

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren
Aktenzeichen: 1517 K 344/24



Wohnungseigentum

Fritz-Meyer-Weg 55, 81925 München

1,602/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16.

Gutachtennummer: GA250271
Ausgefertigt am: 22.01.2026

Verkehrswert

€ 204.000,00

(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

26. Juni 2025

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Besichtigung

Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 26. Juni 2025 statt.

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	487	Fritz-Meyer-Weg 55, Gebäude- und Freifläche	24.542 m²
	486	Nähe Cosimastr. Landwirtschaftsfläche	541 m²

Objektbeschreibung

Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einer im Jahr 1975 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshausanlage, bestehend aus sechs Bauteilen (A – F) und einer Tiefgarage (2 Parkebenen). In der Anlage befinden sich insgesamt 402 Wohnungen, 46 Hobbyräume, 18 Gewerbeeinheiten und 358 Tiefgaragenstellplätze. Neben den eingeschossigen Gewerbebauten zeigen die drei Terrassenhochhäuser bis zu 18, 14 und 9 Geschosse. Die Anlage ist unterkellert (2 Untergeschosse) und mit Flachdach errichtet.

	<u>Wohnung Nr. 16:</u> Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 16 im Erdgeschoss (Bauteil A), gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus eineinhalb Zimmern mit Küche, Flur, Bad und Loggia. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 16 bezeichnete Kellerabteil. Die Wohnung bedarf einer umfassenden Entrümpelung und einer grundlegenden Sanierung (sog. Messi-Wohnung).
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 44,4 m² Wohnfläche rd. 3,0 m² Fläche Zuhörerraum (Kellerabteil)
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordöstlichen Stadtrand im Stadtteil Oberföhring, etwa sieben Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, zwischen der stark befahrenen Effnerstraße im Westen und der Cosimastraße im Osten. Das Umfeld wird überwiegend geprägt durch Geschosswohnungsbauten und Hochhäuser mit Wohnnutzung. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durchschnittlich, die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen und des Mittleren Rings hingegen gut. Westlich des Bewertungsobjekts, in einer Entfernung von etwa einem Kilometer, befindet sich der Englische Garten.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise (Schottenbauweise) aus Beton, vorgehängten Fassadenelementen und Ziegelmauerwerk errichtet. Das Flachdach (Warmdach) wurde aus Stahlbetonplatten konstruiert.
Ausstattung	· Fenster- und Fenstertürelemente aus Leichtmetall mit Standard-Isolierverglasung, Dreh-Kippbeschlag (Fenster aus Erbauungsjahr), Außenrollläden sind nicht vorhanden; · Wandgestaltung – Raufasertapete mit weißem Anstrich; Fliesenspiegel in der Küche; Bad türhoch hell gefliest; · Glatte Türblätter (weiß lackiert), Umfassungszarge; · Wohnungsunterverteiler mit 12 Leitungsschutzschaltern, ein Fehlerstrom-Schutzschalter ist nicht vorhanden; · Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC mit Unterputzspülkasten;
Bauzustand	Im Jahr 2024 wurde der Beschluss für die Vorbereitung und Umsetzung von Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Betonteilen der Fassaden der Bauteile A, B und C, beginnend im Jahr 2025, beschlossen. Um die Finanzierung sicherzustellen, sind drei Sonderumlagen in Höhe von jeweils 2.032.000,00 Euro fällig. Diese werden zum 01.10. der Jahre 2024, 2025 und 2026 verteilt, basierend auf den jeweiligen Miteigentumsanteilen. Die anteilige Sonderumlage für das Bewertungsobjekt beläuft sich bei einem Miteigentumsanteil von 1,602/1000 auf 3.255,26 Euro je Umlagejahr.

Nutzer / Mietverhältnis

Die Wohnung Nr. 16 ist im vorgefundenen Zustand nicht bewohnbar und muss grundlegend saniert werden.

Das Sondereigentum Nr. 16 war zum Wertermittlungszeitpunkt vom Eigentümer selbst bewohnt.

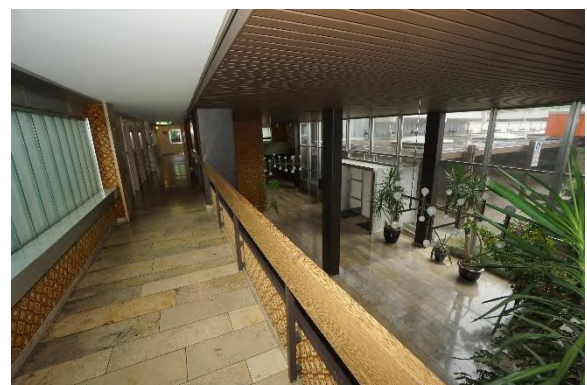
Hausgeld

Die Jahreswohnlast beläuft sich für die Wohnung Nr. 16 gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 auf 2.306,43 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 193,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 1.434,96 Euro. Von der Jahreswohnlast werden 368,46 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Sonstiges / Grundbuch

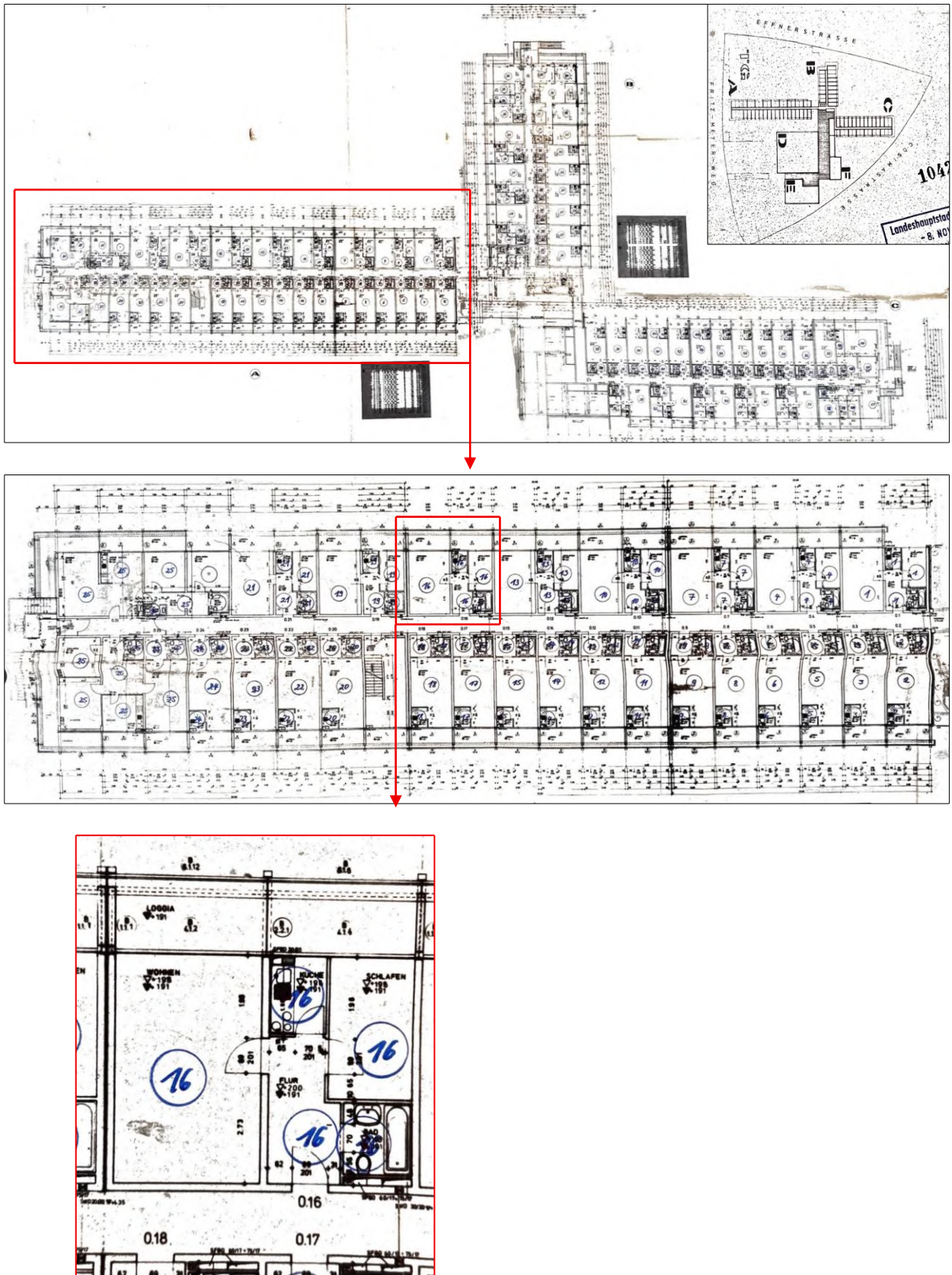
Die in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nummer 1 und 2 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend eingetragen und stellen keine außergewöhnliche Belastung für das zu bewertende Objekt dar. Ein Werteinfluss konnte nicht festgestellt werden.

Biiddokumentation¹



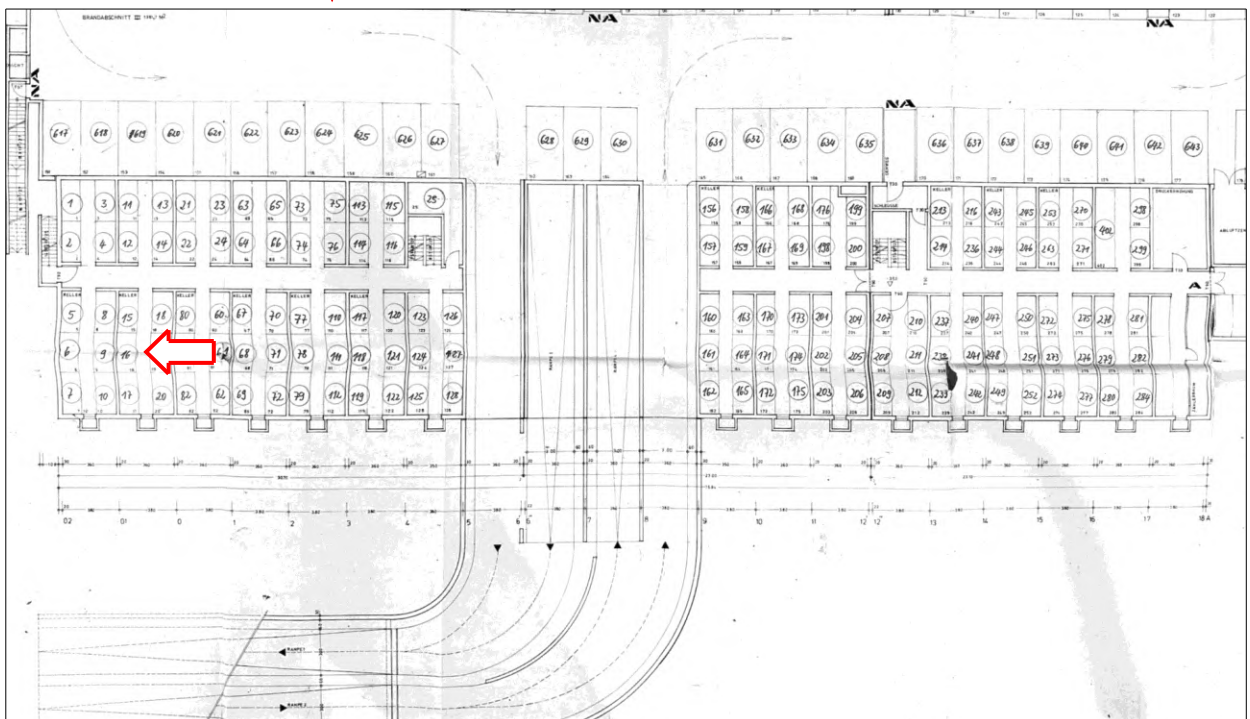
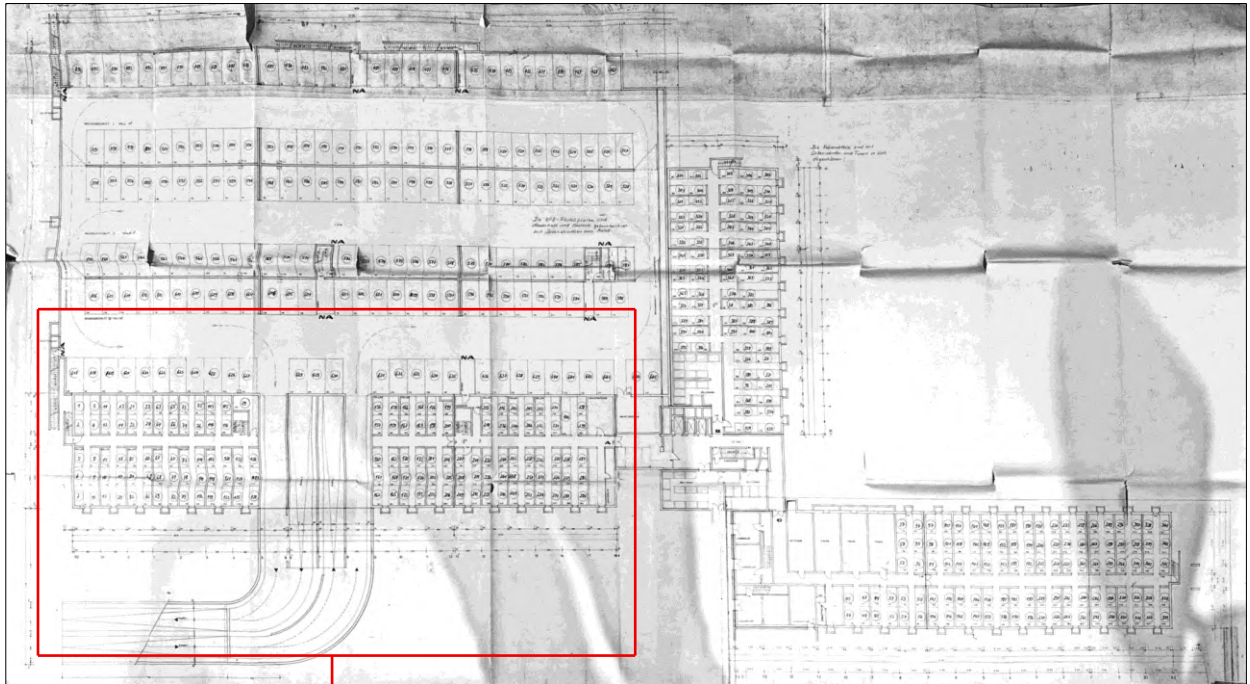
¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehell wurden.

Grundriss Erdgeschoss² – Wohnung Nr. 16



² Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 13.02.1979, Plan-Nummer 104272

Grundriss 2. Untergeschoss³



PL

³ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 13.02.1979, Plan-Nummer 104272