
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 74/2024

Bezugnahme: Gutachten vom 21.02.2025, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte:

- a) Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 mit ca. 69 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Dachgeschoss, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Kammer, Bad/WC und Diele samt dazugehörigem Kellerraum Nr. 3 mit ca. 17 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan.
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 16.

Lage:

Kleist-/Erich-Hubmann-Straße 10 in 85221 Dachau; gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse relativ zentral im Stadtteil Dachau-Süd mit günstiger verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München und die umliegenden Nachbargemeinden.

Grundbuch:

Amtsgericht Dachau, Gemarkung Dachau

- a) 288,80/3.000 MEA am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen im Altbau Nr. 3 lt. Aufteilungsplan, Blatt 26757.
- b) 1,00/3.000 MEA am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage Nr. 16 lt. Aufteilungsplan, Blatt 26770.

Vereinigtes Grundstück Fl.Nr. 1070/5, Kleiststraße 10a, Gebäude- und Freifläche zu 376m², Fl.Nr. 1070/6, Kleiststraße 10 und Erich-Hubmann-Straße 10, Gebäude- und Freifläche zu 752 m².

Verkehrswerte:

Geschätzt zum 26.11.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| a) Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 | 300.000 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 | 20.000 € |

Beurteilung:

Die aufstehenden Gebäude stellen sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, ordentlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Nach Angabe wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. 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 Besichtigung der gegenständlichen Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes Kleiststraße 10 und verfügt laut Aufteilungsplan über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit ausreichender Belüftungsmöglichkeit, jedoch vermutlich relativ eingeschränkter Belichtung durch Tageslicht. Vorteil-

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 74/2024

haft ist, dass sowohl die Küche als auch das Bad/WC über Fenster verfügen, der zum Sondereigentum gehörende und mit ca. 17 m² großzügig bemessene Kellerraum Nr. 3 sowie dass der Wohnung der Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Nachteilig sind das Fehlen eines Balkons oder einer Loggia sowie die im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche überdimensionierte Diele mit rd. 9 m². Zudem dürfte die Stellmöglichkeit durch die vorhandenen Dachschrägen generell eingeschränkt sein. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen Zweibis Drei-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Im Gutachten wurde ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks sowie der gemachten Angaben eine dem Jahr des Dachgeschossausbaus (1993) entsprechende relativ durchschnittliche Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

- b) Die Tiefgarage und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 konnten besichtigt werden. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren auf der Stellplatzfläche Verfärbungen, vermutlich Chlorideintrag o. ä., erkennbar. Nach Auffassung der Hausverwaltung steht in einem absehbaren Zeitraum deren Sanierung zur Ausführung an.

Nutzung: Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 09.06.2005 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) seit dem 01.08.2005 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Die monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten betrug entsprechend dem Mieterhöhungsverlangen vom 26.01.2016 zum Stichtag für

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| a) Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 | 668 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 | 48 € |

Verwaltung: a) Eine externe Hausverwaltung wurde nach Angabe nicht beauftragt, das Anwesen wurde zum Stichtag durch die Eigentümer selbst verwaltet. Eigentümersammlungen, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, wurden nicht abgehalten.

- b) Die Verwaltung der Gebäude Erich-Hubmann-Straße 10 und Kleiststraße 10a erfolgte zum Stichtag durch eine externe Hausverwaltung. Eigentümersammlungen werden regelmäßig abgehalten.

Hausgeld: a) Ein monatliches Hausgeld, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, wird nach Angabe nicht gezahlt, eine Erhaltungsrücklage wurde nicht gebildet. Die laufende Instandhaltung wird durch die Mieteinnahmen finanziert.

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 74/2024

- b) Die Verwaltung der Gebäude Erich-Hubmann-Straße 10 und Kleiststraße 10a erfolgte zum Stichtag durch eine externe Hausverwaltung. Eigentümersammlungen werden regelmäßig abgehalten. Das monatliche Hausgeld betrug nach Angabe zum Stichtag rd. 22 €

Angaben über die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 wurden nicht gemacht.

Energieausweis: Das Gebäude Kleiststraße 10 wurde ca. Ende der 50er 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) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Fotodokumentation



Ansicht v. Südosten



Ansicht v. Süden



Zugang/-fahrt v. Südosten

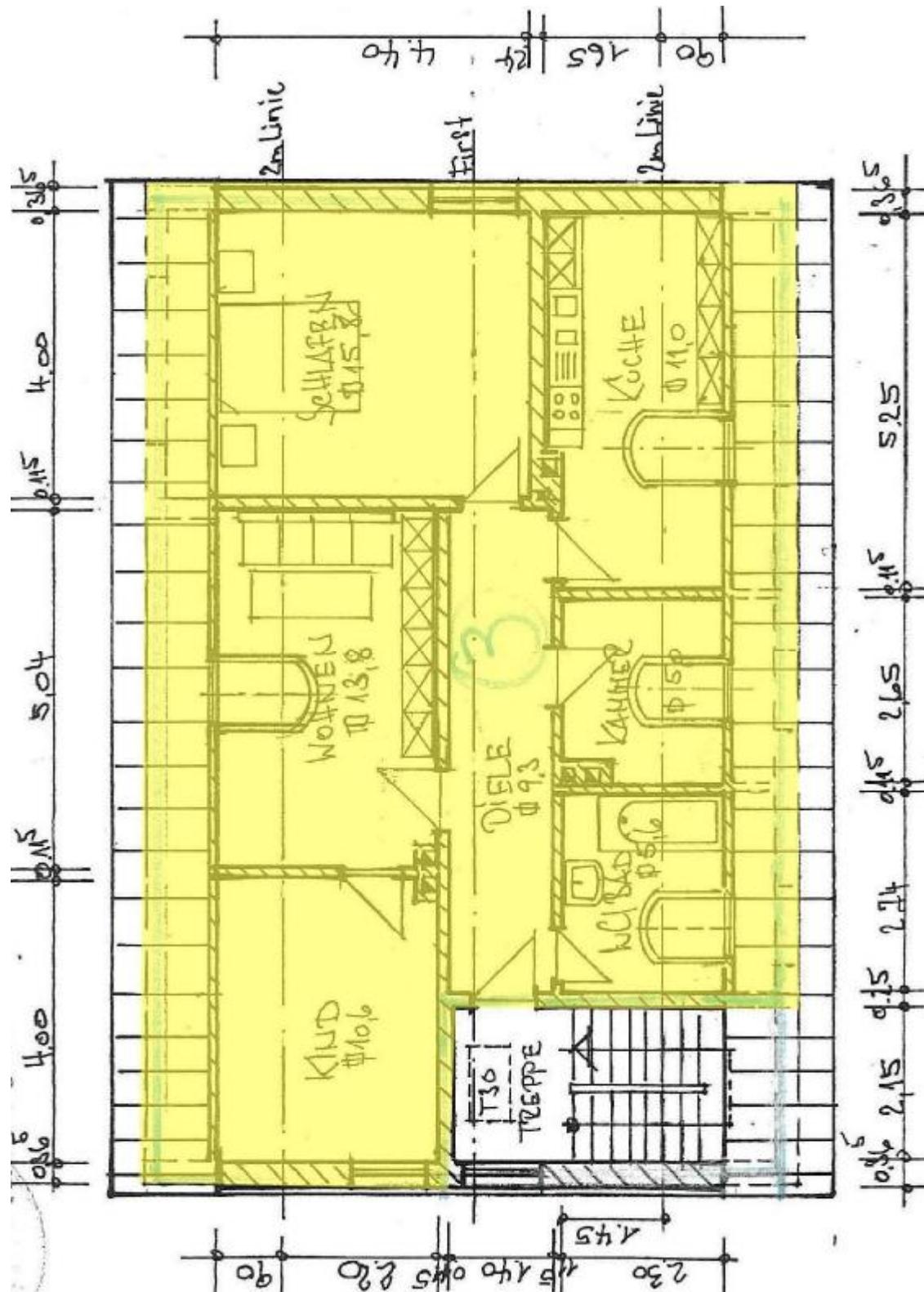


Ansicht v. Nordwesten

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 74/2024

Grundriss, Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 (unmaßstäbliche Darstellung)



Dachgeschoß

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 74/2024



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics