

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1540 K 8/23



Wohnungseigentum

Holzhofstraße 12, 82256 Fürstenfeldbruck

14,25/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 40 samt Sondernutzungsrecht an dem im Hof befindlichen Pkw-Außenstellplatz Nr. 10

Gutachtennummer: GA230142
Ausgefertigt am: 20.09.2023

Verkehrswert

287.000,00 €

(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungsstichtag

28. August 2023

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

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 ²

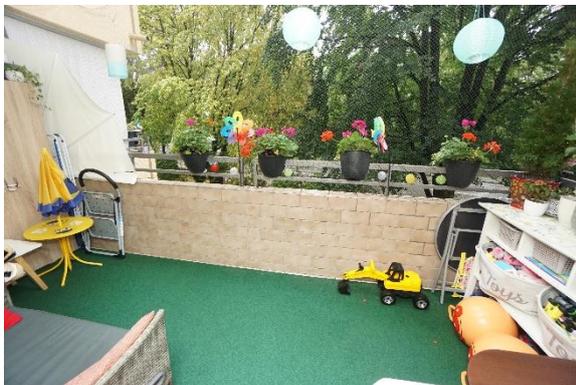
Objektbeschreibung

Gegenstand der Bewertung ist die Wohnung Nr. 40 im 1. Obergeschoss links des Hauses Holzhofstraße 12, 82256 Fürstenfeldbruck. Laut vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Bad, Diele, Abstellnische und Balkon. Zur Sondereigentumseinheit gehört der mit Nr. 40 bezeichnete Abstellraum im Kellergeschoss. Des Weiteren wurde der Wohnung das Sondernutzungsrecht an dem im Hof befindlichen Pkw-Außenstellplatz Nr. 10 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. 40: rd. 64,3 m ² Wohnfläche Kellerabteil Nr. 40: rd. 6,5 m ² 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 ganztägig 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">· Kunststofffenster mit Standard-Isolierglas (Einbaujahr: nicht bekannt), Außenrollläden sind nicht vorhanden;· Laminat- und Fliesenböden;· Wand- und Deckenputz mit Anstrich, teilweise tapeziert;· Bad vollgefliest, weiß-grau melierte Wandfliesen mit Bordüre;· Bad mit einer eingebauten Badewanne, Waschtisch mit Unterbauschrank und Hänge-WC mit Unterputzpülkasten;· Glatte Türblätter (Echtholz furnier Buche) in Stahlzarge;· Elektro-Unterverteiler mit Schmelzsicherungen;
Bauzustand	Nach Angaben des Mieters wurde die Wohnung vor etwa 10 – 12 Jahren saniert. Neben der Erneuerung der Türblätter und Bodenbeläge, erfolgte auch eine Sanierung des Badezimmers sowie eine Renovierung der Wand- und Deckenbeläge. Es wurde ein mittlerer und zeitgemäßer Ausstattungsstandard vorgefunden. Innerhalb der Wohnung konnten keine gravierenden Schäden und Mängel festgestellt werden.
Nutzer / Mietverhältnis	Die Wohnung Nr. 40 war zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Der Wohnraummietvertrag wurde am 30.05.2016 geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt seit dem 01.09.2022 für die Wohnung 800,00 EUR sowie für den Pkw-Stellplatz 30,00 EUR. Dies entspricht einer jährlichen Gesamtmiete von 9.960,00 EUR. Es handelt sich hierbei um die Nettokaltmiete. Ein Mietvertrag lag dem Unterzeichner nicht vor.
Hausgeld	Dem Unterzeichner lag die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2022 vor. Demnach beliefen sich die Gesamtkosten im Jahr 2022 auf 3.328,57 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten (Kosten für den Mieter) ist in der Nebenkostenabrechnung mit 2.685,39 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 Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden.

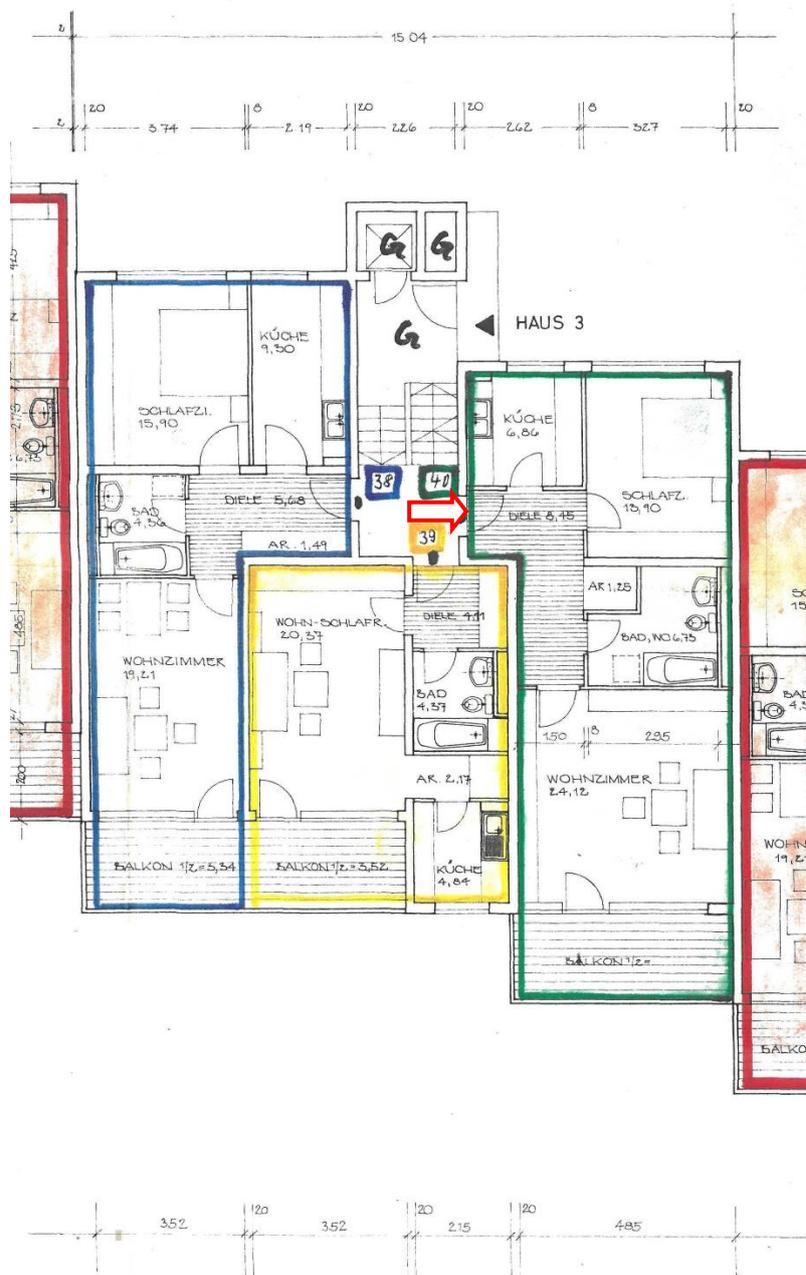
Bilddokumentation¹



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



Grundriss 1. Obergeschoss² – Wohnung Nr. 40 (grün markiert)



² Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 11.11.1971

Grundriss Kellergeschoss³



³ Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 11.11.1971