
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 140/2025

Bezugnahme: Gutachten vom 12.11.2025, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte: a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 66 mit ca. 34 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im 4. Obergeschoss Mitte, bestehend aus Wohn-/Schlafraum, Küche, Diele, Bad/WC sowie Südwestloggia mit rd. 7 m² Grundfläche, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Kfz-Frestellplatz Nr. 258 laut Aufteilungsplan.

b) Keller Nr. 188 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan.

Lage: Rathausstraße 17 in 85757 Karlsfeld; zentrale und relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse mit sehr günstiger verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München, die Große Kreisstadt Dachau und die umliegenden Nachbargemeinden. Grundsätzlich nachteilig ist die angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Grundbuch: Amtsgericht Dachau, Gemarkung Karlsfeld

a) 39,71/10.000 MEA am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 66 lt. Aufteilungsplan, Blatt 13266.

b) 1,00/10.000 MEA am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 188 lt. Aufteilungsplan, Blatt 13388.

Grundstück Fl.Nr. 737/18, An der Lessingstraße, Gebäude- und Freifläche, Grünland zu 525 m², Fl.Nr. 737/21, Rathausstraße 11 – 33, Lessingstraße 9, 11, Gebäude- und Freifläche, Garten zu 8.137 m², Fl.Nr. 737/22, An der Rathausstraße, Grünland zu 74 m².

Verkehrswerte: Geschätzt zum 26.11.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum

a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 66 **160.000 €**

b) Keller Nr. 188 **2.000 €**

Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 56 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlich 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. Generell nachteilig ist, dass der vorhandene Aufzug im Gebäude Rathausstraße 17, in dem sich die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden, nicht im Kellergeschoss hält und das Gebäude lediglich über Haltepunkte in den Zwi-

schengeschossen verfügt. Laut der in Vorlage gebrachten Beschluss-sammlung bzw. den Protokollen der Eigentümerversammlungen wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. In einem absehbaren Zeitraum ist die Sanierung der Balkone geplant; hierzu wurden bereits Rücklagen gebildet. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren der Beschlusssammlung sowie den Protokollen nicht zu entnehmen.

- a) Die Besichtigung des gegenständlichen 1-Zimmer-Appartements Nr. 66 war nicht möglich. Das Appartement befindet sich im 4. Obergeschoss des Gebäudes Rathausstraße 17 und ist nach Südwesten zur Rathausstraße gerichtet. Es verfügt laut Aufteilungsplan über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit vermutlich ausreichender Belüftungsmöglichkeit und Belichtung durch Tageslicht. Vorteilhaft ist das Vorhandensein einer separaten Küche (mit Fenster), die großzügig bemessene Südwestloggia mit rd. 7 m² Grundfläche sowie dass der Wohnung der Kfz-Frestellplatz Nr. 258 zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 1-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. Im Gutachten wurde ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, eine der Baualtersklasse des Gebäudes und dem heutigen Zeitgeschmack entsprechende durchschnittliche Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.
- b) Der Keller Nr. 188 befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes Rathausstraße 17 und konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Mangels Besichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen werden. Im Gutachten wurde ebenfalls ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Nutzung:	Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) waren zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurden durch die Eigentümerin selbst genutzt.	
Rücklagen:	Zum 31.12.2023, gesamt rd.	1.108.000 €
Hausgeld:	Monatlich zum Stichtag	
	a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 66	204 €
	b) Keller Nr. 188	22 €
Energieausweis: Endenergiebedarf		126 kWh/m ²
Energieeffizienzklasse		D

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 140/2025

Fotodokumentation



Ansicht v. Südwesten



Hauseingang v. Nordosten



Treppenhaus, EG



Whg. Nr. 66, Eingangstüre

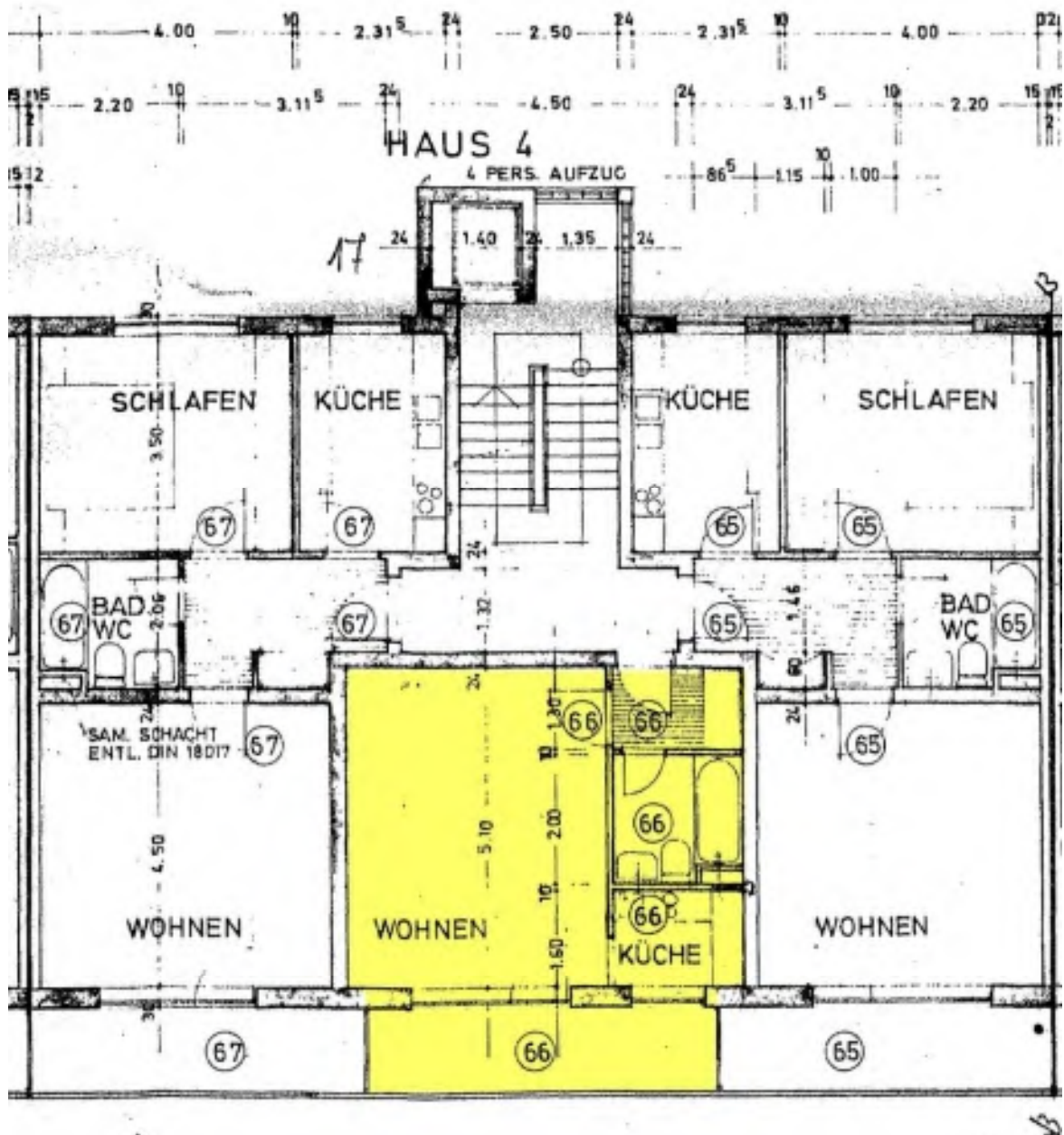


Hauseingang v. Nordosten

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 140/2025

Grundriss, 1-Zimmer-Appartement Nr. 66 (unmaßstäbliche Darstellung)



4. Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 140/2025

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

