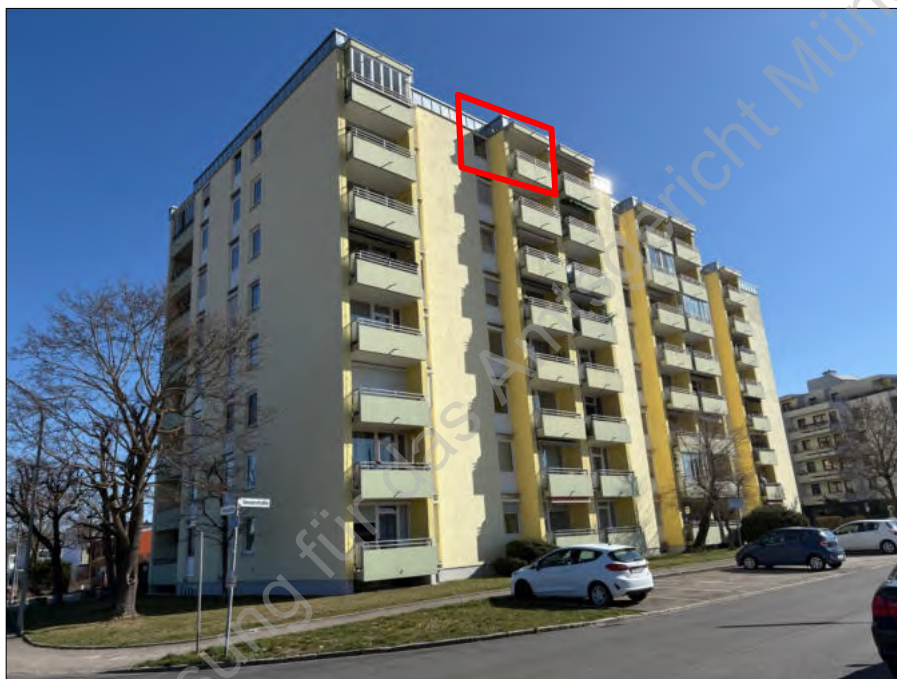


Exposé



AG München

AZ: 1510 K 249/24

Objekt

2-Zimmerwohnung mit Balkon
Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz
Ringstr. 12
82140 Olching

Stichtag

20. März 2025

Datum

9. April 2025

Verkehrswert

230.000,- €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	Stadt Olching, Ortsteil Neu-Esting im Osten des Landkreises Fürstenfeldbruck, angrenzend an das Münchner Stadtgebiet; zwischen Fürstenfeldbruck und Dachau gelegen; ca. 7 km zur Kreisstadt Fürstenfeldbruck und 25 km zum Münchner Stadtzentrum; sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf im Hauptort Olching
Grundbuch	Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Esting, Blatt 1754: 4,145/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an i. Haus V im 7. OG gelegenen Wohnung nebst Kellerraum Nr. 195 und Sondernutzungsrecht am Garagenstellplatz Nr. 34 in der unterirdischen Sammelgarage an Grundstück der Gemarkung Esting Flst. 823 – Ringstr. 12 und Hofmarkstr. 1, 3, 5 und 7 Gebäude- und Freifläche zu 6.355 m ² Flst. 823/252 – An der Senserstraße Verkehrsfläche zu 291 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 20.03.2025
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Wohnung und einige Gemeinschaftsräume im Untergeschoss konnten in Anwesenheit des Antragstellers besichtigt werden. Die Tiefgarage war nicht zugänglich. Der Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde zugestimmt.
Wohnanlage	bestehend aus 5 Häusern, winkelförmig angelegt: insgesamt 197 Wohnungen, Tiefgarage mit 33 Duplexparkern, 61 oberirdische Stellplätze Hofmarkstr. 1, 3, 5, 7 und Ringstr. 12: jeweils 8 Vollgeschosse Baujahr 1972
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise, Umfassungswände verputzt, Stahlbetonmassivdecken, Flachdach als Kiespressdach; Balkone aus Stahlbetonfertigelementen Gaszentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Aufzug
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2019, 2020, 2022-2024 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt: 2019: Beschlussfassung über Fassaden-, Balkon- und Fenstersanierungsmaßnahmen im Bereich Hofmarkstr. 5 und 7 Beschlussfassung bzgl. Dachinstandsetzung Hofmarkstr. 1 und Ringstr. 12 2022: Beschlussfassung über die Erhebung von 2 Sonderumlagen zur Finanzierung der anstehenden Ertüchtigung der Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung 2023: Beschlussfassung über die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen im Bereich der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen im Bereich Hofmarkstr. 1-7 und Ringstr. 12, mithin den Umbau der Wärmeversorgung auf Fernwärme Beschlussfassung über die Erhebung von 2 Sonderumlagen und Zuführung der Erhaltungsrücklage

<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität entspricht einer für die Bauzeit üblichen Bauweise. Die eingesehenen Beschlussprotokolle lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, einen gepflegten Eindruck. In dem eingeschossigen Nebengebäude an der Ringstraße befindet sich ein hauseigenes Schwimmbad mit Sauna der WEG.
Bewertungsobjekt	2-Zimmerwohnung mit Balkon im 7. OG, bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellen, Flur, 45,37 m² Wohnfläche; Kellerabteil ca. 2,5 m² Sondernutzungsrecht an Garagenstellplatz Nr. 34 (oberer Stellplatz im Duplexparker)
<u>Ausstattung</u>	Innenputz, Wandfliesen im Bad und im Arbeitsbereich der Küche; Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2004); Bodenfliesen, Laminat; Bad mit Stand-WC, Waschtisch, Badewanne, Elektro-Unterverteiler ohne FI-Schalter, Radiatoren mit Thermostatventilen in Heizkörpernischen
<u>Besonnung</u>	sehr gut wegen Geschosslage und Ausrichtung
<u>Belichtung</u>	Fensterflächenanteil und Fenstergrößen der Bauzeit entsprechend
<u>Ausstattungsstandard</u>	gut bis durchschnittlich
<u>Instandhaltung/Modern.</u>	Anschlussleitungen im Bad wegen Schaden teilweise erneuert, neue Gegensprechanlage, Laminat
<u>Mängel</u>	Wohn-/Essraum, Schlafrum: offene Fugen im Laminat Bad: unterschiedlich große und verschiedenfarbige Wandfliesen
<u>Fazit</u>	Die Wohnung hat einen zweckmäßigen Zuschnitt. Vom Balkon bietet sich ein freier Blick nach Osten, Süden und Westen. Das Bad befindet sich noch weitgehend in seinem ursprünglichen Zustand. Im Zuge der Reparaturarbeiten wurden die Wandfliesen stellenweise ausgetauscht. Der Boden im Wohn-/Essraum sowie im Schlafrum wurde nicht fachgerecht verlegt. Der Erhaltungszustand der Wohnung ist gepflegt. Zur Wohnung gehört ein oberer Duplexparker in der Sammeltiefgarage.
Nutzung	Leerstand seit 1. September 2021
Hausgeld	seit 01.01.2024 für Wohnung und TG-Stellplatz: 304 €/mtl. davon 58,12 € Rücklage
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: Wohnung: anteilig: 2.894,01 € TG-Stellplatz: anteilig: 835,96 €
Energieausweis	vom 01.04.2021: Endenergieverbrauch 152 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse E

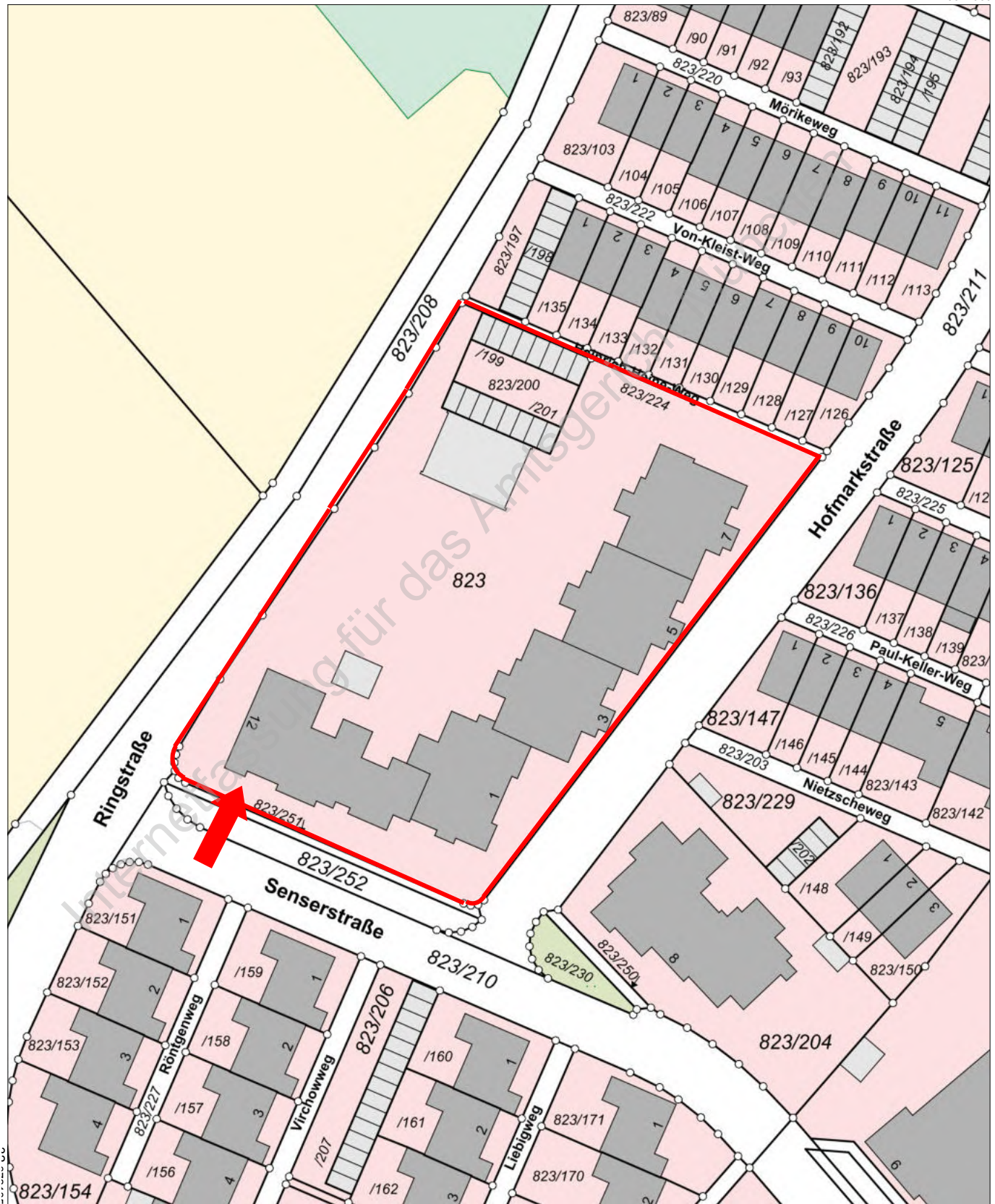
Anmerkung: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 823
Gemarkung: Esting

Gemeinde: Olching
Landkreis: Fürstenfeldbruck
Bezirk: Oberbayern

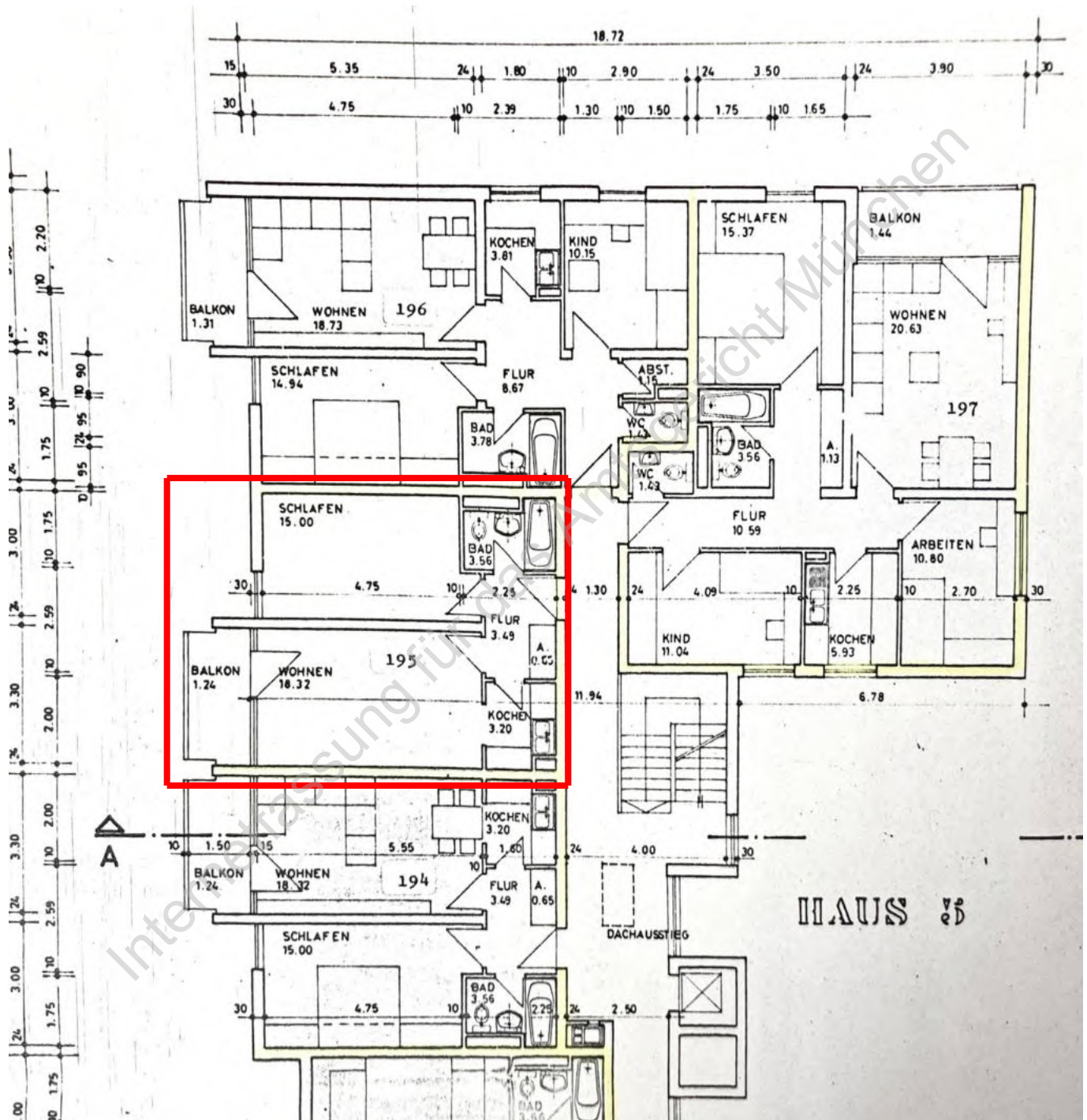
5342960



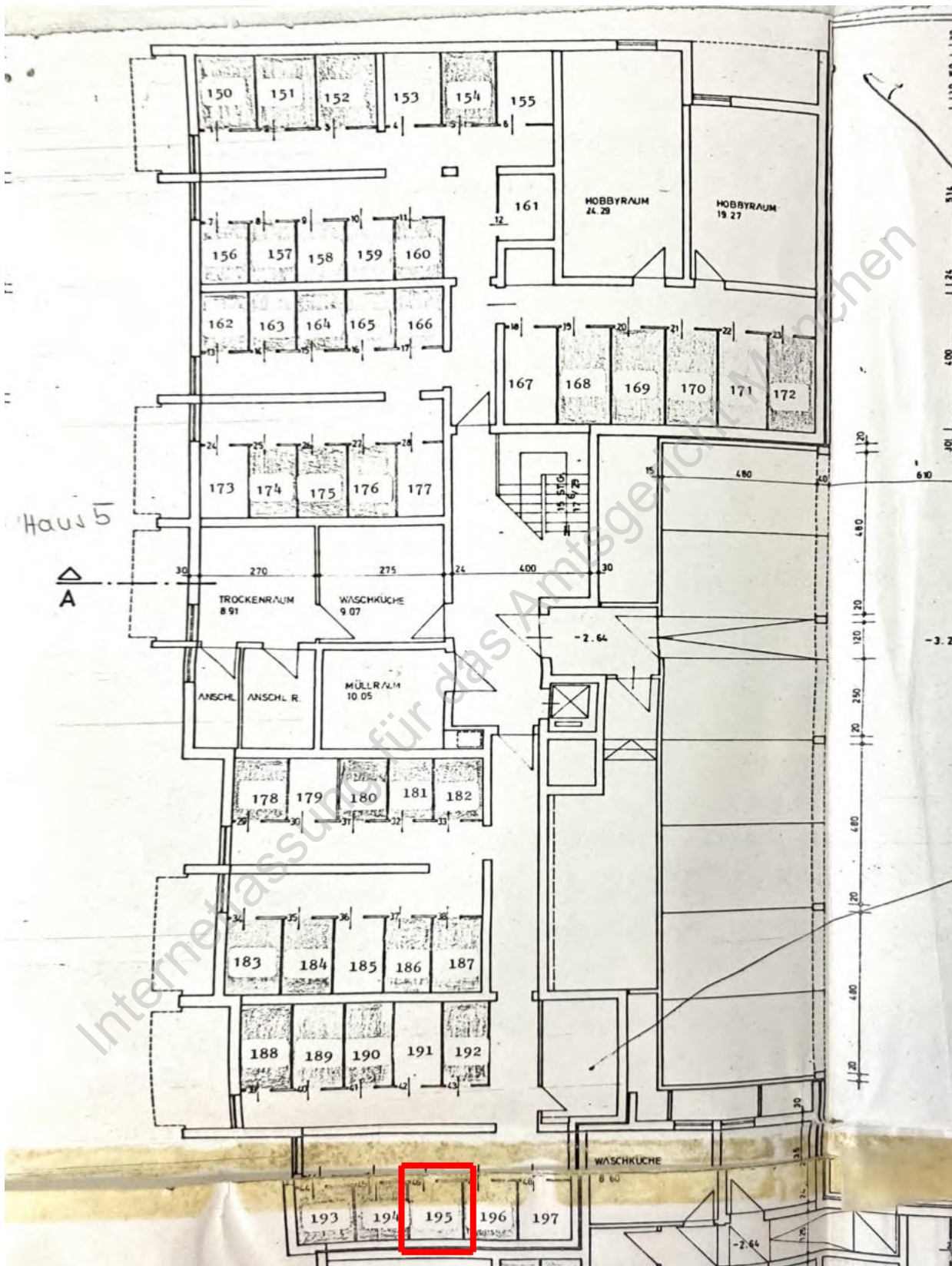
5342740

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundriss 7. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 195, o. M.



Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 195, o. M.



Übersicht der Dauernutzungsrechte in der Tiefgarage

