Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

AZ: 1540 K 219/23

Objekt: Gleiwitzer Straße 7, 9 in 85221 Dachau

60,01/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 15 nebst Kellerabteil (3-Zimmer-Wohnung im 3. OG; ca. 65 m² Wfl., inkl. W-Loggia zu ½)

an dem Grundstück der Gemarkung Etzenhausen, Flst. Nr. 576/4

Baujahr ca. 1969/70

Verkehrswert (zum Stichtag 13.03.2024): 300.000 €

(im auftragsgemäß angenommenen miet-/lastenfreien Zustand; vgl. auch 1.1 und 3.2 des Gutachtens)

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

Die betreffende Eigentumsanlage (vgl. auch 2.2.1 ff. und 2.3.1 des Gutachtens) befindet sich im Stadtteil „Dachau Ost“ der Großen Kreisstadt Dachau, ca. 2,5 km (LL) östlich des Stadtzentrums, ca. 0,4 km (LL) südlich der KZ-Gedenkstätte, ca. 100 m (LL) nördlich der Sudetenlandstraße, ca. 100 m (LL) westlich der Alten Römerstraße, am westlichen Ende der Gleiwitzer Straße, unmittelbar östlich der Würm.

Das lt. Grundbuch 1460 m² große Grundstück (vgl. auch 1.7 und 2.2) wurde ca. 1969/70 mit einem Wohnblock (2 Häuser mit den Hs. Nrn. 7 und 9) sowie einer Garagenzeile bebaut und 1978 nach WEG aufgeteilt.

Die zu bewertende Wohnung liegt im (nördlichen) Haus Gleiwitzer Straße 9. Zusammenfassend wird deren Wohnlagequalität als durchschnittlich beurteilt.

Die Bauweise/-ausführung (vgl. 2.4) der zum Stichtag ca. 54 Jahre alten Eigentumsanlage beschreiben sich,[1] bezogen auf die Baujahresklasse und damalige Wohnanlagen, im Großen und Ganzen als mittel.

Bzgl. der angabegemäß tlw. erfolgten Instandsetzungs-/Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, etc. vgl. 2.3.1. Bezogen auf heutige Neubauten nicht mehr zeitgemäß ist u.a. der Wärmeschutz.[2]

Das äußere Erscheinungsbild betreffender Eigentumsanlage beschreibt sich als baujahrstypisch/schlicht. Die Freiflächen sind funktional angelegt und wirken gepflegt.

Eine Innenbesichtigung der betreffenden Wohnung sowie des zugehörigen Kellerabteils wurde nicht ermöglicht (s.a. 1.5).

Digitale Fassung für das Amtsgericht München
- Ausdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität -

[1] Soweit vom Unterzeichner anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben bzw. tlw. vor Ort (vgl. 1.4 ff.) unverbindlich nachvollzogen bzw. recherchiert werden konnte.
[2] Nachrichtlich: Vgl. auch den angegebenen Energieverbrauch des Gebäudes im beigefügten Energieausweis unter 2.3.1 des Gutachtens.

Die 3-Zimmer-Wohnung Nr. 15 mit Flur, Abstellkammer, Bad/WC (innenliegend), Küche und überdeckter West-Loggia (ca. 7,5 m²) befindet sich im 3. OG (s.a. 2.3.2 und 4.3). Sie hat eine Wohnfläche von insgesamt ca. 65 m² (inkl. W-Loggia zu ½).[3] Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (ca. 5 m²).

Die Grundrisskonzeption (u.a. mit schmalem Kinderzimmer) wird als mittel beurteilt. Aus Sicht des Unterzeichners positiv zu bewerten ist die überwiegende Ausrichtung der Wohnung in Richtung der unmittelbar westseitig betreffender Eigentumsanlage verlaufenden, in eine kleine öffentliche Grünfläche eingebetteten Würm. Die fehlende Aufzugsanlage führt zu einem entsprechend eingeschränkten Käuferkreis.

Angaben zum Ausstattungsstandard/Zustand der Wohnung (nebst Kellerabteil) konnten nicht recherchiert werden. Bauausführung, Diese werden - unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer Innenbesichtigung - im Großen und Ganzen als mittel/baujahrstypisch (ohne wesentlich wertrelevante Baumängel/-schäden) unterstellt.

Der bauliche Zustand betreffender Gesamtanlage beschreibt sich[4] im Großen und Ganzen (unter Berücksichtigung der Baujahrsklasse) als mittel (Fassaden tlw. abgewittert). Bzgl. der in nächster Zeit angedachten „Sanierungsmaßnahmen“ im Fassadenbereich vgl. 2.3.1.

Digitale Fassung für das Amtsgericht München
Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität -

Fotos anlässlich der äußeren Eindrucksbesichtigung am 13.03.204

Ost-Ansicht des Wohngebäudes Gleiwitzer Straße 7, 9 mit betreffender Wohnung (Pfeil)

[3] Bzgl. der Ermittlung der „Wohnfläche“ vgl. einleitende Anmerkung unter 2.3.2!
[4] Soweit anlässlich der kurzen (äußeren) Eindrucksbesichtigung augenscheinlich festgestellt bzw. anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben (unverbindlich) recherchiert werden konnte (s.a. 1.5, 1.6).

West-Ansicht

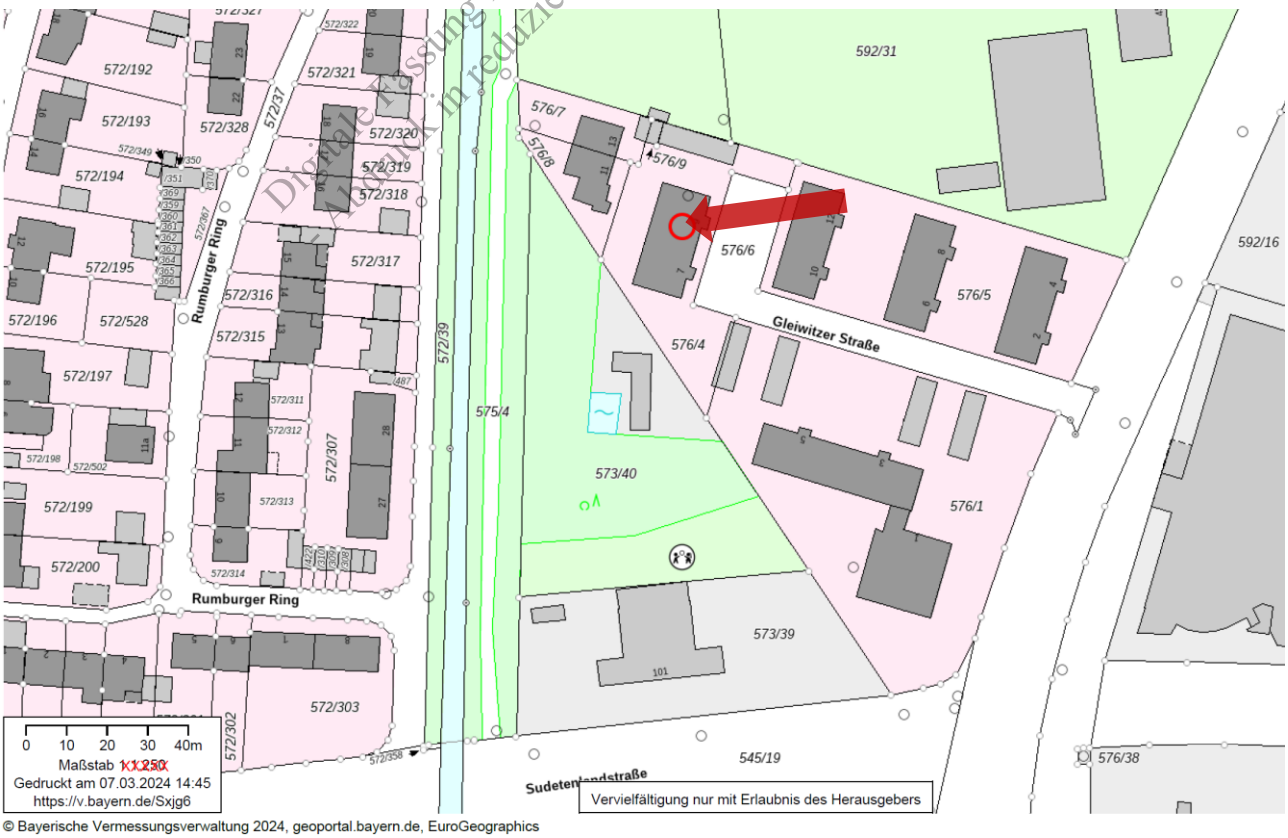
Digitale Fassung für das Amtsgericht
Ausdruck in reduzierter Auflösung / D

Blick entlang der Würm in Richtung Norden; West- und Süd-Ansicht betreffender Wohnanlage

Luftbild und Lageplan

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de

Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07; www.geoportal.bayern.de; Befliegungsdatum: 18.07.2022

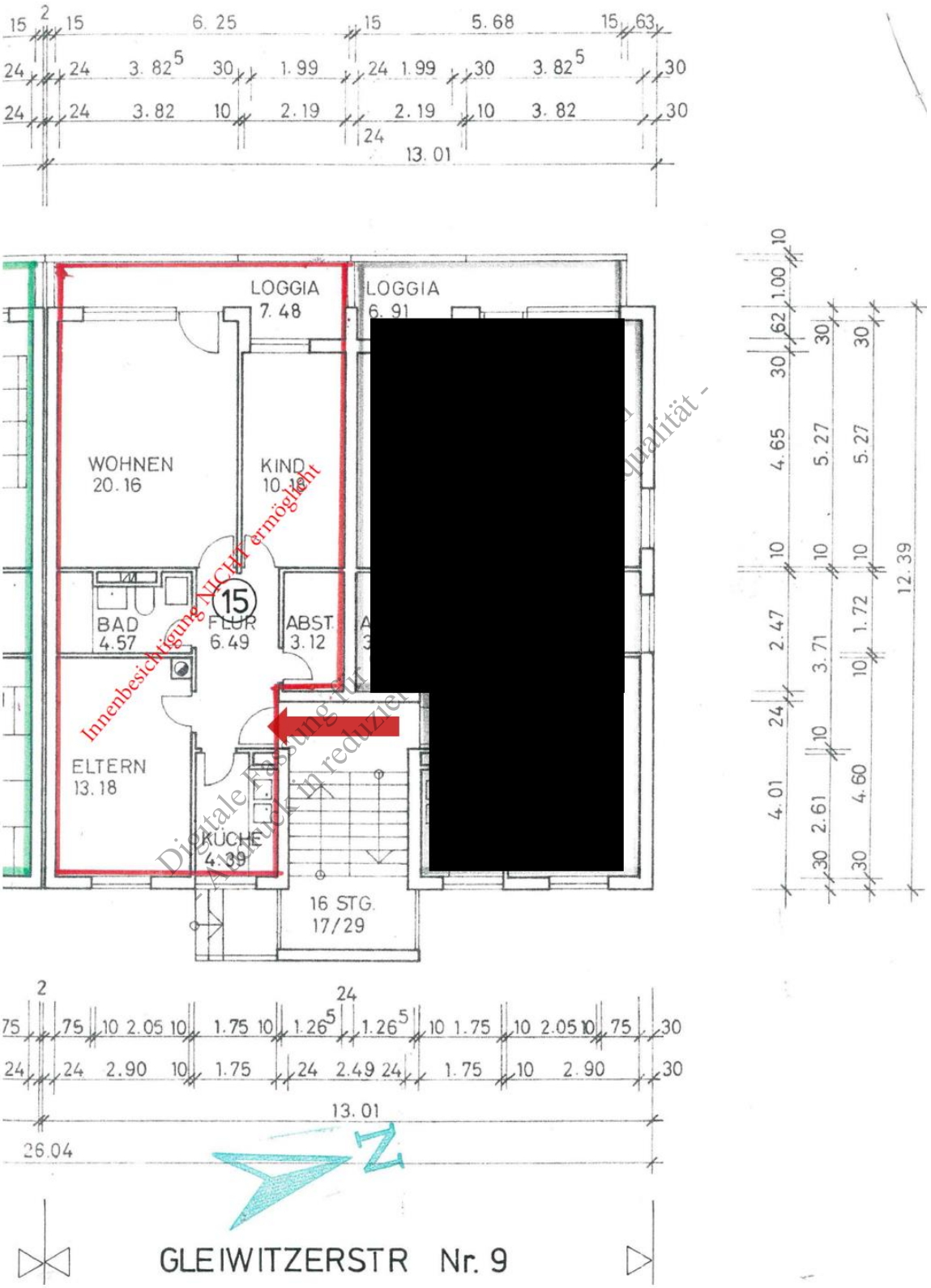


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

Digitale Fassung für das Amtsgericht München in reduzierter Auflösung

Grundriss der Wohnung Nr. 15 im 3. OG

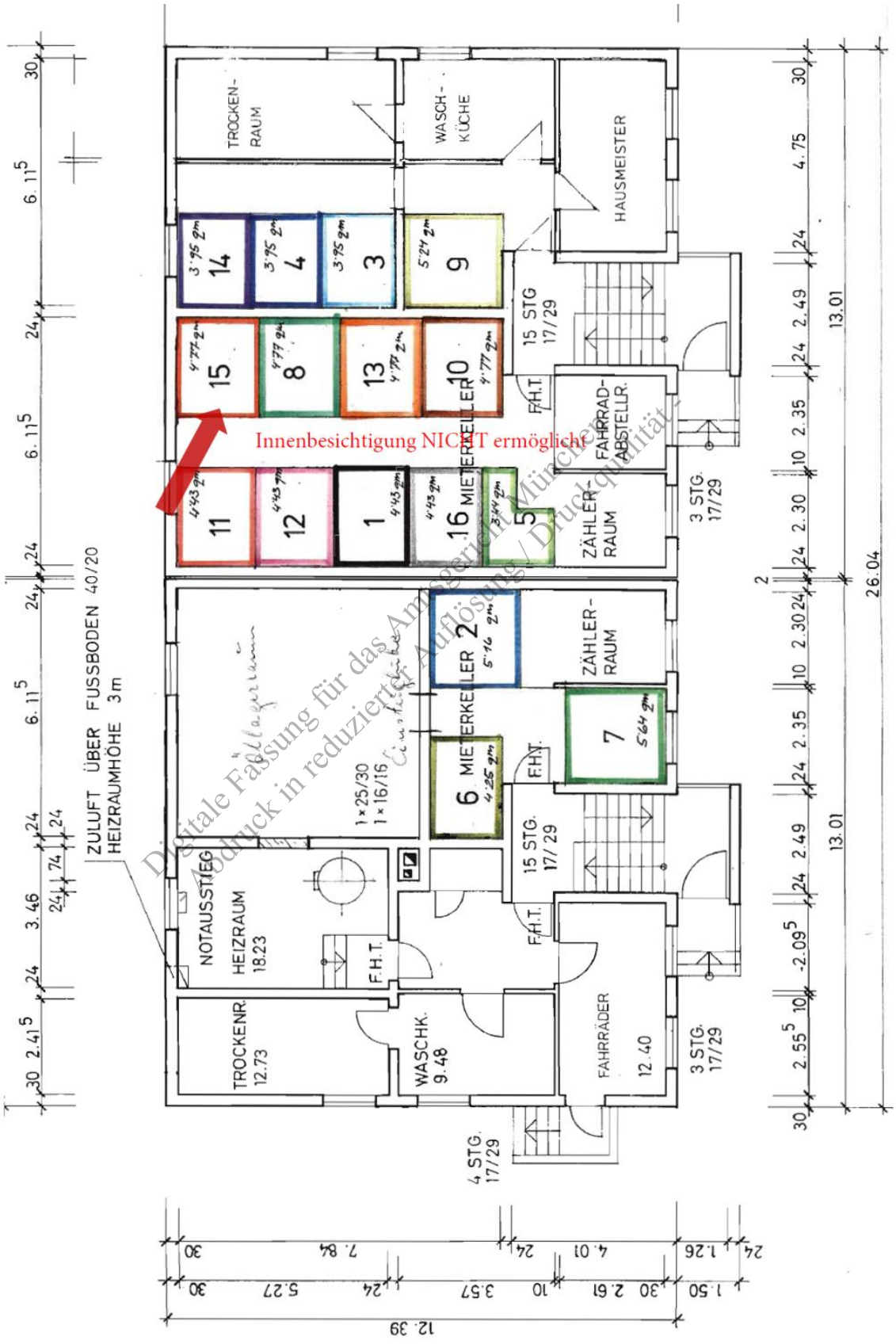
(Unmaßstäblicher Ausschnitt der Aufteilungspläne; inhaltlich ohne Gewähr; Planabweichungen sind möglich;[5] vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.5 des Gutachtens.)



[5] Grundriss(e) der Nachbarwohnung(en) wurde(n) aus Datenschutzgründen tlw. unkenntlich gemacht.

Grundriss des KG mit Kellerabteil Nr. 15

(Unmaßstäblicher Ausschnitt der Aufteilungspläne; inhaltlich ohne Gewähr; Planabweichungen sind möglich; vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.5 des Gutachtens.)



Digitale Fassung für das Amtsgericht München / Druckqualität - Abdruck in reduzierter Auflösung