

## **Exposé für das Amtsgericht München**

### **Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1517 K 246/23**

Bezugnahme: Gutachten Nr. I 4094/24 vom 12.12.2024

Objekte: **a) Eigentumswohnung Nr. 1** im Erdgeschoss und Obergeschoss, Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup>, Hobbyraum und Kellerraum im Kellergeschoss, Nutzfläche ca. 43 m<sup>2</sup>, Sondernutzungsrecht an Garten- und Terrassenflächen  
**b) Eigentumswohnung Nr. 2** im Dachgeschoss, Wohnfläche ca. 43 m<sup>2</sup> (einschl. Balkon zu 1/2), ausgebauter Spitzboden, Nutzfläche ca. 8 m<sup>2</sup>  
**c) PKW-Einzelgarage Nr. 3** (Duplexgarage vor Ort nicht realisiert) mit Sondernutzungsrecht an Garagenvorplatz  
Helenenstraße 6, 81825 München

Verkehrswerte: zum Stichtag **04.06.2024**:  
**a) € 920.000,-**, im miet- und lastenfreien Zustand  
**b) € 340.000,-**, im miet- und lastenfreien Zustand  
**c) € 24.000,-**, im miet- und lastenfreien Zustand

Grundbuch: a) AG München, Gemarkung Trudering, Bd. 488, Blatt 17578: 695,5 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 970/5 (Größe 363 m<sup>2</sup>), Helenenstr. 6, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung nebst Kellerräume Nr. 1 laut Aufteilungsplan  
b) AG München, Gemarkung Trudering, Bd. 488, Blatt 17579: 302,5 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 970/5 (Größe 363 m<sup>2</sup>), Helenenstr. 6, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan  
c) AG München, Gemarkung Trudering, Bd. 488, Blatt 17580: 2 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 970/5 (Größe 363 m<sup>2</sup>), Helenenstr. 6, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten verbunden mit dem Sondereigentum an Duplexgarage Nr. 3 laut Aufteilungsplan;

Lage: Helenenstraße 6, 81825 München, Stadtbezirk 15 Trudering – Riem, Stadtteil Trudering, ca. 8 km südöstlich des Marienplatzes, ca. 40 m südlich der Wasserburger Landstraße und ca. 1,3 km südöstlich des S- und U-Bahnhofs Trudering, generell gute innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtbereich, Wohnwertminderung durch die in der

Nähe verlaufende Wasserburger Landstraße und die hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen, gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den Individualverkehr, gute Infrastruktur.

- Grundstück: Wohnbaugrundstück mit annähernd rechteckiger Grundfläche, Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung maximal ca. 10 m, Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung maximal ca. 38 m, Grundstück weitgehend eben und auf Straßenniveau;
- Wohnanlage/  
Gebäude: Doppelhaushälfte (Baujahr ca. 1982), mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss, insgesamt zwei Wohneinheiten, Erschließung über innen liegendes Treppenhaus, Gebäude in Massivbauweise mit Keller aus Beton, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Walmdach mit Holzdachstuhl und Pfanneneindeckung, Putzfassade, Holz- und Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Stahlbetontreppenläufe mit Natursteinbelag (Marmor), Zentralheizung (gasbeheizt), Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung, teilweise Radiatorenheizkörper;  
Mittlerer Ausstattungsstandard, überwiegend aus dem Baujahr, in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe Gutachten), Gebäude weitgehend in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand, in Teilbereichen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten);
- Wohnung Nr. 1 Eigentumswohnung (Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup>) im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes, Flächen über interne Treppe verbunden, Diele, WC, Küche und offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse im Erdgeschoss, Flur, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Balkon im Obergeschoss, Hobbyraum und Kellerraum im Keller (nicht direkt mit Wohnung verbunden, Nutzfläche ca. 43 m<sup>2</sup>), zweckmäßige Grundrisseinteilung, Räume gut geschnitten und mit für die Nutzung ausreichenden Größen, Sondernutzungsrecht an Terrassen- und Gartenflächen  
Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard, der heutigen Ansprüchen genügt, Wohnung generell in einem dem Baualter entsprechend durchschnittlichen Unterhaltungszustand.
- Wohnung Nr. 2 Eigentumswohnung (Wohnfläche ca. 43 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss des Gebäudes mit Flur, Duschbad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon und ausgebautem Spitzboden (eingeschränkte Raumhöhen,

Nutzfläche ca. 8 m<sup>2</sup>), Spitzboden direkt vom Wohnzimmer über Raumsparterre erschlossen, zweckmäßige Grundrisseinteilung, Räume gut geschnitten und mit für die Nutzung ausreichenden Größen,

Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard, der heutigen Ansprüchen genügt, Wohnung generell in einem dem Baualter entsprechend durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Garage Nr. 3: nicht unterkellerte PKW-Einzelgarage (Baujahr ca. 1982), Garagengebäude in Massivbauweise mit Bodenplatte aus Beton, Mauerwerkswänden und Flachdach mit Stahlbetondecke und Bitumenabdichtung, Garage von Nordosten über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor erschlossen, Zugang zum Garten über eine Türe auf der Südwestseite, generell dem Baualter entsprechender Zustand, altersbedingte Abnutzungen vorhanden;

Anmerkung: im Eingabeplan dargestellte und in der Teilungserklärung beschriebene Duplexgarage nicht ausgeführt, genehmigungsrechtliche Probleme (Stellplatznachweis) siehe Gutachten

Energieausw.: Energieausweis auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs: Endenergieverbrauch 103,6 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Nutzung: Wohnung Nr. 2 und Hobbyraum im Keller zum Stichtag vermietet, Wohnung Nr. 1 im EG und OG und Garage von einer Eigentümerin selbst genutzt.

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**



**Nordwest- und Nordostseite des Gebäudes**



**Südwestseite des Gebäudes**



**Nordostseite des Garagengebäudes**



**Südwestseite des Garagengebäudes**



**Südwestlicher Gartenbereich**



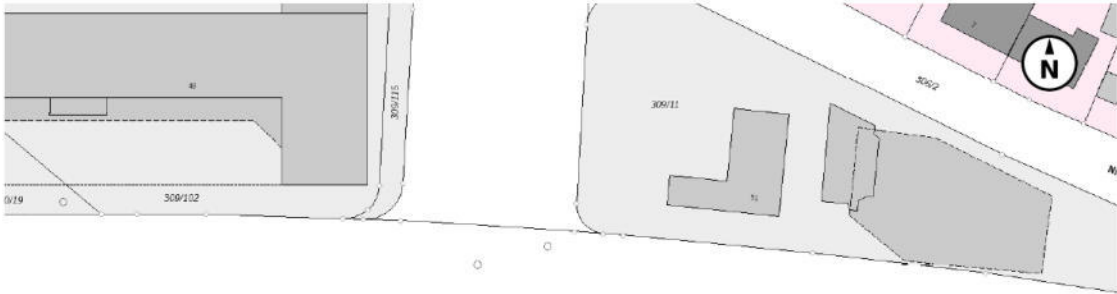
**Nordöstlicher Gartenbereich (Vorgarten)**

**Lageplan (unmaßstäblich)**



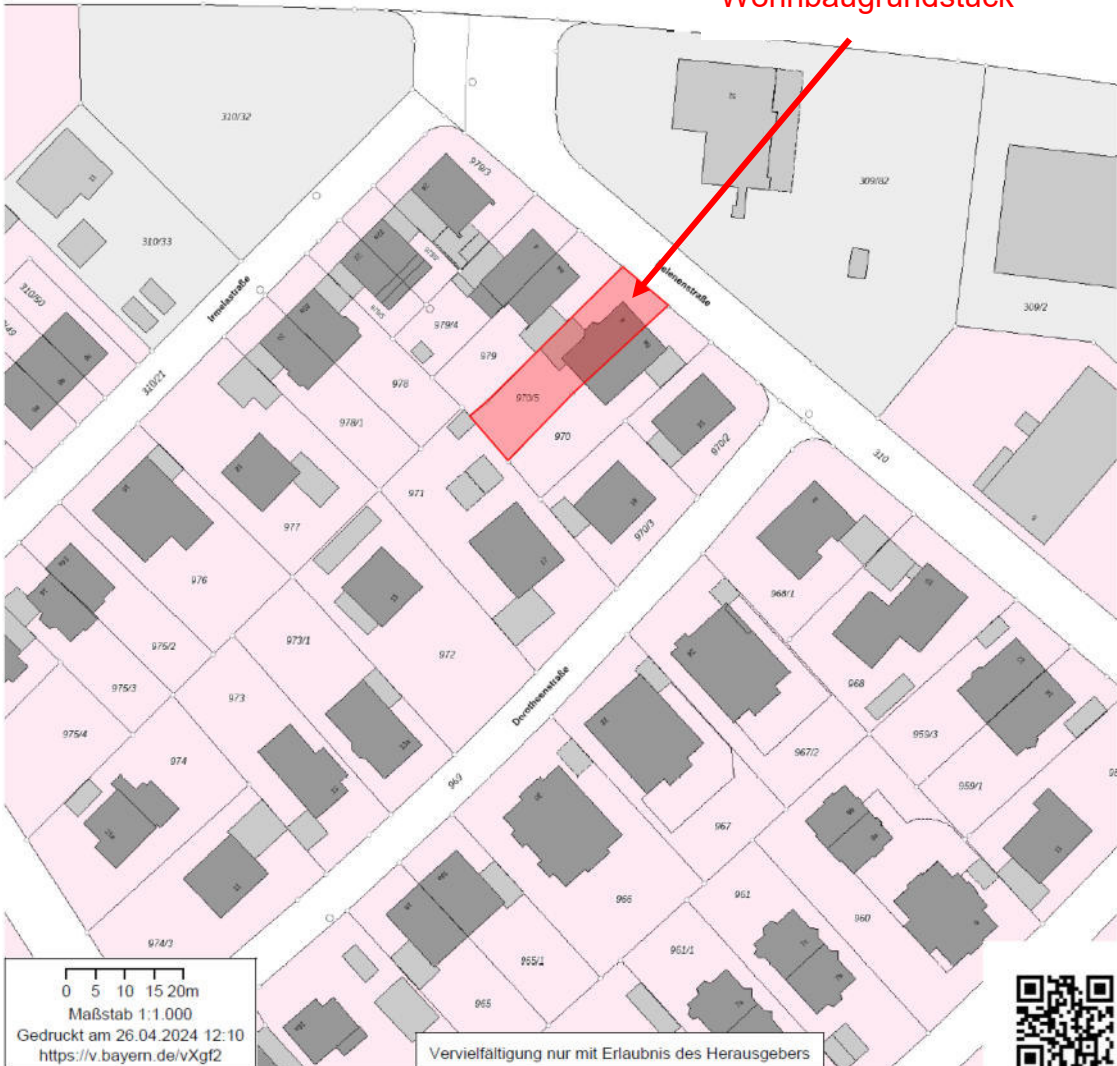
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



ndstraße

Wohnbaugrundstück



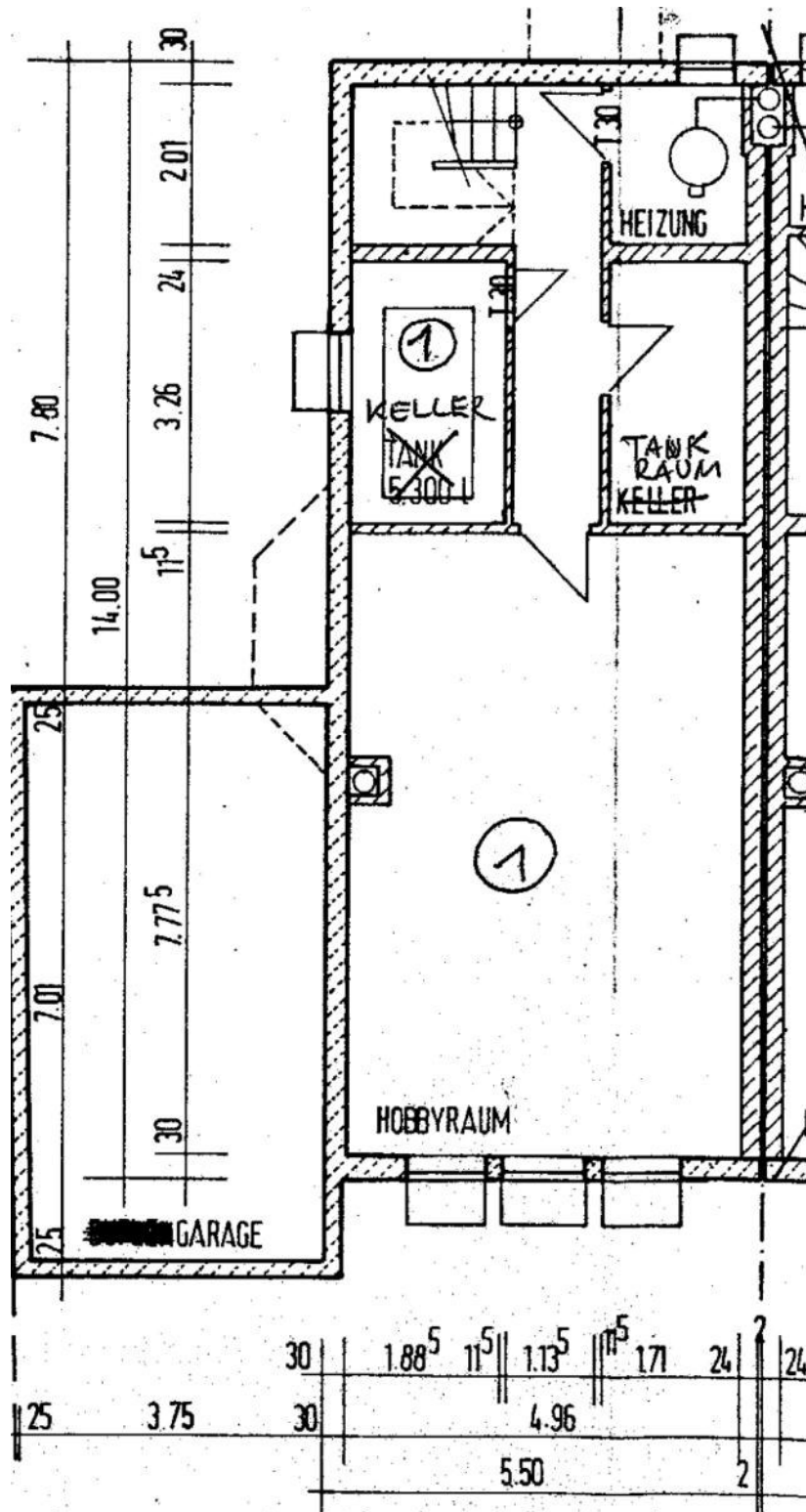
0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 26.04.2024 12:10  
<https://v.bayern.de/vXgf2>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

**Grundrisse (unmaßstäblich)**



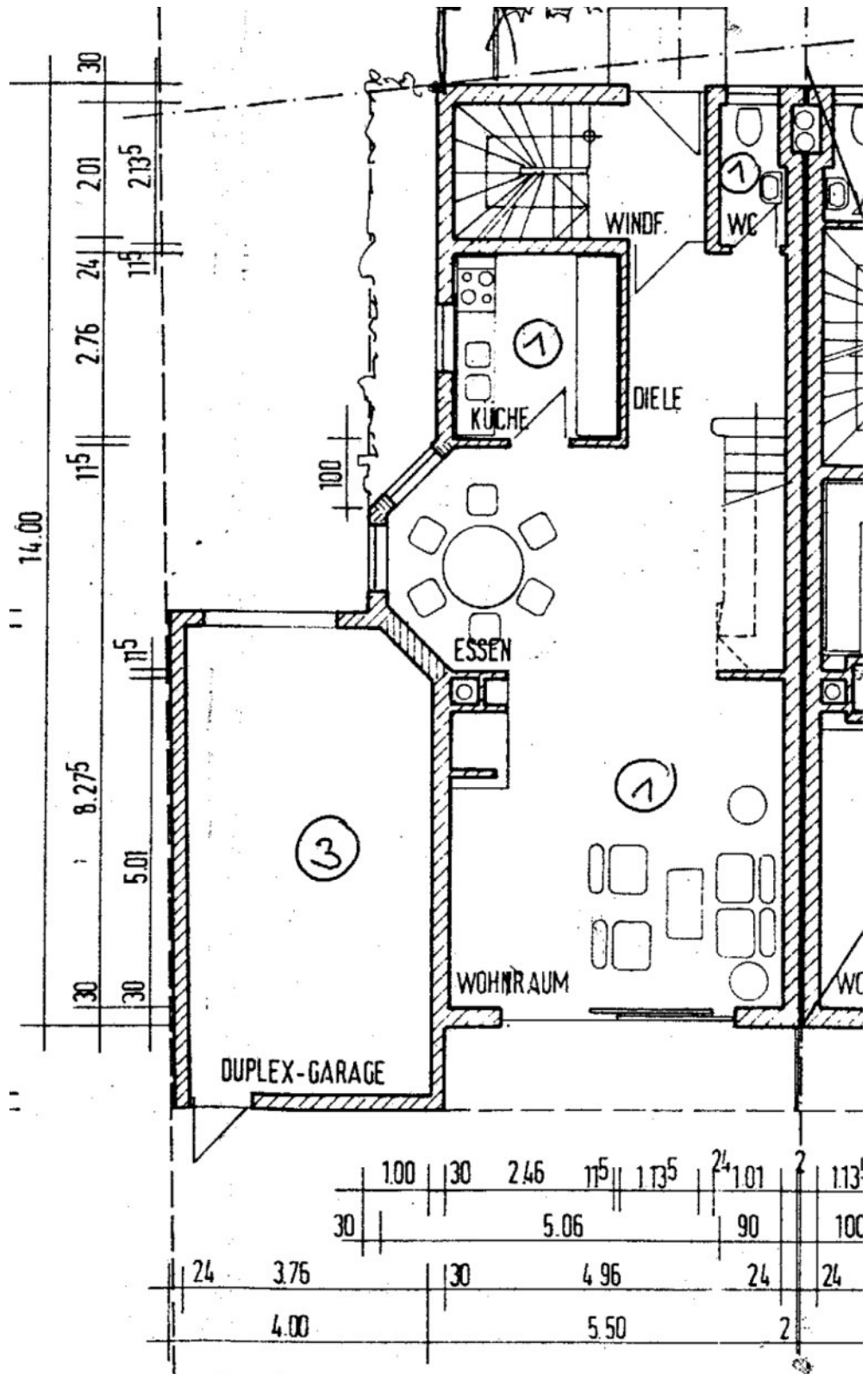
Grundriss Keller (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundriss vor Ort abweichend, Hobbyraum unterteilt mit Duschbad)

# Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé Helenenstraße 6, 81825 München

Seite 7 von 10



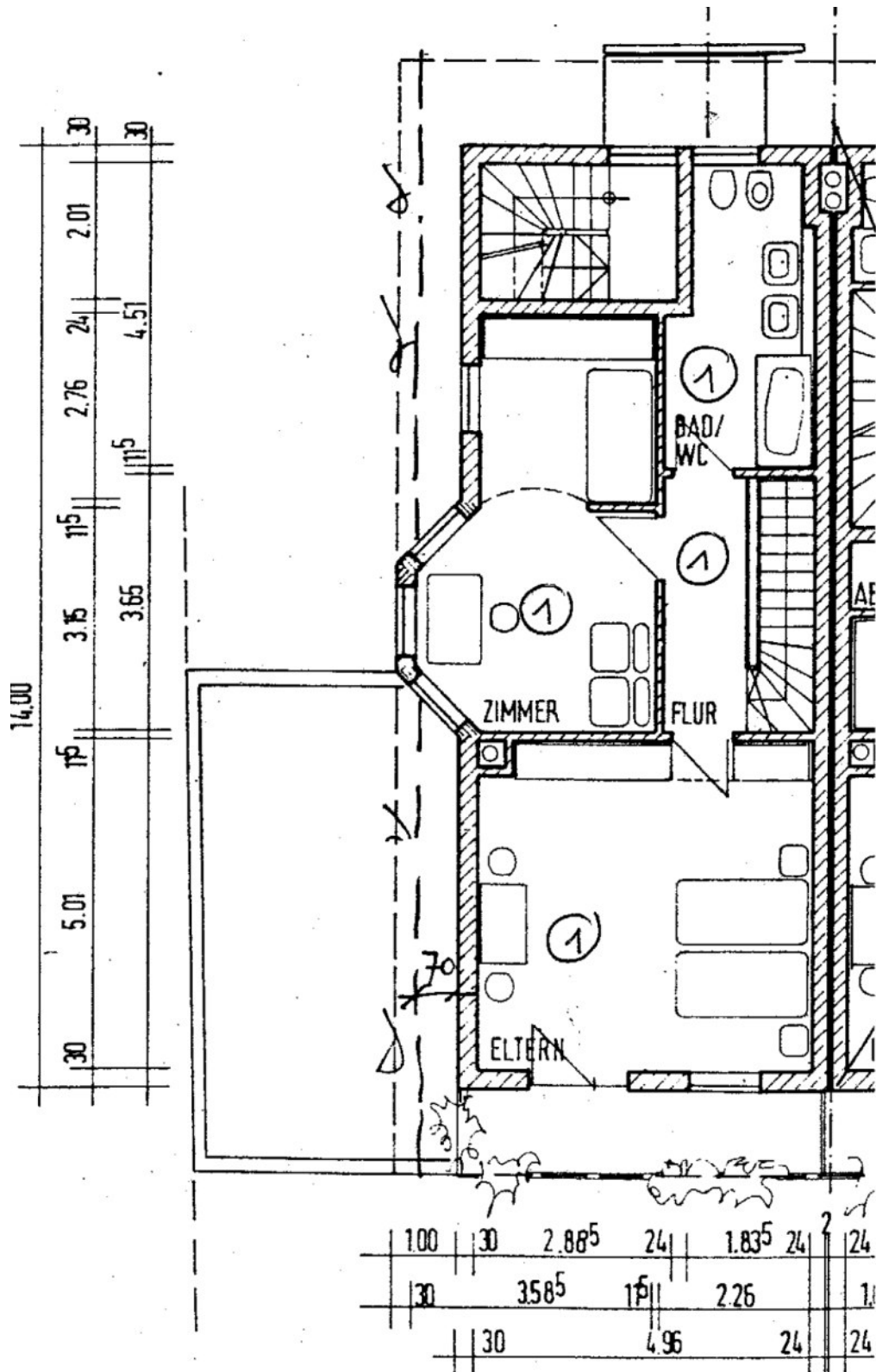
Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)

# Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé Helenenstraße 6, 81825 München

Seite 8 von 10



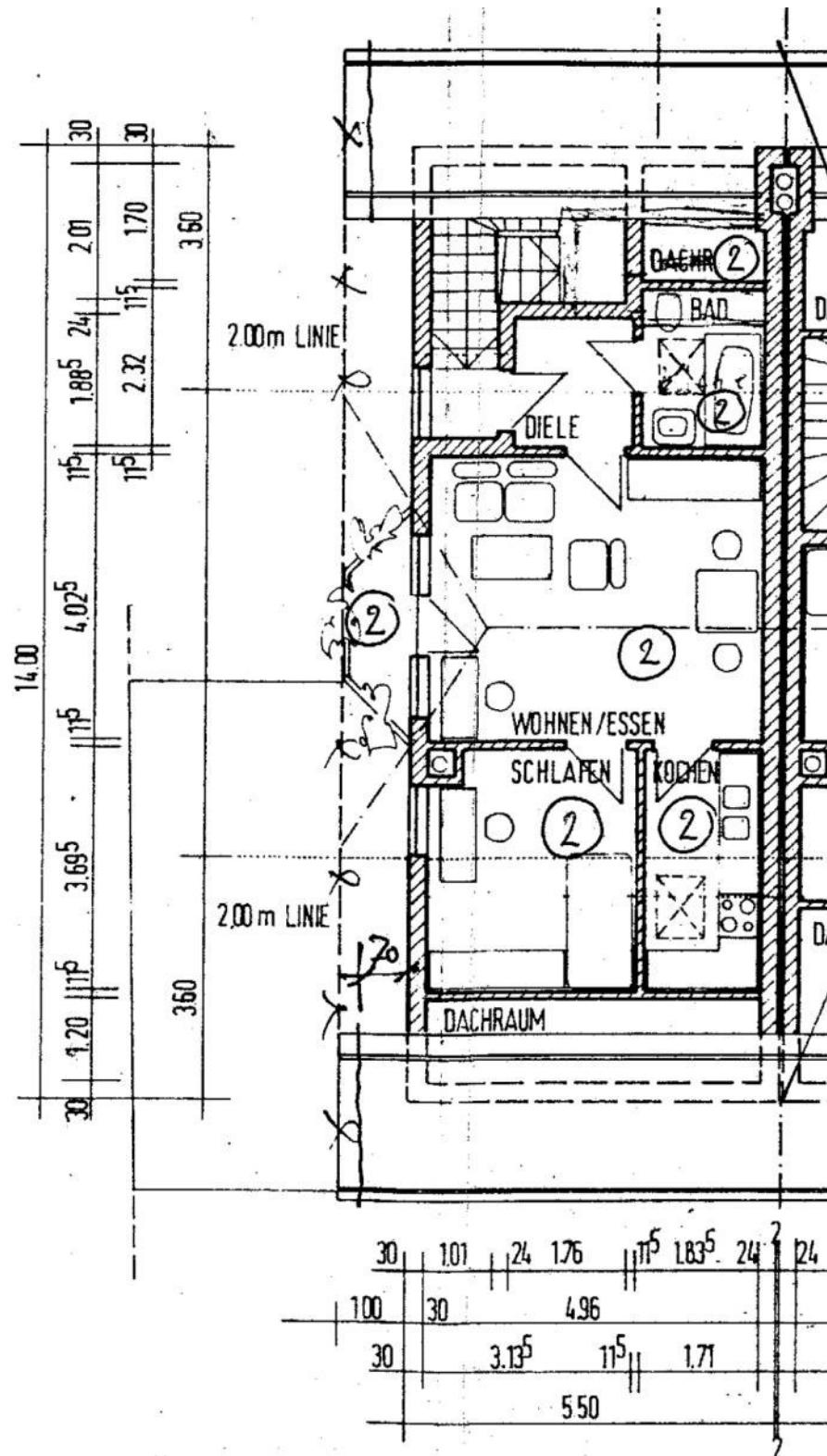
Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)

# Dr.-Ing. Bernhard Thomée

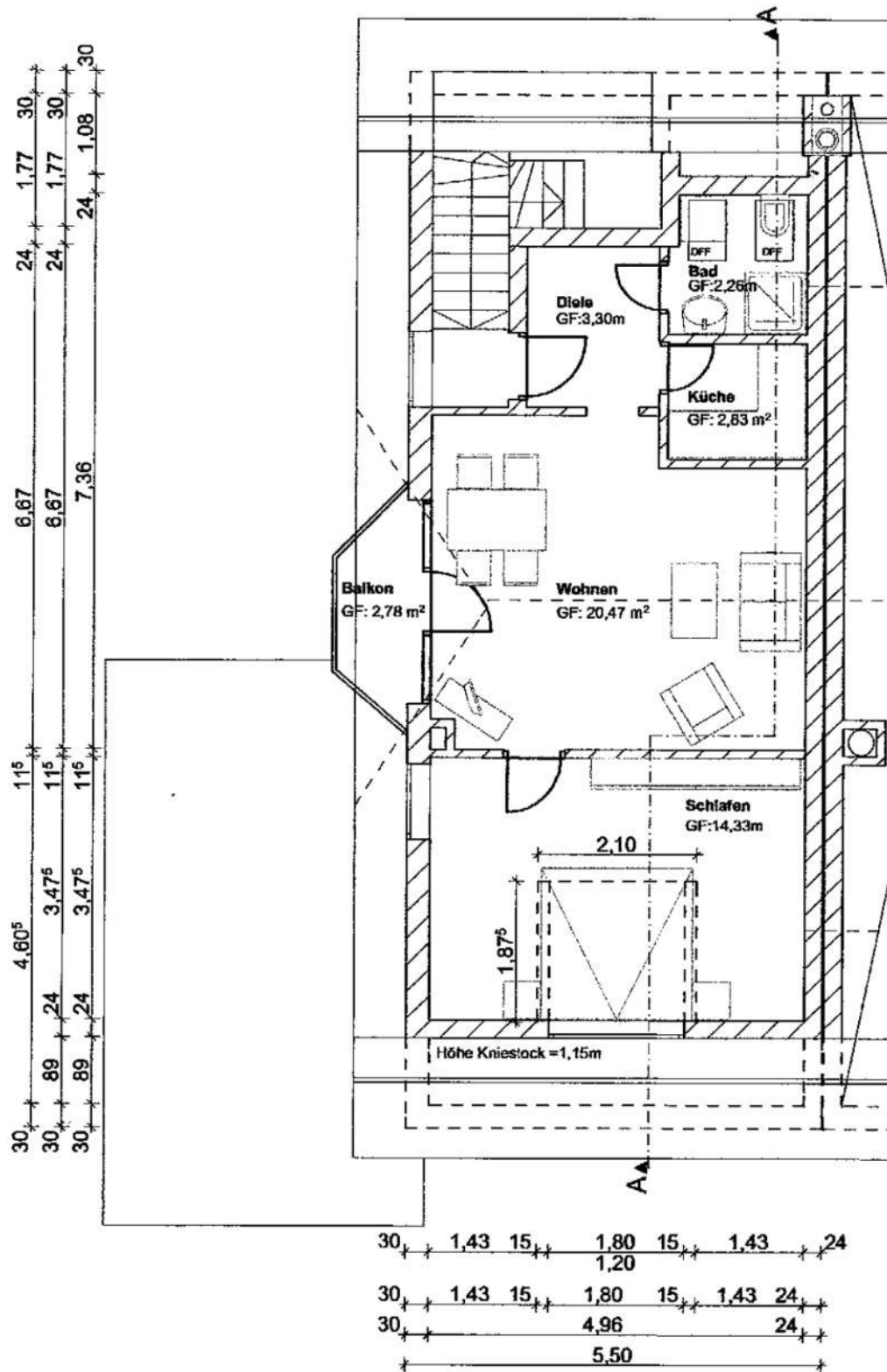
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé Helenenstraße 6, 81825 München

Seite 9 von 10



Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundriss vor Ort abweichend, siehe nachfolgenden Plan)



**Grundriss Dachgeschoss mit Grundriss vor Ort – Einheit Nr. 1 (Ausschnitt Eingabeplan Dachgaube)**