



**Gutachten/Exposé für das Amtsgericht Passau  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen**

**Aktenzeichen 804 K 96/21**

<b>Objekt</b>	<b>3-Zimmer-Wohnung</b> 18,79/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 4444/1 der Gemarkung Fürstenstein, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2, unter der Anschrift Bischof-Hartmann- Straße 2, 94533 Fürstenstein.
<b>Baujahr</b>	Um 1996
<b>Wohnfläche</b>	rd. 83 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert</b>	<b>136.000,00 €</b> zum Wertermittlungstichtag 24.05.2022

Exposé vom 27.05.2022

## **Allgemeines**

### **Sondernutzungsrechte**

Der bewertungsgegenständlichen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan gelb gekennzeichneten Gartenfläche sowie der vorgelagerten Terrasse zugeordnet.

Die Nutzung hinsichtlich der 6 Kfz-Außenstellplätze ist in der Teilungserklärung dahingehend geregelt, dass deren alleinige Nutzung dem in Wohnungs- und Teileigentum aufteilenden Grundstückseigentümer, unter Ausschluss aller übrigen Eigentümer zusteht, auch für den Fall, dass er nach Veräußerung von Raumeigentum nicht mehr Alleineigentümer des aufgeteilten Grundstücks ist. Dieses Sondernutzungsrecht steht dem derzeitigen Grundstückseigentümer hierbei vorerst jeweils nicht als dem Eigentümer eines bestimmten Raumeigentums, sondern vielmehr ihm als den Eigentümer aller jeweils noch nicht veräußerten Raumeigentumseinheiten zu.

Veräußert der Grundstückseigentümer alle Raumeinheiten bis auf eine, steht dieses Sondernutzungsrecht dem derzeitigen Grundstückseigentümer sodann als dem Eigentümer der letzten, nicht veräußerten Einheit zu, und zwar in der Weise, dass es künftig dem jeweiligen Eigentümer dieses Raumeigentums zusteht.

Veräußert der derzeitige Grundstückseigentümer das letzte Raumeigentum, steht dem Grundstückseigentümer das Sondernutzungsrecht nicht mehr zu, verbleibt vielmehr bei der veräußerten letzten Einheit für dessen jeweiligen Eigentümer, ebenso bei späteren weiteren Veräußerungen dieses Raumeigentums.

Nach Recherche des Sachverständigen sind zum Wertermittlungstichtag noch vier Wohneinheiten im Eigentum des ursprünglichen Grundstückseigentümers. Nach fernmündlicher Rücksprache mit dem Grundbuchamt wurden bisher 2 Wohnungen des ursprünglichen Grundstückseigentümers verkauft, denen in diesem Zuge insgesamt 3 Außenstellplätze (St. Nr. 3, 5 und 6) zugeordnet wurden. Demzufolge befinden sich aller Voraussicht nach noch Sondernutzungsrechte an den Außenstellplätzen St. Nr. 1, 2 und 4 im Eigentum des ursprünglichen Grundstückseigentümers.

Der Wert dieser Kfz-Sondernutzungsrechte wird im Gutachten unter Ziffer 5.4.4 dargestellt, eine Zuordnung zu einer bestimmten Einheit kann jedoch aufgrund der v.a. Regelung der Teilungserklärung seitens des Sachverständigen nicht erfolgen.

### **Vermietung und Verpachtung**

In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Leibgeding eingetragen. Die berechtigte Dame, geb. am 31.01.1936 wohnt im gegenständlichen Objekt.

### **Verwaltung nach dem WEG**

Spitzenberger GmbH & Co. KG, Regensburger Str. 34, 94036 Passau

**Hausgeld/Instandhaltungsrücklage**

Das Wohngeld der Wohnung beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2022 einschließlich Kostenanteil zur Rücklage 230,66 €. Die Instandhaltungsrücklage beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung derzeit für das gesamte Objekt 1.041,60 €.

**Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität**

Gebietseinstufung n. Flächennutzungsplan	Das betroffene Grundstück befinden sich im Geltungsbereich der Ortsabordnungssatzung „Oberpolling-Hauptort“ (§ 34 BauGB) und ist im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) dargestellt.
Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität	Baureifes bzw. bebautes Land gem. § 3 Abs 4 ImmoWertV 2021

**Grundstücksbeschreibung**

Lagebeurteilung	Einfache bis durchschnittliche, ländliche Wohnlage
Art der Bebauung	Mehrfamilienhaus mit zwei Pkw-Doppelgaragen
Außenanlagen	Asphaltierte Rangier- und Stellplatzfläche im nördlichen Grundstücksbereich, ansonsten gärtnerische Gestaltung des Grundstücks mit Wiesenfläche, Bäumen, Sträuchern etc. (Sondernutzungsrechte der Erdgeschoss-Wohnungen)

**Gebäudebeschreibung**

Gebäudeart/Nutzung	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohnungen, bestehend aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände	Betonhohlblocksteine im Keller, ansonsten Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Beton

Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannen
Spenglerarbeiten	In Kupferblech
Fassade	Geputzt mit Anstrich
Innenputz	Wand- und Deckenflächen verputzt
Fußböden	Kunststein im Treppenhaus, Fliesen und Estrich im Keller
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Fliesen in der Nasszelle, Fliesenspiegel im Objektbereich der Küche
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh- Kippbeschlag und Rollläden, einfachverglaste Kunststofffenster im Keller
Türen	Kunststoffhaustüre mit isolierverglastem Glasausschnitt, holzfurnierte Wohnungszugangstüren in Holzumfassungszargen, FH-Türen im Keller
Heizung	Ölzentralheizung; Beheizung der Räume über Heizkörper, Heizölbevorratung in Kunststoff- batterietanks
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung in 300 Liter Warmwasserspeicher

### **Ausbau Sondereigentum**

Allgemeines	Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss auf der rechten Seite. Die Wohnung besteht aus Diele, Bad mit WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Abstellraum sowie Wohnzimmer mit vorgelagerter Terrasse.
Innenputz	Wände und Decken geputzt
Fußböden	Laminat und Fliesenbelag, Waschbetonplatten im Bereich der Terrasse
Türen	Holz furnierte Innentüren in Holzumfassungszargen
Elektroausstattung	In baujahrtypischer Standardausführung mit Klingel- und Haussprechanlage

Sanitäreinrichtung	<b>Bad mit WC</b> Badewanne, Dusche mit Duschkabine Hängetiefspül-WC, Waschbecken, raumhoch verflies Objekte in Standardausführung, Farbe weiß
Küche	Wertunbedeutende Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Spülbecken, freistehendem Kühlschrank etc.
Kellerabteil	Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit gleicher Nummer und Holzplattenabtrennung zugeordnet

### **Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung**

#### Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Am Tag der Besichtigung waren mit Ausnahme der nach Angabe nicht funktionsfähigen Klingel- und Haussprechanlage keine gravierenden, über die angesetzte Alterswertminderung hinausgehenden, wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden erkennbar bzw. auch den Beteiligten nicht bekannt. Im Bereich des Treppenhauses sowie der Fassade sind Schönheitsreparaturen erforderlich.

#### Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Durchschnittlicher, baujahrtypischer Grundriss mit normalen Raumhöhen.

#### Freibereiche/Orientierung

Die vorgelagerte Terrasse samt Gartengrundstück ist nach Süden orientiert.

#### Energetische Eigenschaften, Energieausweis

Das Gebäude verfügt über keine besonderen, vom Baujahr abweichenden energetischen Eigenschaften. Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde im Jahr 2012 erstellt. Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt hierin 115,8 kWh/(m<sup>2</sup>a).

#### Allgemeinbeurteilung

Durchschnittlich ausgestattetes Mehrfamilienhaus, bei welchem Bauunterhalt in den letzten Jahren nur in geringem Umfang durchgeführt wurde. Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahres.

### **Angaben zum Verkehrswert**

Wertermittlungs-  
Verfahren

Ertragswertverfahren

Hinweis

Dieses Exposé dient nur als Kurzinformation. Bei näherem Interesse ist das beim Amtsgericht Passau aufliegende, ausführliche Gutachten einzusehen.

**- Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen -**





Digitale Bildaufnahmen vom 24.05.2022



Nordansicht



Ostansicht



Südostansicht