

**EXPOSEE** über den Verkehrswert des Grundstücks Flurstück Nr. 458/16  
Gemarkung Thalkirchen, Aufkirchener Straße 17, 81477 München

Erstellt am 05.06.2024, 11.455 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 05.06.2024.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 15.12.2023  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 08.02./29.02.2023; ein Zutritt zum Grundstück und eine Innenbesichtigung waren jeweils nicht möglich;

**2. Wertermittlungsstichtag:** 05.06.2024 (Qualitätsstichtag 29.02.2024)

**3. Daten:**

- Grundbuch: Amtsgericht München von Thalkirchen, Blatt 6564
- Grundstücksgröße: 530 m<sup>2</sup>
- Eintragungen Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteinfluss
- Bebauung: Einfamilienhaus, E+1+D, unterkellert, Garage
- Baujahr ca. 1935, Garage ca. 1952
- Wertrelevante Geschosßflächenzahl WGFZ<sub>realisiert</sub>: 0,29
- Bruttogrundfläche (BGF): EFH: 258,20 m<sup>2</sup>, Garage: 16,32 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt (BRI): 650,33 m<sup>3</sup>
- Wohnfläche: ca. 116,56 m<sup>2</sup>
- Nutzungsflächen (NUF) KG: ca. 43,56 m<sup>2</sup>

**4. Ort:**

81477 München, Stadtbezirk 19 „Forstenried-Fürstenried-Obersendling-Solln, Sozialstruktur gehoben;

**5. Lage:**

Zentral im Stadtbezirk, Stadtbezirksteil Obersendling, hier Viertel St. Joachim, westlich Aidenbach-, südlich Kistlerhofstraße, nördlich Lochhamer Straße, U-Bahn-Station in 1 km, S-Bahn-Station in 1,4 km, gute Infrastruktur, ruhige Lage, durchschnittliche Wohnlage;

**6. Planungsrecht:**

Kein Bebauungsplan, FNP allgemeines Wohngebiet, Beurteilung nach umliegender Bebauung gem. § 34 BauGB, Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung; Erweiterungspotential: realisierbare WGFZ ca. 0,58;

**7. Nutzung:**

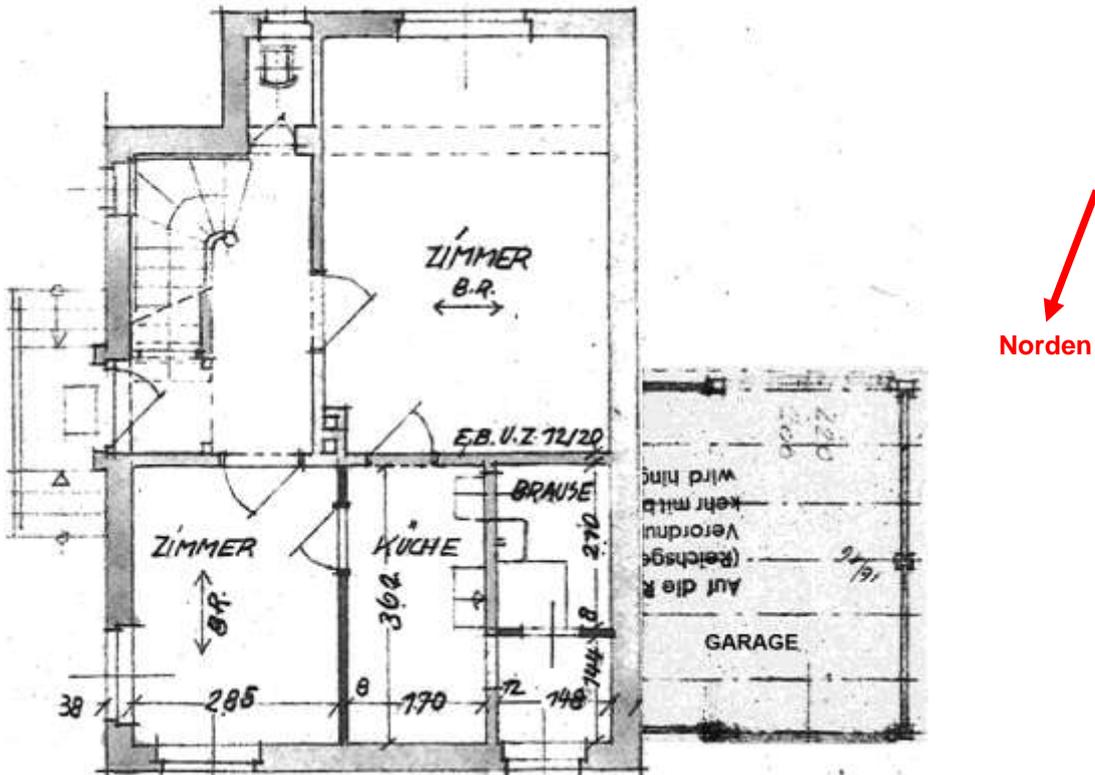
Ob Miet-/Pachtverhältnisse bestehen, konnte nicht recherchiert werden;

**8. Beschreibung:**

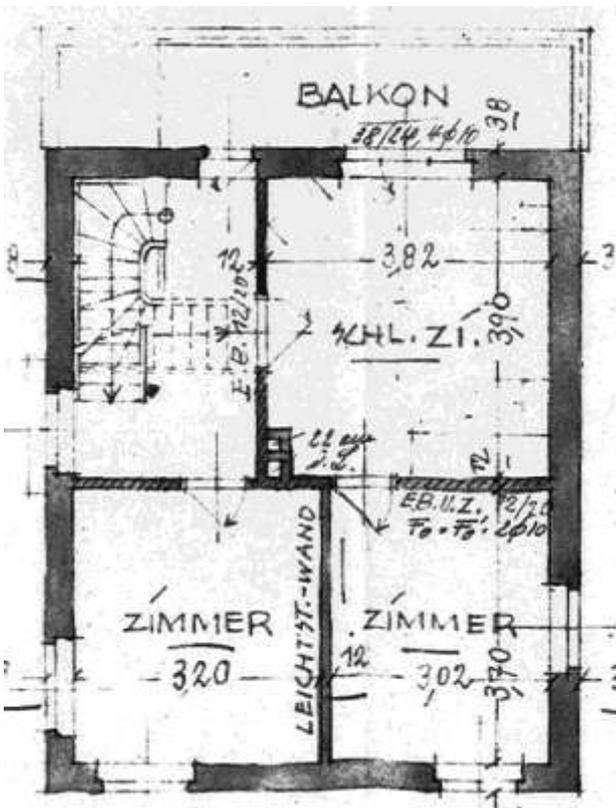
Einfamilienhaus, Formensprache baujahres-/objekttypisch, Walmdach, Gauben, Erschließung über Zugangstreppe und Treppenhaus: EG Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Bad, WC, mutmaßlich Wintergarten-Anbau im Süden, OG 3 Zimmer, Dachterrasse, DG mutmaßlich ausgebaut; KG: Lagerraum/Heizung, Waschkeller, (ehemaliges?) Bad; Einzelgarage; (Beschrieb Grundrisskonzeption auf Grundlage vorliegender Pläne!);  
Massivbauweise Mauerwerk, Gründung/KG Stahlbeton/Beton, Holzdachstuhl, Wärmedämmung nicht bekannt, Deckung Tonziegel Biberschwanke (mutmaßlich erneuert), Decken über KG Stahlträger-Beton, sonst Holzbalken, Fenster Holz Wärmeschutz-Sprossenverglasung, Gas-Brennwertheizung (2008);  
Zustand: äußerer Eindruck durchschnittlich gepflegt, innen nicht bekannt, Ausstattung wird als durchschnittlich und funktionsfähig angenommen; es werden teilweise Modernisierungen unterstellt (Dach, Heizung, Fenster, Innenausbau, Sanitär); energetischer Zustand unterdurchschnittlich;  
Objekt erfüllt mutmaßlich durchschnittliche Wohnanforderungen;  
Örtliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern hinreichend, jedoch wegen gestiegener Finanzierungszinsen reduziert, Vermarktung über dem reinen Bodenwert nicht möglich, baulichen Anlagen ist kein Wert mehr beizumessen; gute Vermarktungsfähigkeit als Liquidationsobjekt;

**9. Verkehrswert (Marktwert): 1.330.000 €**

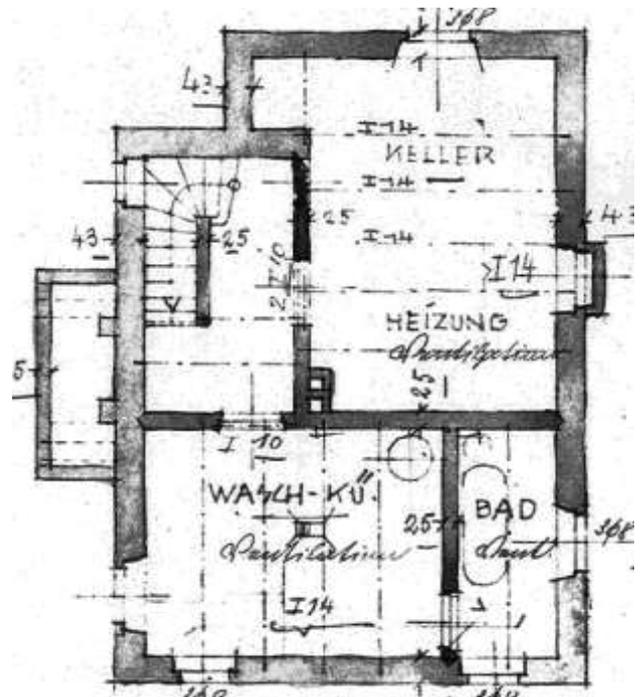
### 10. Anlagen



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Obergeschoß



Grundriss Kellergeschoß





Ansicht von Nordwesten



Zugang von Norden



Eingangsbereich von Norden



Hoffläche von Norden



Ansicht von Nordosten