

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren
Aktenzeichen: 1540 K 232/24



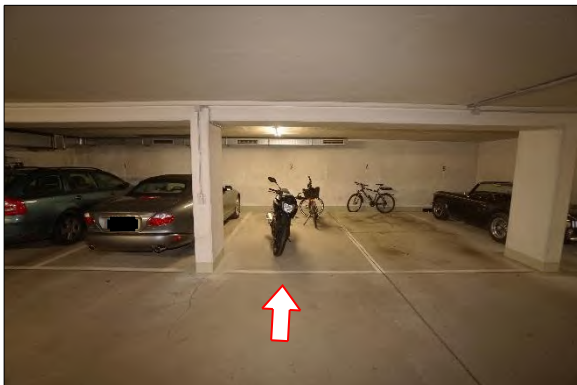
Wohnungseigentum

Karl-Schröder-Straße 7, 82049 Pullach

139/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, Keller und Galerie Nr. 6.

Verkehrswert: € 500.000,00

(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum

Karl-Schröder-Straße 7, 82049 Pullach

2/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 9.

Verkehrswert: € 20.000,00

(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

18. September 2025

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Besichtigung

Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 18. September 2025 statt. **Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen.**

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	130/12	Karl-Schröder-Straße 7, Gebäude- und Freifläche	1018 m²

Objektbeschreibung	Die hier zu bewertenden Einheiten befinden sich in einem im Jahr 1994/1995 fertiggestellten Mehrfamilienhaus, bestehend aus sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit neun Einzelstellplätzen. Das Gebäude wurde in offener Bauweise unterkellert mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss errichtet. <u>Wohnung Nr. 6:</u> Wohneinheit im Dachgeschoss links, laut vorliegendem Aufteilungsplan bestehend aus zwei Zimmern mit Diele, Küche, Flur, Bad und Terrasse sowie einer Galerie im Galeriegeschoss. Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 6. <u>Tiefgaragenstellplatz Nr. 9:</u> Gegenstand der Bewertung ist der Einzelstellplatz Nr. 9 in der Tiefgarage.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 71,1 m² Wohnfläche rd. 6,2 m² Zuhörerraum (Kellerabteil)
Lage	Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Pullach i. Isartal im Ortsteil Pullach, an einer mäßig befahrenen Straße, etwa 250 Meter vom Gemeindezentrum (Kirchplatz) entfernt. Das direkte Umfeld wird geprägt durch eine offene Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Im Gemeindegebiet sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs und darüber hinaus in ausreichender Anzahl vorhanden. Auch die räumliche Nähe zur Großstadt München und die kurze Distanz bis zum S-Bahnhof sind als positiv zu werten.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton und Ziegelmauerwerk errichtet. Die Decken sind als Stahlbetonmassiv- oder Fertigteildecken gefertigt. Das Satteldach besteht aus einem Holzdachstuhl mit roter Pfanneneindeckung. Das Dach wurde in ausgebauten Bereichen mit einer Zwischensparrendämmung (Mineralwolle, 10 cm stark) gedämmt.
Ausstattung	Angaben laut Baubeschreibung: · Weiße Holzfenster- und Fenstertürelemente mit umlaufender Dichtung und Isolierverglasung, jedes Fenster mit einem Lüftungsflügel und verdeckt liegenden Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag in eloxierter Ausführung, sonst Drehflügel oder feststehend; · Außenrollläden sind nicht vorhanden; · Wand- und Deckengestaltung – verputzt und weiß gestrichen; · Türblätter, weiß lackiert, teilweise mit Glaseinsatz; Türzargen mit Dichtungen als Umfassungszargen, weiß lackiert;

Bauzustand

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1994/95 fertiggestellt. Aufgrund laufend durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen vermittelt das Gemeinschaftseigentum einen ordentlichen Erhaltungszustand. Gemäß der Wohnungseigentumsverwaltung sind derzeit keine umfassenden Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für das Gemeinschaftseigentum vorgesehen.

Da eine Inaugenscheinnahme der Wohnung Nr. 6 nicht möglich war, können keine Aussagen über den Bauzustand und etwaige Modernisierungen getroffen werden.

Nutzer / Mietverhältnis

Wohnung Nr. 6:

Nach Kenntnisstand des Sachverständigen wurde die Wohnung Nr. 6 dem Kind des Eigentümers unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 9:

Ob Mietverhältnisse bestehen, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Bei der Ortsbegehung wurde jedoch festgestellt, dass der Stellplatz mit einem Motorrad und einem Fahrrad belegt ist.

Hausgeld

Wohnung Nr. 6:

Gemäß vorliegendem Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2025 beläuft sich die Jahreswohnlast auf 5.132,51 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 427,70 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 2.936,69 Euro sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage auf 973,00 Euro.

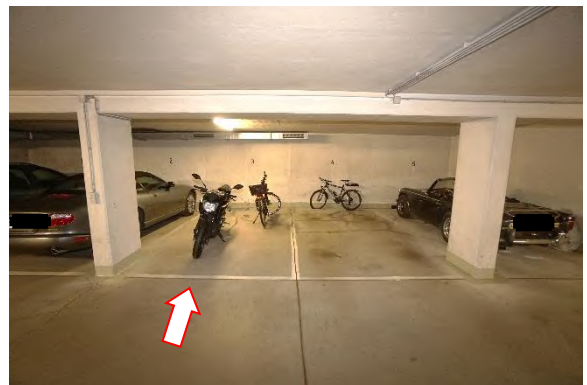
Tiefgaragenstellplatz Nr. 9:

Gemäß vorliegendem Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2025 beläuft sich die Jahreswohnlast auf 109,77 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 9,10 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 18,34 Euro. Von der Jahreswohnlast werden 14,00 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Sonstiges / Grundbuch

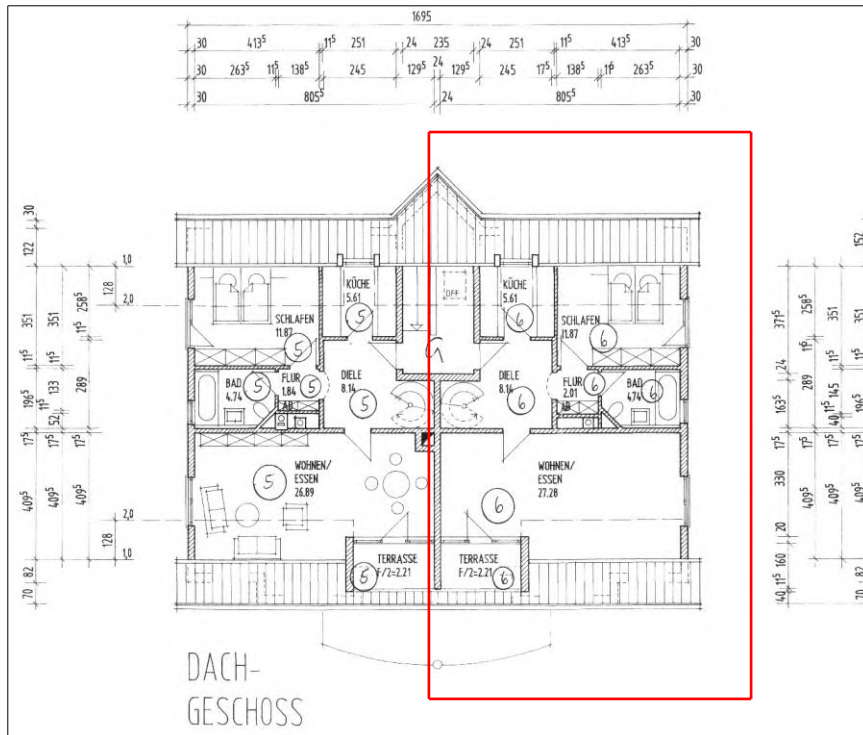
In Abteilung II sind keine Eintragungen vorhanden.

Bilddokumentation¹

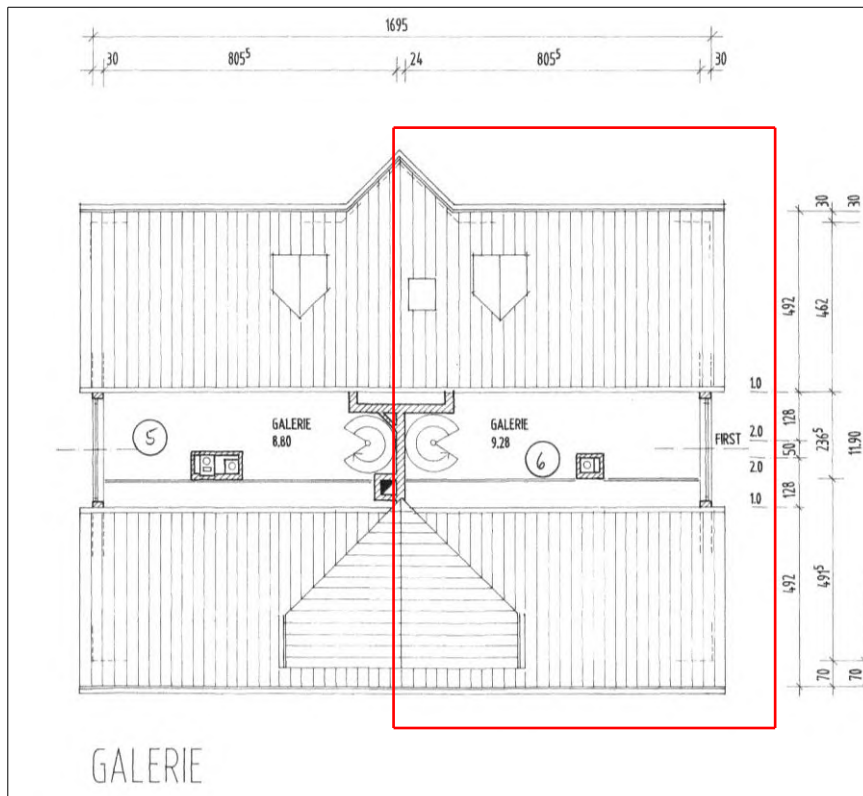


¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehell wurden.

Grundriss Dachgeschoss – Wohnung Nr. 6²



1.1 Grundriss Galerie – Wohnung Nr. 6³



² Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Nr. 74-4574/92 vom 17.05.1993

³ Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Nr. 74-4574/92 vom 17.05.1993

The architectural drawing shows the basement level (Keller-Geschoss) of a building. At the top, there are horizontal dimensions: 30, 138⁵, 11⁵, 301, 11⁵, 213⁵, 24, 235, 24, 676, 30, and 398⁵. Below these are more dimensions: 30, 513⁵, 11⁵, 151, 24, 105⁵, 250, 5, 25, 526⁵, and 30.

The main floor plan includes several rooms and areas:

- Top Left:** HA 3.8, WA/TR. 8.28, FAHRR. 5.87, HEIZUNG (GAS) 9.4, VORR. 7.42 (1), HOBBYRAUM 1 23.36 (1).
- Top Right:** K 3 6.1 (3), K 4 6.1 (4), K 5 7.5 (5), K 6 6.2 (6) [highlighted in red], K 2 6.40 (2), HOBBYRAUM 2 24.30 (2).
- Middle:** 1 PKW (15), TIEFGARAGE 9 PKW, 1 PKW (9) [highlighted in green], 1 PKW (8), 1 PKW (7).
- Bottom Left:** 1 PKW (14), 1 PKW (13), 1 PKW (12), ZULUFT.
- Bottom Right:** R = 7.0, RAMPE 75%, AUSRUNDEN -3.35, ZULUFT.

Other labels include NA (Not Accessible), FHT (Fire Hydrant/Tank), and various room numbers in circles (1 through 15). The overall layout is complex, with multiple rooms and parking spaces arranged around a central area.

⁴ Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Nr. 74-4574/92 vom 17.05.1993