

Exposé im Zwangsversteigerungsverfahren AG München Az: 1540 K 313 / 24

Objekte: Lt. Beweisbeschluss zehn Sondereigentumseinheiten für zehn (noch nicht errichtete) Eigentumswohnungen auf dem Wohnbaugrundstück mit Altbaubestand Fl.Nr. 237 der Gemarkung Trudering, Schmuckerweg 4, 81825 München, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 1.468 m²; Gebäudebestand: 2-gesch. Mehrfamilienhaus mit ausgebautem DG von ca. 1960 mit 6 Wohneinheiten und 7 Reihengaragen.

Grundbücher: AG München, Gemarkung Trudering, Bl. 48258 bis 48267

Wohnlage: Durchschnittliche, durch Verkehrslärm beeinträchtigte Wohnlage im Stadtteilzentrum von Trudering im Osten von München

Wert.-Stichtag: 06.08.2025 (Ortstermin); Grundstück und Haus konnten nicht besichtigt werden, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein;

Nutzer: Das Wohnhaus scheint leer zu stehen und erscheint äußerlich als „Bau-ruine“, es sind keine Mietverhältnisse bekannt;

Baurecht: Reines Wohngebiet (WR), kein Bebauungsplan, Art u. Maß der baulichen Nutzung richten sich gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung, bestehend aus 2-gesch. Mehrfamilienhäusern und 2-gesch. Wohn- und Geschäftshäusern in offener Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Danach ist eine erhebliche Baurechtsreserve auf dem Grundstück vorhanden.
Es gibt eine Baugenehmigung für Umbau und Erweiterung des bestehenden Altbaus mit Aufteilung in zehn Wohneinheiten und eine entsprechende Teilungserklärung v. ca. 2022, jedoch wurde der Umbau noch nicht durchgeführt, so dass die in den Grundbuchblättern eingetragenen 10 Sondereigentumseinheiten bisher nur auf dem Papier bestehen. Da ein Verkauf/Versteigerung dieser Objekte so nicht praktikabel erschien, wurde zuerst der Verkehrswert für das Gesamtgrundstück als Liquidationsobjekt ermittelt. Nur ein Verkauf/Versteigerung des Gesamtgrundstücks erscheint hier als realistische Möglichkeit der Vermarktung.

Verkehrswert: Gesamtgrundstück: **2.300.000 €** (miet- u. lastenfreier Zustand)

Einzelwerte der SE-Einheiten nur für die Zwangsversteigerung:

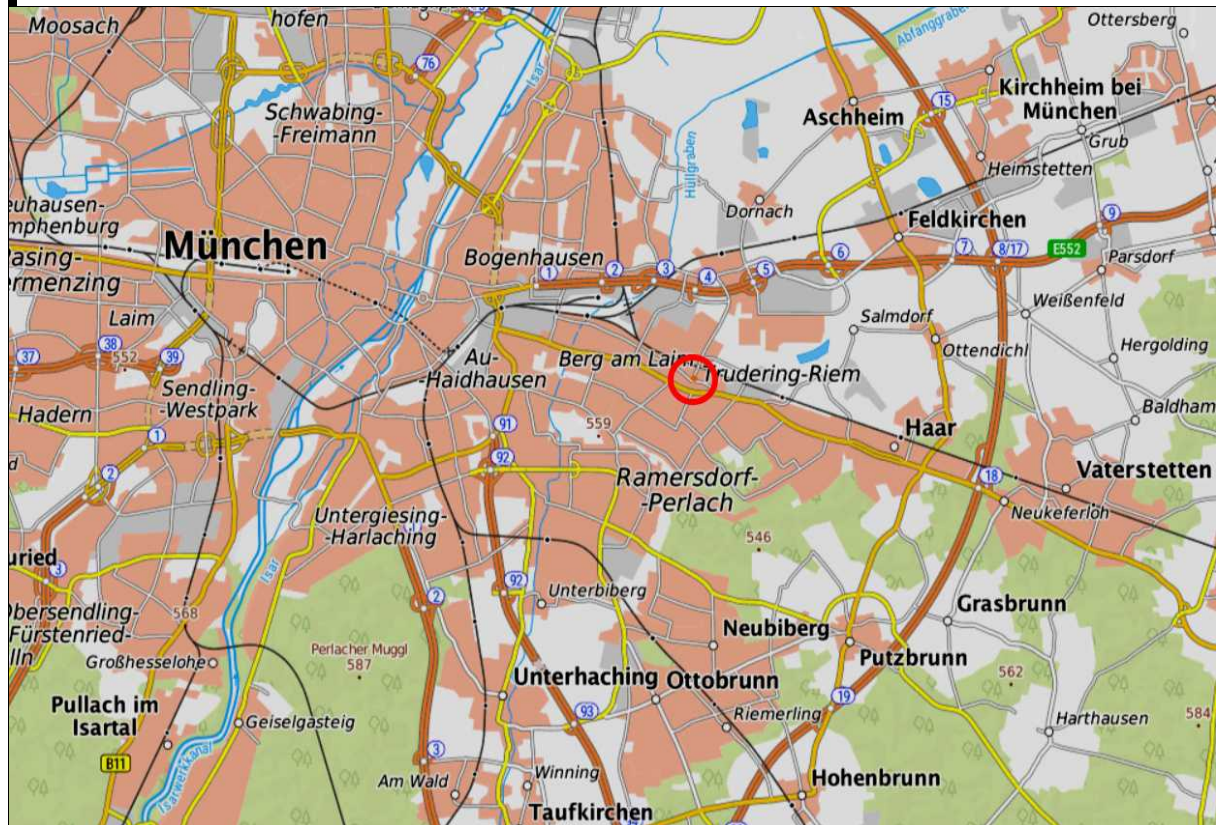
Lfd. Nr.	SE-Nr.	ME-Anteil	Blatt	Rechner. Wert
1	1	64,32/1.000	48258	147.936 €
2	9	123,92/1.000	48266	285.016 €
3	2	75,98/1.000	48259	174.754 €
4	3	103,82/1.000	48260	238.786 €
5	4	114,44/1.000	48261	263.212 €
6	5	67,47/1.000	48262	155.181 €
7	6	73,42/1.000	48263	168.866 €
8	7	101,23/1.000	48264	232.829 €
9	8	116,72/1.000	48265	268.456 €
10	10	158,68/1.000	48267	364.964 €

Hinweis: Für oben stehende Information wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Anlagen: Orts- und Lageplan, Fotos

Orts- und Lageplan

o.M.



Fotos: Grundstück von Südwest (o.) und Nordwest (u.)

