
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 50/2024

Bezugnahme: Gutachten vom 28.04.2025, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

- Objekte:
- a) 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 mit ca. 61 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im 7. Obergeschoss Mitte, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kammer, Küche, Bad/WC, Flur/Garderobe sowie Südwestloggia mit ca. 14 m² Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 158 mit ca. 2 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan.
 - b) 1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 laut Aufteilungsplan (nachrichtlich).

Lage: Carl-von-Linde-Straße 1 in 85716 Unterschleißheim; relativ einfache Wohnlage mit einfacher Wohnadresse am nordöstlichen Bebauungsrand des Stadtteils Lohhof mit sehr guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München bzw. an den Münchner Flughafen. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen. Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse München – Landshut im Südosten muss mit Immissionen durch den Bahnverkehr gerechnet werden.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Unterschleißheim

- a) 4,60/1.000 Anteil am Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 158 lt. Aufteilungsplan, Blatt 4419.
- b) Die Wertermittlung für den 1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 158, erfolgte nachrichtlich; ein Grundbuchauszug wurde nicht in Vorlage gebracht.
Zusammengesetztes Erbbaugrundstück Fl.Nr. 990/2, Carl-von-Linde-Straße 1 – 11, Gebäude- und Freifläche zu 15.754 m², Fl.Nr. 990/9, Carl-von-Linde-Straße, Verkehrsfläche zu 1.021 m², Gemarkung Unterschleißheim.

Verkehrswerte: Geschätzt zum 15.04.2025 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung der Erbbauszinszahlungsverpflichtung sowie eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum

- a) 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 **210.000 €**
- b) 1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 **11.000 €**

Erbbaurecht: Die Bestellung des Erbbaurechts am zusammengesetzten Grundstück Fl.Nrn. 990/2, 990/9, Gemarkung Unterschleißheim, erfolgte im Jahr 1970 über eine Laufzeit von 99 Jahren. Die Restlaufzeit zum Stichtag beträgt somit noch rd. 44 Jahre. Nach Beendigung des Erbbaurechts gehen

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 50/2024

die Gebäulichkeiten und baulichen Anlagen entschädigungslos in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Laut Vertrag bedarf es der Mitwirkung der Miteigentümer u. a. zur Erteilung einer Zustimmung bei der Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts bzw. eines Wohnungs-/Teilerbbaurechts.

Für die genauen Bedingungen des Erbbaurechts, z. B. zu den Regelungen bei Heimfall und Zeitablauf, wird auf den Erbbaurechtsvertrag vom 20.01.1970 samt Nachtrag vom 09.09.1971, die dem Vollstreckungsgericht vorliegen, verwiesen.

Erbbauzins: Der Erbbauzins wird von der Eigentümergemeinschaft bzw. der Hausverwaltung jeweils auf die Miteigentümer aufgeteilt und mit der Jahresabrechnung abgerechnet. Entsprechend der zuletzt erstellten Jahresabrechnung 2023 vom 24.06.2024 betrug der jährliche Erbbauzins insgesamt rd. 204.150 €.

- | | |
|---|----------|
| a) Anteil am Erbbauzins für 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 | 939,10 € |
| b) Anteil am Erbbauzins für Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 | 35,89 € |

Beurteilung: Die aufstehende Bebauung wurde ca. Anfang der 1970er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtet. Das zum Stichtag rd. 53 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- und bedingt den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „E“ zuzuordnen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Im Gutachten wurde der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.

- a) Die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 befindet sich im 7. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Hs.Nr. 1 und ist nach Südwesten gerichtet. Sie verfügt über einen wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellem Wohnzimmer. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Südwestloggia mit rd. 14 m² Grundfläche sowie dass der Wohnung der Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Nachteilig ist die sehr kleine Küche mit lediglich rd. 3 m² Grundfläche. Besonders nachteilig ist, dass durch Teilung des ursprünglichen Schlafzimmers der von der Diele aus erschlossene Raum weder über Belichtung durch Tageslicht noch über ausreichend Belüftung verfügt. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 2- bis 3-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Wohnung wurde offensichtlich modernisiert; die Ausstattung ist als durchschnittlich zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als einfach bis durchschnittlich gepflegt, teilweise als abgewohnt empfunden.

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 50/2024

b) Die Besichtigung der Tiefgarage und des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 158 war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden.

Nutzung: a) Die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 ist fremdvermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht in Vorlage gebracht; Angaben zum Mietverhältnis, wie z. B. Abschluss, Dauer, Höhe des Mietzinses zum Stichtag etc., wurden nicht gemacht.

b) Angaben, ob bzw. an wen der Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 zum Stichtag eventuell fremdvermietet war, wurden nicht gemacht.

Hausgeld: Monatlich zum Stichtag

a) 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 716 €

b) Angaben hierzu wurden nicht gemacht.

Rücklagen: Zum 31.12.2023

a) Gebäude rd. 1.356.000 €

b) Angaben hierzu wurden nicht gemacht.

Energieausweis: Endenergiebedarf 141 kWh/m²
Energieeffizienzklasse E

Fotodokumentation



Ansicht v. Nordosten

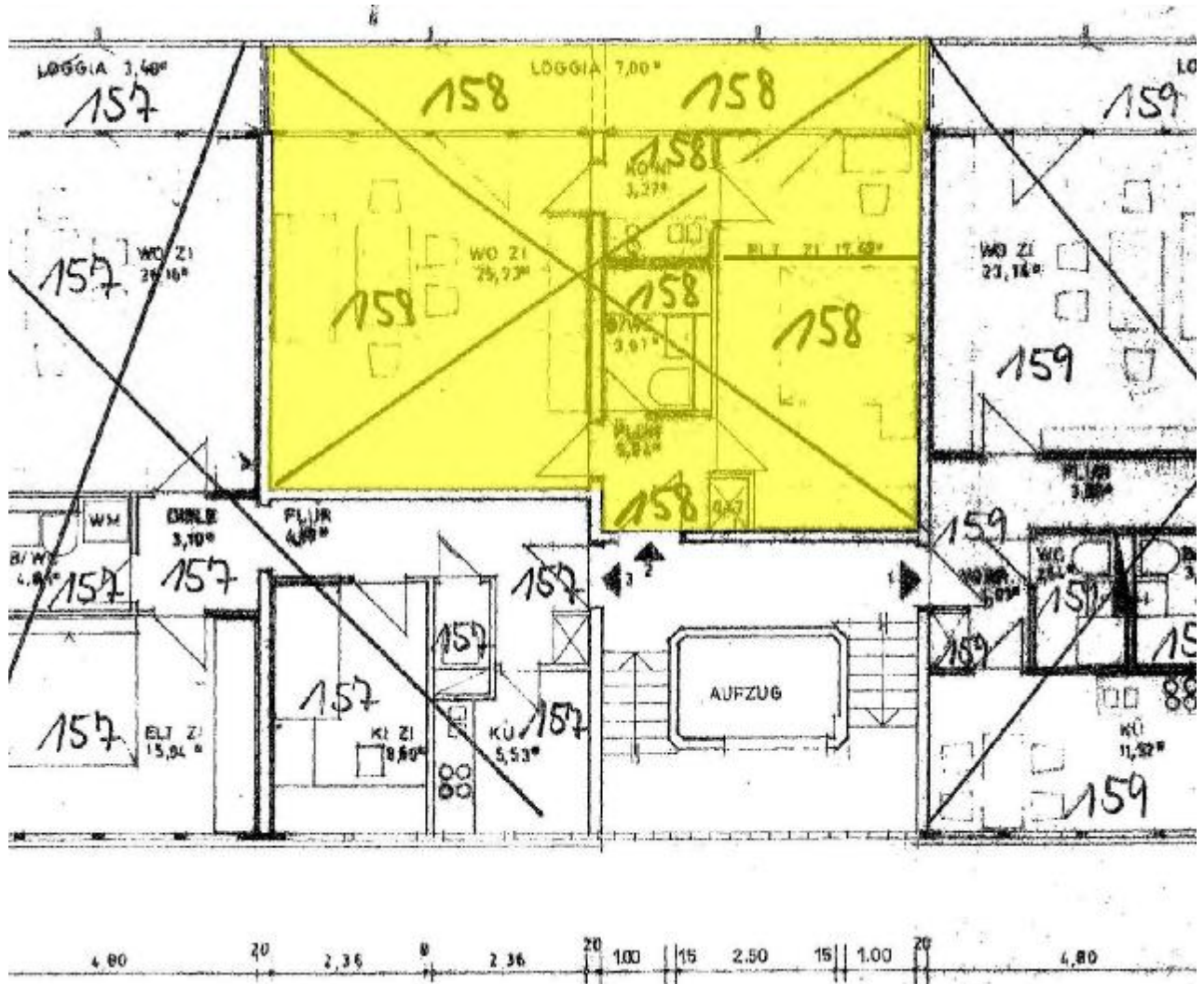


Ansicht v. Südwesten

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 50/2024

Grundriss, 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 (unmaßstäbliche Darstellung)



7. Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 50/2024

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics