

EXPOSEE über den Verkehrswert des 51,160/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 440, Gemarkung Perlach, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 9, Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz Nr. 9, Gustav-Heinemann-Ring 82, 81739 München

Erstellt am 28.02.2024, 14.517 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 28.02.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 15.09.2023
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 23.11./14.12.2023 (= Qualitätsstichtag); eine Innenbesichtigung war jeweils nicht möglich;

2. Wertermittlungsstichtag: 28.02.2024

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Perlach, Blatt 27286
- Gemarkung Perlach, FSt. Nr. 440, Grundstücksgröße: 1.950 m², Geländeoberfläche eben
- Eintragungen Abt. II: Kanalleitungs-/Betretungs-/Befahrungsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Teilungserklärung: Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoß von Haus 1, Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 9 und an TG-Stellplatz Nr. 9
- Bebauung: 2 aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser (E+3, unterkellert), Tiefgarage, 19 Wohnungen, 19 TG-Stellplätze
- Baujahr: ca. 1988
- Wohnfläche (WoFIV 2004 und GAA M.): 77,93 m²
- Nutzungsfläche KG (Kellerabteil): ca. 5,40 m²
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Fahrradabstellräume mit Außentreppe, Waschkeller, Trockenräume, Hausmeisterraum
- Hausverwaltung: Wohngeld monatlich: 260,00 €, Stand Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022: 61.787,26 €, anteilig 3.161,03 €; vorbereitende Untersuchung hinsichtlich Tiefgaragensanierung beschlossen;

4. Planungsrecht:

Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet (WA), Baugrenzen, max. 4 Vollgeschoße, GRZ max. 0,4, GFZ max. 1,0; Leitungsrechtsfläche an Ostgrenze dinglich zu sichern, Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung

5. Ort:

81739 München, Landeshauptstadt, 1,5 Mio. Einwohner, Stadtbezirk 16 „Ramersdorf-Perlach“, Einwohner Stadtbezirk: ca. 118.000, Anbindung über S- und U-Bahn, Sozialstruktur gemischt;

6. Lage:

Südlicher Rand des Stadtbezirks und der LH München, Neuperlach Süd, unmittelbar an Grünzug, zur U-/S-Bahn „Neuperlach Süd“ rd. 950 m, Zentrum Neuperlach rd. 2 km, Ottobrunn rd. 3,5 km, Mittlerer Ring rd. 4,5 km, Stadtzentrum rd. 8,5 km;
ruhige Lage, Objektorientierung Ost-West gut; gute Infrastruktur, gute Anbindung; insgesamt leicht überdurchschnittliche Wohnlage;

7. Nutzung:

Ob ein Mietverhältnis besteht, konnte nicht recherchiert werden;

8. Beschreibung Wohnungseigentum:

3-Zimmer-Wohnung im 2. OG, Diele und Bad/WC innenliegend, 2 Zimmer ostorientiert, großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und überdeckter Loggia westorientiert, Kellerabteil, TG-Einzelstellplatz;

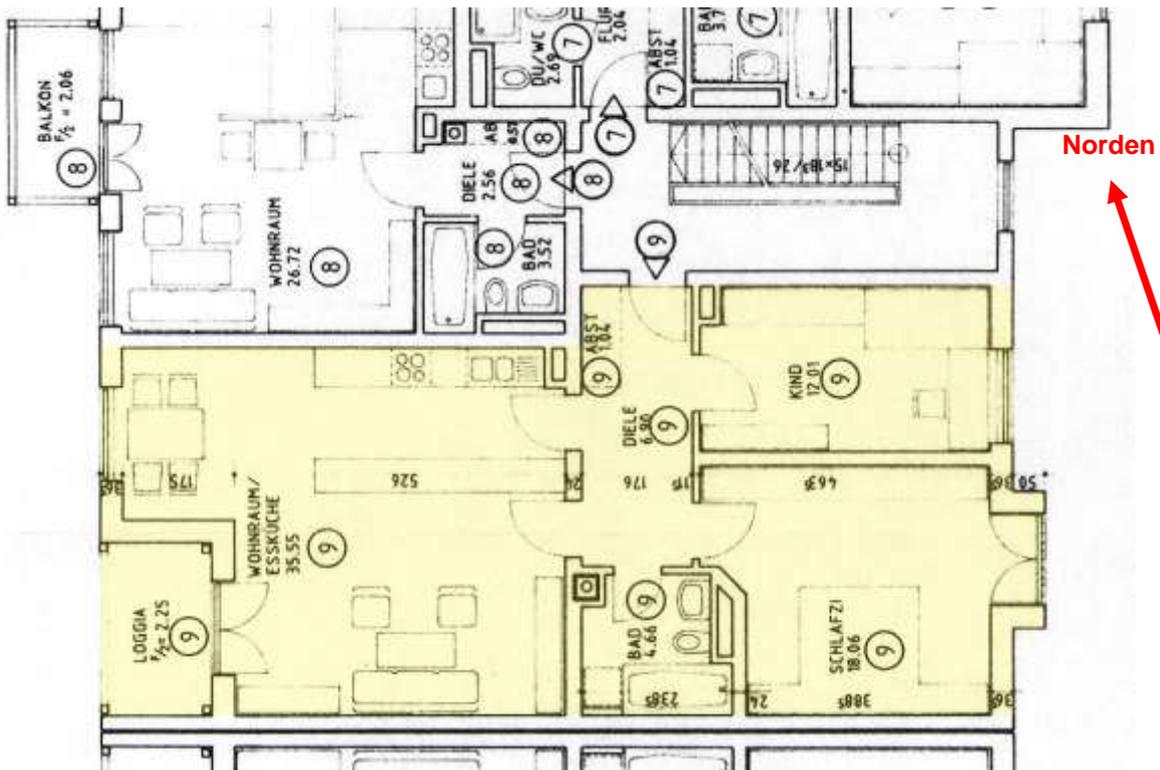
Objekt erfüllt durchschnittliche Wohnanforderungen;

Baubeschreibung: Massivbauweise, Wärmedämmverbundsystem, flach geneigtes Satteldach (Kaltdach), zurückversetzte Loggien bzw. vorgesetzte Balkone, Wände Stahlbeton bzw. Mauerwerk, Treppe Holz, Holzfenster, Wärmedämmverglasung, Böden Parkett, Keramik, Textil, Naturstein, Innentüren Echtholz-Füllungstürblätter, U-Zargen Holz, Wände/Decken Putz, gestrichen, Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Heizung Fernwärme, Flachradiatoren, Warmwasserbereitung zentral;

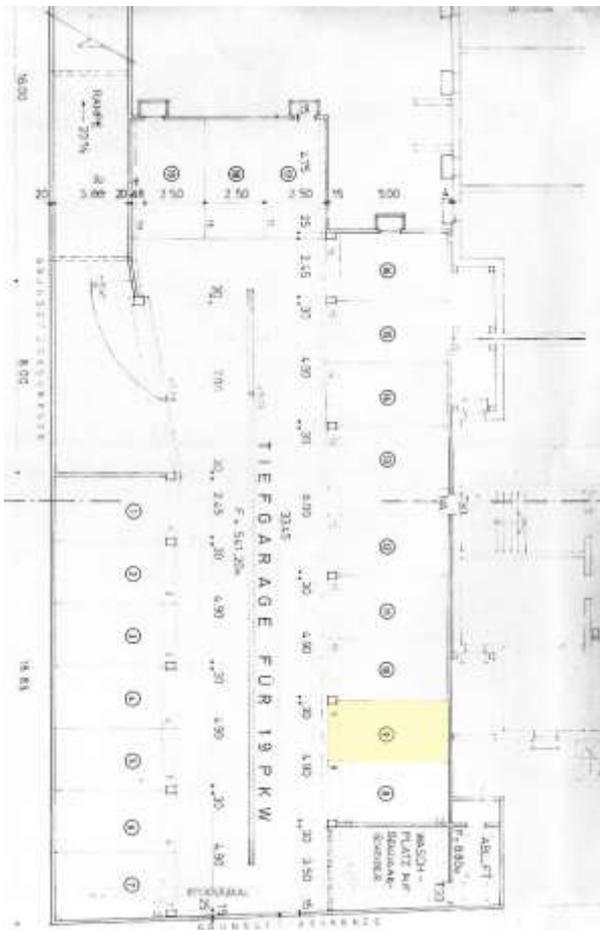
Zustand: Mängelfreiheit wird unterstellt, noch zeitgemäße Ausstattung, kein wertrelevanter Modernisierungsbedarf, Gemeinschaftseigentum gepflegt;

9. Verkehrswert (Marktwert): **490.000 €**

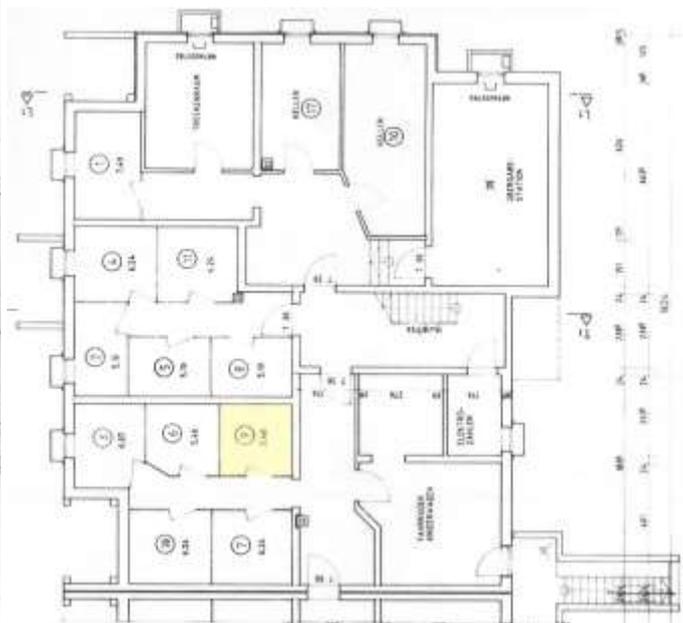
10. Anlagen



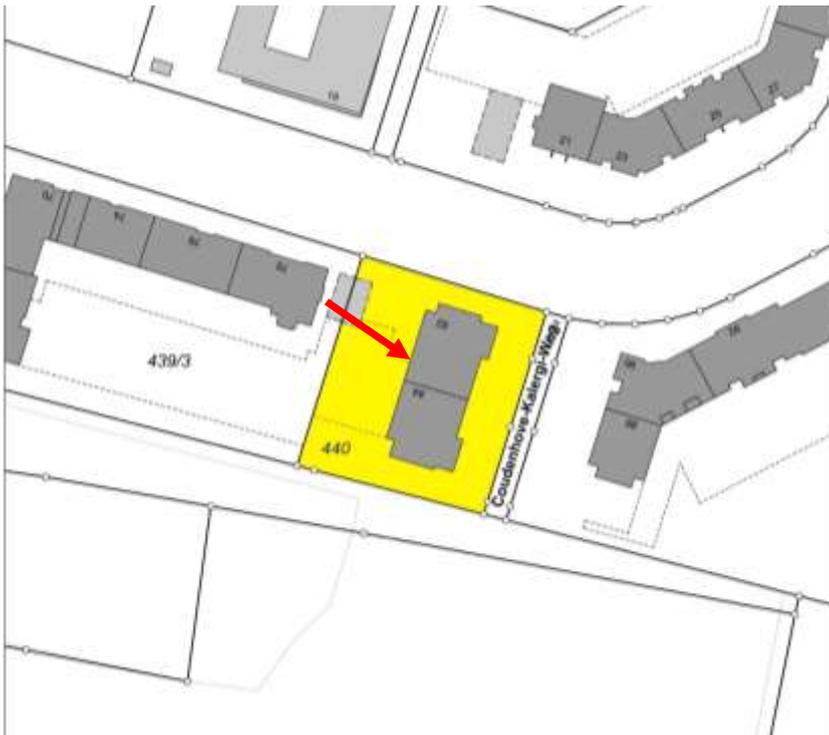
Grundriss-Ausschnitt 2. Obergeschoß Haus 1



Grundriss Tiefgarage



Grundriss Kellergeschoß Haus 1



Flurkarten-Auszug Kartengrundlage / Geobasisdaten:

© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordwesten, TG-Zufahrt



Hauseingang



Ansicht von Westen



Treppenhaus



Kelleraußentreppe