Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 167/2022

Bezugnahme:	Gutachten vom 03.05.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.
Objekt/e:	1-Zimmer-Appartement Nr. B27 mit ca. 31 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Erdgeschoss Mitte, bestehend aus Wohn-/Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. B27 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan.
Lage:	Heidenheimer Straße 29 in 85748 Garching b. München, Stadtteil Hochbrück; einfache Wohnlage mit einfacher Wohnadresse am südöstlichen Bebauungsrand des industriegebietgeprägten Stadtteils Hochbrück mit lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München.
Grundbuch:	Amtsgericht München, Gemarkung Garching, Blatt 1757 4,999/1.000 MEA am Grundstück Fl.Nr. 1482/2, Heidenheimer Str. 19 – 35, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche zu 8.219 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit Kellerabteil Nr. B27 lt. Aufteilungsplan.
Verkehrswert:	Geschätzt zum 22.02.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum **110.000 €**
Beurteilung:	Das zum Stichtag rd. 58 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, relativ einfach gepflegten Allgemeinzustand dar. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Im Gutachten wurde der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen. Die Besichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss Mitte des Gebäudes Hs.Nr. 29 und verfügt laut Aufteilungsplan über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit vermutlich relativ hellem, nach Westen gerichteten Wohn-/Schlafraum mit ausreichender Belüftungsmöglichkeit. Vorteilhaft ist, dass die Kochnische vom Wohn-/Schlafraum abgetrennt ist und über ein Fenster verfügt. Nachteilig ist das Fehlen eines/r Balkons/Loggia. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei der Wertermittlung wurde ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks eine der Baualtersklasse entsprechende relativ einfache Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

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.

Nutzung:	Nach Angabe wurde das gegenständliche Bewertungsobjekt zum Stichtag von der Tochter eines Miteigentümers genutzt. Weitere Angaben hierzu, wie z. B. Zeitpunkt des Abschlusses, Dauer, Höhe des Mietzinses zum Stichtag etc., wurden jedoch nicht gemacht.	
Hausgeld:	Zum Stichtag, monatlich zum Stichtag	224 €
Rücklagen:	Zum 31.12.2022, Wohnungen rd.	230.000 €
Energieausweis:	Endenergiebedarf	185 kWh/m²
	Energieeffizienzklasse	F

Fotodokumentation

Ansicht v. Osten

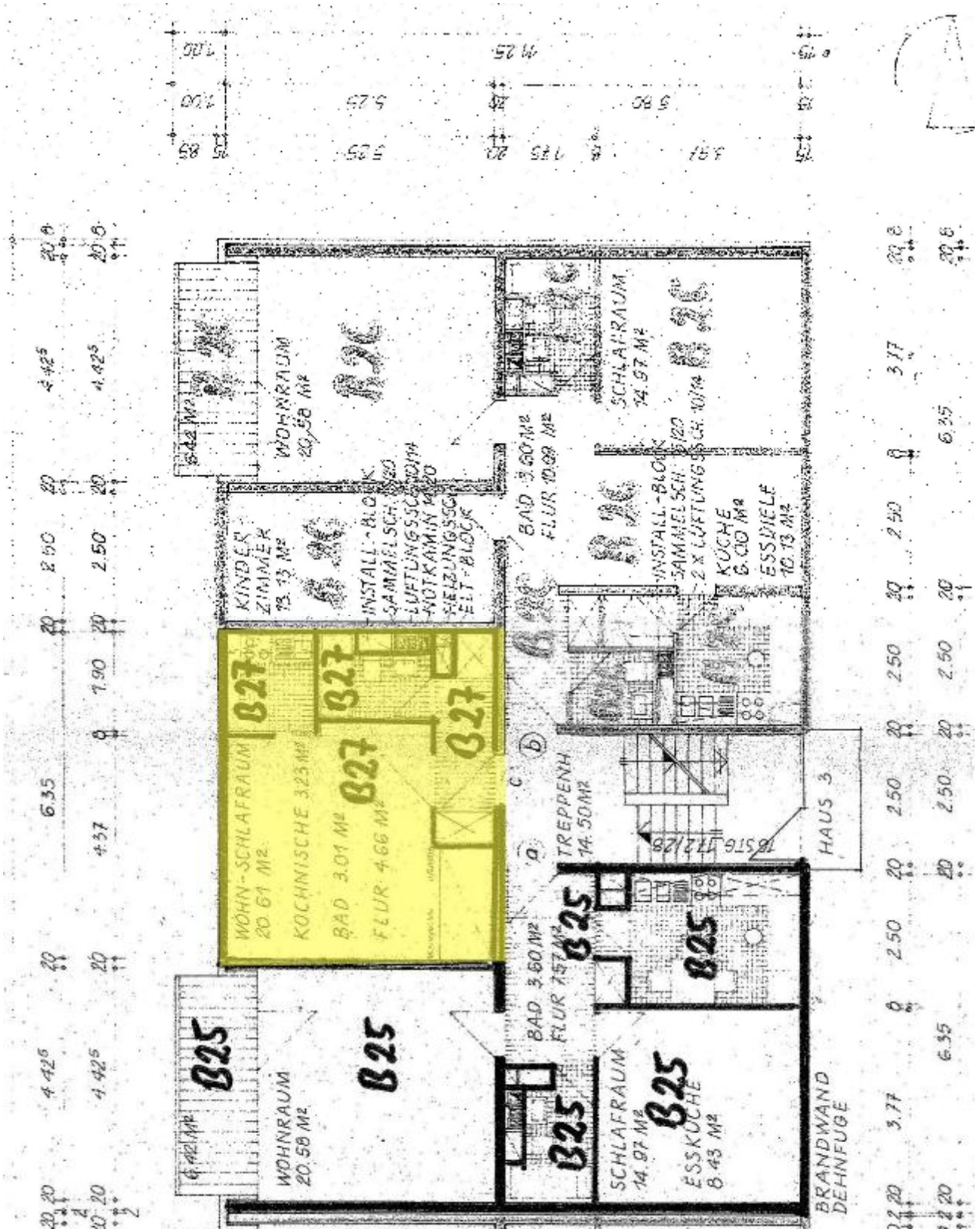
Ansicht v. Westen

Hauseingang v. Osten

Wohnungseingangstüre

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.

Grundriss, 1-Zimmer-Appartement Nr. B27 (unmaßstäbliche Darstellung)



Erdgeschoss

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.

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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.