

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teil 1)

Az.: 1514 K 72 / 23

Objekt: 2-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss mit Galerie und Abstellraum im Dachgeschoss, rd. 70 m² Wfl sowie rd. 6 m² Nfl, sowie Kellerabteil, rd. 5,5 m² Nfl, in einer 3 ½-geschossigen, unterkellerten Wohnanlage, Baujahr 1993, mit 197 Wohnungen sowie ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage und ein Nutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz im Freien auf einem benachbarten Grundstück.

Lage: Emmy-Lenbach-Straße 9, 85221 Dachau, gute Wohnlage mit Immissionen durch Bahnkörper.

Verkehrswerte: € 520.000,-- Wohnung Nr. 186 € 6.000,-- Nutzungsrecht an Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 37
€ 15.000,-- TG-Stellplatz Nr. 269 (Werte gelten für den miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungsstichtag: 19. Juli 2023, der Tag der Begehung der Wohnung

Bauweise: 3 ½-geschossige, unterkellerte Wohnanlage mit insgesamt 197 Wohnungen in 14 Häusern und Tiefgarage mit 136 Pkw-Stellplätzen; Kellergeschoss als weiße Wanne; oberirdisch Ziegelmauerwerk, Außenwände 30 cm, tragende Innenwände 24 cm, Kommünwände 17,5 cm und nicht tragende Innenwände 11,5 cm stark; Walmdach mit Flachdachpfannen; Fassaden verputzt und gestrichen; 2-läufige Treppen aus Stahlbeton mit Natursteinbelag; Verblechungen in Kupfer.

Ausstattung: Gute Ausstattung; Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung; Heizkörper mit Thermostatventilen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; in der Wohnung Zargentüren aus Holz mit glatten Türblättern; Bad deckenhoch mit Fliesen, Badewanne mit Handbrause, wandhängendem Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; allgemein Einhebelmischbatterien und die Sanitärgegenstände in grauem Farbton; im Bad und Eingangsbereich Fliesenbelag, ansonsten größtenteils Laminat in Holzoptik; Aufzug; Tiefgarage übliche Ausführung in Stahlbeton.

Zustand: Die Substanz der Wohnanlage ist nach Sicht in Ordnung. Die Wohnung, insbesondere das Bad, weist Nutzungsspuren auf. Nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses ohne Baugenehmigung.

Grundbuch: Amtsgericht Dachau; Grundbuch und Gemarkung Dachau; Flst. 800 zu 15.767 m²; 6,71/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 186, (Blatt 26065) und 0,1/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an TG-Stellplatz Nr. 269 (Blatt 26148) sowie 16,12/1000 Anteil an Flst. 800/32 zu 922 m² verbunden mit dem Nutzungsrecht an Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 37 (Blatt 38745).

Nutzung: Wohnung und TG-Stellplatz durch Miteigentümer genutzt. Pkw-Stellplatz im Freien ungenutzt.

Energetik: Der Endenergieverbrauchskennwert der Wohnanlage liegt bei 121 kWh/(m²a).

Wohngeld: Monatlich insgesamt € 366,76 Rücklagen laut Wirtschaftsplan 2022 rd. € 745.624,--

Anmerkung: Der Sachverständige ist nicht befugt Auskünfte zu geben. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne Haftung.

Anlagen: Fotos, Lagepläne, Grundrisse und Schnitt der Wohnung sowie Ausschnitte des Kellergeschosses und der Tiefgarage

Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

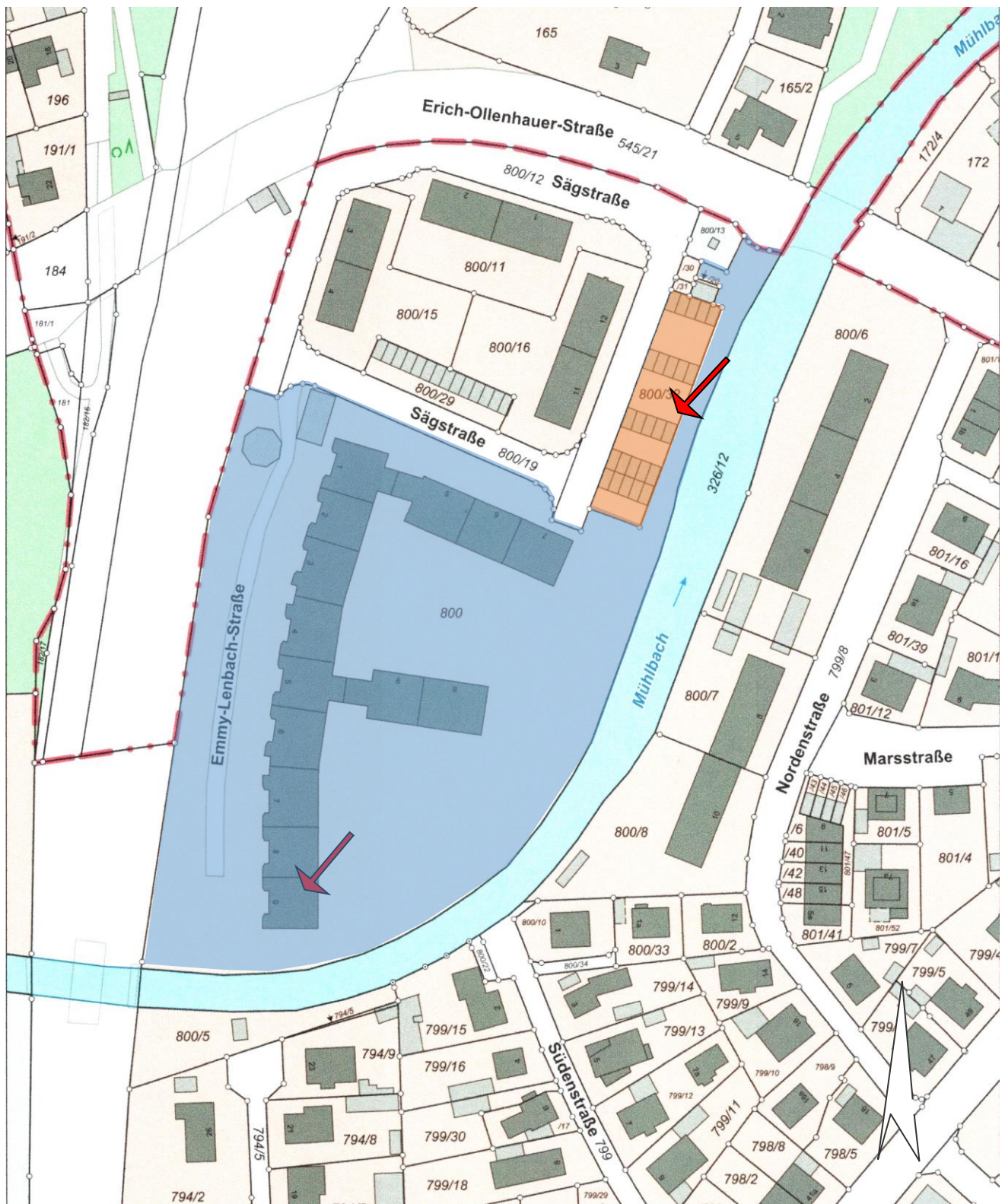


Blick auf die zugangsseitige Westfassade



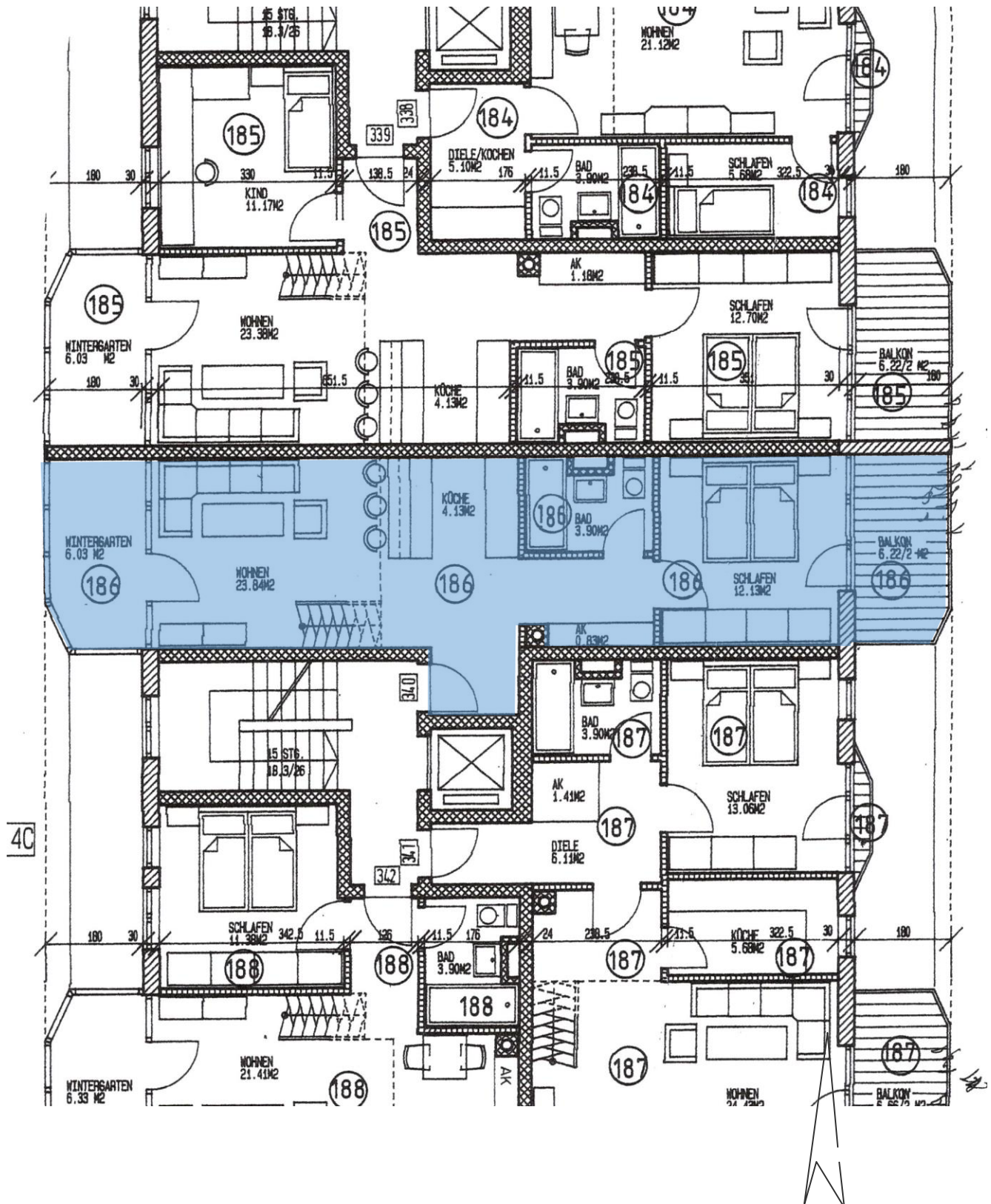
Blick auf die gartenseitige Ostfassade

Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



amtlicher Lageplan, rote Pfeile = Lage der Wohnung und des Pkw-Stellplatzes im Freien
unmaßstäblich

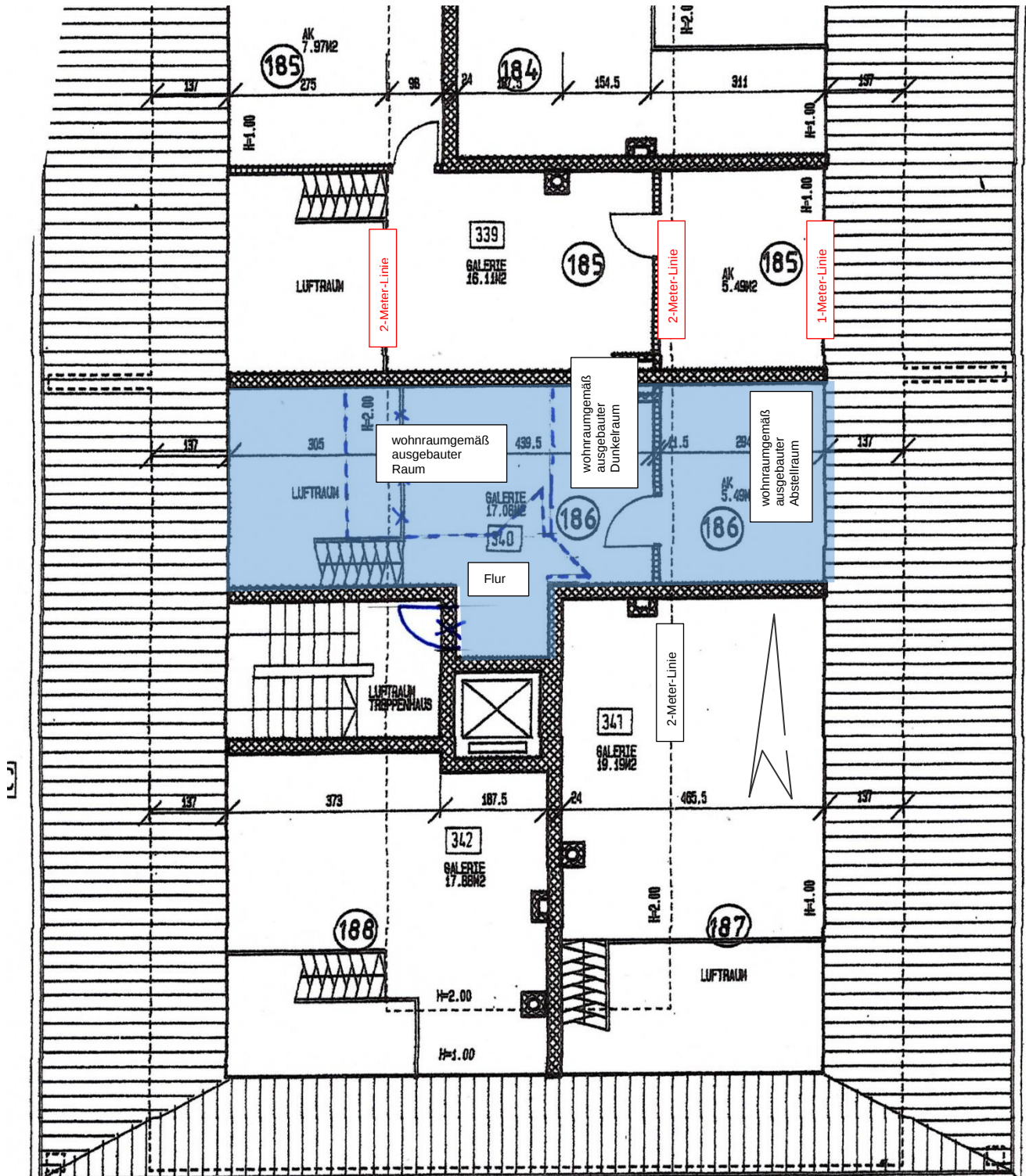
Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundriss der Wohnung Nr. 186 im 3. Obergeschoss

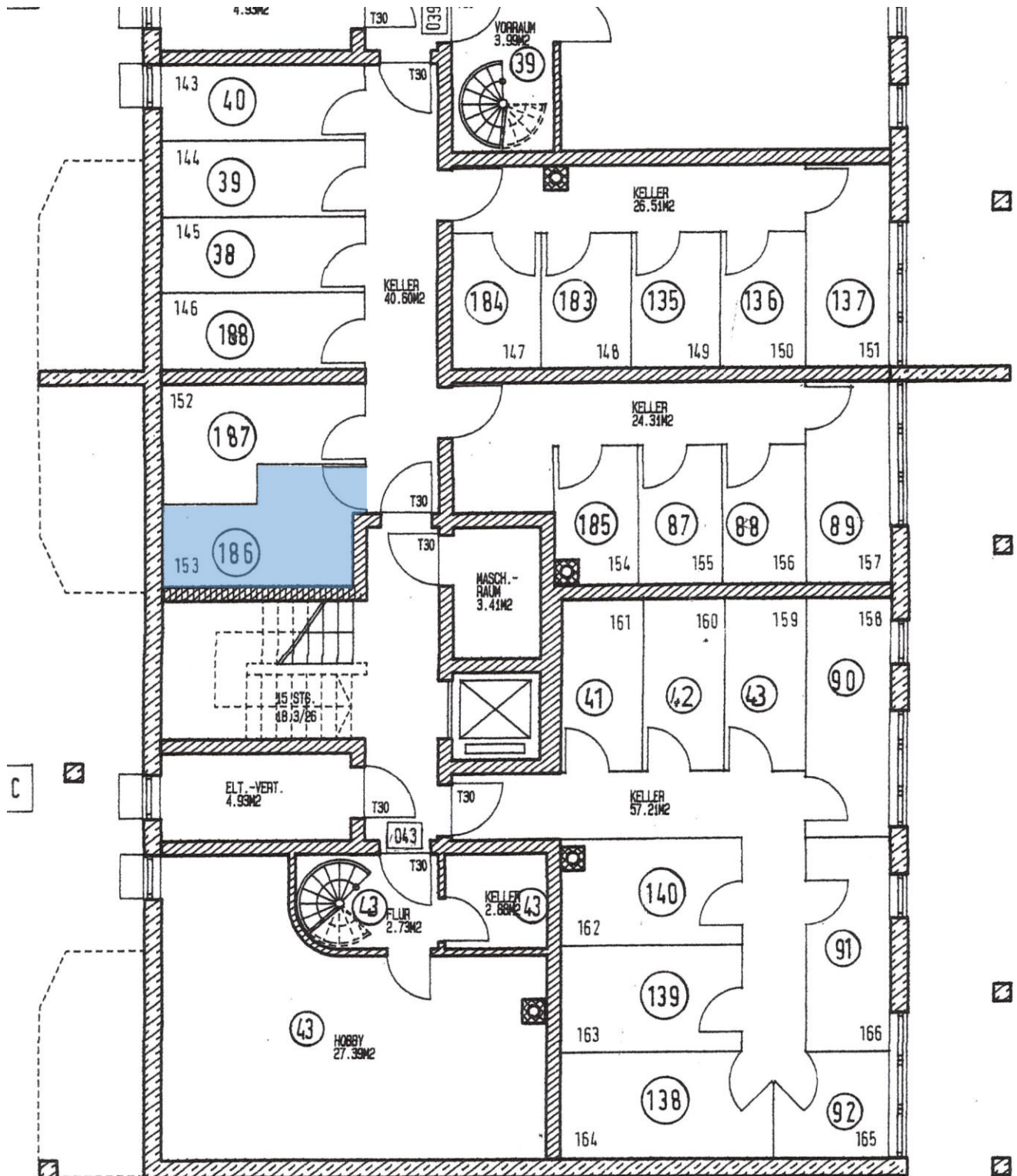
Maßstab ca. 1:100

Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Galerie der Wohnung Nr. 186 im Dachgeschoss
blau gestrichelt = provisorischer Ausbau durch Eigentümer
Maßstab ca. 1:100

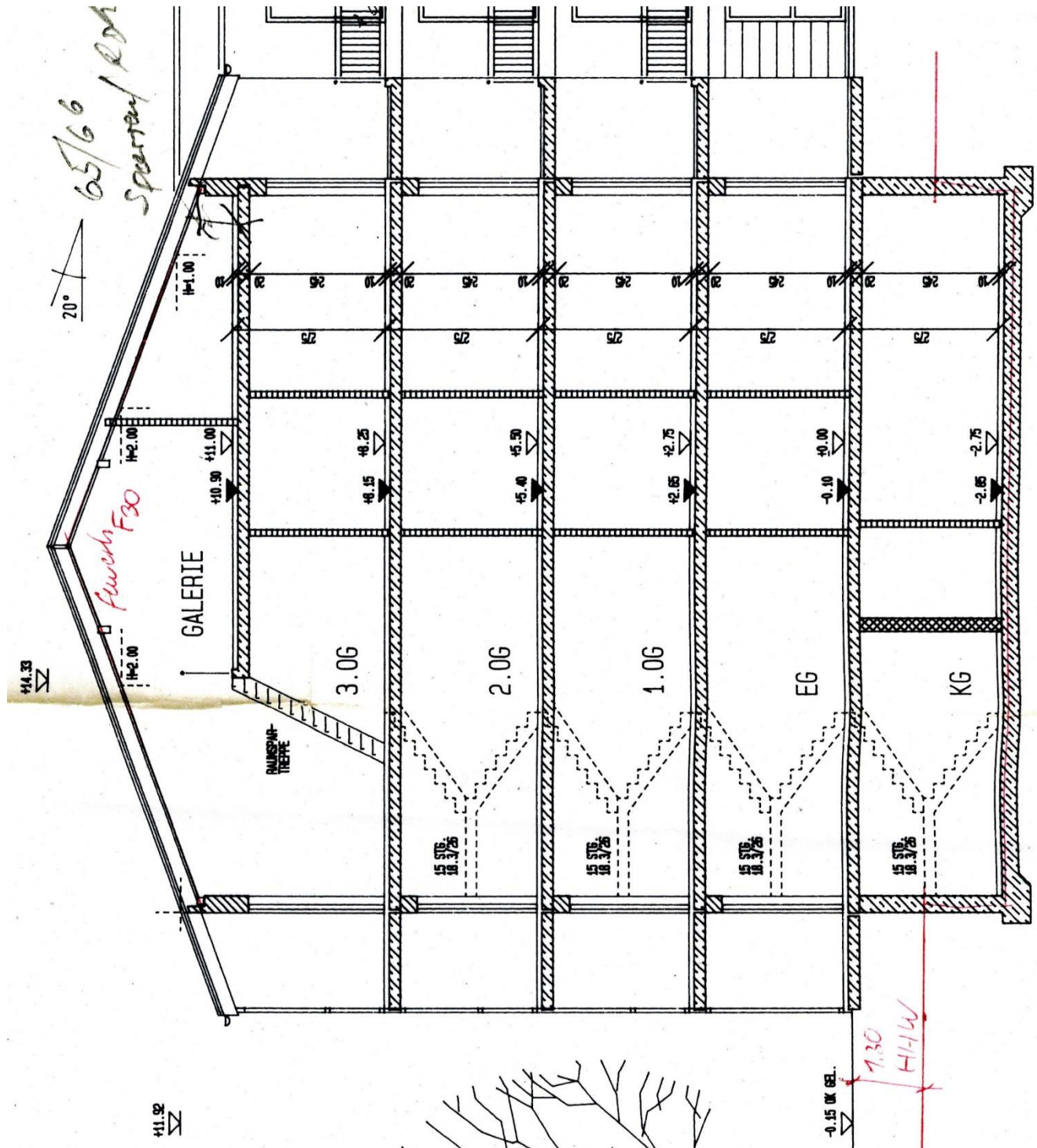
Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundriss Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 186

Maßstab ca. 1:100

Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

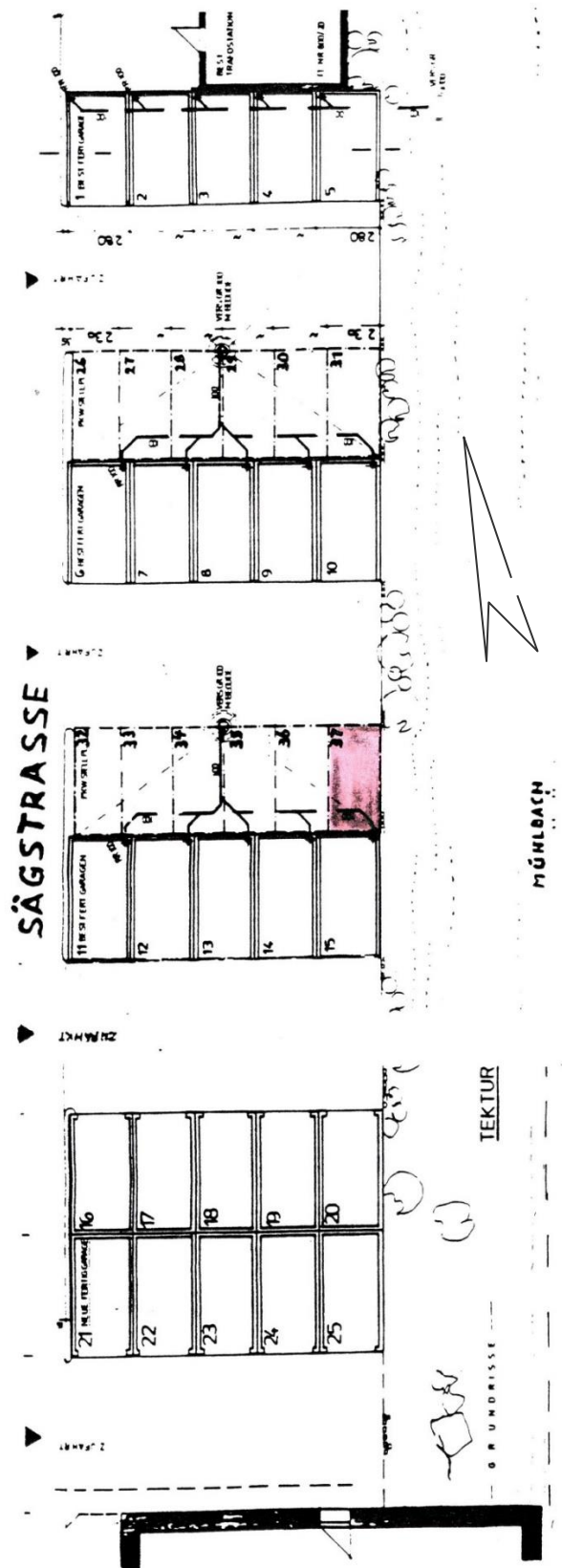


Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Ausschnitt des Grundrisses der Tiefgarage mit Pkw-Stellplatz Nr. 269 (blau hinterlegt)
mit Kennzeichnung des Weges vom Treppenhaus im Kellergeschoss
vom Hs. Nr. 9 bis in die Tiefgarage
unmaßstäblich

Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Flst. 800/32 mit dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 37, an dem ein Nutzungsrecht besteht
unmaßstäblich