
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 378/2024

Bezugnahme: Gutachten vom 07.07.2025, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: Reihemittelhaus mit rd. 138 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie rd. 54 m² Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial samt dazugehöriger Doppelgarage.

Lage: Sonnenweg 7 in 85579 Neubiberg; relativ gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse am nordwestlichen Bebauungsrand von Neubiberg an der Grenze zum nördlich anschließenden Münchner Stadtbezirk Perlach mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Unterbiberg, Blatt 8049.
Grundstück Fl.Nr. 44/2, Sonnenweg 7, Gebäude- und Freifläche zu 245 m².

Verkehrswerte: Geschätzt zum 17.04.2025 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand **930.000 €**

Beurteilung: Das laut Grundbuch 245 m² große Grundstück verfügt über langgezogene Rechteckform und ist nord-/südgerichtet. Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. 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.

Nach Aktenlage wurde die aufstehende Bebauung ca. 1997 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise errichtet. Das Alter der Gebäude beträgt zum Stichtag rd. 28 Jahre; die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht mehr den heutigen an Wärmeschutz entsprechen. Ein Energieausweis mit Angaben zum Endenergieverbrauch wurde nicht in Vorlage gebracht; die vorhandene Heizungsanlage ist zum Stichtag vermutlich ebenfalls rd. 28 Jahre alt; insofern ist in einem absehbaren Zeitraum mit dem Austausch der Anlage zu rechnen. Das Wohnhaus verfügt eher über einen reihemittelhaustypischen Grundriss mit großzügigem Wohn-/Essbereich und hellen, sowohl nach Süden als auch nach Norden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der, wenn auch einsehbaren, Gartenterrasse nach Süden, das Vorhandensein von zwei Bädern und einem Gäste-WC und dass zum Objekt eine Doppelga-

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 378/2024

rage gehört. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf eines 5- bis 6-Personen-Haushalts genügen. Modernisierungen wurden nach Angabe nicht vorgenommen; die Ausstattung inklusive der Sanitärausstattung entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und wird als durchschnittlich beurteilt. Der Unterhaltungszustand, teils mit erheblichen üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird teils als abgewohnt und seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Nach Auffassung des Unterzeichners ist jedoch, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, eine umfassende Renovierung erforderlich.

Die Erreichbarkeit der Doppelgarage wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt.

Nutzung: Das gegenständliche Bewertungsobjekt wurde nach Angabe bis ca. Anfang 2024 durch einen der Miteigentümer genutzt und war zum Stichtag nicht fremdvermietet.

Energieausweis: Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Fotodokumentation



Ansicht v. Süden



Ansicht v. Norden

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 378/2024

Fotodokumentation



Kellergeschoss (exemplarisch)



Erdgeschoss (exemplarisch)



Obergeschoss (exemplarisch)

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

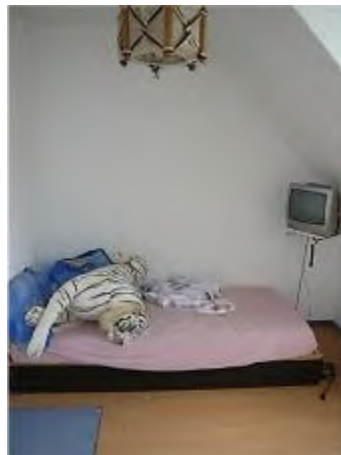
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 378/2024

Fotodokumentation



Obergeschoss (exemplarisch)

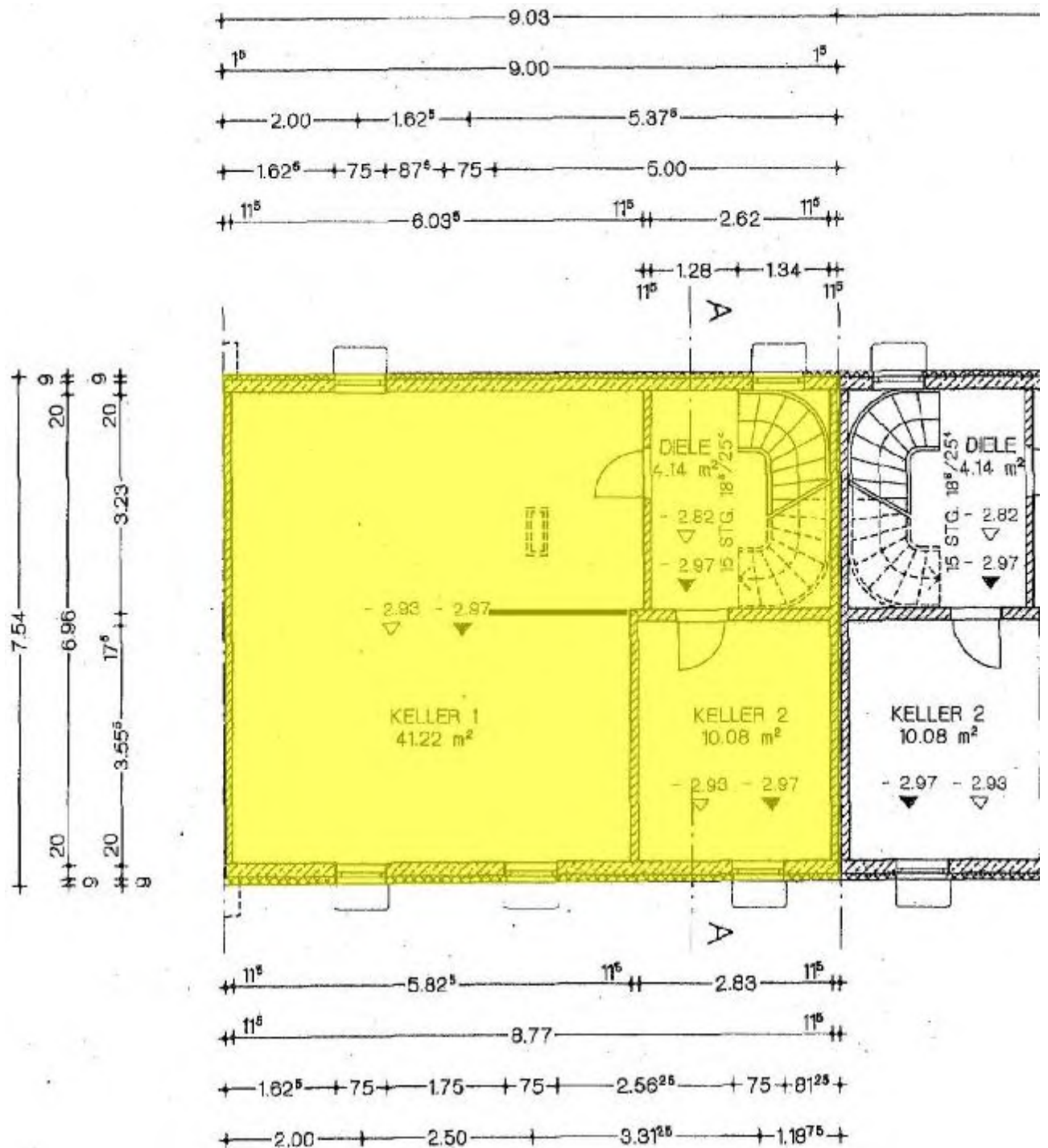


Dachgeschoss (exemplarisch)

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 378/2024

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

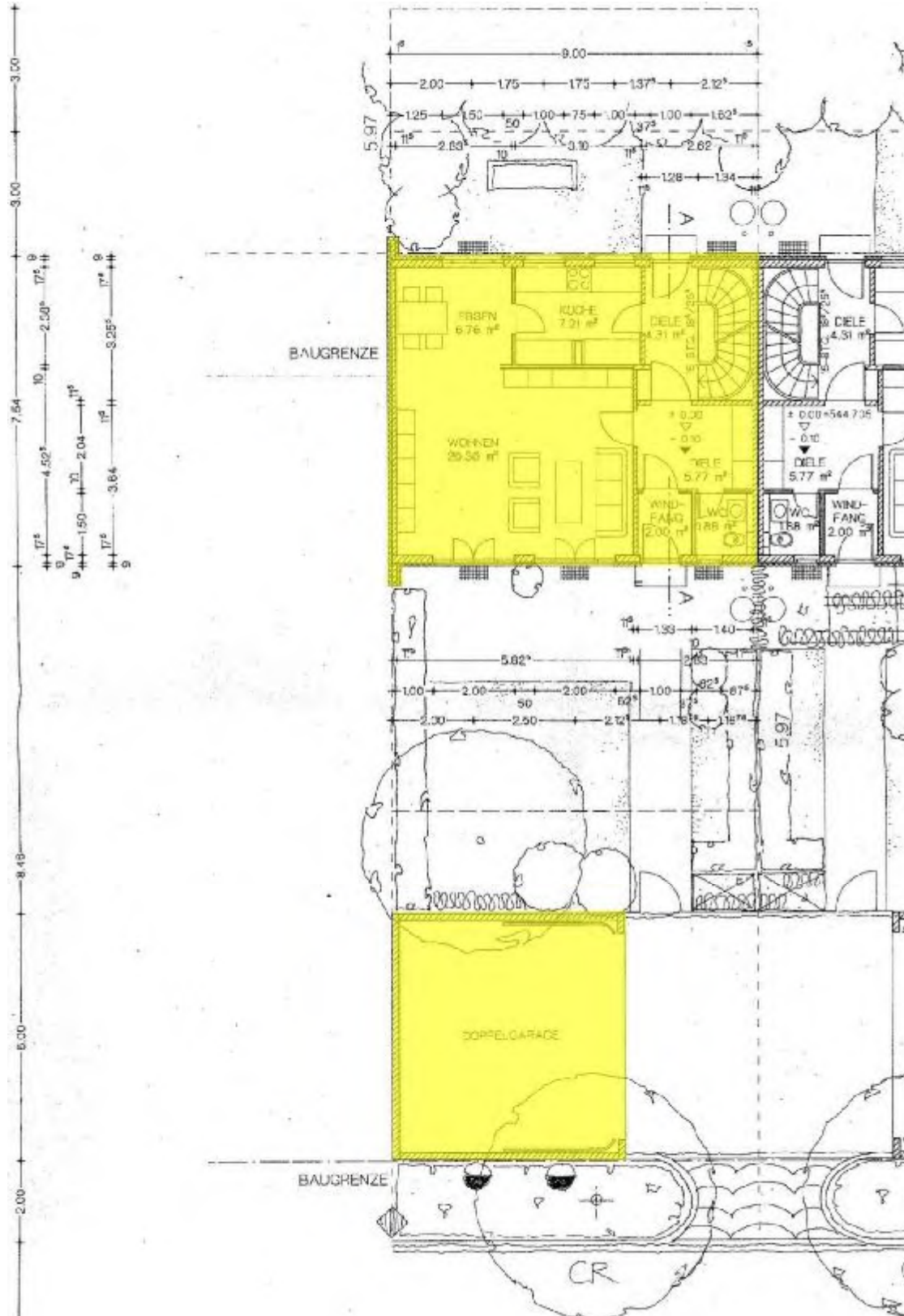


Kellergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 378/2024

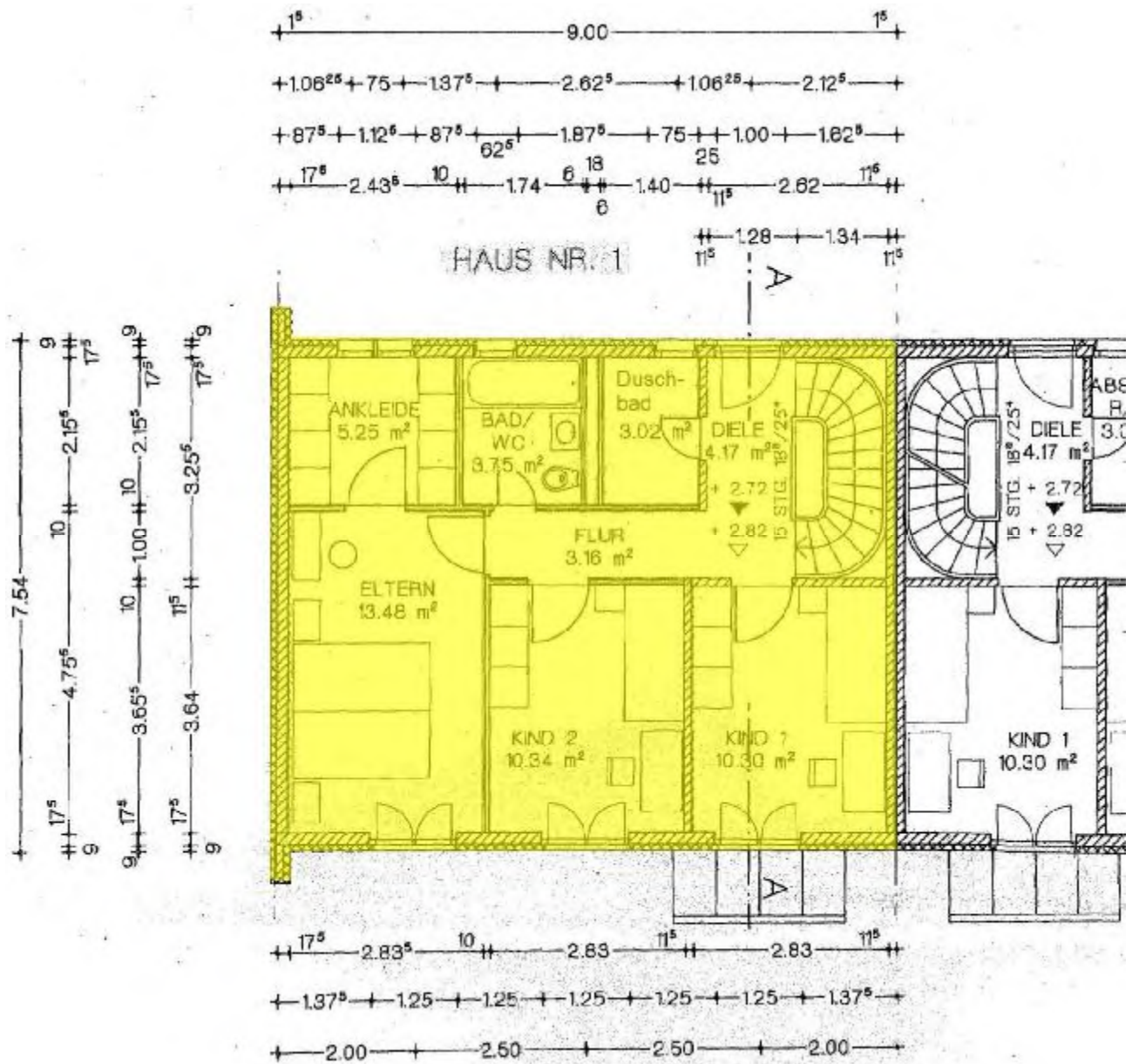
Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Erdgeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 378/2024

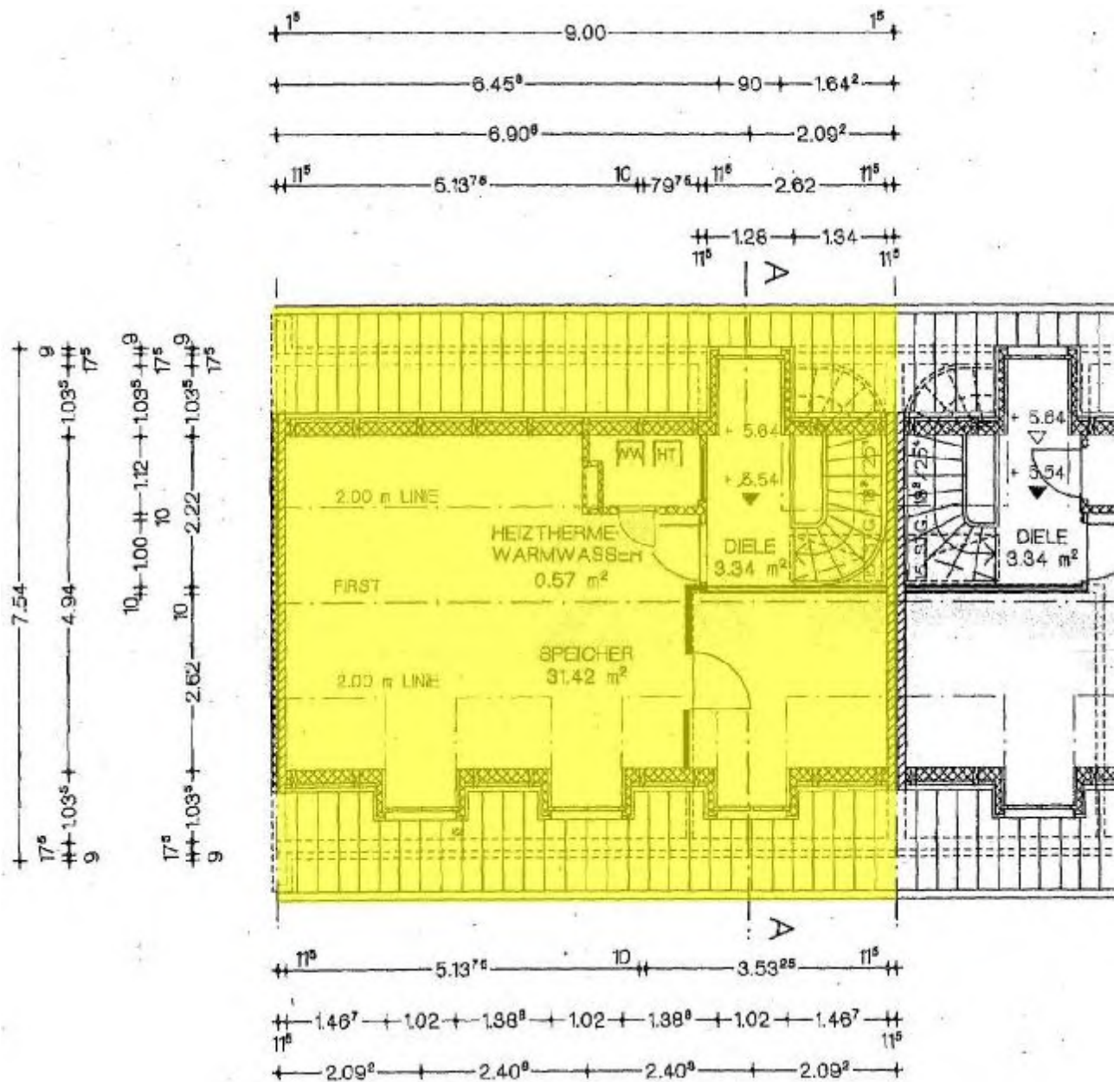


Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 378/2024

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



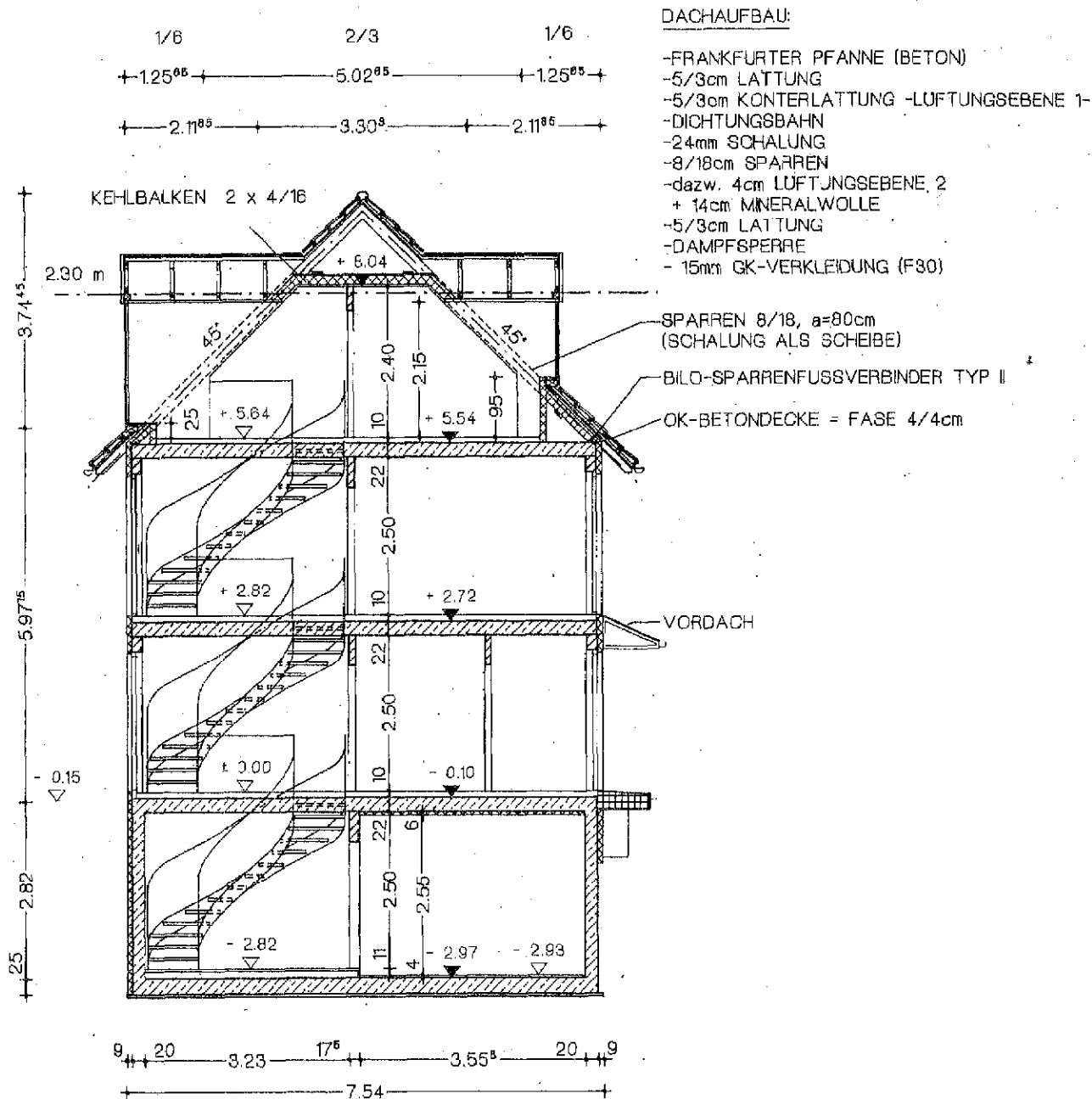
Dachgeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 378/2024

Schnitt (unmaßstäbliche Darstellung)



A - A

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 378/2024

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie