

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 312/2023

---

Bezugnahme: Gutachten vom 03.06.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte: a) 4-Zimmer-Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss rechts mit ca. 87 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Küche, Bad/WC, Duschbad, Diele/Flur samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 14 mit ca. 9 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an südwestgerichteter Gartenterrasse mit rd. 48 m<sup>2</sup> Grundfläche laut Aufteilungsplan.  
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 614.

Lage: Felicitas-Füss-Straße 42 in 81827 München; gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse am südöstlichen Stadtrand in Waldtrudering im Südwesten dessen Unterbezirksteils Neutrudering. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die relativ gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Trudering

- a) 20,9/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen Nr. 14 lt. Aufteilungsplan, Blatt 29463.  
b) 0,6/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 614 lt. Aufteilungsplan, Blatt 29533.  
Zusammengesetztes Grundstück Fl.Nr. 400/9, Felicitas-Füss-Straße 40 – 44, Fl.Nr. 400/10, 66 – 70, Gebäude- und Freifläche zu 2.318 m<sup>2</sup>.

Verkehrswert: Geschätzt zum 07.03.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum

- a) 4-Zimmer-Gartenwohnung Nr. 14 **600.000 €**  
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 614 **23.000 €**

Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 24 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 „C“ zuzuordnen. Laut Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft wurden gegen den Bauträger mehrere Prozesse wegen Baumängel und -schäden geführt und gegen entsprechende Zahlungen eingestellt, wobei die Mängelbeseitigung zwischenzeitlich weitgehend durch die Eigentümergemeinschaft erfolgte. Die laufende Instandhaltung wird regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wur-

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 312/2023

---

den nicht gemacht; insofern wurde im Gutachten der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen angenommen.

- a) Die gegenständliche 4-Zimmer-Wohnung Nr. 14 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Gebäudes Felicitas-Füss-Straße 42 und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit relativ hellen Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein von zwei Bädern und des mit rd. 9 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche großzügig bemessenen Kellerraums Nr. 14, die Orientierung der Gartenterrasse mit rd. 48 m<sup>2</sup> nach Südwesten sowie dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 4-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als durchschnittlich bis 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 Korkbeläge vorzunehmen.
- b) Die Erreichbarkeit des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 614 wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht.

Nutzung: a)/b) Selbstnutzung durch die Eigentümerin zu ½; keine Fremdvermietung.

Hausgeld: Monatlich zum Stichtag

- |                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| a) 4-Zimmer-Gartenwohnung Nr. 14 | 382 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 614 | 17 €  |

Rücklagen: Zum 31.12.2022, rd. 604.000 €

Energieausweis: Endenergiebedarf 83 kWh/m<sup>2</sup>  
Energieeffizienzklasse C

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 312/2023

## Fotodokumentation

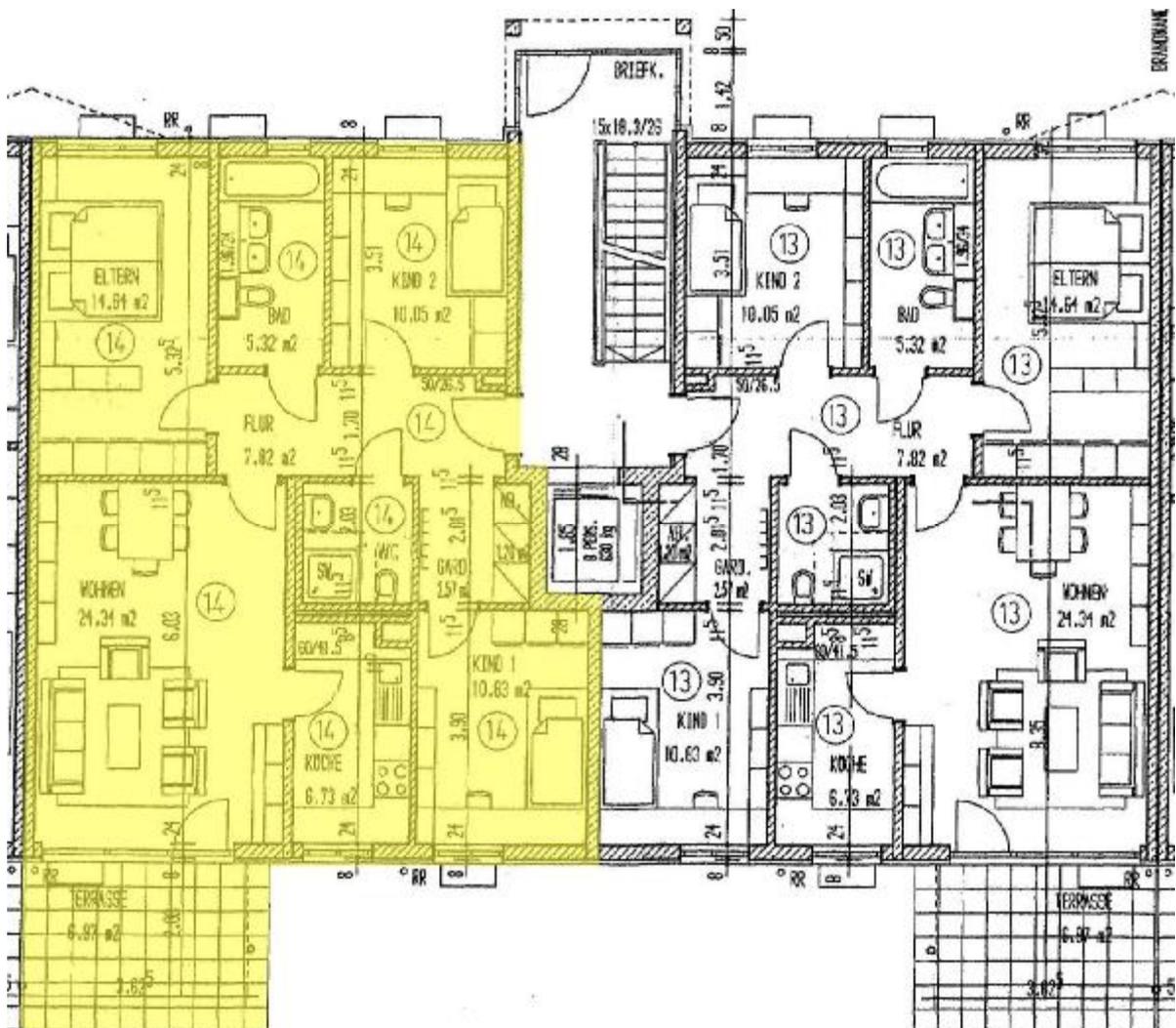


Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Westen

## Grundriss, 4-Zimmer-Gartenwohnung Nr. 14 (unmaßstäbliche Darstellung)



# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 312/2023

## Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

