
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 354/2021

Bezugnahme: Gutachten vom 12.01.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte:

- a) Grundstück Fl.Nr. 77/16, bebaut mit einer/m Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus mit ca. 140 m² Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie ca. 67 m² Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial.
- b) Grundstück Fl.Nr. 77/13 mit 29 m², bebaut mit einer Einzelgarage und einem Schuppen.
- c) Ideeller ¼ Miteigentumsanteil an Flurstück 77/14 (Erschließungsfläche).

Lage: Parkstraße 36a in 85604 Zorneding, Ortsteil Pöring; gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse am östlichen Ortsrand des Ortsteils Pöring und lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt sowie günstiger überregionaler Anbindung für den Individualverkehr.

Grundbuch: Amtsgerecht Ebersberg, Gemarkung Pöring, Blatt 1136.

- a) Fl.Nr. 77/16, Parkstraße 36a, Wohnhaus, Garten, Hof- und Gebäudeflächen zu 233 m².
- b) Fl.Nr. 77/13, Bei der Parkstraße, Garage, Hofraum zu 29 m².
- c) ¼ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 77/14, Bei der Parkstraße, Weg zu 342 m².

Verkehrswert: Geschätzt zum 02.12.2022 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden

- a) Fl.Nr. 77/16, Parkstraße 36 (Wohnhaus) **880.000 €**
- b) Fl.Nr. 77/13, Bei der Parkstraße (Garage/Schuppen) **60.000 €**
- a) Fl.Nr. 77/14, Bei der Parkstraße 36 (Erschließungsfläche) **15.000 €**

Beurteilung: a) Das laut Grundbuch 233 m² große Grundstück verfügt über langgezogenen, fast trapezförmigen Zuschnitt und ist nord-/südgerichtet. Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach dürfte das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft sein. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Das ca. Ende der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete und nach Angabe nach 2016 teilmodernisierte Wohnhaus stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Modernisierungsjahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Das Alter des Gebäudes beträgt zum Stichtag rd. 44 Jahre.

Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Die vorhandene Heizungsanlage ist zum Stichtag ca. 31 Jahre alt; insofern muss mit einem alsbaldigen Austausch gerechnet werden. Das Gebäude verfügt über einen relativ großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen, sowohl nach Norden als auch nach Süden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrasse nach Süden, das Vorhandensein von zwei zusätzlichen WCs und dass dem Objekt ein Garagenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf einer größeren Familie genügen. Der Ausstattungsstandard ist als durchschnittlich bis gut, dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen wird als regelmäßig gepflegt empfunden; dennoch ist ein Instandhaltungstau gegeben.

- b) Die Erreichbarkeit des Garagenstellplatzes (Bewertungsobjekt b) wird aufgrund seiner Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt; für größere Fahrzeuge, z. B. SUVs, dürfte der Stellplatz jedoch nicht geeignet sein. Der kommun an die Nordseite der Garage anschließende Holzschuppen ist von untergeordneter Bedeutung.

Nutzung: Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) waren zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurden durch einen der Miteigentümer selbst genutzt. Das Bewertungsobjekt c) wird von sämtlichen Eigentümern gemeinschaftlich genutzt.

Energetik: Das Wohnhaus wurde Ende der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher Massivbauweise errichtet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht an den heutigen Maßstäben bzw. dem Standard ab den 1990er Jahren orientiert. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes wurde nicht in Vorlage gebracht.

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 354/2021

Fotodokumentation

Bewertungsobjekt a)



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Süden

Bewertungsobjekt a)



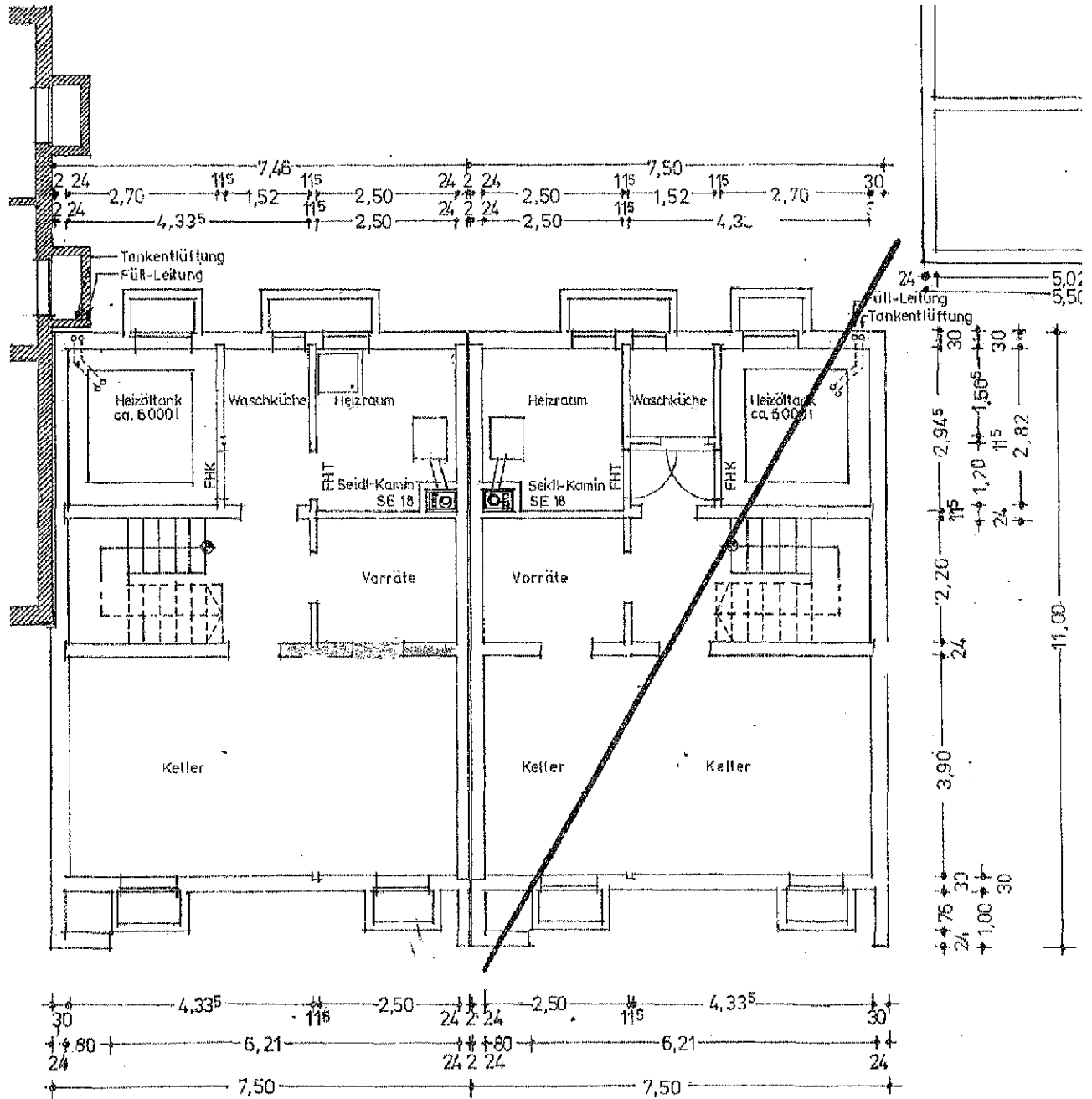
Ansicht v. Westen

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 354/2021

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Kellergeschoss

Aktenzeichen: 1514 K 354/2021

Architectural floor plan of the ground floor (ERDGESCHOSS) of a building. The plan shows a symmetrical layout with two main wings separated by a central corridor. Each wing contains rooms numbered 1 through 9, including a staircase (7), a large room (6), a kitchen (5), a living area (4), a bedroom (3), a bathroom (2), and a toilet (1). The plan is annotated with dimensions in meters and centimeters. A diagonal line runs from the bottom left towards the top right. The text "ERDGESCHOSS" is written at the bottom left. The text "GARAGE 14,69 c" is written at the top right. The text "GARAGE 14,69" is written at the bottom right.

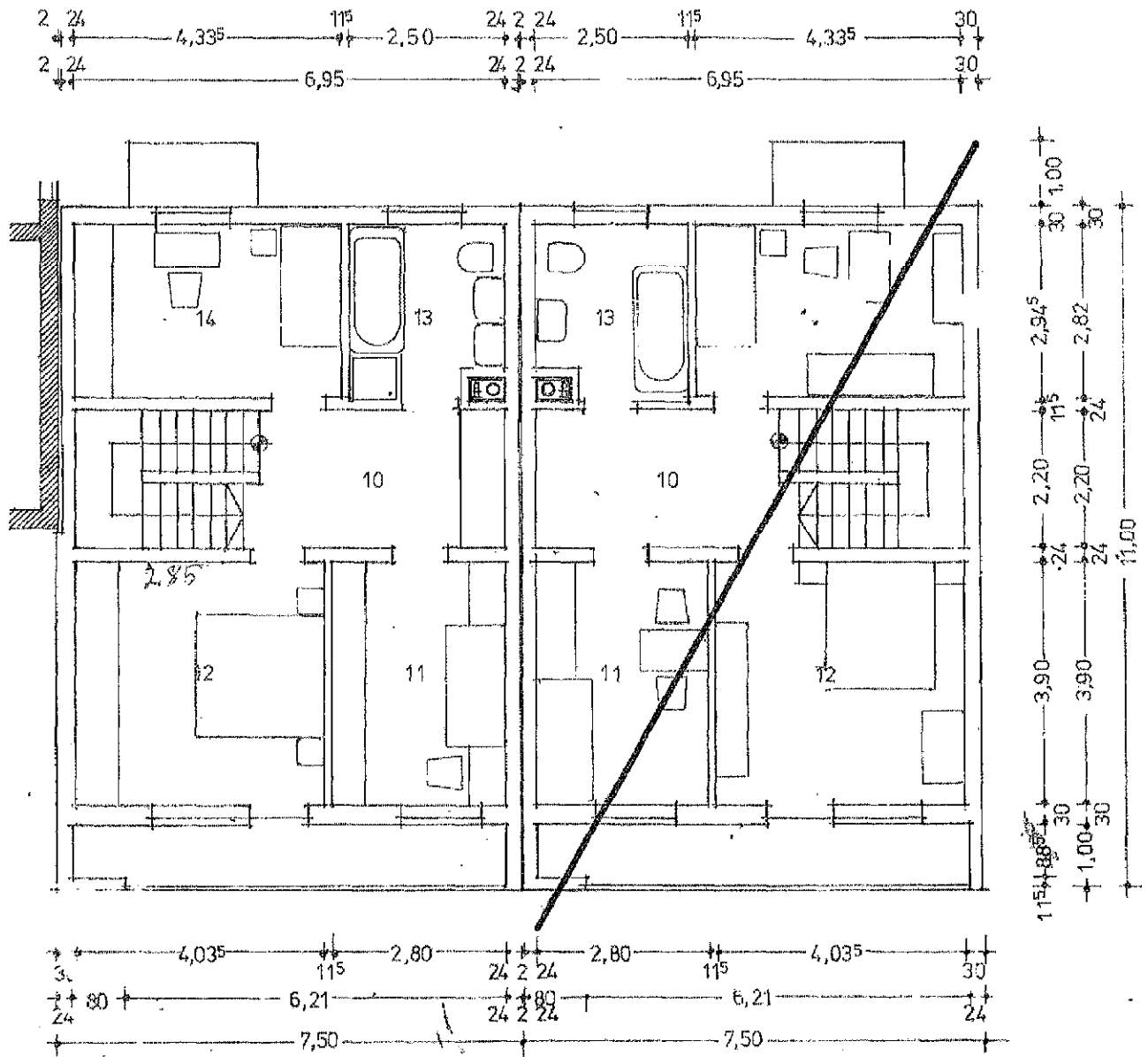
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 354/2021

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Obergeschoss

Aktenzeichen: 1514 K 354/2021

The floor plan shows two symmetrical units separated by a central vertical corridor. Each unit contains the following rooms and features:

- SPEICHER (Storage Room):** Located at the top of each unit. Dimensions include 24, 2.00, 12, 1.58, and 3.32. A total width of 3.0 is indicated on the right.
- TREPPENHS. (Staircase):** Located on the left of each unit. A door frame (DF) is shown.
- WC (Bathroom):** Located in the center of each unit. Dimensions include 12, 1.14, and 1.21. The area is calculated as $WC \ 2.28 \text{ m}^2$. A door frame (DF) is shown.
- SPIELRAUM (Playroom):** Located at the bottom of each unit. The area is calculated as 33.12 m^2 . A door frame (DF) is shown.
- MASSE WIE "B" (Mass like "B"):** A large rectangular area on the left side of the left unit.

Overall dimensions and section markers are provided:

- Section A:** Indicated at the bottom left, with a width of 7.50.
- Section B:** Indicated at the bottom right, with a width of 7.50.
- Vertical Dimensions:** Indicated on the right side, including 2.56, 3.67, and a total of 11.00.

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 354/2021

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

