



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

**Aktenzeichen 804 K 97/21**

<b>Objekt</b>	<b>2-Zimmer-Wohnung</b> 14,53/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 4444/1 der Gemarkung Fürstenstein, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3, unter der Anschrift Bischof-Hartmann- Straße 2, 94533 Fürstenstein.
<b>Baujahr</b>	Um 1996
<b>Wohnfläche</b>	rd. 64 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert</b>	<b>103.000,00 €</b> zum Wertermittlungstichtag 24.05.2022

Exposé vom 27.05.2022

## **Allgemeines**

### **Sondernutzungsrechte**

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 Wertermittlungsstichtag 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**

Die gegenständliche Wohnung ist seit 01.01.2004 vermietet. Der monatlich vereinbarte Mietzins beträgt gemäß Mietvertrag bzw. Mieterhöhungsschreiben vom 14.02.2014 336,00 € zzgl. 100,00 € Nebenkostenvorauszahlung.

### **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 202,93 €. 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 Ortsabrundungssatzung „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	Asphalтиerte 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 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss auf der linken Seite. Die Wohnung besteht aus Diele, Bad mit WC, Schlafzimmer, Küche, Abstellraum sowie Wohnzimmer mit vorgelagertem Balkon. Der Laminat in den Wohnräumen wurde nach Angabe durch den Mieter selbst verlegt.
Innenputz	Wände und Decken geputzt
Fußböden	Laminat und Fliesenbelag
Türen	Holz furnierte Innentüren in Holzumfassungszargen
Elektroausstattung	In baujahrtypischer Standardausführung mit Klingel- und Haussprechanlage
Sanitäreinrichtung	<b>Bad mit WC</b> Badewanne, Hängetiefspül-WC, Waschbecken, raumhoch verflies
	Objekte in Standardausführung, Farbe weiß

Küche	Im Eigentum des Mieters
Kellerabteil	Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit gleicher Nummer und Holzlattenabtrennung zugeordnet

### **Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung**

#### Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Am Tag der Besichtigung waren mit Ausnahme von nach Angabe wiederkehrenden Feuchtigkeitserscheinungen im Schlafzimmer, eines defekten Rollladens im Wohnzimmer, eines nicht mehr funktionsfähigem Fensterflügels im Bereich des Schlafzimmers sowie Abnutzungs- bzw. Verwitterungserscheinungen im Bereich des Balkons 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

Der vorgelagerte Balkon 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 Endenergieverbrauchs-kennwert 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