

## Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
Aktenzeichen: 1514 K 6/23



### Wohnungseigentum

#### Holzhofstraße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

12,83/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 samt Sondernutzungsrecht an dem im Hof befindlichen Pkw-Außenstellplatz Nr. 11

Gutachtennummer: GA230143  
Ausgefertigt am: 22.09.2023

### Verkehrswert

**252.000,00 €**

(miet- und lastenfreien Zustand)

### Wertermittlungstichtag

28. August 2023

### Qualitätstichtag

Qualitätstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

### Grundstücksangaben

Gemarkung: Fürstenfeldbruck

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                                                                                                                 | Größe                |
|--------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1                        | 1517/41   | Holzhofstr. 8 - 16 (gerade), Wohnhaus, Hofraum (darauf Transformatorenstation Nr. 53 der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstraße 27) | 4.688 m <sup>2</sup> |

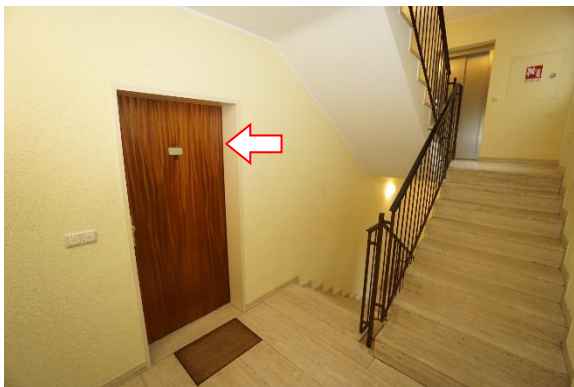
### Objektbeschreibung

Gegenstand der Bewertung ist die Wohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Holzhofstraße 10, 82256 Fürstenfeldbruck. Laut vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Bad, Diele und Balkon. Zur Sondereigentumseinheit gehört der mit Nr. 25 bezeichnete Abstellraum im Kellergeschoss. Des Weiteren wurde der Wohnung das Sondernutzungsrecht an dem im Hof befindlichen Pkw-Außenstellplatz Nr. 11 zugeordnet.

Die zu bewertende Einheit befindet sich in einer circa 1972 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus fünf im Verbund errichteten Wohnhäusern mit insgesamt 75 Wohneinheiten. Die Gebäude wurden in geschlossener, 5- bis 6-geschossiger Bauweise, unterkellert, mit Flachdach errichtet.

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohn-/ Nutzfläche       | Wohnung Nr. 25: rd. 56,6 m² Wohnfläche<br>Kellerabteil Nr. 25: rd. 3,5 m² Fläche Zubehörraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Besichtigung            | Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lage                    | Das Grundstück, auf dem sich die hier zu bewertende Wohnung befindet, liegt im Kreuzungsbereich der Holzhof- und Schöngeisinger Straße, direkt gegenüber der AmperOase, des Eisstadions und des Sportzentrum Fürstenfeldbruck, und damit etwa 1 Kilometer westlich von der Altstadt entfernt. Störend ist die Lage an der stärker befahrenen Schöngeisinger Straße. Diese weist ganztagig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Wohngegend.                                                                                                        |
| Bauart                  | Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Umfassungswänden aus Beton (27,5 und 20 cm), Stahlbetondecken und einem Flachdach als Warmdach erstellt. Die Kelleraußenwände sind aus Stahl- bzw. Stampfbeton.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ausstattung             | <ul style="list-style-type: none"><li>· Kunststofffenster mit Standard-Isolierglas (Einbaujahr: 2001 und 2008), Außenrollläden sind nicht vorhanden;</li><li>· PVC-Böden in allen Räumen, das Bad ist gefliest;</li><li>· Wand- und Deckenputz mit Anstrich, teilweise tapeziert;</li><li>· Bad vollgefließt, weiß-grau melierte Wandfliesen mit Bordüre;</li><li>· Bad mit einer eingebauten Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit Spülkasten über Putz;</li><li>· Glatte Türblätter mit Naturfurnier (Macore) in Stahlzarge;</li><li>· Elektro-Unterverteiler mit Sicherungsautomaten;</li></ul> |
| Bauzustand              | Innerhalb der Wohnung wurden bereits das Bad saniert und der alte Sicherungskasten gegen einen neuen Unterverteiler mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter ausgestattet. Nach Angaben des Mieters wurden die Wand- und Deckenbeläge vor Einzug im Jahr 2022 malerisch instandgesetzt. Es wurde ein mittlerer und zeitgemäßer Ausstattungsstandard vorgefunden. Innerhalb der Wohnung konnten keine gravierenden Schäden und Mängel festgestellt werden.                                                                                                                                       |
| Nutzer / Mietverhältnis | Die Wohnung Nr. 25 war zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.07.2022 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Nettokaltmiete beträgt für die Wohnung 805,00 EUR sowie für den Pkw-Stellplatz 50,00 EUR. Dies entspricht einer jährlichen Gesamtmiete von 10.260,00 EUR. Es handelt sich hierbei um die Nettokaltmiete.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hausgeld                | Dem Unterzeichner lag die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2022 vor. Demnach beliefen sich die Gesamtkosten im Jahr 2022 auf 3.160,15 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten (Kosten für den Mieter) ist in der Nebenkostenabrechnung mit 2.554,14 EUR ausgewiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sonstiges / Grundbuch   | Die in Abteilung II unter den lfd. Nummern 1 – 2 eingetragenen Rechte und Beschränkungen stellen keine außergewöhnliche Belastung für das zu bewertende Objekt dar. Ein Werteinfluss konnte nicht festgestellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

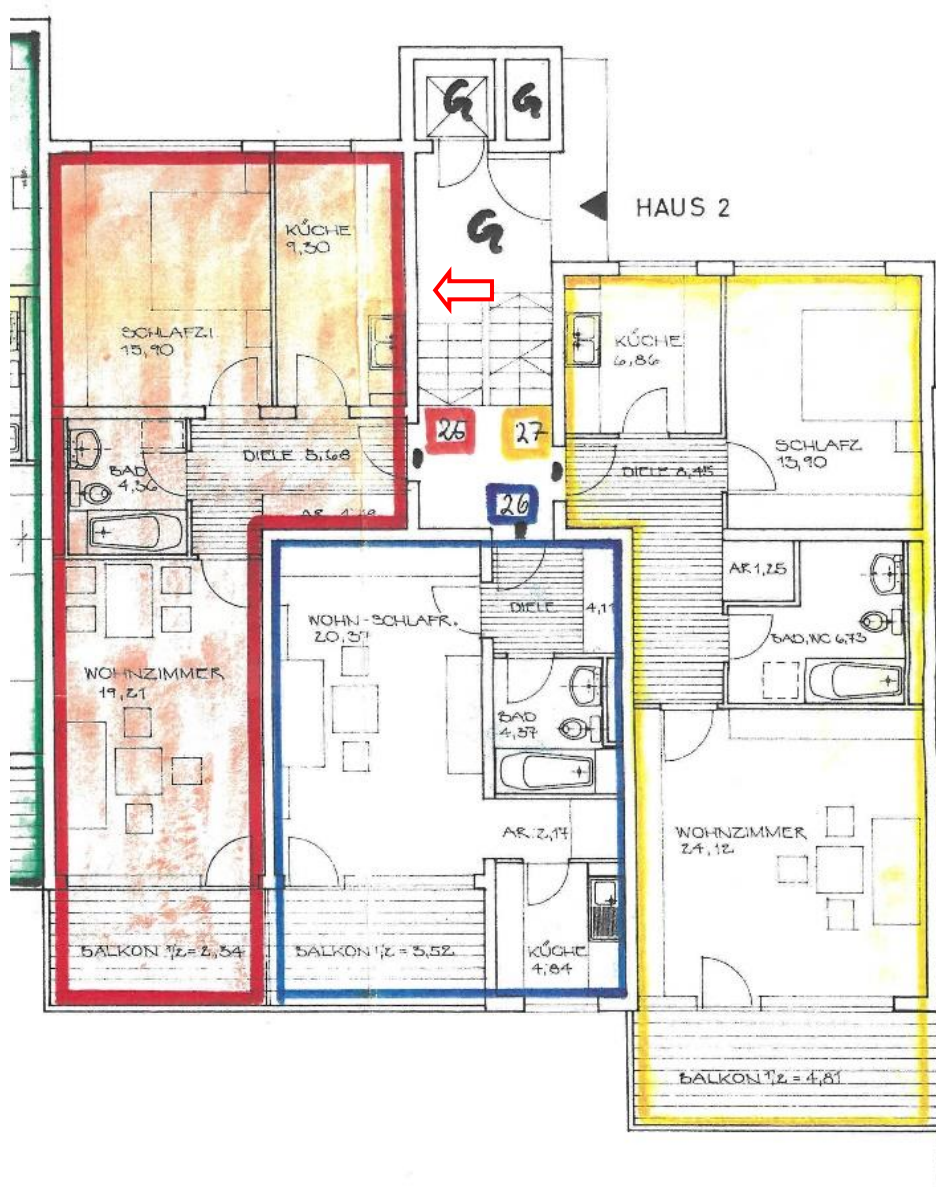
## Bilddokumentation<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehell wurden.



### Grundriss 1. Obergeschoss<sup>2</sup> – Wohnung Nr. 25 (rot markiert)



<sup>2</sup> Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 11.11.1971

### Grundriss Kellergeschoss<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 11.11.1971