

EXPOSEE über den Verkehrswert des 3,86/1.000 und des 0,10/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 1529/24, Gemarkung Perlach, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 378 (Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 15/26) sowie am Tiefgaragenstellplatz Nr. 8299, Strehleranger 15, 80735 München

Erstellt am 25.11.2024, 13.597 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 25.11.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 06.06.2024
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 01.08.2024 (= Qualitätsstichtag)

2. Wertermittlungsstichtag: 25.11.2024

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Perlach, Blatt 41073, 41274
- Gemarkung Perlach, FIST. Nr. 1529/24, Grundstücksgröße: 18.825 m², Geländeoberfläche eben
- Eintragungen Abt. II: Trafostations-, Kabel-, Betretungs- und Befahrungsrechte, Abwasserkanalrecht und Baubeschränkung, Geh-/Fahrtrecht, Feuerwehrumfahrungsrechte, Spielplatzmitbenützungsrecht, Ver/Entsorgungsleitungsrecht, Abstandsflächenbebauungsverbote, Verzicht auf Überbaurente, Vormerkung auf Anspruch auf Bildung von Sondereigentum, Sanierungsvermerk, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Teilungserklärung: Wohnung Nr. 378 im 1. Obergeschoß rechts im Gebäude Strehleranger 15, Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 15/25, Tiefgaragenstellplatz Nr. 8299
- Bebauung: 2 Gebäudegruppen mit gesamt 10 jeweils aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser (E+8, unterkellert), Tiefgarage, 266 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, 213 TG-Stellplätze
- Baujahr: ca. 1969, Umwandlung 2011
- Wohnfläche (WoFIV 2004 und GAA M.): 74,72 m²
- Nutzungsfläche KG (Kellerabteil): ca. 3,38 m²
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus mit Aufzug, Fahrradabstellraum, Wasch- und Trockenraum
- Hausverwaltung: Wohngeld monatlich: Wohnung 431,00 €, TG-Stpl. 28,00 €, Stand Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023: Wohnung gesamt 396.423,85 €, anteilig 8.782,12 €, TG gesamt 119.487,25 €, anteilig 564,95 €

4. Planungsrecht:

Bebauungsplan, reines Wohngebiet (WR), Baugrenzen in etwa wie Bestand, max. 9 Geschoße, GRZ max. 0,3, GFZ max. 1,05; Sanierungsgebiet, Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung

5. Ort:

80735 München, Ramersdorf-Perlach, Sozialstruktur unterdurchschnittlich;

6. Lage:

Stadtbezirksteil Neuperlach, Nähe Ostpark, U-Bahn-Station in 1,3 km, Neuperlach Zentrum rd. 1,8 km, gute Infrastruktur, ruhige Lage unmittelbar am Grünzug mit Baumbestand, ggf. Immissionen durch Schulbetrieb, durchschnittliche bis gute Wohnlage;

7. Nutzung:

Auf unbestimmte Dauer vermietet zu 1.349 € monatlich; ob Nebenkostenvorauszahlung oder TG-Stellplatz enthalten sind, ist nicht bekannt;

8. Beschreibung Wohnungseigentum:

3-Zimmer-Wohnung im 1. OG, Flur mit Garderobe, Bad/WC ohne natürliche Belichtung, Küche und Schlafzimmer ostorientiert, Wohnzimmer und weiteres Zimmer westorientiert mit Westbalkon, Orientierung zum Grünzug; Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz (Zugang separat);

Objekt erfüllt durchschnittliche Wohnanforderungen;

Baubeschreibung: Massivbauweise, Wärmedämmverbundsystem, Flachdach (Warmdach), zurückversetzte Balkone, Wände Stahlbeton bzw. Mauerwerk, Treppe Stahlbeton, Decken/Balkone Stahlbeton, Kunststofffenster-/Fenster Türen, Wärmedämmverglasung, Böden Parkett, Keramik, Wände/Decken verputzt, gestrichen, Innentüren furniert, U-Zargen Holz, Bad 2015 modernisiert: Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, WM-Anschluss, Fernwärme, Zentralheizung, Stahlradiator mit Thermostatventilen, Warmwasserbereitung zentral;

Zustand: keine wertrelevanten Mängel/Schäden feststellbar, Ausstattung durchschnittlich, modernisiert, Sanitär zeitgemäß, kein Modernisierungsbedarf, Gemeinschaftseigentum gepflegt;

9. Verkehrswert (Marktwert):

Wohnung Nr. 378	435.000 €
TG-Stellplatz Nr. 8299	22.000 €

signiert von:

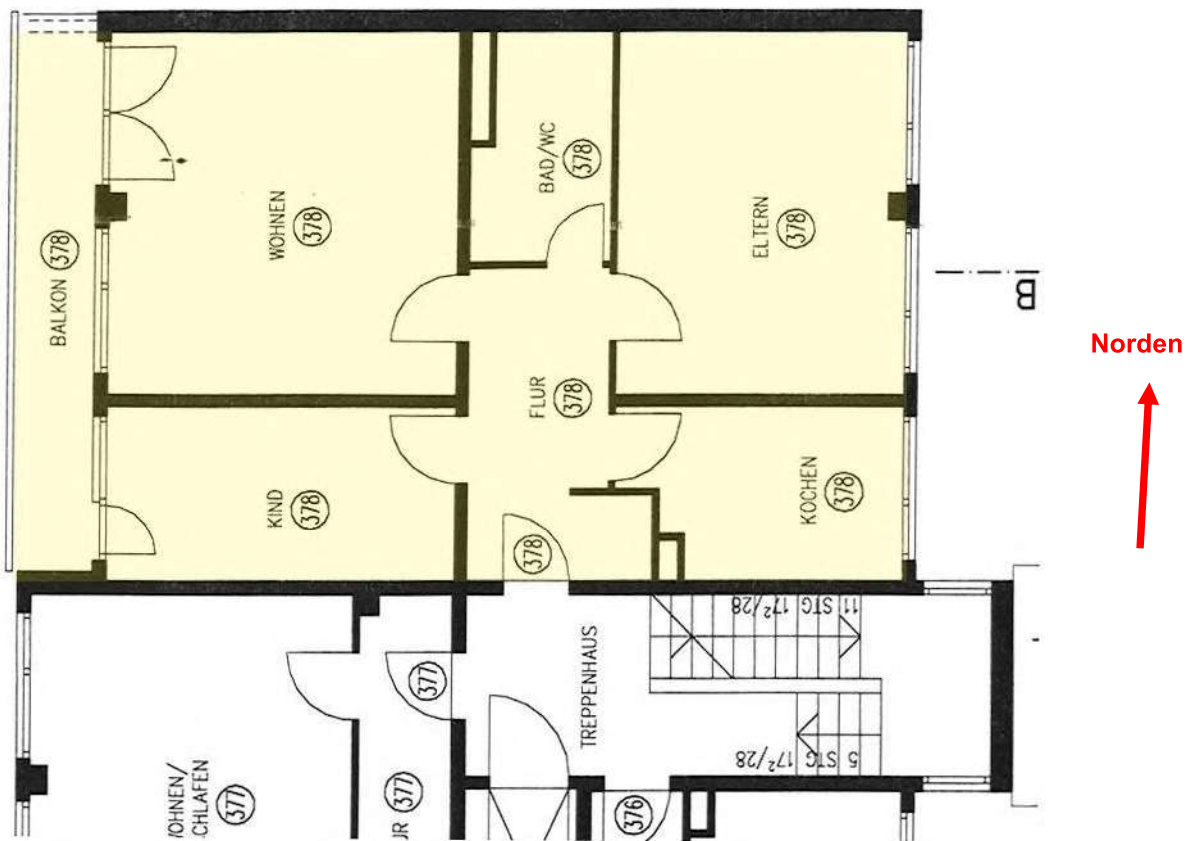
Christoph Geuther

am: 25.11.2024

mit:

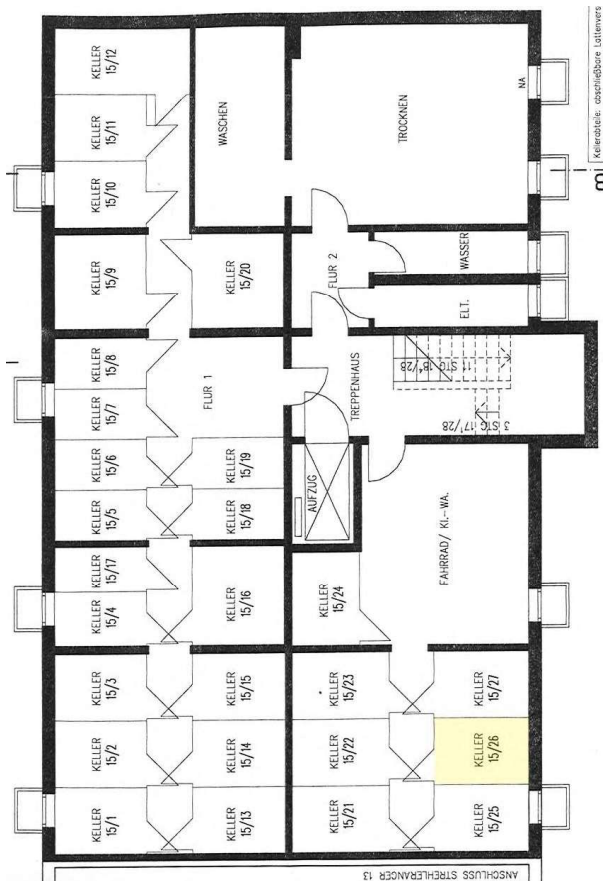
digiSeal®
by secrypt

10. Anlagen

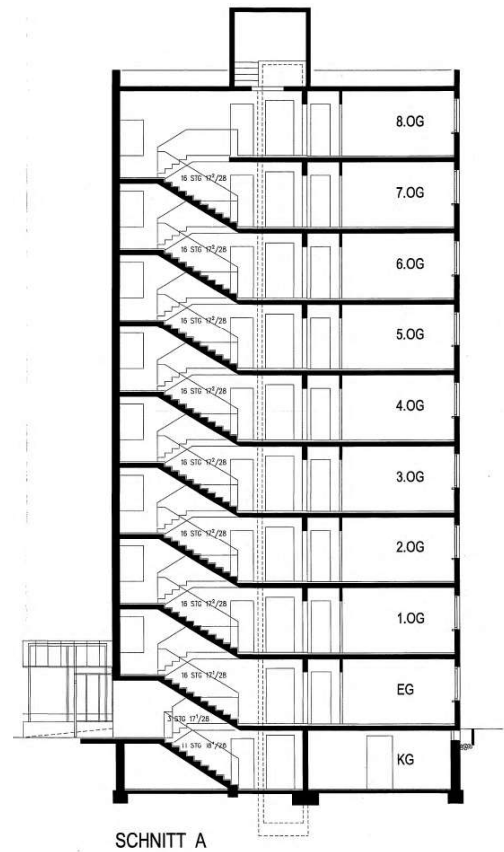


Grundriss-Ausschnitt 8. Obergeschoß Haus Nr. 124





Grundriss Kellergeschoß



Schnitt



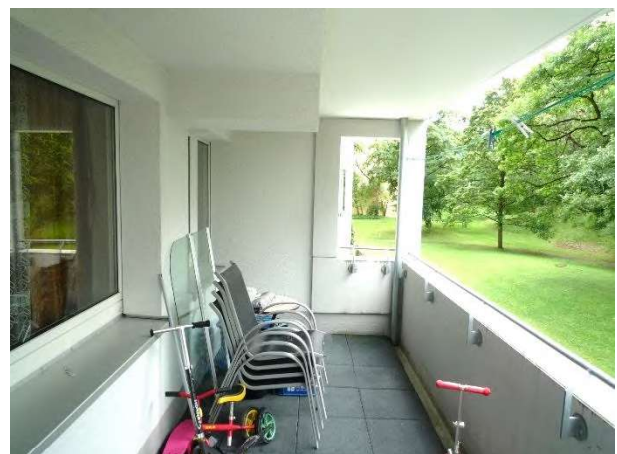
Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Wohnzimmer



Balkon



Treppenhaus Eingang



Treppenhaus 1. OG



Küche



Bad/WC



Tiefgaragenrampe



TG-Stellplatz Nr. 8299

Prüfvermerk vom 26.11.2024, 15:18:21

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:26.11.2024, 15:17:30

Absender:CHRISTOPH PETER GEUTHER

Nutzer-ID des Absenders:DE.Justiz.0cacb081-32b6-4144-b8e0-8160b1852e37.0c8b

Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger:Amtsgericht München

Aktenzeichen des Empfängers:1510 K 153/24

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen:by_jus_173263064538117b23c2e-3e2d-41d7-b238-a5d076765b4a

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
AG_Versand.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (123081398025805912245546 100353356542804)		25.11.2024, 10:47:29	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
Datenblatt.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (123081398025805912245546 100353356542804)		25.11.2024, 10:48:02	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
Exposee.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (123081398025805912245546 100353356542804)		25.11.2024, 10:48:27	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
Gutachten.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (123081398025805912245546 100353356542804)		25.11.2024, 10:48:54	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				