

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1514 K 73/24

Gutachtennummer: GA240207
Ausgefertigt am: 12. Februar 2025



Wohnungseigentum

Kleiststraße 10, 85221 Dachau

348,51/3.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Altbau Nr. 2 (Wohnung mit Kellerabteil).

Verkehrswert: € 348.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum

Kleiststraße 10, 85221 Dachau

1/3.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 15 bezeichneten Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage.

Verkehrswert: € 19.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

8. Oktober 2024

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1070/5	Kleiststr. 10 a, Gebäude- und Freifläche	376 m ²
	1070/6	Kleiststr. 10 und Erich- Hubmann-Str. 10, Gebäude- und Freifläche	752 m ²

Objektbeschreibung	Auf dem Grundstück der Gemarkung Dachau, Flurstück Nrn. 1070/5 und 1070/6, befinden sich drei Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage mit insgesamt 13 Wohnungen und 11 Tiefgaragenstellplätzen. Der Altbau wurde im Jahr 1958/1959 errichtet, die beiden Neubauten samt Tiefgarage im Jahr 1993. <u>(1) Sondereigentum Nr. 2:</u> Hierbei handelt es sich um eine Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Hauses Kleiststraße 10 (Altbau), gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus drei Zimmern mit Küche, Diele, Gang, WC, Bad und Balkon. Zur Wohnung gehört noch ein viertes Zimmer im Geschoss, welches derzeit nur über das Treppenhaus betreten werden kann. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 2 bezeichnete Kellerabteil. Im Altbau selbst befinden sich insgesamt drei Wohneinheiten mit den entsprechenden Abstellräumen im Keller. Das Gebäude wurde in offener, zweigeschossiger Bauweise, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. <u>(2) Tiefgaragenstellplatz Nr. 15:</u> Gegenstand der Bewertung ist der Einzelstellplatz Nr. 15 in der im Jahr 1993 errichteten Tiefgarage.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 88,6 m² Wohnfläche rd. 19,8 m² Zuhörraum (Kellerabteil)
Besichtigung	Die Bewertungsobjekte konnten, mit Ausnahme des Kellerraums Nr. 2, vollständig besichtigt werden.
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Kreisstadt Dachau im Stadtgebiet Dachau-Süd in einem heterogenen Wohngebiet. Das Wohngebiet wird im Wesentlichen durch eine offene Bauweise in Form einer individuellen Wohnhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen geprägt. Das Wohnumfeld präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine ruhige Lage ohne störenden Durchgangsverkehr aus. Die Innenstadt und der S-Bahnhof sind schnell mit dem Fahrrad oder dem Bus zu erreichen und die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Schulen ist als gut zu bezeichnen. Flächen zur Freizeitgestaltung bieten beispielsweise die Amperauen, der westlich gelegene Stadtwald und Landschaftsee sowie das Dachauer Moos.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Mauerwerk (Ziegel) errichtet. Das Dach wurde als Satteldach (Holzdachstuhl) mit vier

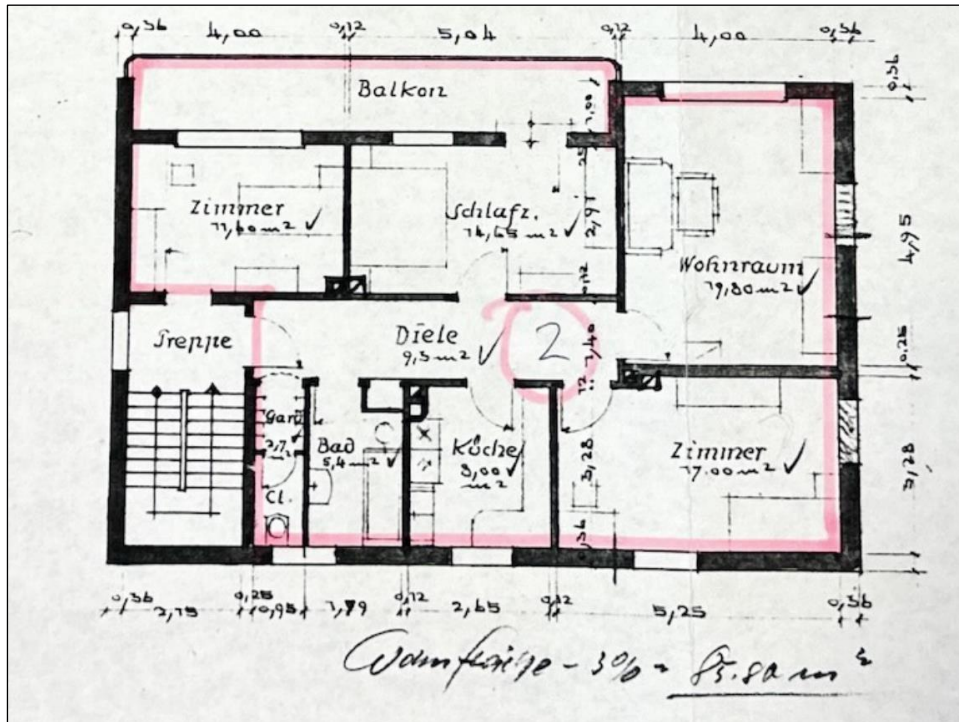
	Dachgauben und roter Pfanneneindeckung ausgeführt. Massivdecke über Keller, Holzbalkendecken ab dem Erdgeschoss.
Ausstattung	· Weiße Fenster- und Fenstertürelemente aus Kunststoff, Außenrollläden sind vorhanden (Einbau- und Vorbaurolladen); · Wandgestaltung: verputzt und weiß oder getönt gestrichen, Bad raumhoch gefliest (weiß marmorierter Farbton mit Bordüre), Fliesenspiegel in der Küche; · Füllungstür mit Holzzarge, weiß lackiert, ohne Dichtung, teilweise mit Glaseinsatz; · Wohnungsunterverteiler (Sicherungskasten) mit sechs Schmelzsicherungen ohne Fehlerstromschutzschalter; · Bad mit Hänge-WC nebst Unterputzspülkasten, Badewanne und Waschbecken;
Bauzustand	<u>Wohnungseigentum – Sondereigentum Nr. 2:</u> Die Bewertungseinheit erscheint in einem gepflegten Zustand, wobei die Innenausstattung leichte Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren aufweist. An sämtlichen Türen sind Lackabplatzungen an den Holztürstöcken erkennbar. Malerarbeiten sind auch an den Wand- und Deckenflächen erforderlich, da diese nicht fachgerecht ausgeführt wurden. Zudem wurde eine leichte Durchhängung der Holzbalkendecke festgestellt. Die Elektroinstallation ist nicht mit einem FI-Schutzschalter ausgestattet und verfügt lediglich über sechs Drehsicherungen sowie eine begrenzte Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen. <u>Gemeinschaftseigentum – Tiefgarage:</u> An den Wand- und Deckenflächen in der Tiefgarage sind Verschmutzungen und feuchtebedingte Verfärbungen sowie Stockflecken sichtbar. Außerdem sind kleinere Betonschäden an der Decke erkennbar.
Nutzer / Mietverhältnis	Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Wohnung Nr. 2 in einem unbewohnten und unvermieteten Zustand. Der Kellerraum Nr. 2 ist an den Bewohner des Dachgeschoss vermietet. Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 ist für einen monatlichen Mietzins von 60,00 Euro vermietet.
Hausgeld	Nach Angaben der Antragstellerin werden weder Hausgeldabrechnungen noch Wirtschaftspläne erstellt.
Sonstiges / Grundbuch	In Abteilung II ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen.

Bilddokumentation¹

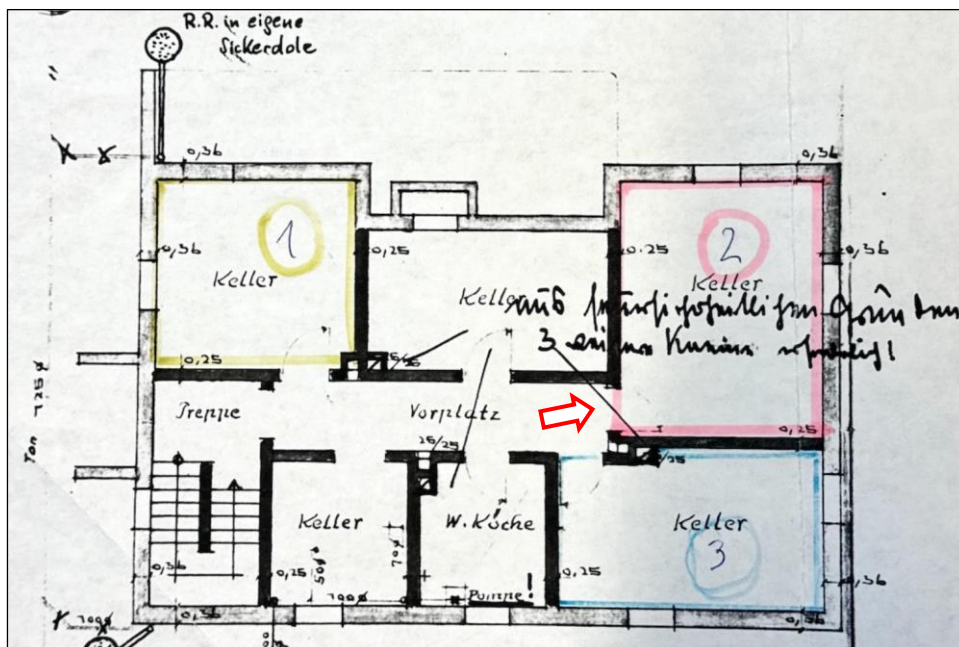


¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehell wurden.

Grundrisse² – Wohnung nebst Kellerraum Nr. 2



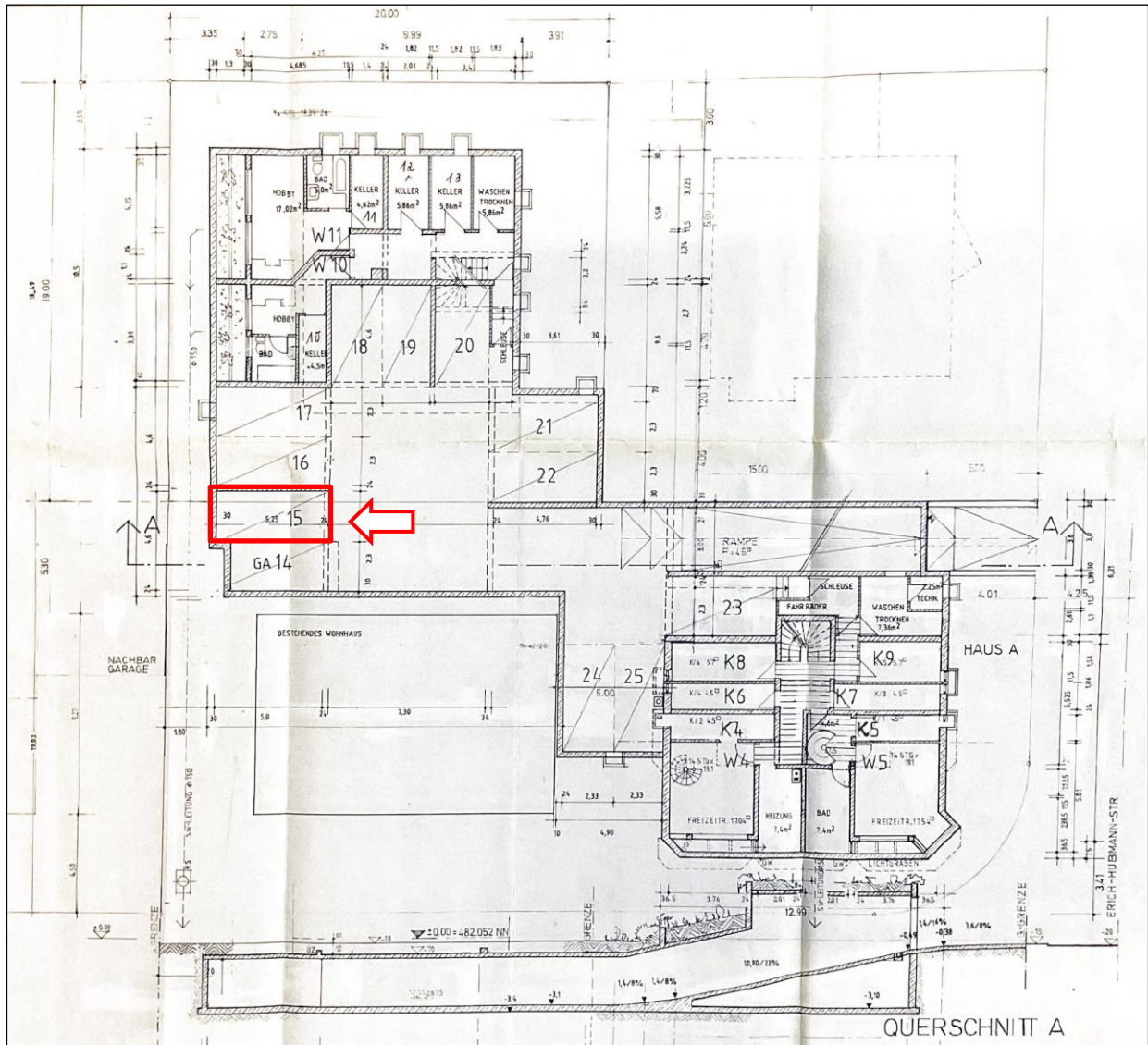
1. Obergeschoss



Kellergeschoss

² Auszug aus dem Aufteilungsplan als Anlage zu der Bescheinigung vom 02.04.1992, Plan Nr. 86/92

Grundriss Tiefgaragengeschoss³



³ Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan als Anlage zu der Bescheinigung vom 06.04.1993, Plan Nr. 137/93