
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 111/2023

Bezugnahme: Gutachten vom 10.06.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte: 2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 mit ca. 60 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad und Diele, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 24 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche, laut Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss des Vorder-/Hofgebäudes.

Lage: Müllerstraße 45 in 80469 München; zentrale, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse im stark nachgefragten Glockenbachviertel mit sehr günstiger verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr. Die Immissionen ergeben sich durch den Individual- und Straßenbahnverkehr auf der unmittelbar nördlich des Anwesens vorbeiführenden, tageszeitlich unterschiedlich frequentierten Müllerstraße einerseits sowie durch den Betrieb haustechnischer Anlagen im Anwesen selbst andererseits. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Isar-Vorstadt, Blatt 13514
15,19/1.000 MEA am Grundstück Fl.Nr. 11186, Müllerstraße 45, Gebäude- und Freifläche zu 1.580 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 lt. Aufteilungsplan.

Verkehrswert: Geschätzt zum 06.05.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung tatsächlich vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum **600.000 €**

Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 104 Jahre alte Vordergebäude wurde durch Kriegseinwirkung beschädigt/zerstört und ca. 1947 wiederaufgebaut. Soweit in Erfahrung gebracht werden konnte, erfolgte ca. 2009 eine umfassende Modernisierung und Neubebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs. Das Anwesen hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Im Rahmen der Gutachtenerstattung im Dezember 2021 wurde von der Hausverwaltung mitgeteilt, dass das Anwesen mit gravierenden Bau- und Brandschutzmängeln behaftet ist und der Brandschutznachweis II (Bescheinigung über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes) gemäß Art. 78 (2) 2 Nr. 2 BayBO wegen dem Fehlen eines zweiten Rettungswegs für die rückseitigen Wohnungen im Mittelgebäude nicht erbracht wurde. Seitens der Eigentümergemeinschaft wurde im Zuge der Ersatzvornahme die Errichtung und Herstellung des erforderlichen zweiten Rettungsweges für die Wohnun-

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 111/2023

gen an der Rückseite des Mittelgebäudes beschlossen. Dier hierfür aufzuwendenden Kosten werden durch eine Entnahme aus der vorhandenen zweckgebundenen Erhaltungsrücklage finanziert. Zudem wurde die juristische Prüfung und Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber den damaligen Planern sowie dem Projektbauträger bezüglich der nicht ordnungsgemäßen Planung der Baumaßnahme und Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums beschlossen. Angaben zum Sachstand hierzu sowie zur Beseitigung der vorhandenen Bau- und Brandschutzmängel zum Stichtag wurden nicht gemacht. Gegebenenfalls muss für die Beseitigung der vorhandenen Bau- und Brandschutzmängel mit Sonderumlagen in unbekannter Höhe gerechnet werden. Mangels fehlender Angaben wurde im Gutachten abweichend hiervon der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen unterstellt. Die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung obliegt somit alleinig der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten.

Die Besichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Hofgebäudes und ist nach Nordwesten zum rückwärtigen Grundstücksbereich gerichtet und verfügt laut Aufteilungsplan über einen funktional geschnittenen Grundriss. Generell nachteilig ist die Orientierung nach Nordwesten, dass sich der Keller Nr. 24 im Rückgebäude befindet sowie dass der Wohnung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist. Zudem muss mit Immissionen durch den Betrieb haustechnischer Anlagen gerechnet werden. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 1- bis 2-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 wurden ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Bau-/Modernisierungsbeschreibung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Nutzung:	Angaben, ob bzw. an wen das Bewertungsobjekt zum Stichtag eventuell fremdvermietet war, wurden nicht gemacht; dies konnte auch nicht Erfahrung gebracht werden.	
Hausgeld:	Zum Stichtag, monatlich zum Stichtag	287 €
Rücklagen:	Zum 31.12.2023, insgesamt rd.	275.000 €
Energieausweis:	Endenergiebedarf Energieeffizienzklasse	81 kWh/m ² C

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 111/2023

Fotodokumentation



Vordergebäude, Ansicht v. Nordosten



Vorder-/Hofgebäude v. Westen



Hauseingang v. Nordwesten



Treppenhaus EG



Aufzug



Treppenhaus 1. OG



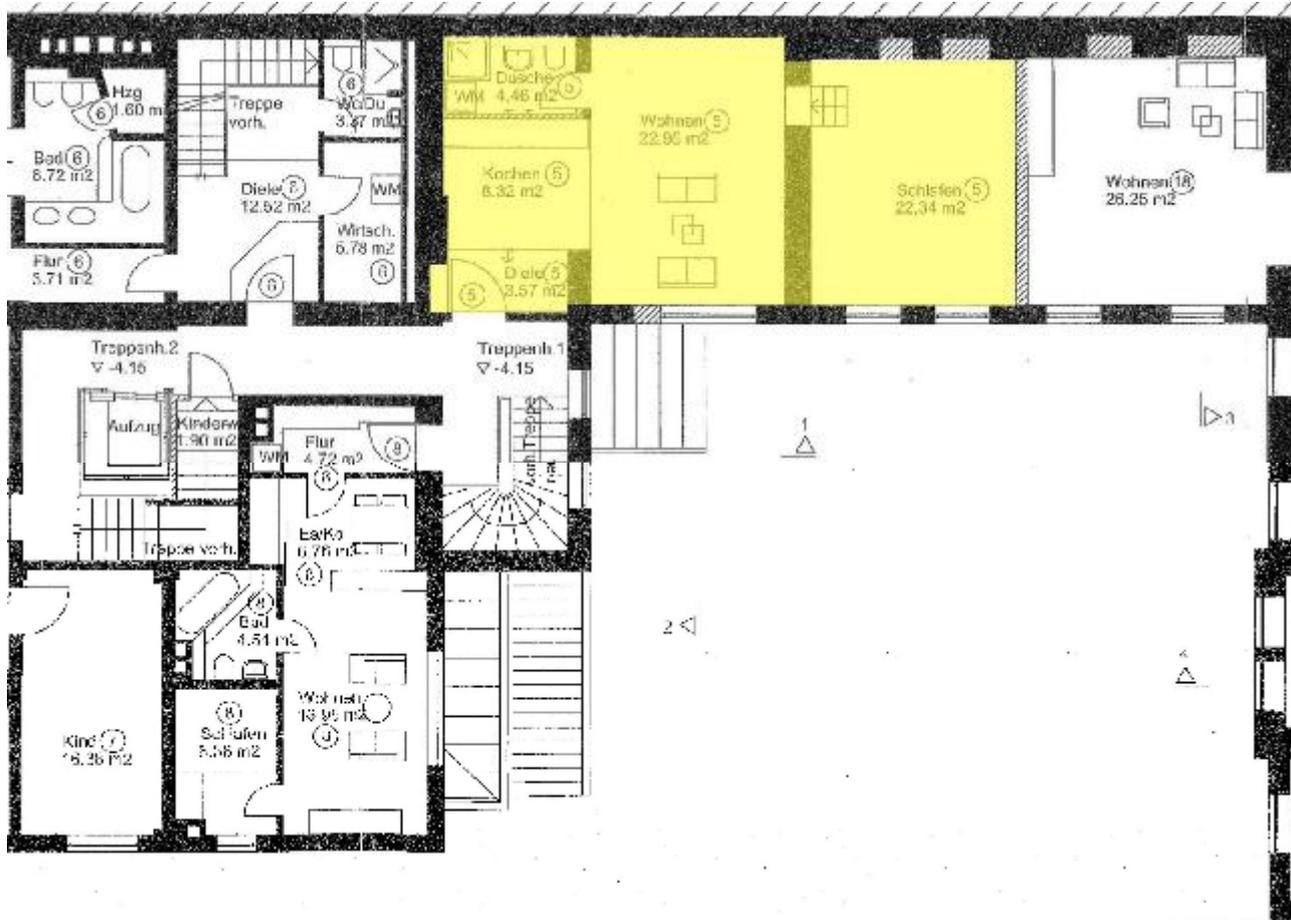
Eingangstüre (exemplarisch)

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 111/2023

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



1. Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 111/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics