
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 172/2023

Bezugnahme: Gutachten vom 27.11.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte: a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 im 3. Obergeschoss mit ca. 71 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer mit Kochnische/Küchenzeile, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad/WC sowie Nordostterrasse mit rd. 32 m² Grundfläche und Nordwestbalkon mit rd. 11 m² Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 193 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan.

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 677.

Lage: Fritz-Meyer-Weg 55 in 81925 München; durchschnittliche, tageszeitlich unterschiedlich stark immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am nordöstlichen Stadtrand an der Grenze zur nördlich anschließenden Gemeinde Unterföhring, im Norden des Bezirksteils Oberföhring.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Oberföhring

a) 2,513/1.000 MEA an dem vereinigten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 193 lt. Aufteilungsplan, Blatt 3662.

b) 0,116/1.000 MEA an dem vereinigten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 677 lt. Aufteilungsplan, Blatt 4146.

Grundstück Fl.Nr. 487, Fritz-Meyer-Weg 55, Gebäude- und Freifläche zu 24.542 m²; Fl.Nr. 486/5, Nähe Cosimastraße, Landwirtschaftsfläche zu 541 m².

Verkehrswert: Geschätzt zum 31.10.2023 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand

a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 **420.000 €**

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 677 **22.000 €**

Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 50 Jahre alte Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „E“ zuzuordnen. Laut Protokollen der Eigentümersversammlungen wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Es bestehen jedoch Schäden in der Tiefgarage und an der Hausfassade, für deren Sanierung nach einer groben Schätzung rd. 5.200.000 € zuzüglich der Kosten für Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung in (noch) unbekannter Höhe aufzuwenden sind. Insofern muss mit der Erhebung einer Sonderumlage gerechnet werden. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht.

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 172/2023

- a) Die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 befindet sich im 3. Obergeschoss des nach Nordosten gerichteten Gebäudeabschnitts C und verfügt über einen funktional geschnittenen Grundriss mit sowohl nach Nordosten zur Cosimastraße als auch nach Nordwesten zur tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierten Effnerstraße (St 2088) orientierten Haupträumen. Gefällig ist die (zwar) nach Nordosten gerichtete, großzügige Nordostterrasse mit rd. 32 m² Grundfläche. Nachteilig ist, dass die Wohnung lediglich über eine Küchenzeile verfügt. Nach Angabe wurde die Wohnung zuletzt ca. Ende 2020 vor Einzug der jetzigen Mieter renoviert und teilweise modernisiert. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen Zwei- bis Drei-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung, inklusive der Sanitärausstattung, ist als durchschnittlich zu beurteilen. Besonders nachteilig ist jedoch, dass die Beheizung des Schlaf- und Kinderzimmers jeweils lediglich über eine wandmontierte Infrarot-Heizplatte erfolgt und die übrigen Räume nach Angabe unbeheizt sind. Der Unterhaltungszustand wird als durchschnittlich gepflegt empfunden, ein nicht unerheblicher Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf ist gegeben.
- b) Die Erreichbarkeit des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 677 wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren an der Stellplatzfläche deutliche Verschmutzungen erkennbar.

Nutzung: Gemäß Mietvertrag vom 05.11.2020 bzw. nach Angabe der Mieterin sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) seit dem 01.12.2020 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Laut Mietvertrag beträgt die monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten sowie Strom für Heizung und Warmwasser zum Stichtag 1.400 €

Laut Mietvertrag wurde die Indexierung der Miete, gekoppelt an den vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI), vereinbart. Angaben, ob der ursprünglich vereinbarte Mietzins zwischenzeitlich angepasst wurde sowie über die Höhe des aktuellen Mietzinses zum Stichtag, wurden nicht gemacht.

Hausgeld: a)/b) Monatlich zum Stichtag 318 €

Rücklagen: Zum 31.12.2022, rd. 1.730.000 €

Energieausweis: Endenergiebedarf 136 kWh/m²
Energieeffizienzklasse E

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 172/2023

Fotodokumentation

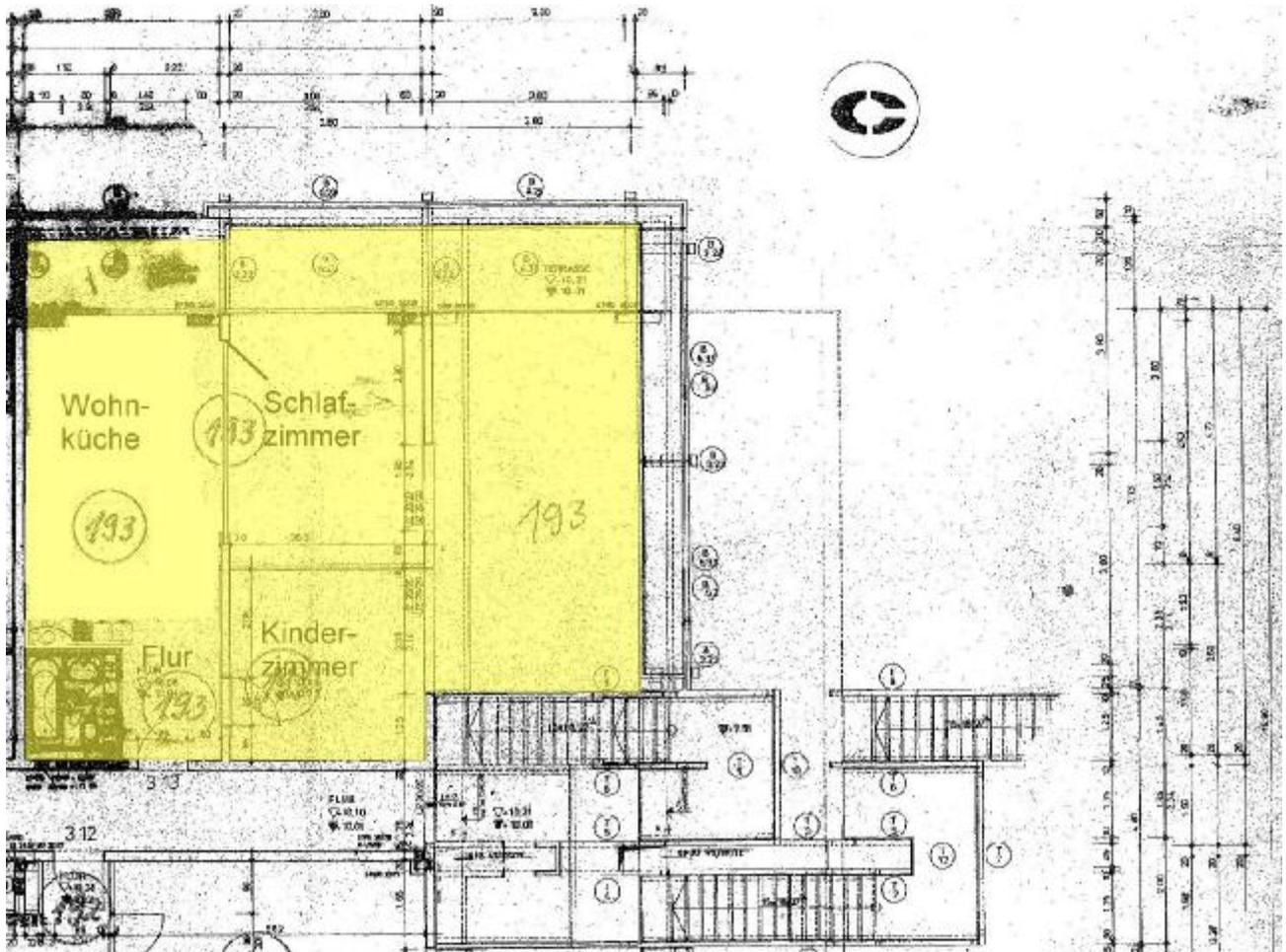


Ansicht v. Osten



Ansicht v. Südosten

Grundriss, 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 (unmaßstäbliche Darstellung)



3. Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 172/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

