

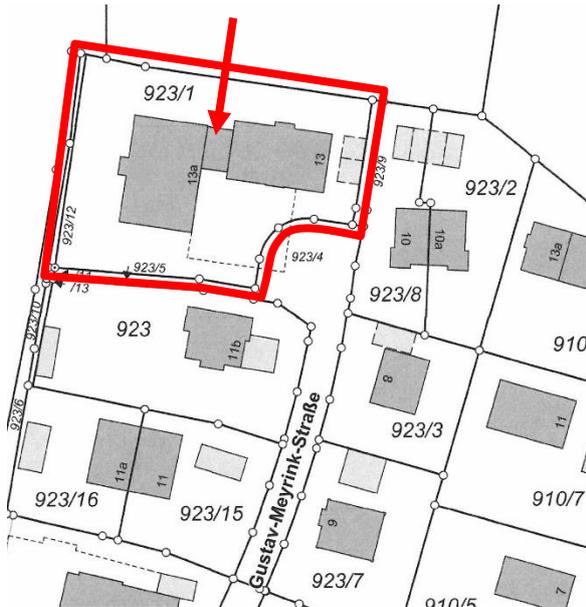
Exposé

für das Amtsgericht Weilheim im Zwangsversteigerungsverfahren

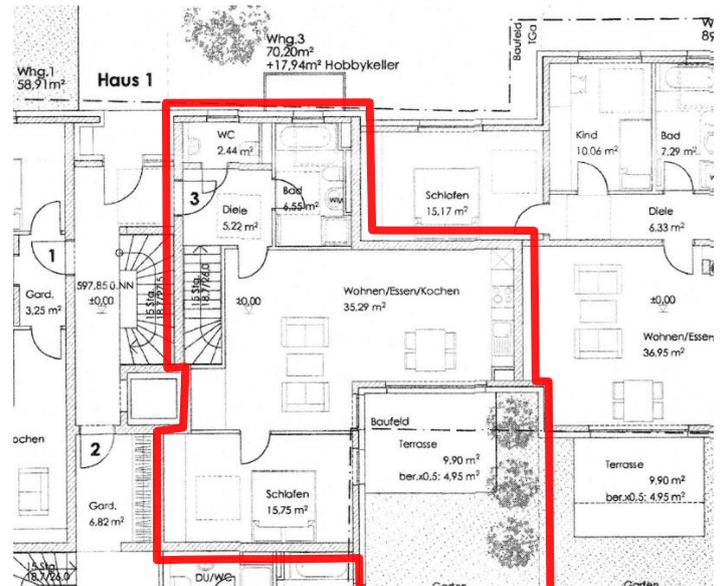
Az.: 2 K 51/23

| | |
|--|--|
| Objekte: | a) Sondereigentum an einer Wohnung b) Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz |
| Besonderheit: | Das Sondereigentum konnte nicht von innen besichtigt werden. |
| Objektadresse: | Gustav-Meyrink-Str. 13, 82319 Starnberg |
| Wertermittlungsstichtag: | 22.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg von Starnberg, a) Blatt 10913 (Wohnungsgrundbuch) b) Blatt 10926 (Teileigentumsgrundbuch) |
| Katasterangaben: | a) 90/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 3 laut Aufteilungsplan b) 5/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenplatz Nr. 111 laut Aufteilungsplan je an dem Grundstück der Gemarkung Starnberg, Flurstück 923/1, Gustav-Meyrink-Straße 13, 13a, Gebäude- und Freifläche zu 1.715 m ² |
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: (Abtlg. II) Lage: | dem Auftragnehmer liegen zwei Grundbuchauszüge vom 04.10.2023 vor; hiernach stehen in den Abteilungen II der Grundbücher von Starnberg, Blätter 10913 und 10926 folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• vererbliches Vorkaufsrecht an FINr. 923/1 für alle Verkaufsfälle• Geh- und Fahrrecht an FINr. 923/1 für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 923/2• Geh- und Fahrrecht an FINr. 923/1 für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 923/8• Zwangsversteigerungsvermerk; Anmerkung: die vorstehenden Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert |
| Immissionen: | trotz Lärmschutzwand zur Gautinger Straße bestehen Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr |
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist vollständig unterkellert; Walmdach |
| Baujahr: | 2011 |
| Modernisierungen: | keine bekannt |
| Bauweise: | Massivbau; Bodenplatte und Geschossdecken aus Beton; Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem; Stahlbetontreppen mit Tritt- und Setzstufen sowie Podestbelägen aus Naturstein |
| Lage der Sondereigentums im Gebäude: | die Wohnung von Sondereigentum Nr. 3 liegt im Erdgeschoss links, der dazugehörige Hobbyraum im Keller mit direkter Verbindung |

| | |
|-------------------------|--|
| Fenster; | Kunststofffenster mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminium; elektrisch betriebene Kunststoff-Rollläden |
| Ausstattung: | das Wohnhaus und die Räume Nr. 3 konnten nicht von innen besichtigt werden; in der vorliegenden Baubeschreibung sind nur die Ausstattungen beschrieben, die in der Baubeschreibung aufgeführt sind, ansonsten können hierzu keine Angaben gemacht werden; für die folgende Wertermittlung wird von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen |
| sanitäre Installation: | <i>keine Aussage möglich</i> |
| Sondernutzungsrechte: | laut § 17 der Teilungserklärung stehen den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseinheiten Aufteilungsplan Nr. 1, 2, 3, 6 und 7 die an ihre Sondereigentumseinheit angrenzenden Grundstücksflächen (Terrassen und Gartenanteile) im Sondernutzungsrecht zu. Dem hier zu bewertenden Sondereigentum Nr. 3 ist die Terrassenfläche (ca. 9,90 m ²) vor dem Wohnzimmer und die davor liegende Gartenfläche (ca. 66 m ²) im Sondernutzungsrecht zugeteilt. |
| Bauzustand: | insgesamt guter Allgemeinzustand |
| Wohnfläche: | die Wohnung hat eine für die Wertermittlung anrechenbare Wohnfläche von 64,20 m ² einschließlich Terrassenfläche, die mit 25 % angerechnet wurde |
| Hobbyraum/Kellerraum: | zu dem Sondereigentum Nr. 3 gehörten ein Hobby- sowie Abstellraum im Kellergeschoss; Größen: Hobbyraum = 35,88 m ² , Keller = 7,99 m ² ; die beiden Kellerräume sind über eine Treppe innerhalb der Wohnung direkt mit dieser verbunden |
| Bauschäden/Baumängel: | keine wertrelevanten Schäden oder Mängel bekannt |
| Zustand Sondereigentum: | <i>keine Aussage möglich</i> |
| Nutzungssituation: | die beiden Sondereigentume werden offensichtlich selbst bewohnt und sind nicht vermietet |
| Wohngeld: | 781,00 €/Monat inkl. TG-Stellplatz |
| Verkehrswert: | Die miet- und lastenfreien Verkehrswerte werden jeweils aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2023 abgeleitet zu rd.: a) 625.000,00 € b) 25.000,00 € |
| Energieausweis: | ein Energieausweis liegt auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; der Endenergieverbrauch beträgt für das Gebäude 100 kWh/(m ² xa), der Primärenergieverbrauch ist mit 20 kWh/(m ² xa) angegeben |
| Hinweis: | Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen. |
| Anlagen: | Katasterkarte, Grundrissplan, Fotos |



Auszug aus der Katasterkarte



Grundriss Sondereigentum Nr. 3



Gebäude-Südseite



Zugang zu den Häusern sowie Tiefgaranzufahrt



Hauseingang Nr. 13



Einhausung Tiefgaranzufahrt