

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1540 K 475/24

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5084/25 vom 31.10.2025

Objekt: **1 / 2 Miteigentumsanteil** an dem innerörtlichen Wohnbaugrundstück Flst. 405/8, Gemarkung Grünwald, verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelhaushälfte Nr. 1, Doppelhaushälfte mit Keller, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und integrierter PKW-Doppelgarage, Baujahr ca. 1977 - 1982, Wohnfläche ca. 181 m² (einschl. Balkon zu 50% und Terrasse zu 25%), Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche, Größe ca. 717 m²)
Portenlängerstraße 16a, 82031 Grünwald

Verkehrswert: zum Stichtag 10.07.2025:
€ 1.990.000,-, im miet- und lastenfreien Zustand

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Grünwald, Bd. 125, Blatt 4362: 1/2 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst. 405/8 (**Größe 1.615 m²**), Portenlängerstraße 16a, 16b, Gebäude- und Freifläche verbunden mit Sondereigentum an Haus Nr. I, laut Aufteilungsplan Abteilung II: u.a. Belastung durch Wohnungsrecht (s. Gutachten)

Lage: Gemeinde Grünwald (ca. 11.179 Einwohner, Stand 12.2024), Landkreis München, ca. 12 km südlich der Innenstadt Münchens, grenzt im Norden an den Münchner Stadtteil Harlaching – Menterschwaige, Grünwald gilt als eine der exklusivsten Wohngegenden Deutschlands und als nobler Vorort von München, Grundstück im östlichen Ortsbereich von Grünwald, ca. 1,5 km östlich des Rathauses und in unmittelbarer Nähe des Perlacher Forstes, sehr gute und gesuchte Wohnlage im südlichen Bereich des Landkreises München, hoher Freizeit- und Erholungswert, durchschnittliche Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und gute Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr.

Wohnanlage: Wohnanlage mit zwei Doppelhaushälften und zwei PKW-Garagen, entsprechend den Regelungen der Teilungserklärung stellen die einzelnen Wohnungseinheiten wirtschaftlich getrennte Einheiten dar; Doppelhaushälfte Nr. 1 mit Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche) mit der Größe von ca. 717 m², gemeinschaftliche Zufahrt mit einer Fläche von 175 m²

- Wohngebäude:** Doppelhaushälfte (Baujahr ca. 1977 bis 1982) mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, für größere Doppelhaushälften dieser Bauzeit übliches Raum- und Flächenangebot, großzügig, in Teilbereichen offene und repräsentative Grundrisseinteilung im Erdgeschoss, Grundrisseinteilung im Dachgeschoss teilweise etwas verwinkelt und mit einer nur eingeschränkten Anzahl an Zimmern und einem gefangenen Raum, Räume generell gut geschnitten, mit ausreichenden Größen und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet;
Gebäude in Massivbauweise mit Stahlbetonkeller, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Walmdach mit Holzdachstuhl und Schiefereindeckung, Putzfassade, Holzfenstern mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden (teilweise elektrisch betrieben) und Zentralheizung (ölbefeuert) mit Kompakt- und Radiatorenheizkörpern, teilweise Fußbodenheizung, mittlerer, teilweise gehobener Ausstattungsstandard überwiegend aus dem Baujahr u.a. mit Fliesen-, Teppich- und Laminatböden, verputzten Wand- und Deckenflächen, teilweise mit Tapeten, lackierten Holzwerkstofftüren und Sanitärausstattung mit mittlerem bis gehobenen Standard (WC und Duschbad Keller, Gäste-WC im EG, Bad und Duschbad im DG); Gebäude in einem dem Baualter entsprechenden, überwiegend guten und gepflegten Unterhaltungszustand, in Teilbereichen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Gutachten), Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen eines Nutzerwechsels erforderlich;
- Garage:** PKW-Doppelgarage (Baujahr wie Wohngebäude), in Gebäude integriert, Garage in Massivbauweise mit beschichtetem Betonboden und Mauerwerkswänden errichtet, Erschließung von Nordwesten über elektrisch betriebenes Kipptor, Zugang zum Garten über Holztüre, Garagenzufahrt ist mit Betonsteinpflaster befestigt.
- Energieausw.:** Ein Energieausweis liegt nicht vor
- Nutzung:** Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist das Anwesen zum Stichtag nicht vermietet und wird vom Berechtigten des Wohnungsrechts bewohnt.
- Hinweise:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



Nordseite des Gebäudes



Südseite des Gebäudes



Diele EG



Wohnzimmer EG

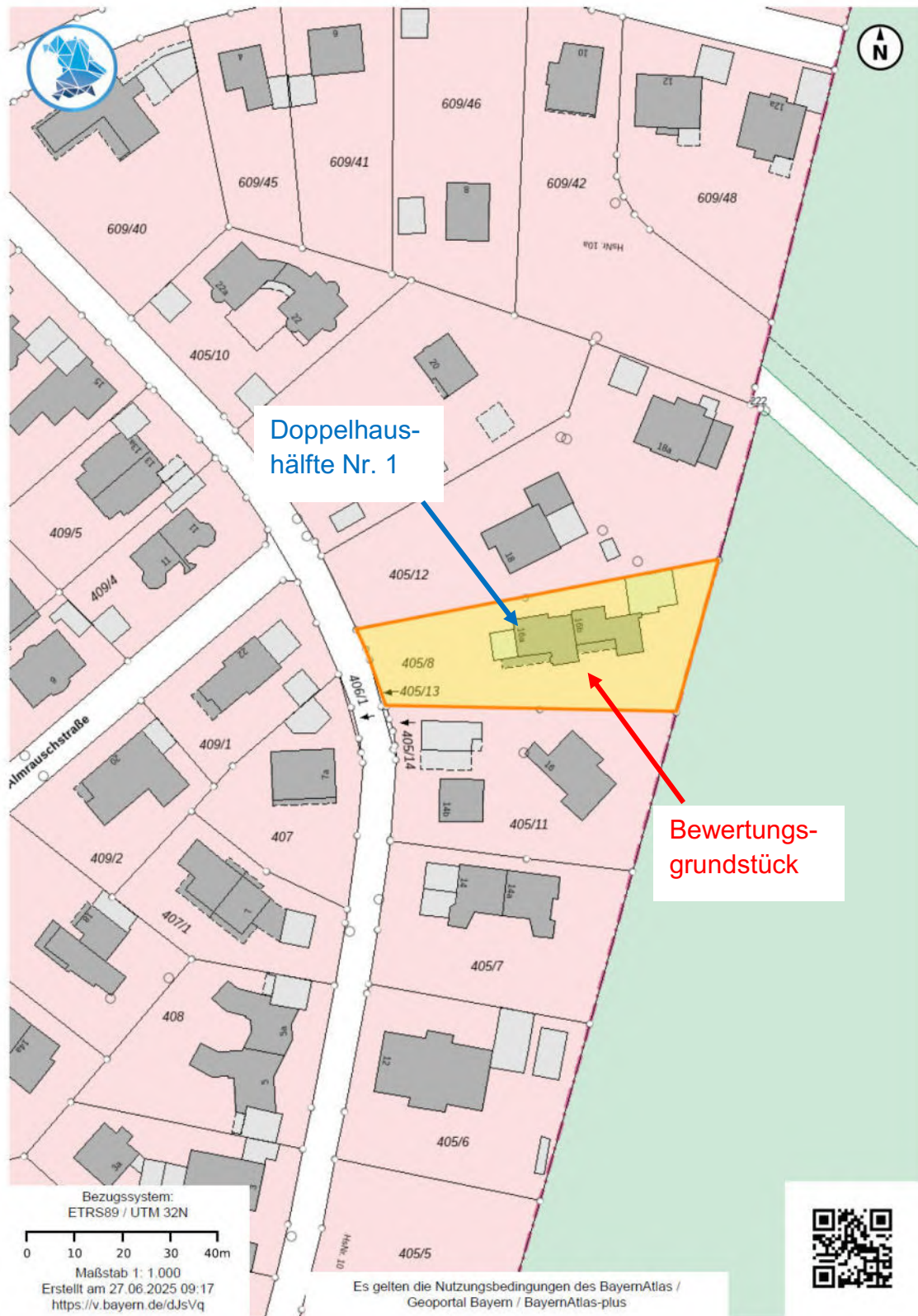


Nordwestseite Garage

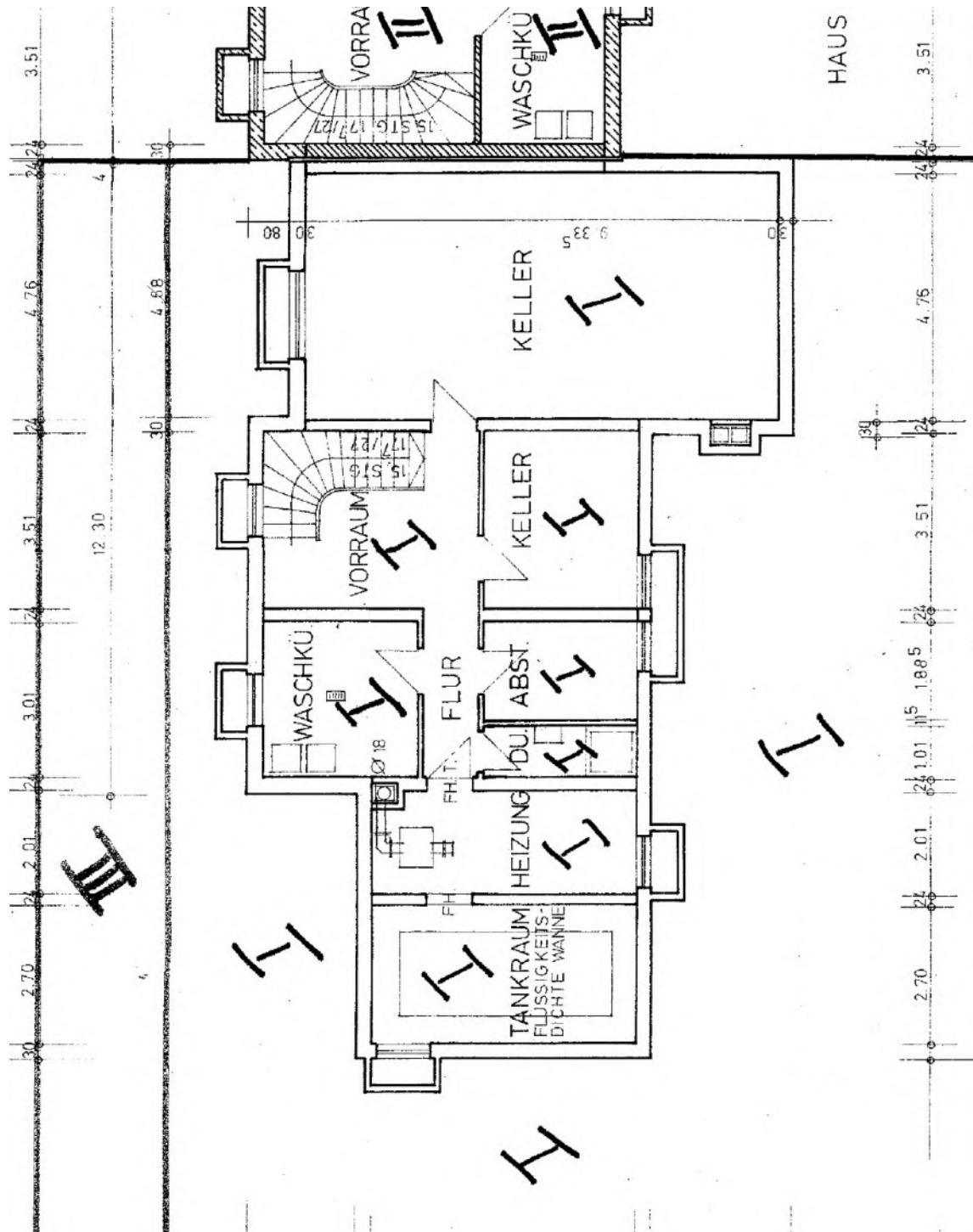


**südwestlicher Grundstücksbereich
(Sondernutzungsfläche)**

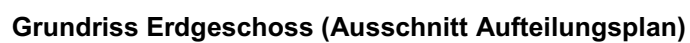
Lageplan (unmaßstäblich)

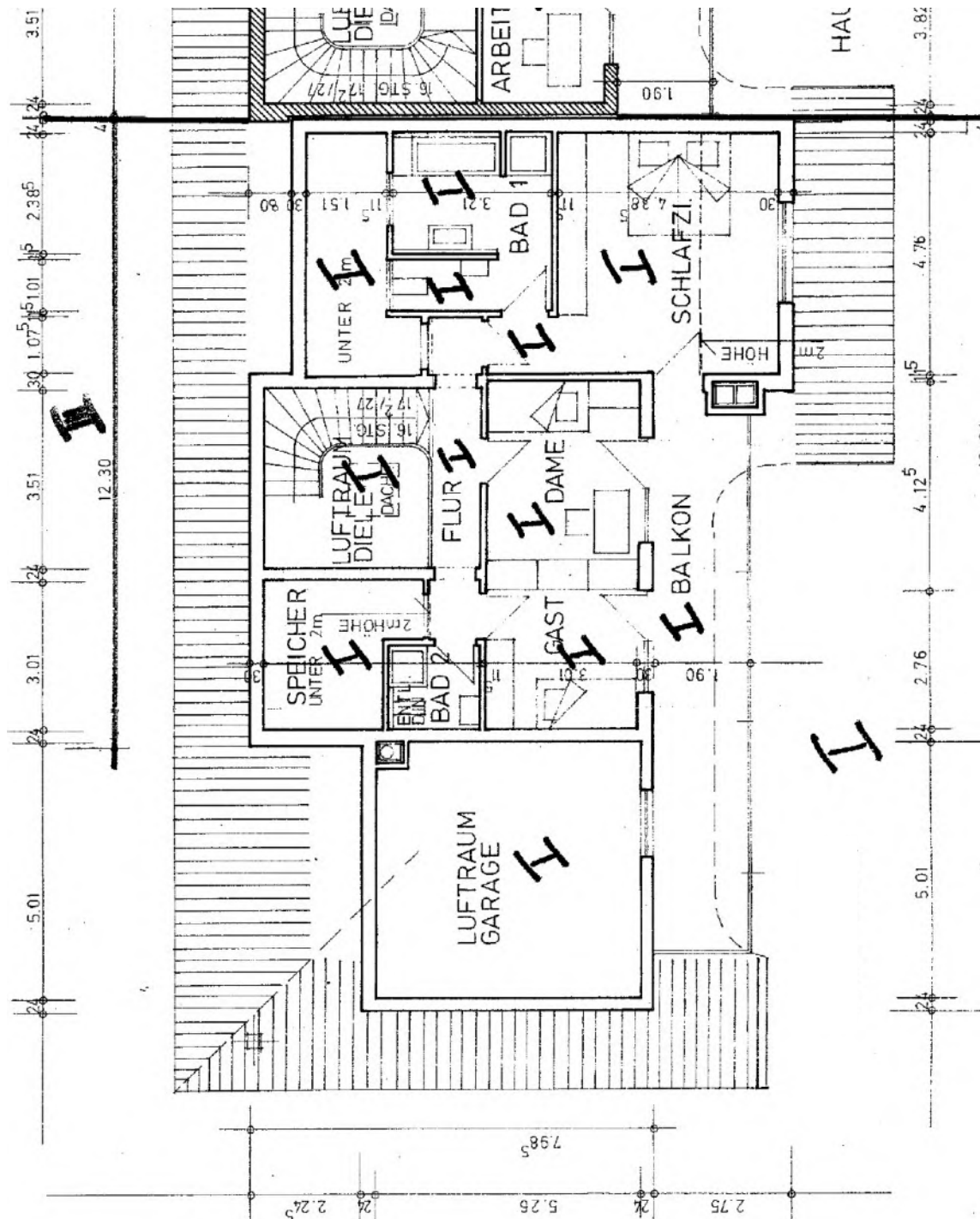


Grundrisse (unmaßstäblich)



Grundriss Keller (Ausschnitt Aufteilungsplan, WC unter Treppe nicht dargestellt.)





Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, ausgebaute Fläche über Garage nicht dargestellt.)