
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 10/2023

Bezugnahme: Gutachten vom 15.06.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte: a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss mit ca. 84 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Küche, Diele, Bad/WC, Duschbad sowie Nordwestbalkon mit rd. 9 m² Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 6 mit ca. 7 m² Nutzungsverfläche laut Aufteilungsplan.

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 112.

Lage: Else-Lasker-Schüler-Straße 19 in 81925 München; gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse am nordöstlichen Stadtrand, zentral im Bezirksteil Oberföhring im Bereich der sogenannten „Alten Ziegelei“. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Oberföhring

a) 10,31/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 6 lt. Aufteilungsplan, Blatt 14395.

b) 1,00/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 lt. Aufteilungsplan, Blatt 14491.

Grundstück Fl.Nr. 457/7, Carry-Brachvogel-Straße 5 – 7, 8 – 12, Else-Lasker-Schüler-Straße 15 – 19, Gebäude- und Freifläche zu 7.741 m²

Verkehrswert: Geschätzt zum 26.05.2023 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum

a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 **820.000 €**

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 **34.000 €**

Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 10 Jahre alte Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen Baumängel und -schäden am Fahrbahnbelag und an der Abdichtung in der Tiefgarage, die nach Auffassung der Eigentümergemeinschaft vom Bauträger zu beseitigen sind. Hierzu ist ein Klageverfahren beim Landgericht München anhängig, dessen Ausgang dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Gutachtens nicht vorlag. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Laut Protokollen über die Eigentümerversammlungen wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Im Gutachten wurde unterstellt, dass sämtliche in der Tiefgarage vorhandenen Baumängel

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 10/2023

und -schäden durch den Bauträger beseitigt werden und der Eigentümergemeinschaft hierfür keinerlei Kosten entstehen und es wird ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums angenommen.

- a) Die Besichtigung der gegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 19 und ist überwiegend nach Nordosten zur Else-Lasker-Schüler-Straße bzw. teils nach Nordwesten gerichtet. Sie verfügt laut Aufteilungsplan über einen funktional geschnittenen Grundriss mit vermutlich hellen, sowohl nach Nordosten zur Else-Lasker-Schüler-Straße als auch nach Nordwesten gerichteten Haupträumen mit guter Belüftungsmöglichkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein von zwei Bädern, des Nordwestbalkons mit rd. 9 m² Grundfläche und dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 3-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei dieser Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Baubeschreibung vom 10.11.2011 beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.
- b) Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage laut Aufteilungsplan als gut beurteilt. Im Gutachten wurde ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Baubeschreibung vom 10.11.2011 beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Nutzung: Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) waren zum Stichtag fremdvermietet. Angaben zum Mietverhältnis, wie z. B. Abschluss, Dauer, Höhe des Mietzinses zum Stichtag etc., wurden jedoch weder seitens des Eigentümers noch der Mieter gemacht.

Hausgeld: Zum Stichtag, monatlich für

| | |
|----------------------------------|--------------|
| a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 | 378 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 | <u>72 €</u> |
| gesamt | 450 € |

Rücklagen: Zum 31.12.2022, insgesamt rd. 531.000 €

Energetik: Endenergieverbrauch gemäß Energieausweis 68 kWh/m²

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 10/2023

Fotodokumentation



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Nordwesten

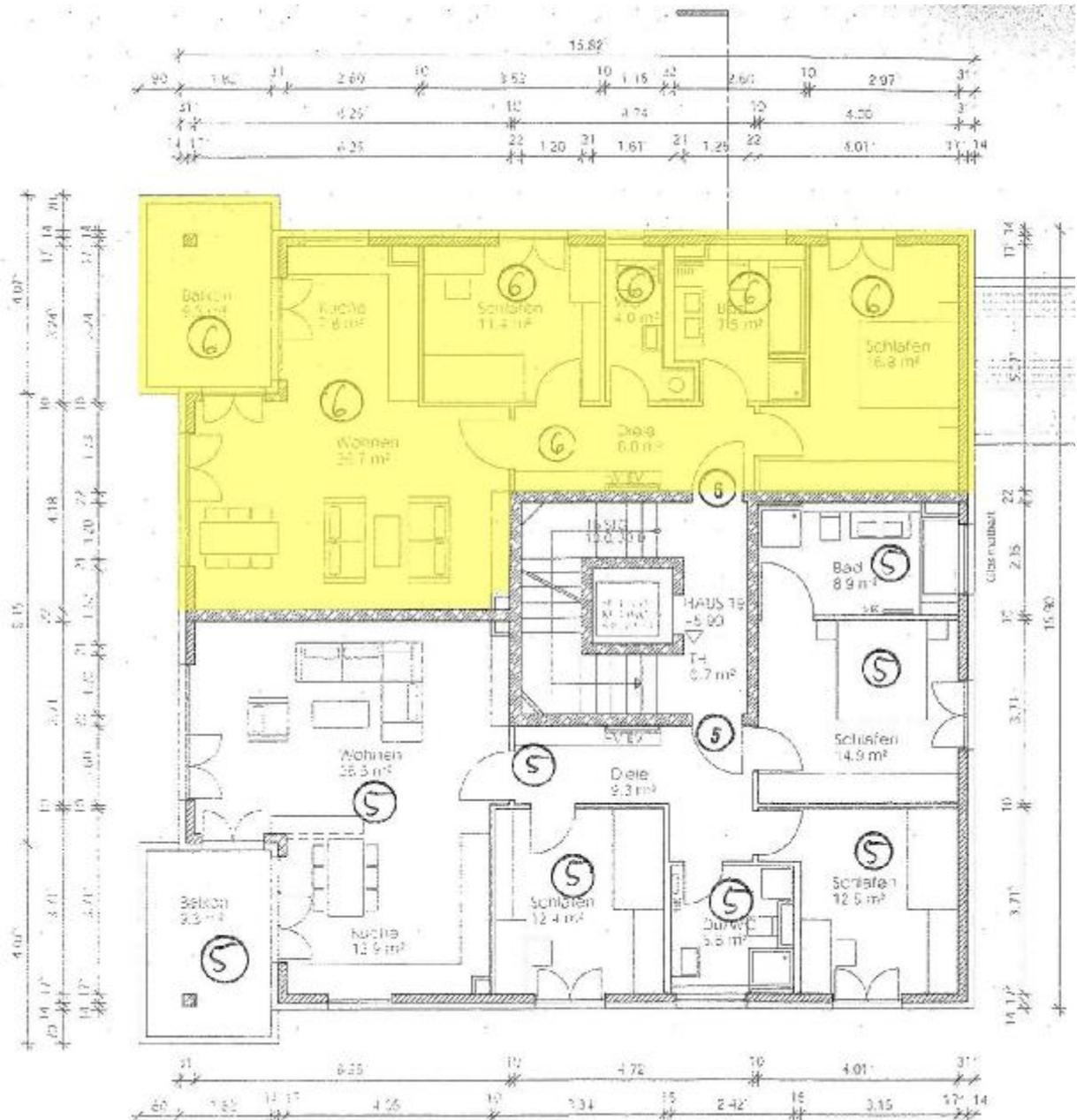


Ansicht v. Nordwesten

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 10/2023

Grundriss, 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 (unmaßstäbliche Darstellung)



2. Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 10/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

