

EXPOSEE über den Verkehrswert der Grundstücke Flurstücke Nr. 278/7, 281/34, des 1/66-Anteils an Grundstück Flurstück Nr. 88/53 (Trafostation)), des 1/15-Miteigentumsanteil an Grundstück Flurstück Nr. 281/57 (Müllsammelstelle) sowie des 1/32-Miteigentumsanteils an Grundstück Flurstück Nr. 281/30 (Garagenhof), jeweils Gemarkung Perlach, Hans-Ehard-Straße 96, 81737 München

Erstellt am 13.02.2026, 17.746 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 13.02.2026.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 04.08.2025
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 11.09.2025

2. Wertermittlungsstichtag: 13.02.2026 (Qualitätsstichtag 11.09.2025)

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Perlach, Blatt 17293
- Grundstücksgröße: Wohnhaus: 531 m², Garage: 16 m², zzgl. Miteigentumsanteile Gemeinschaftsflächen
- Eintragungen Abt. II: Dachentwässerungsrecht, Versitzgrubenbelassungsverpflichtung, Entwässerungsleitungsanschlussrecht, Geh-/Fahrtrecht, Netztrafostationsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Bebauung: Reiheneckhaus, E+1+D, unterkellert, Einzelgarage
- Baujahr ca. 1982
- Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ: 0,34
- Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus: 280,85 m², Garage: 16,00 m²
- Wohnfläche (WoFIV 2004): 131,73 m²
- Nutzungsflächen (NUF) KG: 47,13 m²

4. Ort:

81737 München, Stadtbezirk 16 „Ramersdorf-Perlach“, Sozialstruktur gemischt;

5. Lage:

Stadtbezirksteil „Altperlach“, an der Grenze zu Neuperlach, südlich Putzbrunner Straße, unmittelbar westlich Wilhelm-Hoegner-Straße, zur S-Bahn-Station „Perlach“ rd. 800 m, U-Bahn-Station „Therese-Giese-Allee“ rd. 760 m, Ständlerstraße im Norden rd. 900 m, A 8 rd. 2,9 km, Mittlerer Ring rd. 2,5 km, Stadtzentrum rd. 6,5 km; gute Infrastruktur, leichte Immissionen von Putzbrunner Straße, südorientiert, noch gute Wohnlage;

6. Planungsrecht:

Kein Bebauungsplan, FNP reines Wohngebiet (WR), Bauliniengefüge offensichtlich überholt, Beurteilung nach näherer Umgebung gem. § 34 BauGB, kein wertrelevantes Erweiterungspotential;

7. Nutzung:

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis;

8. Beschreibung:

Baujahrestypisches Reiheneckhaus, Formensprache baujahres-/stadttypisch, Satteldach, Balkone, Holzverschalung; EG Windfang, WC, ostorientierte Essdiele mit offener Treppe, Küche, Wohnzimmer mit Terrasse und großem Garten, OG Flur ostorientiert mit Balkon, im Norden 1 Zimmer und Bad/WC, südorientiert 2 Zimmer, eines mit Balkon, DG Vorplatz, Bad/WC und 1 Speicher (Zimmer) mit Dachflächenfenster, 1 Zimmer ostorientiert mit Balkon, Keller 3 Kellerräume, Heizungs-/Waschraum, Einzelgarage (Fertigarage mit Satteldach) im Garagenhof, ca. 35 m vom Wohnhaus entfernt;

Massivbauweise Stahlbeton/Mauerwerk, verputzt, Holzverschalung, Gründung/KG Beton, Holzdachstuhl, Deckung Betondachsteine (n. A. 2019 saniert), Decken Stahlbeton, Treppe Stahl mit Holzstufen, Fenster Holz, Wärmeschutzverglasung, Einbau-Rollläden Kunststoff, Decken Putz oder Trockenbau, gestrichen, Wände Putz gestrichen, Tapeten, Keramik, tlw. Holzverschalung, Böden Parkett, Textil, Laminat, Keramik, Innentüren furniert, U-Zargen, KG tlw. Stahl, Sanitär baujahrestypisch: Einbauwannen, Stand-WCS, Spülkästen auf Putz, Waschbecken, Duschwanne, KG Waschmaschinenanschluss, Gas-Zentralheizung (Standardkessel aus Baujahr);

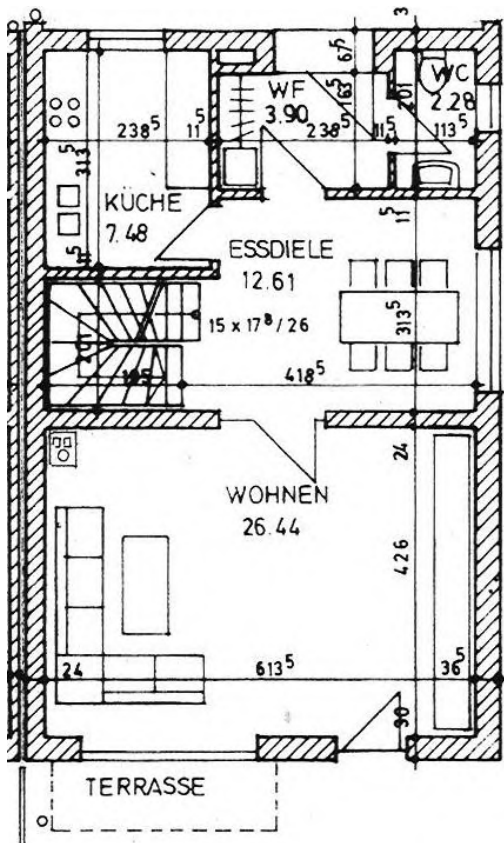
Zustand: Bedarf an Instandsetzungen, erheblicher Bedarf an Schönheitsreparaturen, Austauschverpflichtung Heizung bei Eigentumswechsel, Putz- und Estrichschäden; mit Ausnahme Dachsanierung keine Modernisierungen, energetischer Zustand baujahrestypisch unterdurchschnittlich;

Objekt erfüllt nach Mängelbeseitigung durchschnittliche Wohnanforderungen, je nach Grad von Modernisierungen auch gehobene Wohnanforderungen; überdurchschnittliche Grundstücksgröße;

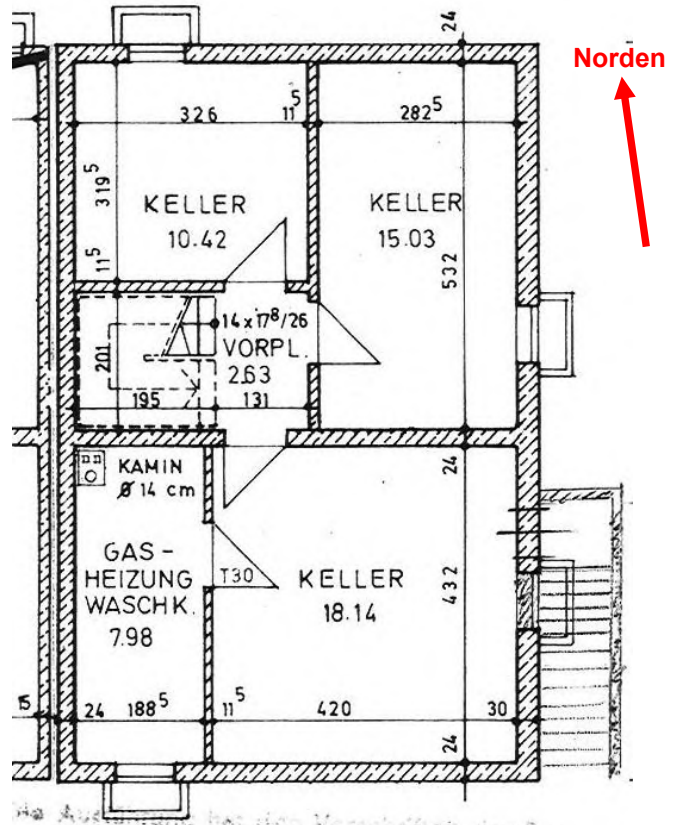
9. Verkehrswert gesamt: 1.040.000 €



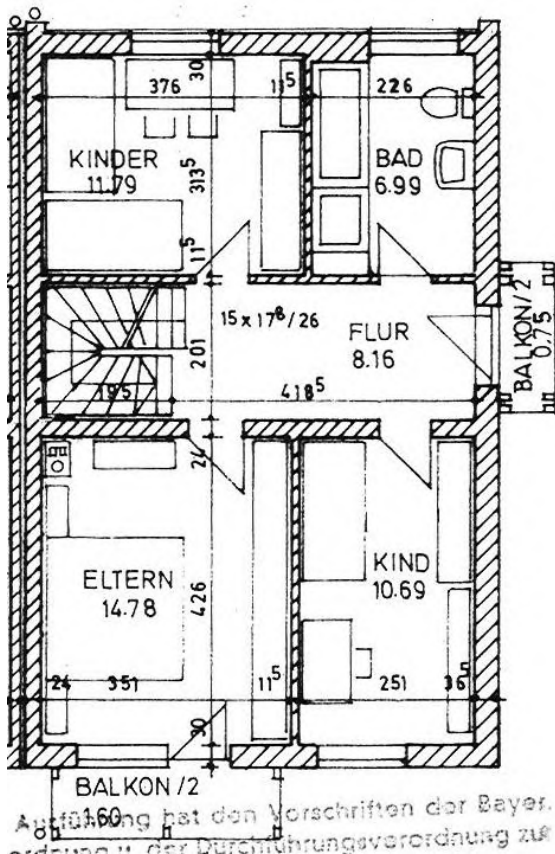
10. Anlagen



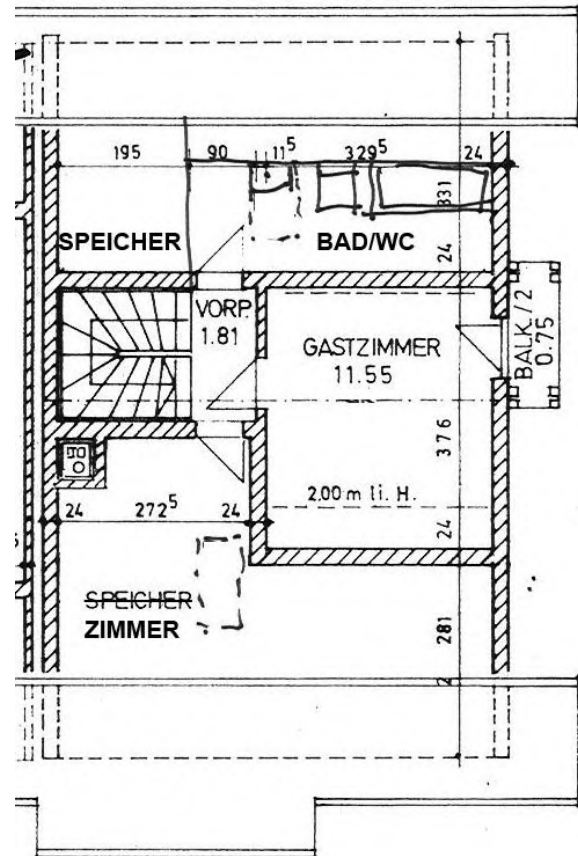
Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Kellergeschoß

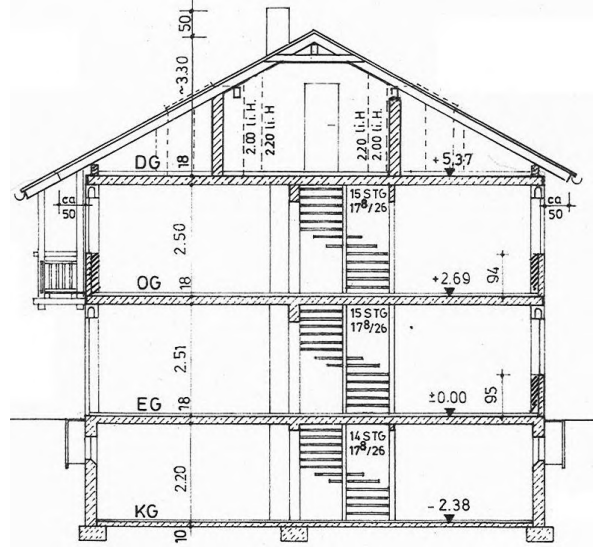


Grundriss Obergeschoß



Grundriss Dachgeschoß

Ausführung hat den Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der Durchführungsverordnung zu...



Flurkartenauszug Kartengrundlage / Geobasisdaten:

Schnitt

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



Ansicht von Südosten



Ansicht von Norden



Zimmer DG Ost



Bad/WC DG



Flur OG



Zimmer OG Süd



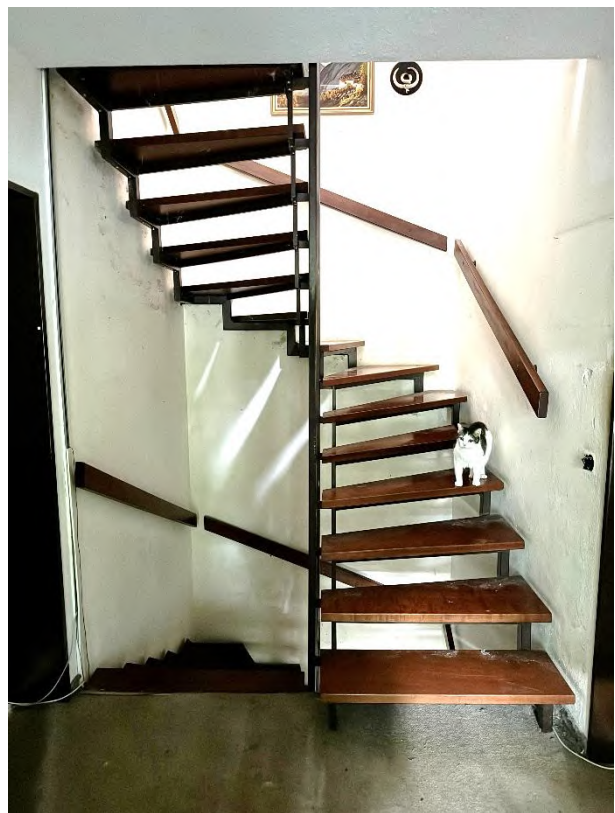
Vorplatz DG Estrich Beschädigung



Bad/WC OG



Küche



Treppe



Wohnzimmer EG



Essstiele



Waschkeller



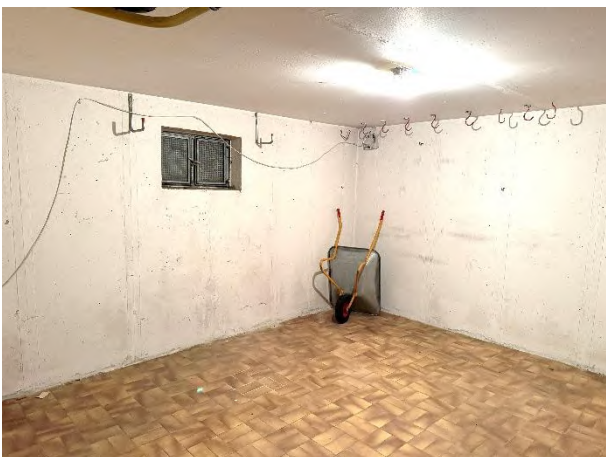
WC EG



Keller



Keller



Keller



Garage