

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren
AZ: 1517 K 93/22

Objekt: Blumenstraße 20 in 82256 Fürstenfeldbruck
Gemarkung Fürstenfeldbruck
Flst. Nr. 670/20 mit (lt. GB) 317 m²
Doppelhaushälfte mit ca. 100 m² Wfl., Baujahr ca. 1938/39
sowie Garagengebäude (nebst Holzschuppen)

Verkehrswert (zum Stichtag 24.05.2023): 660.000 €

(im auftragsgemäß angenommenen miet-/lastenfreien Zustand; s.a. 1.1 und 1.3 des Gutachtens)

Weitere Objektangaben (A u s z u g aus dem Sachverständigengutachten)

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, ca. 1 km (LL) nordöstlich des Stadtzentrums, ca. 150 m (LL) südlich der B 471, an der Südostseite der Blumenstraße. Die Wohnlagequalität wird als durchschnittlich beurteilt (vgl. auch 2.1.1 bis 2.1.8 und 2.2.1 des Gutachtens).

Das lt. Grundbuch 317 m² große Grundstück (Flst. Nr. 670/20; vgl. 2.2.2) wurde ca. 1938/39 mit einer nordöstlichen Doppelhaushälfte und vermutlich in den ca. 1970er-Jahren mit einem Garagengebäude bebaut, welches dann rückwärtig noch um einen einfachen (Holz-) Schuppen erweitert wurde (vgl. 2.3.1). Bzgl. der bestehenden Rechte/Dienstbarkeiten vgl. 2.2.5.

Der Garten ist überwiegend nach Südosten (der Straße abgewandt) ausgerichtet.

Eine Innenbesichtigung o.a. Baulichkeiten wurde nicht ermöglicht (vgl. 1.5). Bzgl. der tlw. recherchierten Planabweichungen (gegenüber den vorliegenden Planunterlagen) sowie der im Rahmen dieser Wertermittlung getroffenen Annahmen vgl. u.a. 1.6 und 2.3.2.

Das o.a. Wohngebäude (mit Teil-KG, EG, 1. DG, Spitzboden (Speicher)) weist weitgehend eine baujahrstypische äußere Gestaltung (vgl. 4.8) und auch Grundrisskonzeption auf. Die „Barrierefreiheit“ ist – wie bei vergleichbaren Wohngebäuden aber „üblich“ – stark eingeschränkt (u.a. Differenzstufen beim Hauszugangsbereich, Verteilung der nutzbaren Flächen auf mehrere Ebenen, usw.).

Die Gesamtwohnfläche (ab EG) beträgt ca. 100 m² (inkl. überdeckter Terrassenbereich zu ¼ sowie zzgl. überdeckter Hauszugangsbereich und Speicher).¹

Bauweise/-ausführung beschreiben sich, soweit recherchiert werden konnte (s.a. 1.4 bis 1.6 sowie 2.3.5), überwiegend als baujahrstypischer Standard (Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken (ab EG), Holztreppe, einschaliger Kommunwand, etc.).

Ausbau/Ausstattung des Wohnhauses und auch die Außenanlagen wurden angabegemäß letztmalig im Zeitraum ca. 2003 bis 2018 den Bedürfnissen der Eigentümer angepasst (vgl. auch 2.3.1, 2.3.5 sowie tlw.

¹ Anmerkung: Hinsichtlich der hier angegebenen, „wertermittlungsrelevanten“ Wohnfläche (ab EG) und deren Ermittlung/ Zusammenstellung vgl. 2.3.4 und 4.5.

Fotos unter 4.8). Ausgehend von den vorliegenden Unterlagen/Angaben, dem äußeren Gesamteindruck sowie unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Ausstattung im Großen und Ganzen durchschnittlichen Ansprüchen gerecht wird.

Im Vergleich zu heutigen Neubauten wird die Energieeffizienz als unterdurchschnittlich eingeschätzt (u.a. unzureichend gedämmte Gebäudehülle, alte (ölbefeuerte) Heizungsanlage, etc.; vgl.2.3.7).

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses wird – u.a. unter Beachtung der Baujahrsklasse/Standdauer, der tlw. durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, etc. – im Großen und Ganzen als mittel (ohne wesentlich wertrelevante „größere“ Baumängel/-schäden) und der des Garagegebäudes (nebst Schuppen) als tlw. abgenutzt/schadhaft unterstellt (vgl. 1.6 und 2.3.6). Die Außenanlagen wirken (soweit ersichtlich; vgl. 1.5) gepflegt.

Fotos anlässlich der äußeren Eindrucksbesichtigung am 24.05.2023



Nordost- und Nordwestansicht des Wohnhauses



Nordwestansicht; Hauszugangsbereich



Nordostansicht des Garagengebäudes

Luftbild und Lageplan

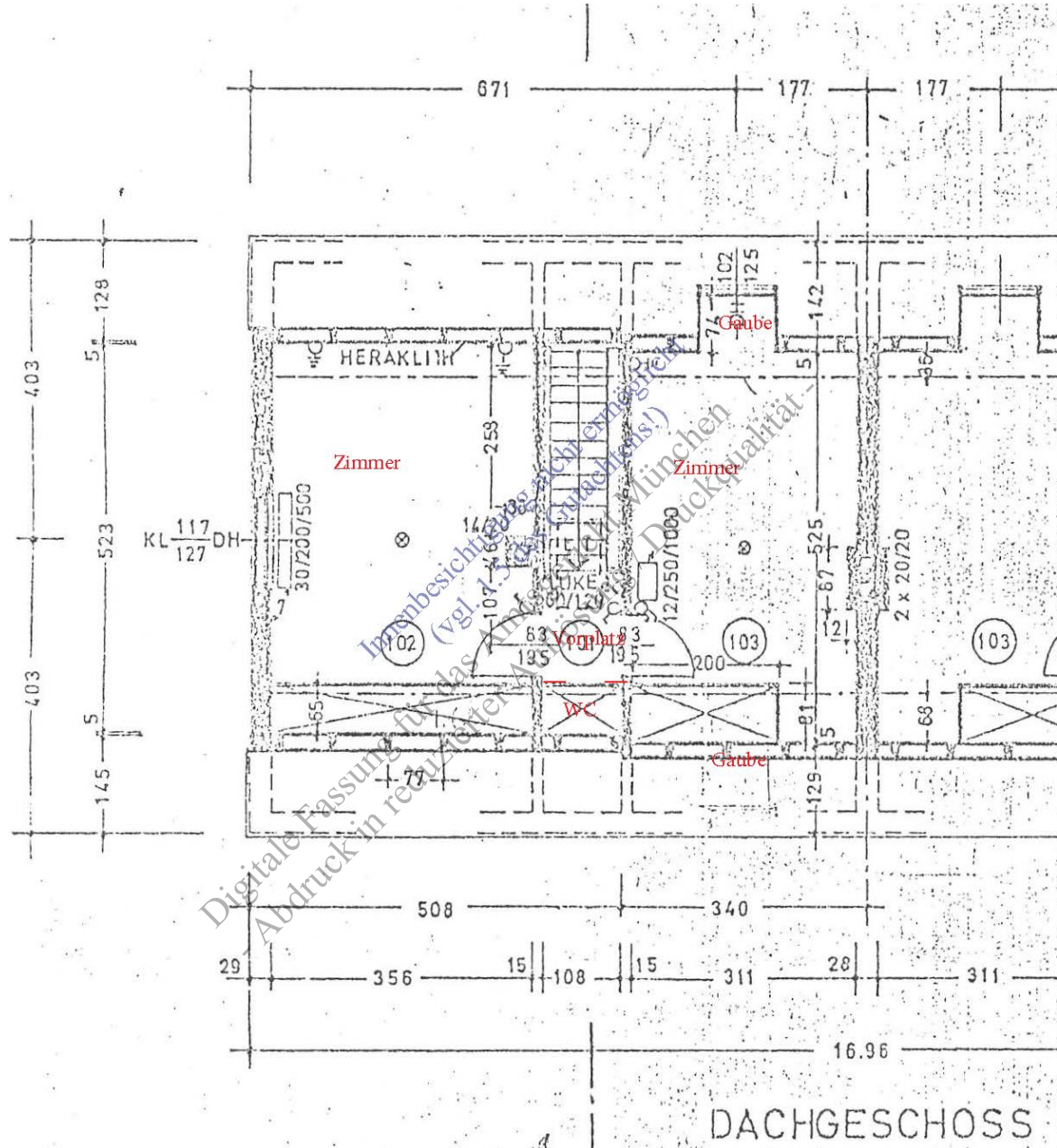


Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;
www.geoportal.bayern.de; Befliegungsdatum: 14.08.2022



DG-Grundriss vom Wohnhaus

(Unmaßstäblicher „Schema-Grundriss“; vom Unterzeichner tlw. („rot“) – i.d.R. ohne gesondertes (detailliertes) Aufmaß – „nachrichtlich“ ergänzt bzw. stellenweise tlw. überarbeitet;⁵ inhaltlich ohne Gewähr; vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.8 des Gutachtens!)



⁵ I.d.R. basierend auf Angaben des Antragstellers.