

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1517 K 419/24



Wohnungseigentum
Smaragdstraße 10, 80995 München

13,6955/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 68

Gutachtennummer: GA250269
Ausgefertigt am: 13.12.2025

Verkehrswert

€ 457.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

7. Oktober 2025

Qualitätstichtag

Qualitätstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Besichtigung

Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 7. Oktober 2025 statt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen.

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3686/7	Smaragdstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 Gebäude- und Freifläche	13.644 m²

Objektbeschreibung

Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einer im Jahr 1997 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus fünf dreigeschossigen Häusergruppen mit insgesamt 12 Hauseingängen und 70 Wohneinheiten. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück Nebengebäude mit Abstellräumen für die Wohnungen (Kellerersatzräume) und 70 Pkw-Abstellplätze im Freien.

	<u>Wohnung Nr. 68:</u> Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 68 im 2. Obergeschoss rechts des Hauses Smaragdstraße 10 (Haus 5), gemäß Aufteilungsplan bestehend aus drei Zimmern mit Wohnküche, Diele, Flur, Bad, WC und Balkon. Zur Wohnung gehört der mit der Nummer 68 bezeichnete, ebenerdige Abstellraum. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 68 steht weiterhin das Recht auf ausschließliche Benutzung (Sondernutzungsrecht) des mit Nr. 119 bezeichneten Kfz-Stellplatz im Freien zu.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 78,2 m² Wohnfläche rd. 5,0 m² Fläche Zubehörraum
Lage	Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Stadtrand im Stadtteilbezirk Ludwigsfeld, etwa 13 Kilometer nordwestlich vom Stadtzentrum entfernt, in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet MAN / MTU (Luftlinie ca. 550 m). Die Ortsrandlage hat den Vorteil, dass zahlreiche Grünflächen wie der Feldmochinger See, der Allacher Forst oder der Fasaneriesee in unmittelbarer Nähe liegen. Auch die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist gut. Nachteilig ist hingegen die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, da keine S- oder U-Bahn-Haltestelle in der näheren Umgebung vorhanden ist.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton und Ziegelmauerwerk errichtet. Das Pultdach wurde als hinterlüftetes Kaldach mit 5° Gefälle ausgeführt und mit Aluminium-Wellblech eingedeckt.
Ausstattung	Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der vorliegenden Baubeschreibung zur Teilungserklärung und der überlassenen Bildokumentation des Antragstellers. Inwieweit die Innenausstattung noch den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entspricht, konnte vom Unterzeichner nicht geprüft werden. · Weiße Kunststofffenster und -fenstertüren, gemäß vorliegender Baubeschreibung mit Wärmeschutzverglasung und Drehbeschlägen; Außenrollläden sind nicht vorhanden; · Wandputz mit Anstrich; Bad gefliest (Farbgebung: weiß mit dunkler Bordüre); WC circa 1,2 m hoch gefliest (Farbgebung: weiß-meliert mit dunkler Bordüre); · Das Bad ist ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss. Separates Toilette mit Hänge-WC und Handwaschbecken. Die Sanitärkeramik ist in Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt.

Bauzustand

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1997 fertiggestellt. Aufgrund laufend durchgeführter Instandsetzungsmaßnahmen vermittelt das Gemeinschaftseigentum einen ordentlichen Erhaltungszustand. Zur Vorbereitung künftiger Sanierungsmaßnahmen wurde eine energetische Beratung eingeleitet. Die Beauftragung zur Erstellung eines Sanierungsfahrplans und eine Photovoltaikberatung wurden im Jahr 2023 beschlossen.

Da eine Inaugenscheinnahme der Wohnung samt Zubehörraum Nr. 5 nicht möglich war, können keine Aussagen über den Bauzustand und etwaige Modernisierungen getroffen werden.

Nutzer / Mietverhältnis

Zum Wertermittlungsstichtag wurde die Wohnung Nr. 68 von einem der Miteigentümer (Antragsgegner) bewohnt bzw. genutzt. Es bestehen nach Angaben der Antragstellerin keine Mietverhältnisse.

Hausgeld

Die Jahreswohnlust beläuft laut Wirtschaftsplan 2024 für das Sondereigentum Nr. 68 auf 4.049,08 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 337,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beträgt 2.836,75 Euro. Von der Jahreswohnlust werden 547,82 Euro der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Sonstiges / Grundbuch

Die unter den lfd. Nummern 1 und 2 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend eingetragen. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für das zu bewertende Objekt dar. Ein Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden.

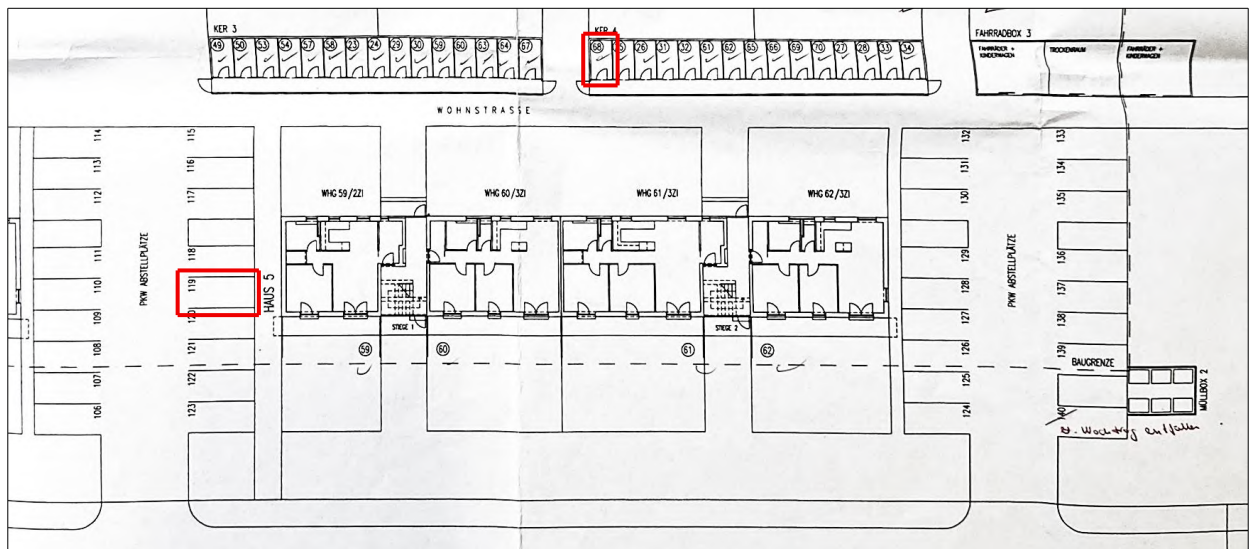
Bilddokumentation¹



¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder durch einen Kamerablitz aufgehellt wurden.

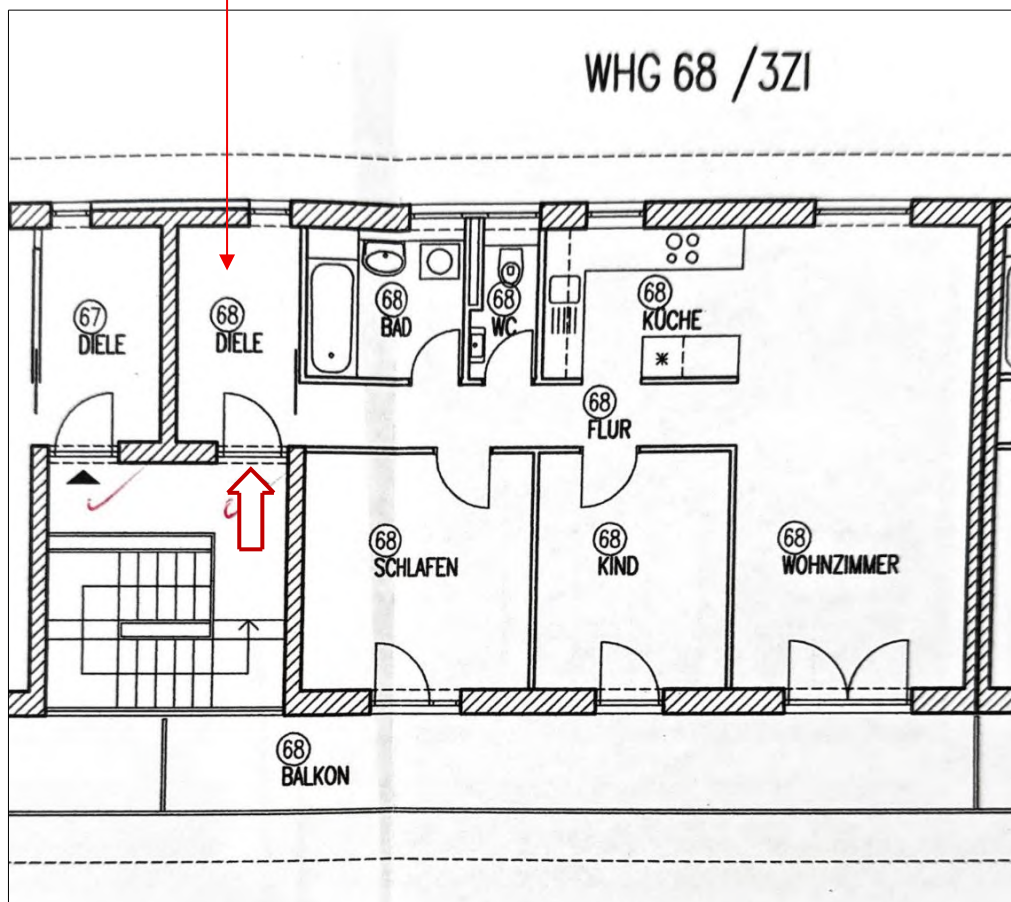
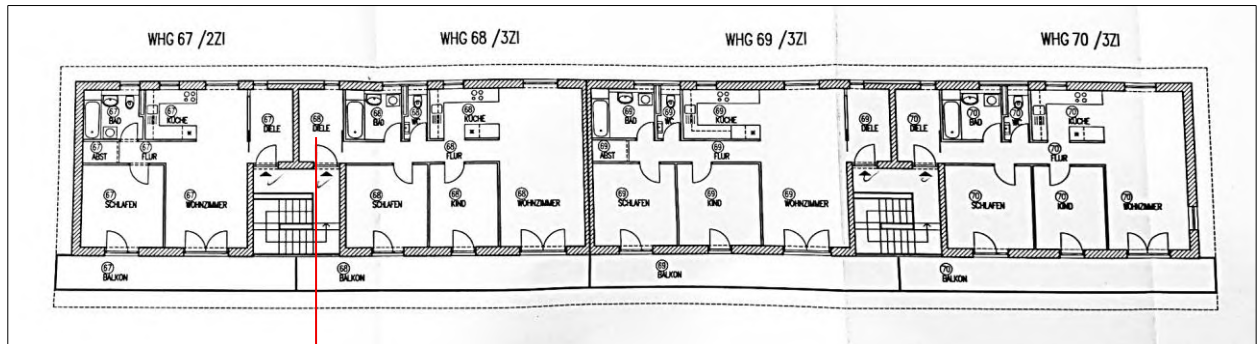


Sondernutzungsplan zur Teilungserklärung²



² Sondernutzungsplan zur Teilungserklärung vom 05.12.1996 -URNr. 7485 R/1996 samt Nachträgen vom 16.04.1997 - URNr. 2012 R/1997 und 24.07.1997 – URNr. 3794 R/1997

Grundriss 2. Obergeschoss³ – Wohnung Nr. 68



PL

³ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 04.02.1997, Plan-Nummer 003173