
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 6/2024

Bezugnahme: Gutachten vom 07.10.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

- Objekte:
- a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 im Hochparterre mit ca. 40 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, (Schlaf-)Kammer, Küche, Bad/WC, Diele sowie Südwestloggia mit rd. 7 m² Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 92 mit ca. 2 m² Nutzungsverfläche laut Aufteilungsplan.
 - b) ¼ Anteil an Vierfachparker Nr. 214, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 43 (oben links).

Lage: Maria-Luiko-Straße 36 in 80636 München; durchschnittliche zentrumsnahe, dennoch relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in Neuhausen – Nymphenburg im Nordwesten des Bezirksteils „Alte Kaserne“. 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 Neuhausen

- a) 3,109/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 92 lt. Aufteilungsplan, Blatt 6481.
- b) ¼ Anteil an 0,924/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 214 lt. Aufteilungsplan, Blatt 6603.
Grundstück Fl.Nr. 422/18, Maria-Luiko-Straße 36 – 40, Gebäude- und Freifläche zu 7.628 m².

Verkehrswert: Geschätzt zum 06.08.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum

- a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 **240.000 €**
- b) ¼ Anteil an Vierfachparker Nr. 214, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 43 (oben links) **28.000 €**

Beurteilung: Das Anfang der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete, zum Stichtag rd. 52 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen. Entsprechend der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht; insofern

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 6/2024

wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung und Außenanlagen angenommen.

- a) Das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 befindet sich im Hochparterre des Gebäudes Maria-Luiko-Straße 36 und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit relativ hellem, nach Südwesten gerichteten Hauptraum mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Südwestloggia mit rd. 7 m² Grundfläche und Blick zum begrünten Innenhof sowie dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 1-Personenhaushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Modernisierungen wurden offensichtlich nicht durchgeführt. Die Ausstattung, inklusive der Sanitärausstattung, entspricht überwiegend dem Stand der 1970er Jahre und ist als einfach, wirtschaftlich überaltert und nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit teils gravierenden Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als einfach gepflegt und abgewohnt empfunden. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung ist nach Auffassung des Unterzeichners eine umfassende Renovierung/Modernisierung zwingend erforderlich.
- b) Die Erreichbarkeit des Vierfachparkers Nr. 214 (oben links) wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Bauartbedingt dürfte er jedoch für größere Fahrzeuge wie z. B. SUVs kaum geeignet sein. Zeitnah ist die Sanierung der Tiefgarage geplant; mit der Einhebung einer entsprechenden Sonderumlage muss gerechnet werden.

Nutzung:	a)/b) Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 11.11.1992 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte seit dem 11.11.1992 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Die monatlich Bruttowarmmiete inklusive umlegbarer Nebenkosten betrug nach Angabe des Mieters zum Stichtag, rd.	620 €
Hausgeld:	Monatlich zum Stichtag	
	a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 92	164 €
	b) Stellplatz Nr. 43	12 €
Rücklagen:	Zum 31.12.2023, rd.	94.000 €
Energieausweis:	Endenergiebedarf	112 kWh/m ²
	Energieeffizienzklasse	D

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 6/2024

Fotodokumentation

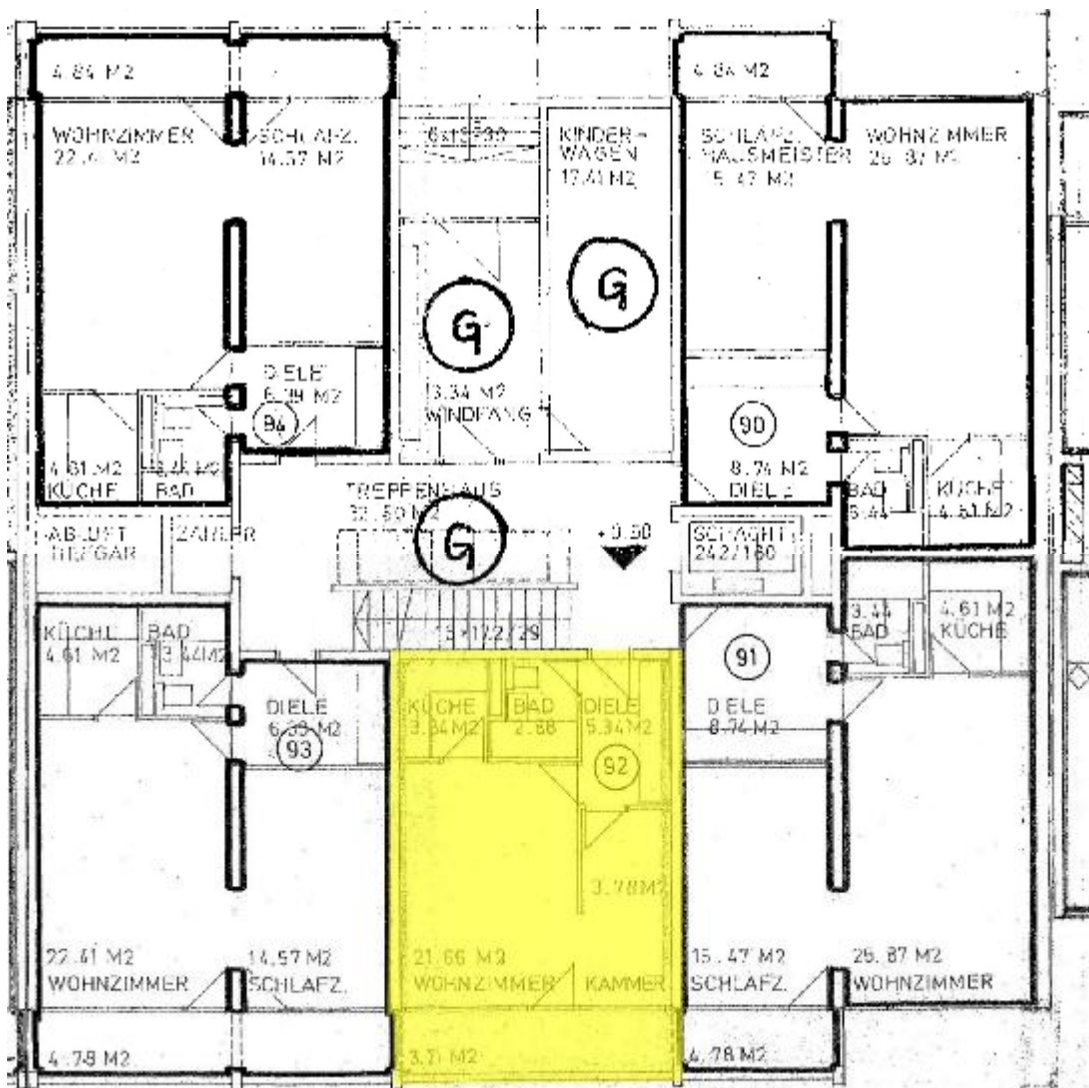


Ansicht v. Osten



Hauseingang v. Nordosten

Grundriss, 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 (unmaßstäbliche Darstellung)

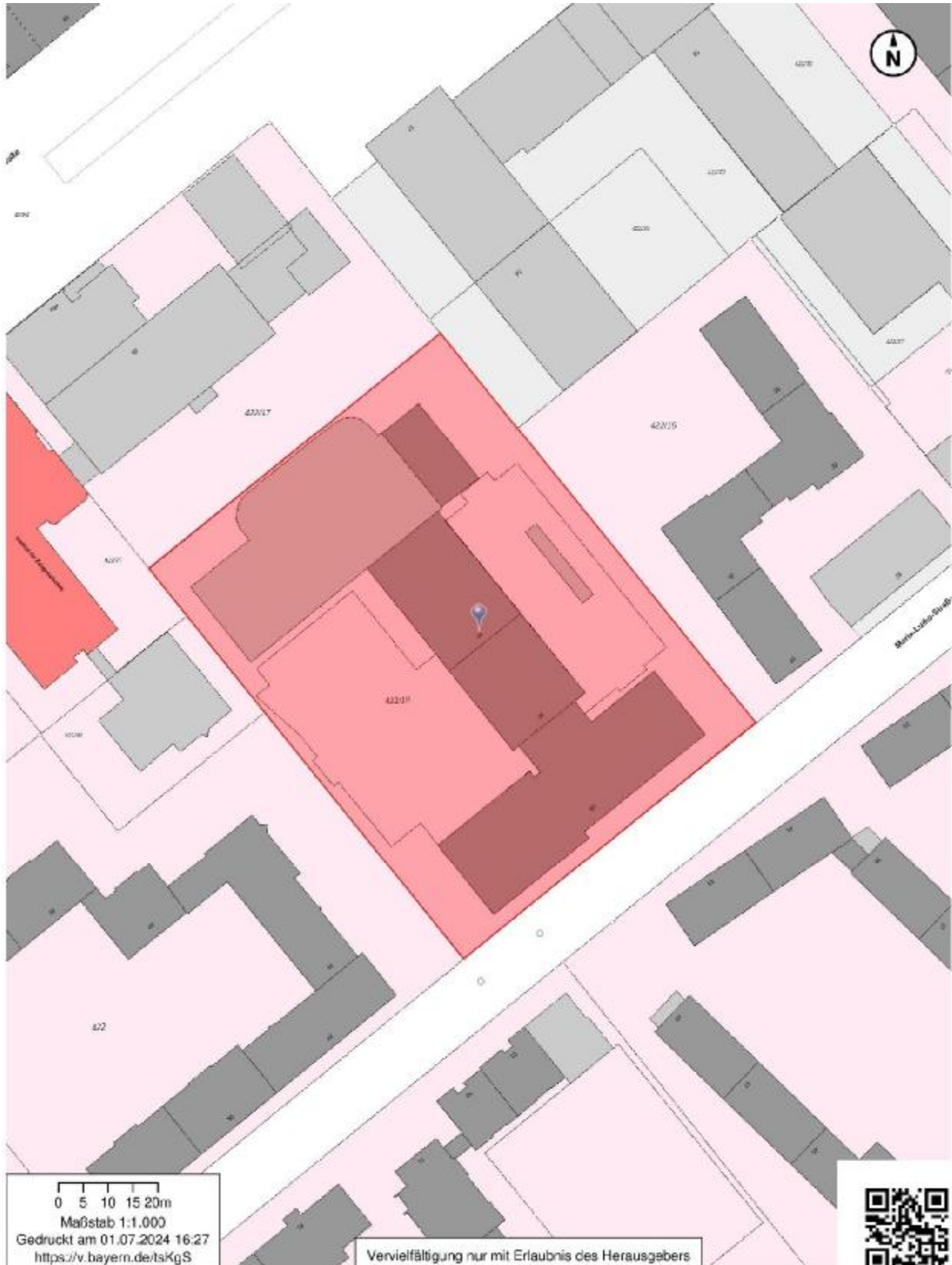


Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 6/2024

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics