
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 300/2023

Bezugnahme: Gutachten vom 28.06.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: 2-Zimmer-Wohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoss links mit ca. 50 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Diele/Flur sowie Ost-/Südbalkon mit rd. 4 m² Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 10 mit ca. 5 m² Nutzungsverfläche laut Aufteilungsplan.

Lage: Garatshausener Straße 15 in 81479 München; gute, durch den Individualverkehr auf der unmittelbar westlich des Anwesens vorbeiführenden Aidenbachstraße tageszeitlich überdurchschnittlich stark immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse im Süden des Bezirksteils Obersendling, nahe der Grenze zum südlich anschließenden, stark nachgefragten Bezirksteil Solln. 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 Thalkirchen, Blatt 14930
35,4/1.000 MEA am Grundstück Fl.Nr. 467/100, Garatshausener Straße 15, Gebäude- und Freifläche zu 1.724, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil Nr. 10 laut Aufteilungsplan.

Verkehrswert: Geschätzt zum 07.05.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum **410.000 €**

Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 31 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 „E“ zuzuordnen. Laut Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen; ca. 2022 wurde eine Sanierung der Heizungsanlage durchgeführt. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Im Gutachten wurde der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellen, sowohl nach Osten als auch nach Süden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung zum rückwärtigen, sehr ruhigen Grundstücksbereich sowie das Vorhandensein des Ost-/Südbalkons mit rd. 4 m² Grundfläche. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 300/2023

Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden, übliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren waren teils erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Im Falle des Nutzerwechsels sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, z. B. die üblichen Schönheitsreparaturen sowie die Erneuerung der Textilbeläge vorzunehmen.

Nutzung:	Gemäß Mietvertrag vom 23.03.1998 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt zusammen mit einem Kfz-Stellplatz in einem Vierfachparker in der Tiefgarage seit dem 15.05.1998 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Dieser befindet sich jedoch nicht in der Beschlagnahme. Gemäß Mieterhöhungsverlangen vom 10.04.2014 beträgt die monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten ohne den Kfz-Stellplatz zum Stichtag	660 €
Hausgeld:	Zum Stichtag, monatlich ohne den Kfz-Stellplatz rd.	284 €
Rücklagen:	Zum 31.12.2022 rd.	22.000 €
Energieausweis: Endenergiebedarf		138 kWh/m ²
Energieeffizienzklasse		E

Fotodokumentation



Ansicht v. Westen

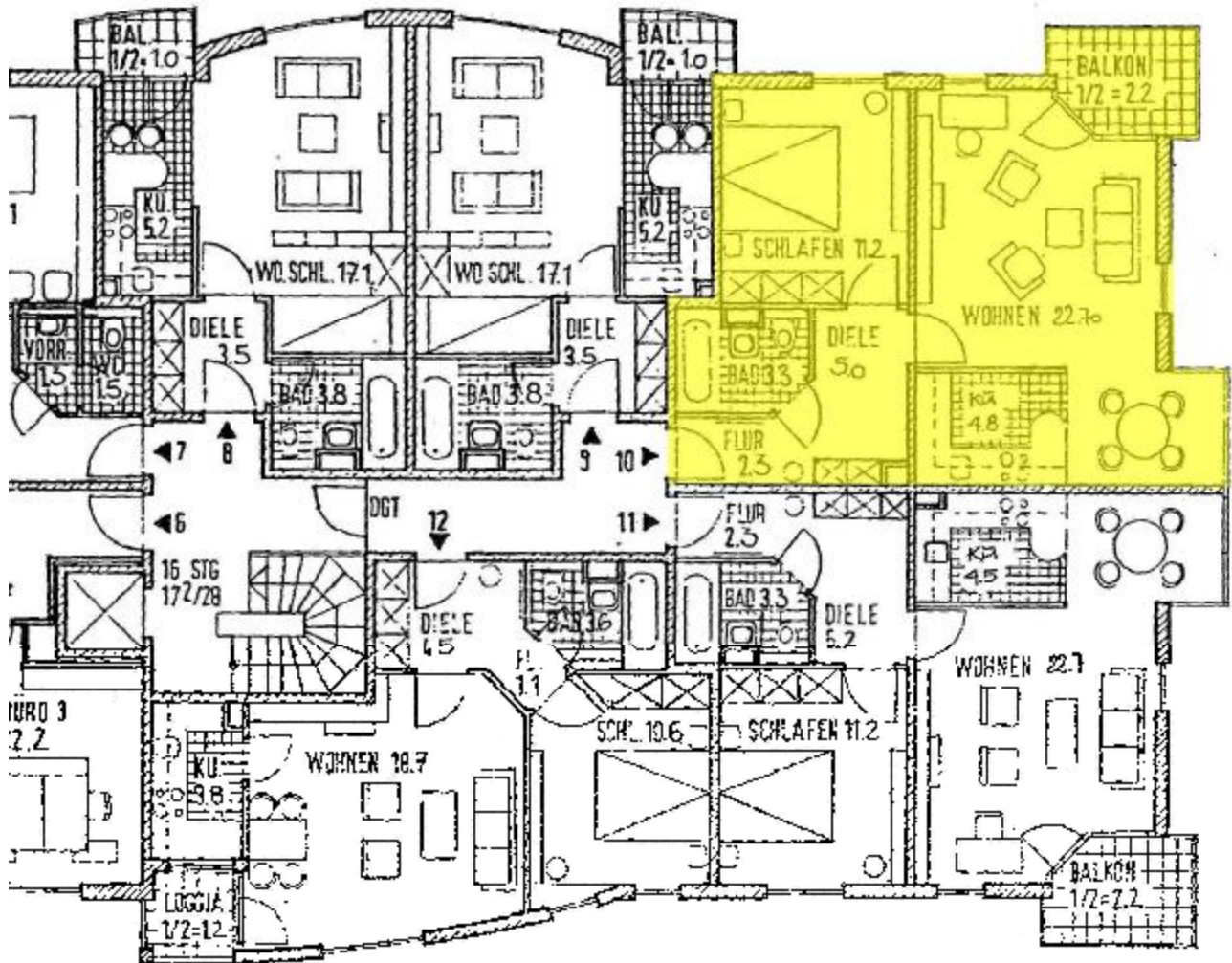


Ansicht v. Osten

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 300/2023

Grundriss, 2-Zimmer-Wohnung Nr. 10 (unmaßstäbliche Darstellung)



1. Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 300/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

