Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 244/2022

Bezugnahme: Gutachten vom 27.03.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte:

a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 125 im Erdgeschoss mit ca. 22 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus einem Wohn-/Schlafraum und Duschbad samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 125 mit ca. 4 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan.

b) Ideeller 1/15 Miteigentumsanteil am Gemeinschaftsraum Nr. 120 im Erdgeschoss mit ca. 22 m² bewertungstechnischer Nutzungsfläche, bestehend aus einem Gemeinschaftsraum sowie WC laut Aufteilungsplan.

Lage: Eisenacher Straße 2d in 80804 München; gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse im Norden des bevorzugten Bezirksteils Münchner Freiheit. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die relativ gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Schwabing, Blatt 34011

a) 2,9/1.000 MEA an Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Wohneinheit mit Keller Nr. 125 lt. Aufteilungsplan

b) 1/15 MEA an 2,9/1.000 MEA an Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Gemeinschaftsraum Nr. 120 lt. Aufteilungsplan

Grundstück Fl.Nr. 810/3, Eisenacher Straße 2, 2a – d, 4, 6, Leopoldstraße 173, Wartburgplatz 2, 3, 4, Gebäude- und Freifläche zu 3.913 m²

Verkehrswert: Geschätzt zum 15.02.2023 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum **240.000 €**

Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 67 Jahre alte und im Zuge der Aufteilung ca. 2001 sanierte Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Modernisierungsjahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Laut Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Insofern wurde im Gutachten der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen.

Die Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) war nicht möglich. Beide Bewertungsobjekte befinden sich im Erdgeschoss des Rückgebäudes Eisenacher Straße 2d und verfügen über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit nach Westen, zum begrünten Garagendach gerichteten Hauptraum mit guter Belüftbarkeit. Einerseits vorteilhaft ist die Lage im

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

sehr ruhig gelegenen Innenhof; andererseits dürften Appartement und Gemeinschaftsraum, insbesondere bei tiefer stehender Sonne, relativ verschattet sein. Nachteilig beim Bewertungsobjekt a) ist das Fehlen eines/r Balkons/Terrasse und dass dem Appartement kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist.

Das Appartement (Bewertungsobjekt a) ist für einen Einpersonenhaushalt konzipiert. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes der Bewertungsobjekte a) und b) keine Aussagen getroffen werden. Im Gutachten wurde ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Baubeschreibung als Anlage zur Teilungserklärung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Nutzung:

a) Angaben, ob bzw. an wen das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 125 zum Stichtag eventuell fremdvermietet war, wurden nicht gemacht. Entsprechend den an den Hauseingängen angebrachten Klingel-/Namensschildern dürfte das Objekt jedoch fremdvermietet sein; dies wurde auch durch die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibende Gläubigerin bestätigt.

b) Laut Teilungserklärung erfolgt die Nutzung des Gemeinschaftsraums Nr. 120 durch die jeweiligen Eigentümer/Mieter der im Rückgebäude befindlichen Appartements Nrn. 119, 121 – 134 gemeinschaftlich.

Hausgeld:	Zum Stichtag, monatlich	186 €
Rücklagen:	Zum 31.12.2021, insgesamt rd.	15.000 €

Energetik: Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 20.07.2018 beträgt der Endenergiekennwert für das Anwesen rd. 93 kWh/m² Wohnfläche und Jahr.

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Fotodokumentation

Ansicht, Zugang/-fahrt v. Süden

Rückgebäude v. Südosten

Rückwärtiger Hof/Rückgebäude v. Süden

Rückwärtiger Hof/Rückgebäude v. Süden

Ansicht v. Nordwesten

Ansicht v. Westen

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Grundriss, 1-Zimmer-Appartement Nr. 125/Gemeinschaftsraum Nr. 120 (unmaßstäbliche Darstellung)

Erdgeschoss

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.