

Exposé**für das Amtsgericht Weilheim im Zwangsversteigerungsverfahren
Az.: 1 K 60/24**

Objekt: Sondereigentum an einer Wohnung

Besonderheit: ***Das Sondereigentum konnte nicht von innen besichtigt werden.***

Objektadresse: Karlstr. 28, 82377 Penzberg

Wertermittlungsstichtag: 03.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Weilheim von Penzberg, Band 144, Blatt 5199, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: 131,16/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Penzberg, Flurstück 879/2, Karlstr. 28 und Philippstr. 5, Gebäude- und Freifläche zu 3.107 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 laut Aufteilungsplan;
das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;
Sondernutzungsrechte sind vereinbart

grundbuchlich gesicherte Belastungen:
(Abtlg. II) Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 13.12.2024 vor; hier-nach stehen in Abteilungen II des Grundbuchs von Penzberg, Blatter 5199 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Durchgangsrecht für die Stadt Penzberg

Lfd. Nr. 8: Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenanlagenrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 905 und 904 als Gesamtberechtigte

Lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk;

Anmerkung:

die vorstehenden Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

Immissionen: überdurchschnittliche Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr auf der Karlstraße

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 156 Einheiten;
3-4geschossig; unterkellert; einseitig angebaut;
Flachdach

Baujahr: 1982/83

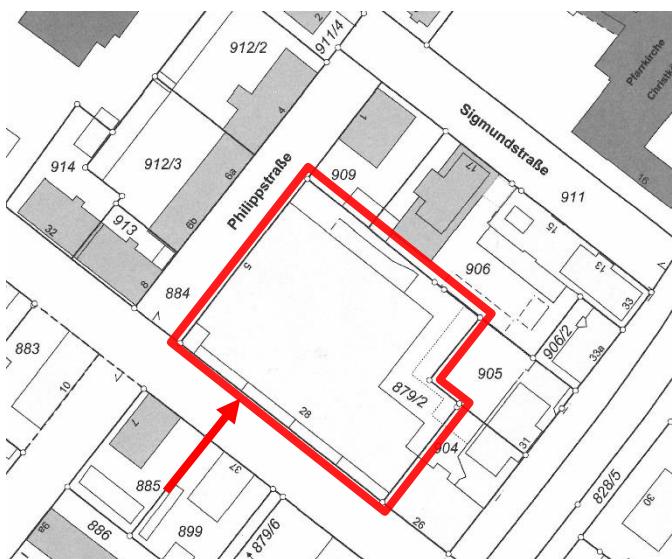
Modernisierungen: 2020 wurde die Heizungsanlage erneuert

Bauweise: Massivbau; Bodenplatte und Geschossdecken aus Beton;
Beton und/oder Mauerwerk; Stahlbetontreppen mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein; einfaches Eisengeländer, Handlauf aus Kunststoff

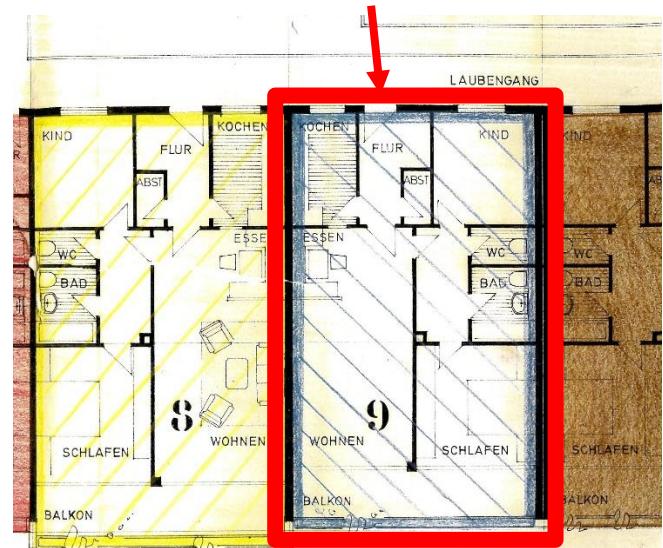
Lage der Sondereigentums im Gebäude: die Wohnung von Sondereigentum Nr. 9 liegt im 2. Obergeschoss rechts

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus Aluminium;
Rollläden aus Kunststoff

Ausstattung:	<i>Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, Aussagen zur Ausstattung und zum Zustand sind deshalb nicht möglich. Aufgrund des äußerlichen Eindrucks wird davon ausgegangen, dass in der Wohnung ein Unterhaltungsstau besteht</i>
sanitäre Installation:	<i>keine Aussage möglich</i>
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen an Tiefgaragenstellplätzen (hier nicht Gegenstand der Bewertung)
Bauzustand:	insgesamt zufriedenstellender Allgemeinzustand
Wohnfläche:	die Wohnung hat eine für die Wertermittlung anrechenbare Wohnfläche von rd. 90 m ² einschließlich Terrassenfläche, die mit 50 % angerechnet wurde
Hobbyraum/Kellerraum:	über einen Kellerraum ist nichts bekannt
Bauschäden/Baumängel:	die Tiefgarage muss saniert werden (betrifft diese Bewertung nicht); die Fassade soll saniert werden
Zustand Sondereigentum:	<i>keine Aussage möglich</i>
Nutzungssituation:	das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einer Tiefgarage bebaut mit 156 Wohn- und Gewerbeeinheiten; die Wohnung wird laut Klingelschild und Adressenangabe von einem der Eigentümer selbst genutzt
Wohngeld:	251,28 €/Monat
Verkehrswert:	Der miet- und lastenfreien Verkehrswerte wurden aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2025 abgeleitet zu rd. 403.000,00 € .
Energieausweis:	es liegt ein Energieausweis von 2021 auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; der Endenergieverbrauch beträgt für das Gebäude 126 kWh/(m ² xa), der Primärenergieverbrauch ist mit 1138 kWh/(m ² xa) angegeben
Hinweis:	Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen.
Anlagen:	Katasterkarte, Grundrissplan, Fotos



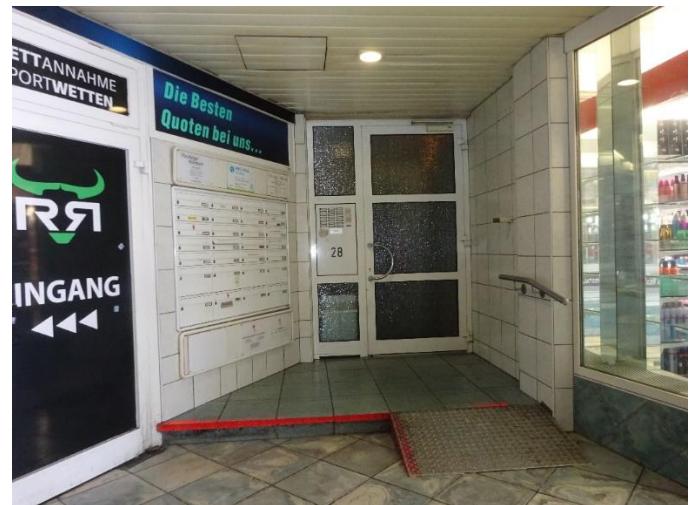
Auszug aus der Katasterkarte



Grundriss Sondereigentum Nr. 9



Gebäude-Südseite Karlstraße 28



Hauseingang Karlstraße 28



2. OG mit Kennzeichnung von Wohnung Nr. 9



Hauseingang