

EXPOSEE über den Verkehrswert des 37,15/10.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstücke Nr. 703/24 u. w., Gemarkung Unterpfaffenhofen, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 63, Kerschensteinerstraße 153, 82110 Germering

Erstellt am 05.08.2025, 15.029 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 05.08.2025.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 03.12.2024
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 06.02.2025 (lediglich von außen), 13.03.2025

2. Wertermittlungstichtag: 13.03.2025

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Unterpfaffenhofen, Blatt 9646
- Gemarkung Unterpfaffenhofen, FlSt. Nr. 703/2, 703/10, 703/12, 703/14, 703/16, 703/17, 703/18, 703/19, 703/21, 703/24, 703/26, 703/26, 702/27, 703/28, 703/29, 703/33, 703/34, 703/35;
Grundstücksgröße gesamt: 25.588 m², Geländeoberfläche eben
- Eintragungen Abt. II: Starkstromleitungs-, Transformatorenstations-, Ver-/Entsorgungsleitungs-, Schmutzwasserkanalrechte, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Teilungserklärung: Bauabschnitt D, Haus D1, DG, Wohnung, 37,15/10.000 Miteigentumsanteile, Aufteilungsplan Nr. 63, Stimm-/Abrechnungsanteile 36,95/10.000, Keller Nr. 63; Bewirtschaftung getrennt nach Bauabschnitten;
- Bebauung: Mehrfamilienhaus mit Reiheneckhaus (E+1+D, unterkellert), weitere Flurstücke 2 Tiefgaragen, Zufahrtsgebäude, Heizzentrale, Einzelgaragen;
WEG 133 Wohnungen in 12 Bauabschnitten, 43 TG-Stellplätze, 6 Kellerräume, 85 Einzelgaragen
- Baujahr: ca. 1986
- Wohnfläche (WoFIV 2004 und GAA): 42,36 m²
- Nutzungsfläche KG (Kellerraum): ca. 8,13 m²
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Waschkeller, Fahrradkeller, Technikräume, Verkehrsflächen, Grünflächen/Spielplätze, Heizzentrale, Fahrradunterstände
- Hausverwaltung: Wohnung: Wohngeld monatlich: 274,39 €, Stand Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023: 28.220,51 €, anteilig 2.226,05 €;

4. Planungsrecht:

Kein Bebauungsplan, Wohnbauflächen, Beurteilung nach näherer Umgebung gem. § 34 BauNVO;

5. Ort:

82110 Germering, Stadt, Landkreis Fürstenfeldbruck, 41.800 Einwohner, Einzugsbereich LH München, Anbindung über S-Bahn, A 96 München-Lindau und A 99, ausgewogene Sozialstruktur

6. Lage:

Südwestlicher Rand Ortsteil Unterpfaffenhofen, Nahe Westpark, Eissporthalle, Freibad, Gofrange und Grund-/Mittelschule, zur S-Bahn und Stadtzentrum rd. 2 km, Rathaus rd. 2,5 km, Anschluss A 96 rd. 2,6 km, A 96 verläuft rd. 400 m südlich;
innerstädtisch dezentrale Lage, gute Anbindung, gute Infrastruktur, temporär Immissionen möglich;
Hauptorientierung Westsüdwesten; gute Wohnlage;

7. Nutzung:

Nach Angabe wird die Wohnung unentgeltlich zur Wohnnutzung überlassen. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

8. Beschreibung Wohnungseigentum:

1,5-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung, keine Barrierefreiheit; Flur innenliegend, Bad/WC mit Dachflächenfenster, Küche innenliegend, Wohnzimmer westsüdwestorientiert, intern erschlossenes Schlafzimmer nordnordwestorientiert, Dachschrägen, l. H. max. 2,40 m, Traufbereich rd. 1,10 m; Kellerraum;
Objekt erfüllt maximal durchschnittliche Wohnanforderungen;

Baubeschreibung: Massivbauweise, Satteldach gedämmt (Baujahr), Deckung Betondachsteine, Gauben/Verblechungen Kupferblech, Decken/Treppen Stahlbeton, Innenwände Mauerwerk verputzt, Deckenverkleidung Trockenbau, Holzfenster, Wärmedämmverglasung (Baujahr), Böden Laminat, Keramik, Innentüren beschichtet, Bad (modernisiert): Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Heizzentrale öl-/gasbefeuert, Endenergieverbrauch 192,9 kWh/m²a, Stahlradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral;

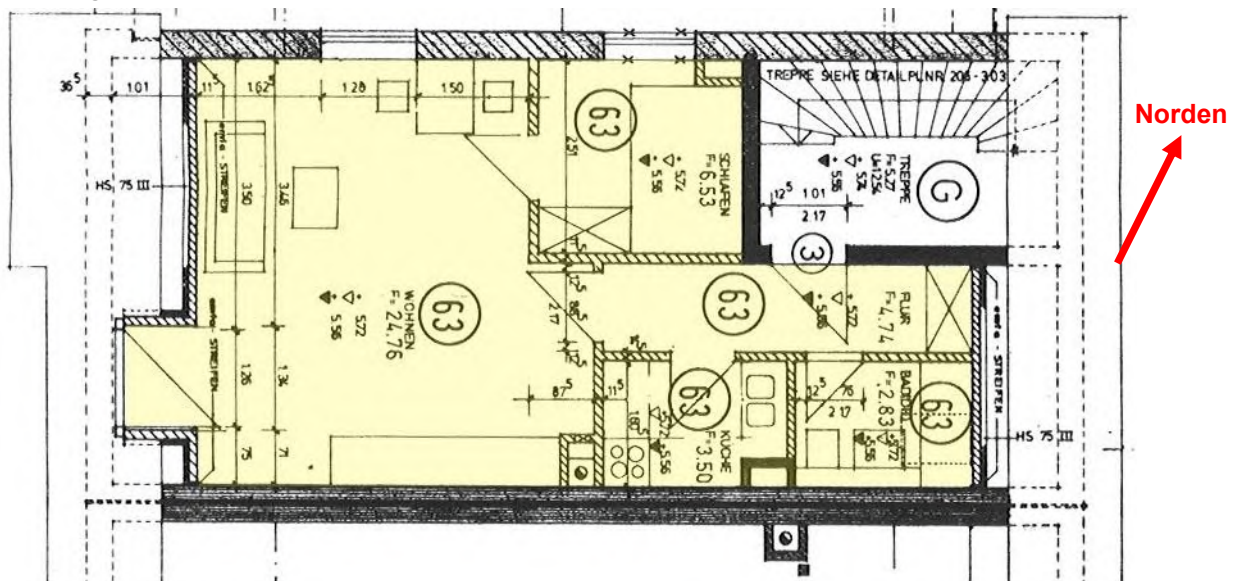
Zustand: keine wertrelevanten Mängel/Schäden, noch zeitgemäße Ausstattung, kein wertrelevanter Modernisierungsbedarf, Gemeinschaftseigentum gepflegt;

9. Verkehrswert (Marktwert):

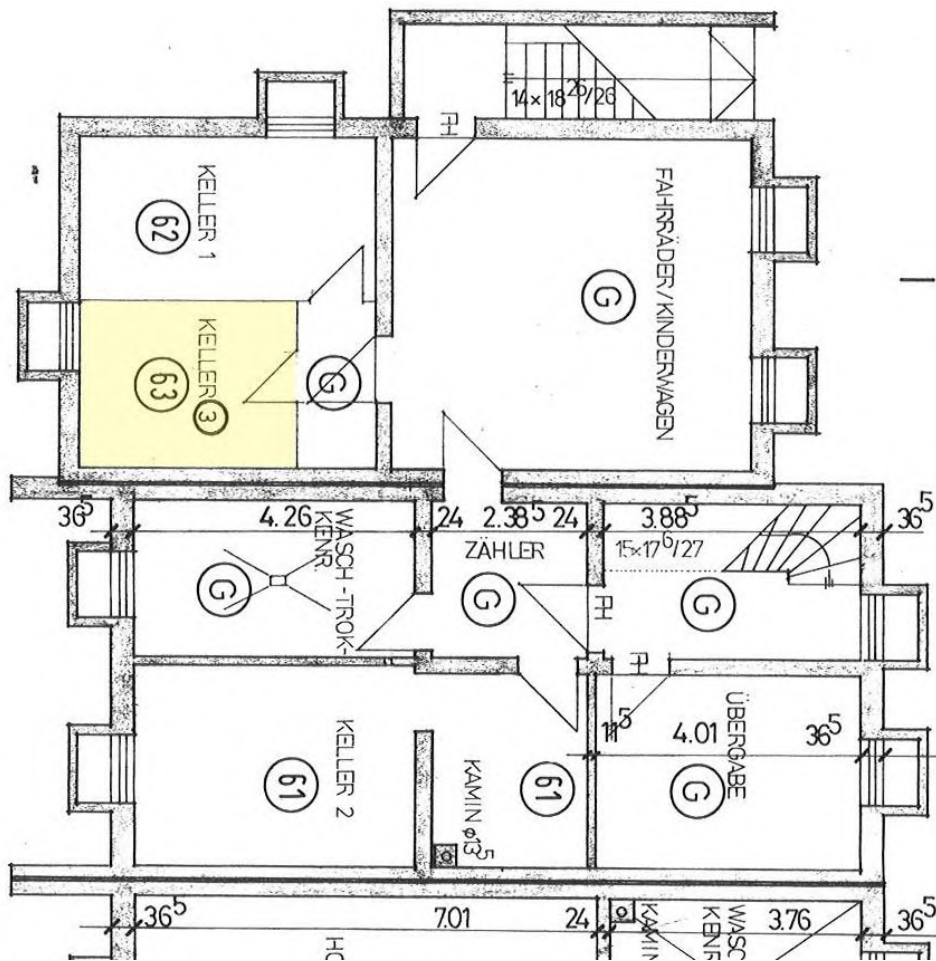
260.000 €



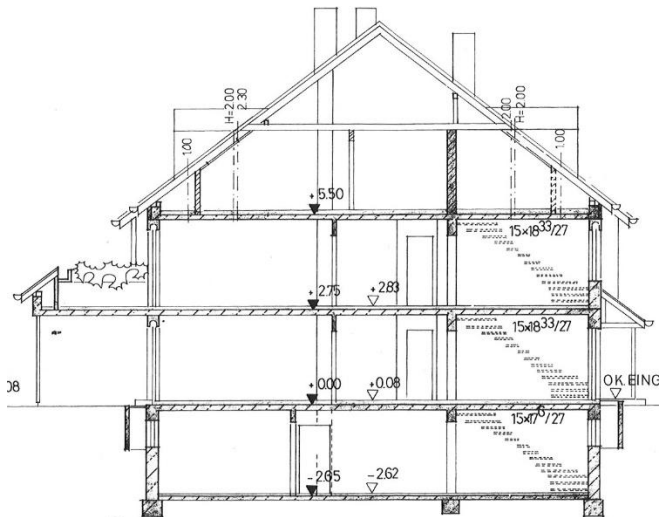
10. Anlagen



Grundriss DG



Grundriss KG



Querschnitt



Flurkarten-Auszug Kartengrundlage / Geobasisdaten:

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



Ansicht von Südosten



Hauseingang von Osten



Ansicht von Westen, Wohnung markiert



Kelleraußentreppe



Treppenhaus



Bad/WC



TG-Zufahrtsgebäude/Heizzentrale/Fahrradunterstand



Einzelgaragen



TG-Zufahrtsgebäude



TG-Zufahrtsgebäude/Heizzentrale/Fahrradunterstand



Spielplatz