
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 257/2023

- Bezugnahme: Gutachten vom 08.07.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.
- Objekt/e: Doppelhaushälfte Nr. 2 und (Einzel-)Garage Nr. 2 mit insgesamt ca. 228 m² Wohn-/Nutzungsfläche, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an ca. 220 m² unbebauter Grundstücksfläche laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial.
- Lage: Spitzwegstraße 17b in 85521 Ottobrunn; gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse am östlichen Ortsrandbereich von Ottobrunn, unmittelbar an der Grenze zur östlich anschließenden Nachbargemeinde Putzbrunn, mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr. Aufgrund der relativen Nähe zur Autobahn A 99 (Autobahnring München-Ost) muss bei entsprechender Wind-/Wetterlage mit Immissionen durch den Individualverkehr gerechnet werden.
- Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Unterhaching, Blatt 25326. 255,45/1.000 MEA am Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Ottobrunn, Spitzwegstraße 17a – 17d, Gebäude- und Freifläche zu 1.423, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses Nr. 2 und Garage Nr. 2 laut Aufteilungsplan.
- Verkehrswerte: Geschätzt zum 25.06.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden **1.150.000 €**
- Beurteilung: Die ca. 2001 errichtete Doppelhaushälfte Nr. 2 samt Garage Nr. 2 stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, relativ regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Das Alter der Gebäude und der Heizungsanlage beträgt zum Stichtag ca. 23 Jahre; insofern ist in einem absehbaren Zeitraum mit dem Austausch der Anlage zu rechnen. Die Bauausführung dürfte noch weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen; ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht in Vorlage gebracht. Das Wohngebäude verfügt über einen großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen, vorwiegend nach Südosten gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrasse mit rd. 220 m² nach Südosten und dass diese Rückzugsmöglichkeiten bietet. Zudem Vorteilhaft ist das Vorhandensein von mehreren Bädern. Nach Angabe sind im Dachgeschoss die erforderlichen Anschlüsse und Leitungen für den Einbau einer Küchenzeile bereits vorhanden, sodass das „Studio“ als Einliegerwohnung genutzt werden könnte. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte somit dem Platzbedarf einer größeren Familie genügen. Generell nachteilig ist die fehlende Realteilung des Grundstücks. Die vorhandene Ausstattung

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 257/2023

wird als gut beurteilt. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden; ein Instandhaltungsstau in relativ geringem Umfang ist gegeben.

Die Erreichbarkeit der Einzelgarage Nr. 2 wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als relativ beengt, je nach Fahrzeugart nur durch mehrmaliges Rangieren erreichbar, beurteilt.

Nutzung: Das gegenständliche Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch die Eigentümer selbst genutzt.

Energieausweis: Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Fotodokumentation



Ansicht v. Norden



Ansicht v. Südosten

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 257/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



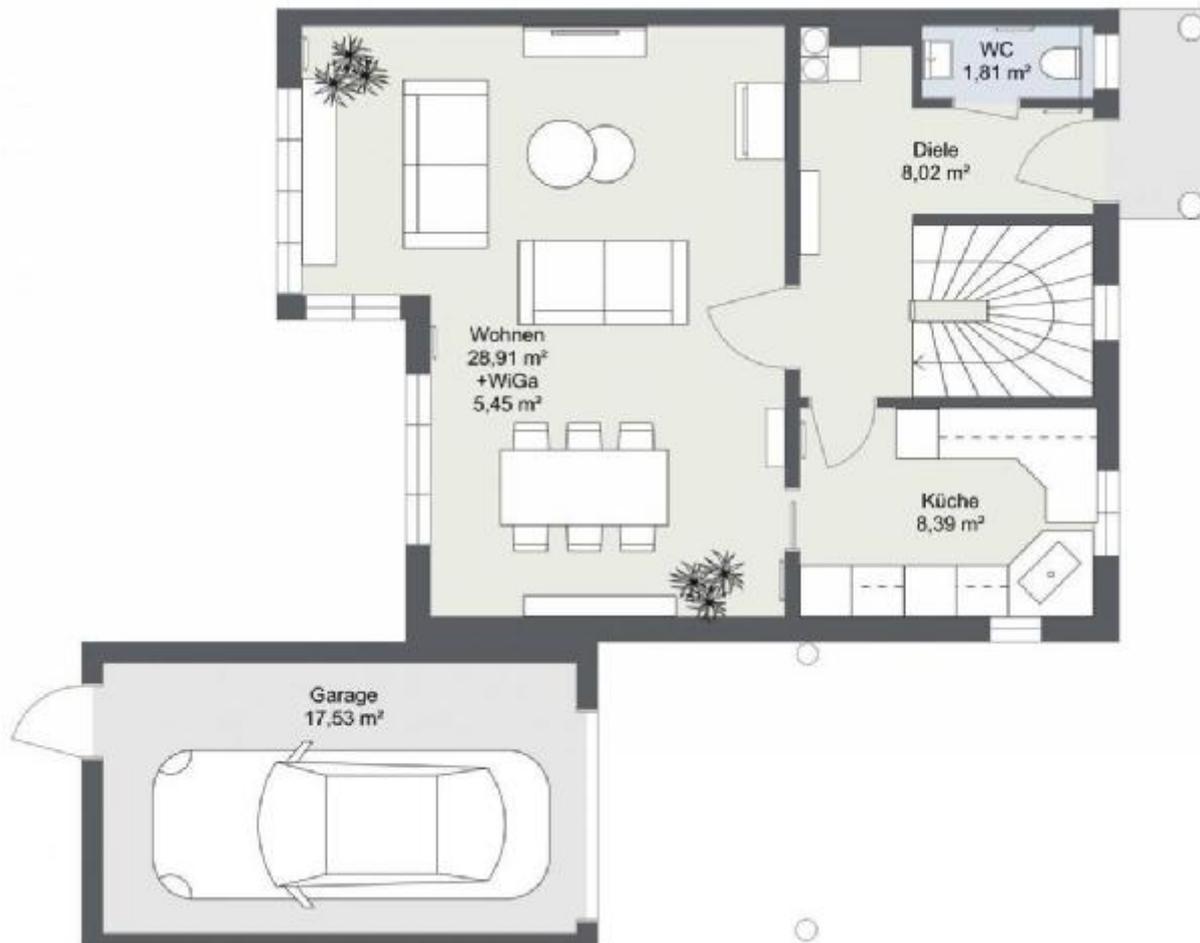
Kellergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 257/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Erdgeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 257/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

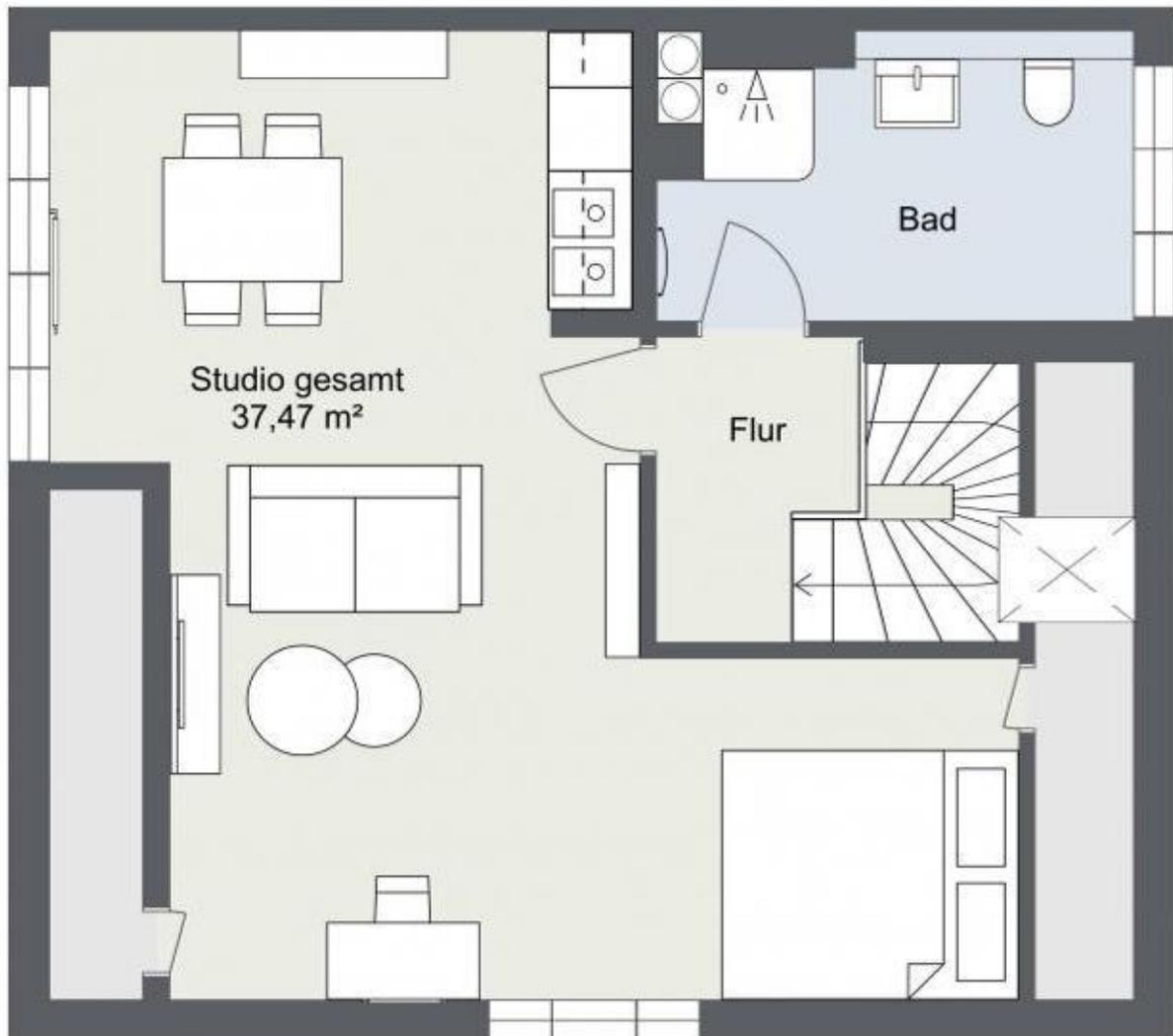


Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 257/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Dachgeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 257/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

