Objektbeschreibung	Die hier zu bewertenden Einheiten befinden sich in einem im Jahr 1982 fertiggestellten Mehrfamilienhaus, bestehend aus 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit fünf Duplex-Abstellplätzen (10 Stellplätze). <u>Wohnung Nr. 1:</u> Wohneinheit im Erdgeschoss links, gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus drei Zimmern mit Küche, Diele und Bad. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 1 bezeichnete Kellerabteil. <u>Duplex-Abstellplatz Nr. 14:</u> Gegenstand der Bewertung ist ½ Anteil am Duplex-Abstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage. Es besteht das Recht zur ausschließlichen Nutzung der oberen Stellplatzebene.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 77,5 m² Wohnfläche rd. 5,0 m² Zubehörraum (Kellerabteil)
Lage	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Maxvorstadt im Stadtteil „Josephsplatz“, etwa zwei Kilometer nordwestlich vom Stadtzentrum entfernt. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt entlang der Schleißheimer Straße eine geschlossene Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit bis zu sechs Vollgeschossen auf. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sind als gut zu bezeichnen.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton und Ziegelmauerwerk (Poroton) errichtet. Das Sparrendach besteht aus einem Holzdachstuhl mit roter Ziegeleindeckung. Eine Dämmung der untersten Geschossdecke ist bisher nicht erfolgt.
Ausstattung	· Holzfenster- und Fenstertürelemente mit Isolierverglasung und Drehkippschlägen (Einbaujahr 1981), Fensterelement im Kinderzimmer mit einem Drehkippschlag, sonst Drehbeschläge; · Fenstersicherungen an allen Fensterelementen, Außenrollladen sind nicht vorhanden; · Wandgestaltung – verputzt und weiß gestrichen, Bad im Nassbereich raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel; · Glatte Türblätter mit weißem Anstrich und Holzzarge; Türen raumhoch mit Oberlicht (Milchglas) ausgeführt, teilweise mit Glaseinsatz; · Wohnungsunterverteiler (Sicherungskasten) mit 7 Leitungsschutzschaltern, ein Fehlerstrom-Schutzschalter ist nicht verbaut · Bad mit Hänge-WC nebst Unterputzpülkasten, Waschbecken mit Unterbauschrank, bodengleicher Dusche mit massiver Duschtrennwand; Sanitärkeramik ist Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt; Handtuchheizkörper;

Bauzustand

Es wurden im Laufe der Jahre immer wieder kleinere Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude durchgeführt, so dass das Gebäude einen durchschnittlichen Erhaltungszustand aufweist. Größere Modernisierungsmaßnahmen, auch zur Steigerung der Energieeffizienz, wurden jedoch bisher nicht durchgeführt. Aufgrund der geringen Höhe der Rücklagen kann der Finanzbedarf derzeit nur durch Sonderumlagen gedeckt werden.

Die Wohnung weist deutliche Gebrauchsspuren auf. Schönheitsreparaturen wurden seit vielen Jahren nicht mehr durchgeführt – abgesehen vom Neuanstrich der Innentüren. Die Teppichböden im Schlaf- und Kinderzimmer sind verschlissen und müssen ausgetauscht werden. Auch der Parkettboden weist nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen auf. Sowohl im Schlaf- als auch im Wohnzimmer konnten typische Verfärbungen an den Außenwänden und an der Decke festgestellt werden, die auf Stockfleckenbildung hindeuten.

Nutzer / Mietverhältnis

Wohnung Nr. 1:

Die Wohnung Nr. 1 war zum Wertermittlungsstichtag von einem der Miteigentümer selbst bewohnt. Mietverhältnisse bestanden nicht.

Duplex-Abstellplatz Nr. 14:

Der Duplex-Abstellplatz Nr. 14 (obere Stellplatzebene) war zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.06.2020 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt laut Mietvertrag 100,00 EUR einschließlich Nebenkosten.

Hausgeld

Wohnung Nr. 1:

Gemäß vorliegendem Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2025 beläuft sich die Jahreswohnlust auf 6.862,09 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 572,00 Euro.

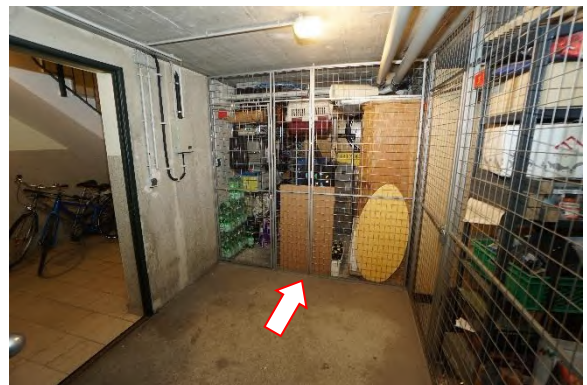
Duplex-Abstellplatz Nr. 14:

Gemäß vorliegendem Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2025 beläuft sich die Jahreswohnlust auf 173,09 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 15,00 Euro.

Sonstiges / Grundbuch

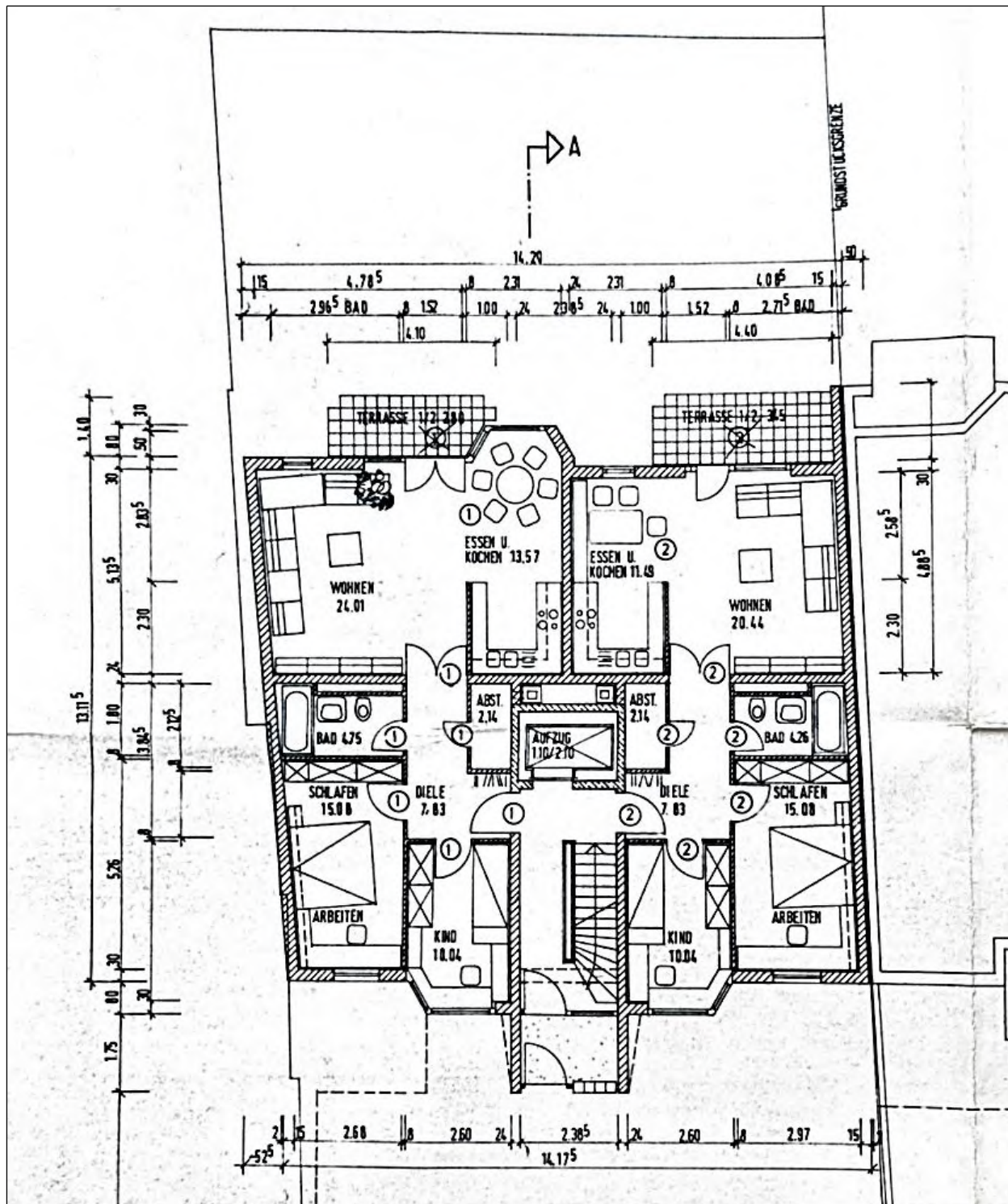
Die unter den laufenden Nummern 1, 2, 3 und 4 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend vermerkt. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für die zu bewertenden Objekte dar. Ein Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Bilddokumentation¹



¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehell wurden.

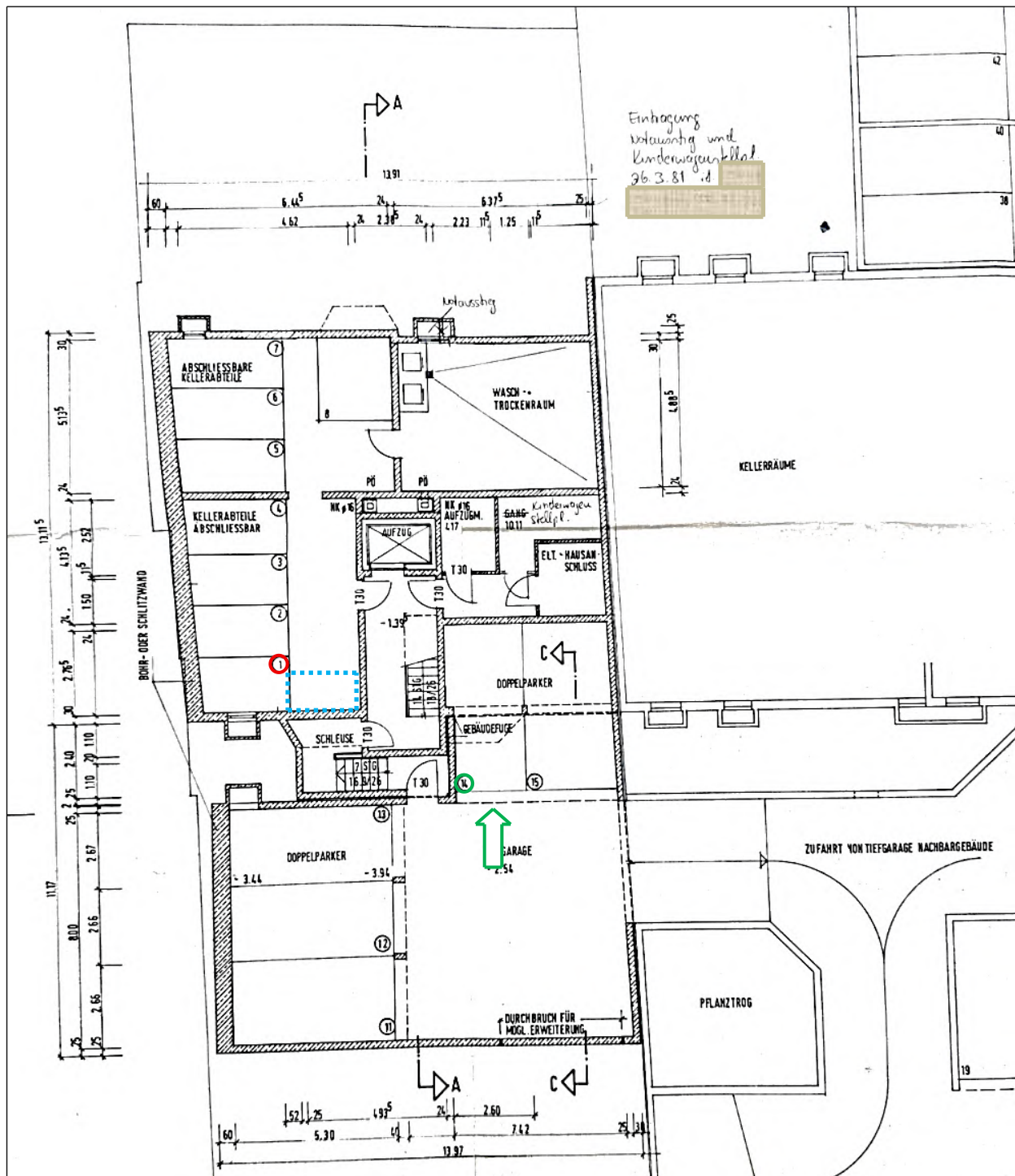
Grundriss Erdgeschoss² – Wohnung Nr. 1



Hinweis: Die der Wohnung Nr. 1 vorgelagerte Terrasse ist kein Bestandteil des hier zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung mit Keller Nr. 1).

² Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 80/121395 vom 16.04.1981

Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage³



Hinweis: Die vorgefundene Aufteilung der Kellerabteile weicht geringfügig vom Aufteilungsplan ab. Die vorgefundene Lage des Kellerraums Nr. 1 ist blau gestrichelt dargestellt.

Pl

³ Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 80/121395 vom 16.04.1981