

## Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren  
Aktenzeichen: 1540 K 252/24



### Wohnungseigentum

#### Karl-Böhm-Straße 5, 85598 Vaterstetten

Gemarkung: Zorneding Flurstück: 1743/1

65,390/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 13 bezeichneten Räumen.

Gutachtennummer: GA240229  
Ausgefertigt am: 14.08.2025

### Verkehrswert

**€ 375.000,00** (miet- und lastenfreien Zustand)

### Wertermittlungsstichtag

20. Februar 2025

### Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

### Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1743/1	Baldham, Karl-Böhm-Str. 3 und 5, Gebäude und Freifläche	1.708 m <sup>2</sup>

### Objektbeschreibung

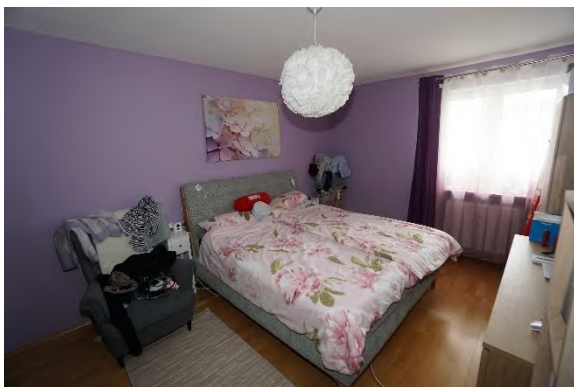
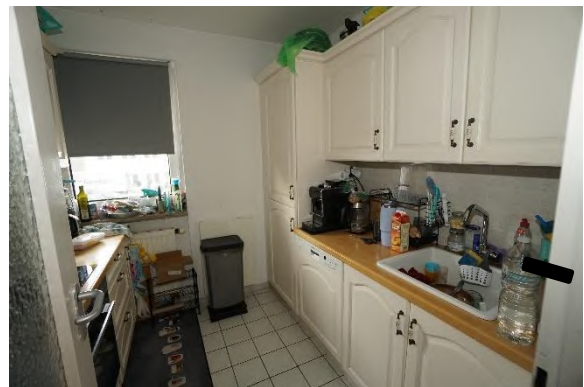
Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einer im Jahr 1995/1996 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshausanlage, bestehend aus zwei Häusern mit 13 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und vier nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. In der Tiefgarage befinden sich 19 Kfz-Stellplätze und zwei Vierfachparker. Das Gebäude wurde in offener, zweigeschossiger Bauweise, unterkellert, mit Walmdach errichtet.

#### Wohnung Nr. 13:

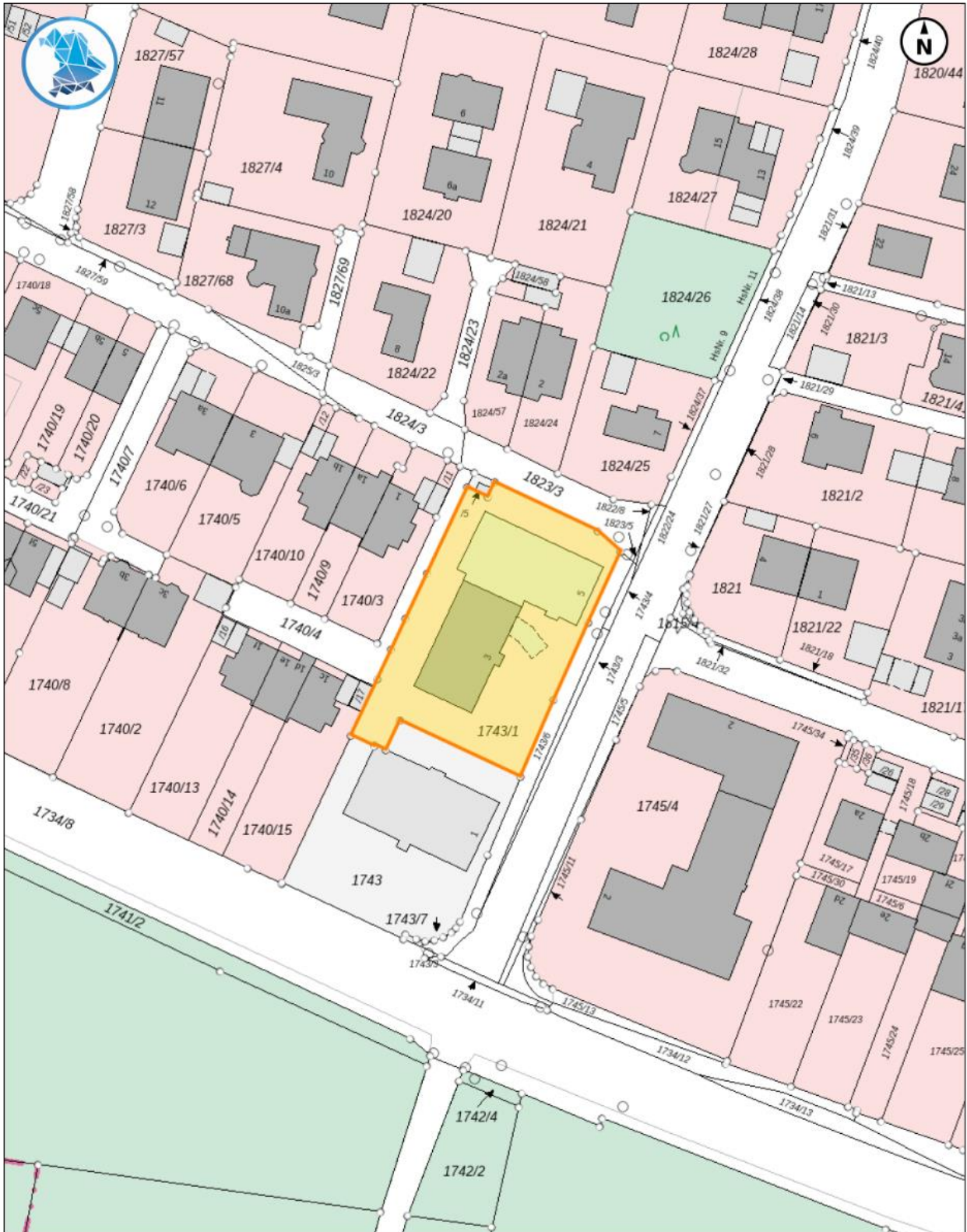
Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Hauses Karl-Böhm-Straße 5, laut vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus drei Zimmern mit Küche, Diele, Bad und Wintergarten. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 13 bezeichnete Kellerabteil.

Wohn-/ Nutzfläche	rd. 72,1 m <sup>2</sup> Wohnfläche rd. 15,5 m <sup>2</sup> Fläche Zubehörraum (Kellerabteil)
Besichtigung	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 20. Februar 2025 statt.
Lage	Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Vaterstetten im Ortsteil Baldham an einer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen, etwa 700 Meter vom Gemeindezentrum (Bahnhofplatz) und etwa zwei Kilometer vom Rathaus entfernt. Verkehrsgünstig liegt Baldham an der B 304 und am Autobahnring A 99. Der nächstgelegene S-Bahnbahnhof befindet sich circa 900 Meter nördlich des Bewertungsobjekts an der S-Bahn- und Busstation Baldham. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist durch Läden und Geschäfte der unterschiedlichsten Branchen, im fahrradläufigen Umfeld, gesichert.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton und Ziegelmauerwerk (20,0 – 24,0 cm) errichtet. Das Walmdach besteht aus einem Holzdachstuhl mit Pfanneneindeckung. Die Decken wurden in Stahlbetonmassivplatten bzw. Filigrandecken ausgeführt.
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>· Weiße Kunststofffenster mit Standard-Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlägen (Einbaujahr 1995);</li><li>· Wandgestaltung – verputzt und weiß gestrichen, Bad raumhoch gefliest (weiß), Küche mit Fliesenspiegel;</li><li>· Glatte Türblätter (weiß lackiert) mit Umfassungszarge;</li><li>· Wohnungsunterverteiler (Sicherungskasten) mit 8 Leitungsschutzschaltern, ein Fehlerstrom-Schutzschalter ist vorhanden;</li><li>· Bad mit Hänge-WC nebst Unterputzspülkasten, Badewanne und Waschbecken, Sanitärkeramik in Weiß gehalten;</li></ul>
Bauzustand	Die Bewertungseinheit zeigt sich in einem durchschnittlichen Zustand ohne gravierende Schäden. Die Innenausstattung weist altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf.
Nutzer / Mietverhältnis	Das Sondereigentum Nr. 13 war zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.08.2022 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt gemäß vorliegendem Mietvertrag 1.100,- EUR (15,25 €/m <sup>2</sup> ). Dies entspricht einer jährlichen Nettokaltmiete von 13.200,- EUR.
Sonstiges / Grundbuch	Die unter den laufenden Nummern 1 - 19 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend vermerkt. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für die zu bewertenden Objekte dar. Ein Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

## Bilddokumentation

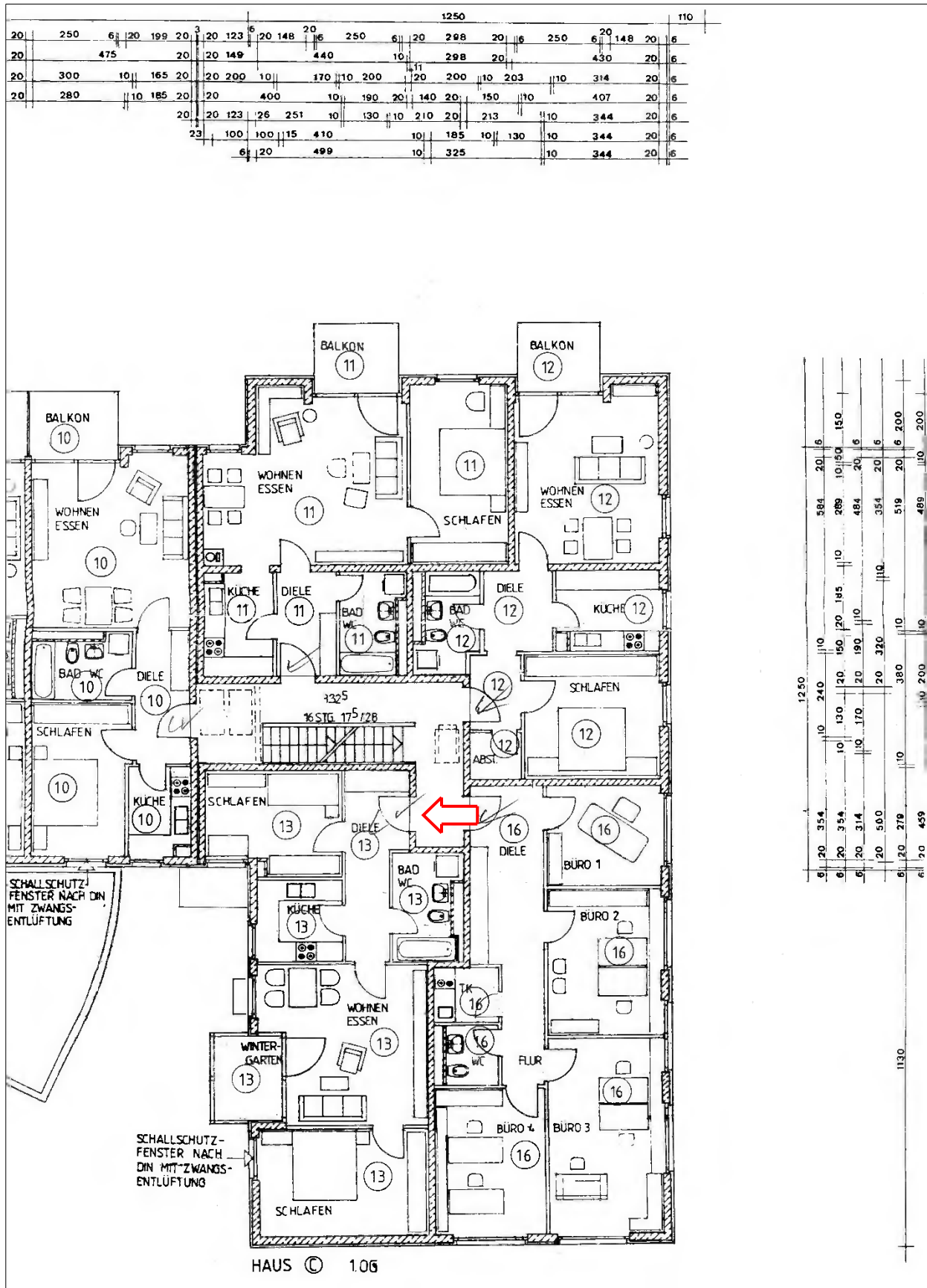


Flurkarte<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

**Grundriss 1. Obergeschoss<sup>2</sup> – Wohnung Nr. 13**



<sup>2</sup> Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 01.02.1995, Plan-Nummer B93001025