
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 206/2024

Bezugnahme: Gutachten vom 14.07.2025, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte: a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 mit ca. 67 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küche, Diele/Garderobe, Bad/WC und Duschbad sowie Nordost- und Nordwestbalkon mit jeweils rd. 7 m² Grundfläche im 3. Obergeschoss samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 77 mit ca. 8 m² Nutzungsfläche.
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 129.

Lage: August-Kühn-Straße 2 in 80339 München; gute, ruhige und relativ zentrale Wohnlage mit guter Wohnadresse im Südosten des Bezirksteils Schwanthalerhöhe in dessen Unterbezirksteil Alte Messe mit günstiger verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Untersendling

- a) 11,0/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 77 lt. Aufteilungsplan, Blatt 44792.
- b) 1,0/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 lt. Aufteilungsplan, Blatt 44844.

Grundstück Sektion 5, Fl.Nr. 8439/27, August-Kühn-Straße 2 – 8, Carlamaria-Heim-Straße 4, Gebäude- und Freifläche zu 3.671 m².

Verkehrswert: Geschätzt zum 13.05.2025 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 | 680.000 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 | 30.000 € |

Beurteilung: Das ca. 2003 errichtete, zum Stichtag rd. 22 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude Hs.Nr. 2 der Energieeffizienzklasse „B“ zuzuordnen. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Nach Angabe der Hausverwaltung haben die Bewohner der Nachbarwohnungen Nrn. 72, 73 und 76 über erhöhte Feuchtigkeit berichtet; es wird davon ausgegangen, dass diverse Fassadenanschlüsse überarbeitet werden müssen. Für die Ursachenermittlung wurde bereits ein Architekt beauftragt; dem Unterzeichner lag zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Expertise das Ergebnis der Untersuchung

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 206/2024

jedoch nicht vor. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht; insofern wurde im Gutachten der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.

- a) Die Besichtigung der gegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Gebäudes August-Kühn-Straße 2 und ist überwiegend nach Nordosten bzw. Nordwesten zum Bavariapark gerichtet. Sie verfügt laut Aufteilungsplan über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit vermutlich relativ hellen Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein von zwei Bädern und zwei Balkonen, jeweils mit Blick auf den im Norden angrenzenden Bavariapark, sowie dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 3- bis 4-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 gute Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.
- b) Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 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 sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Nutzung: a)/b) Selbstnutzung durch die Eigentümer; keine Fremdvermietung.

Hausgeld: Monatlich zum Stichtag

- | | |
|----------------------------------|-------|
| a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 | 362 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 614 | 44 € |

Rücklagen: Zum 31.12.2023

- | | |
|--|-----------|
| a) Untergemeinschaft Haus 5, in der sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, rd. | 25.000 € |
| b) Tiefgarage, rd. | 104.000 € |

Energieausweis: Endenergiebedarf 73 kWh/m²
Energieeffizienzklasse B

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 206/2024

Fotodokumentation



Ansicht v. Norden



Ansicht v. Südosten



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Westen



Hauseingang v. Südwesten



Treppenhaus

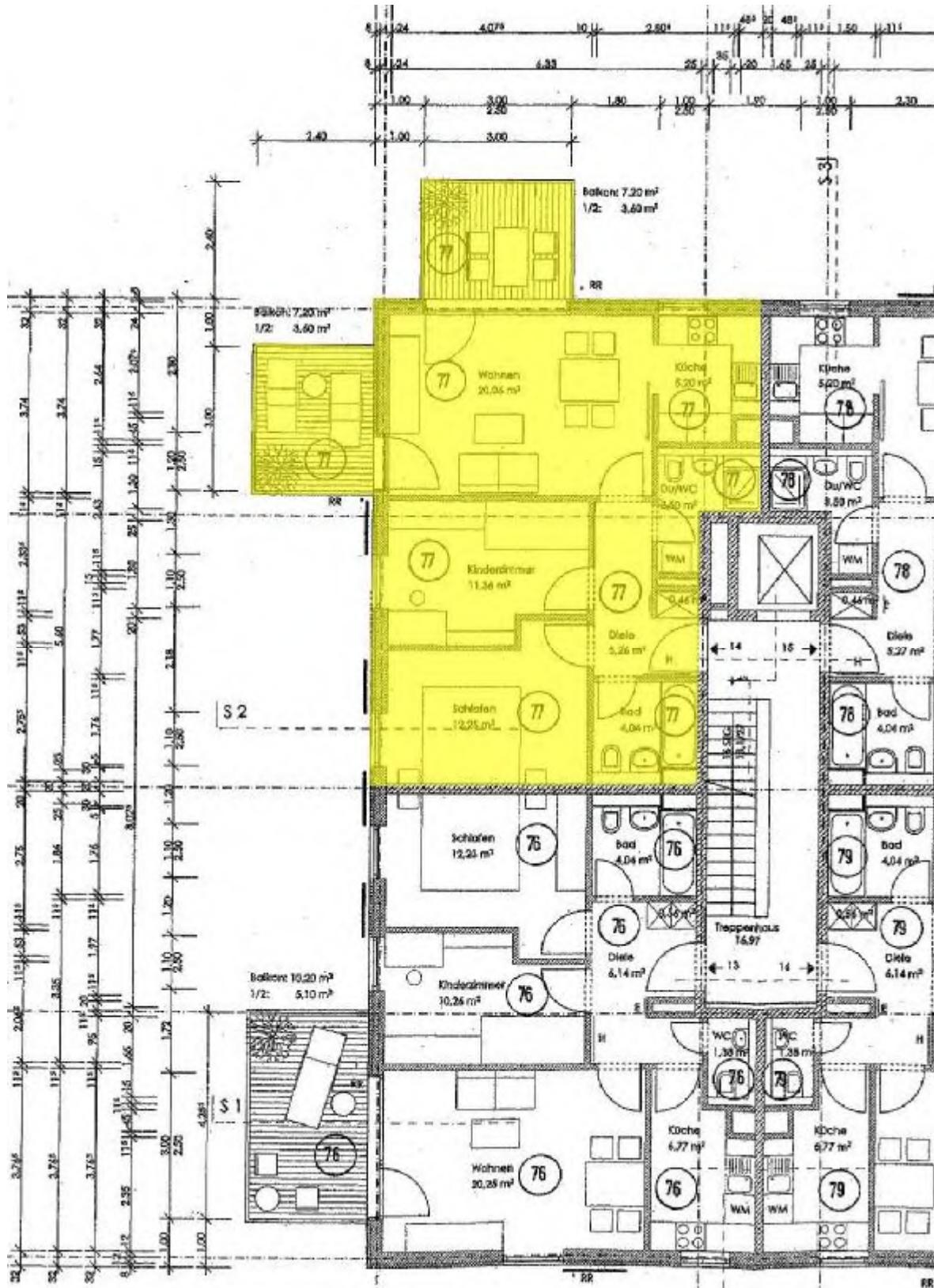


Aufzug

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 206/2024

Grundriss, 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 (unmaßstäbliche Darstellung)



3. Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 206/2024

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

