
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 222/2023

Bezugnahme: Gutachten vom 27.05.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

- Objekt/e:
- a) 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 mit ca. 45 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Dachgeschoss, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC und Diele, sowie einem Studio mit ca. 17 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Dachspitz samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 16 mit ca. 4 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan.
 - b) 2/8 Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 32, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts.

Lage: Maroldstraße 17 in 85229 Markt Indersdorf; zentrale, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr, insbesondere an die Landeshauptstadt München sowie die umliegenden Nachbargemeinden.

Grundbuch: Amtsgericht Dachau, Gemarkung Markt Indersdorf

- a) 53/1.000 MEA am vereinigten Grundstück Fl.Nr. 673/6, Maroldstraße 17, Gebäude- und Freifläche zu 1.068 m², Fl.Nr. 673/3, Nähe Maroldstraße, Gebäude- und Freifläche zu 193 m², Fl.Nr. 673/4, Maroldstraße 17, Gebäude- und Freifläche zu 140 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit Kellerabteil Nr. 16 lt. Aufteilungsplan, Blatt 2382.
- b) 4/1.000 MEA am vereinigten Grundstück Fl.Nr. 673/6, Maroldstraße 17, Gebäude- und Freifläche zu 1.068 m², Fl.Nr. 673/3, Nähe Maroldstraße, Gebäude- und Freifläche zu 193 m², Fl.Nr. 673/4, Maroldstraße 17, Gebäude- und Freifläche zu 140 m², verbunden mit Sondereigentum an Vierfachparker Nr. 32 lt. Aufteilungsplan, Blatt 2398.

Verkehrswert/e: Geschätzt zum 26.03.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum

- a) 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 **210.000 €**
- b) 2/8 Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 32, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts **15.000 €**

Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 30 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, ordentlich 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

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 222/2023

der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen angenommen.

- a) Die gegenständliche 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 befindet sich im Dachgeschoss/Spitzboden des Gebäudes und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellen, überwiegend nach Südwesten gerichteten Haupträumen. Vorteilhaft ist, dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet sind. Nachteilig ist, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt sowie dass das Studio im Spitzboden lediglich über eine schmale Raumpartreppe erreichbar ist. Aufgrund der Dachschrägen stehen im Studio kaum Stellflächen zur Verfügung. Zudem würde sich der Raum im Sommer nach Angabe des Mieters stark aufheizen. 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, entspricht der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als durchschnittlich zu beurteilen. Modernisierungen wurden, soweit erkennbar, nicht vorgenommen. Der Unterhaltungszustand wird als relativ einfach gepflegt empfunden; teils waren Gebrauchs- und Abnutzungsspuren erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Nach Auffassung des Unterzeichners sind im Falle des Nutzerwechsels, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, die üblichen Schönheitsreparaturen durchzuführen sowie der Austausch der vorhandenen Textilbeläge vorzunehmen.
- b) Die Erreichbarkeit des Vierfachparkers Nr. 32 (unten rechts) wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Bauartbedingt dürfte er jedoch für größere Fahrzeuge wie z. B. SUVs kaum geeignet sein. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Nutzung:	Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 02.12.2008 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) seit dem 15.02.2008 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Die monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten betrug entsprechend dem Mieterhöhungsverlangen vom 26.10.2023 zum Stichtag, rd.	587 €
Hausgeld:	a)/b) Monatlich zum Stichtag	378 €
Rücklagen:	Zum 31.12.2022, Wohnungen rd.	53.000 €
Energieausweis:	Endenergiebedarf	112 kWh/m ²
	Energieeffizienzklasse	D

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 222/2023

Fotodokumentation



Ansicht v. Südwesten



Hauseingang v. Südosten



Treppenhaus, EG



Wohnungseingangstüre



TG-Ein-/Ausfahrt v. Südwesten

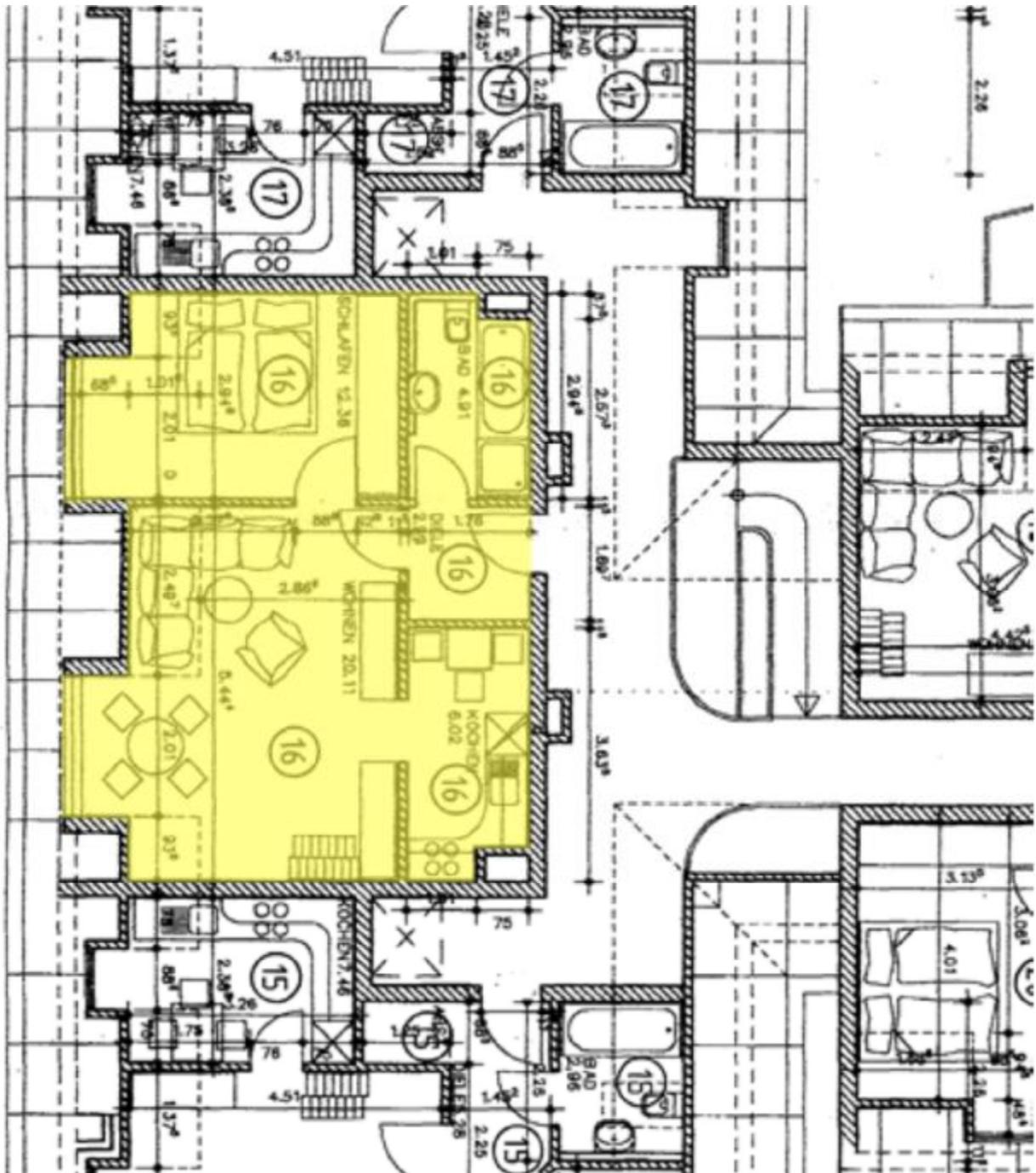


Vierfachparker Nr. 32, unten rechts

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 222/2023

Grundriss, 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 (unmaßstäbliche Darstellung)

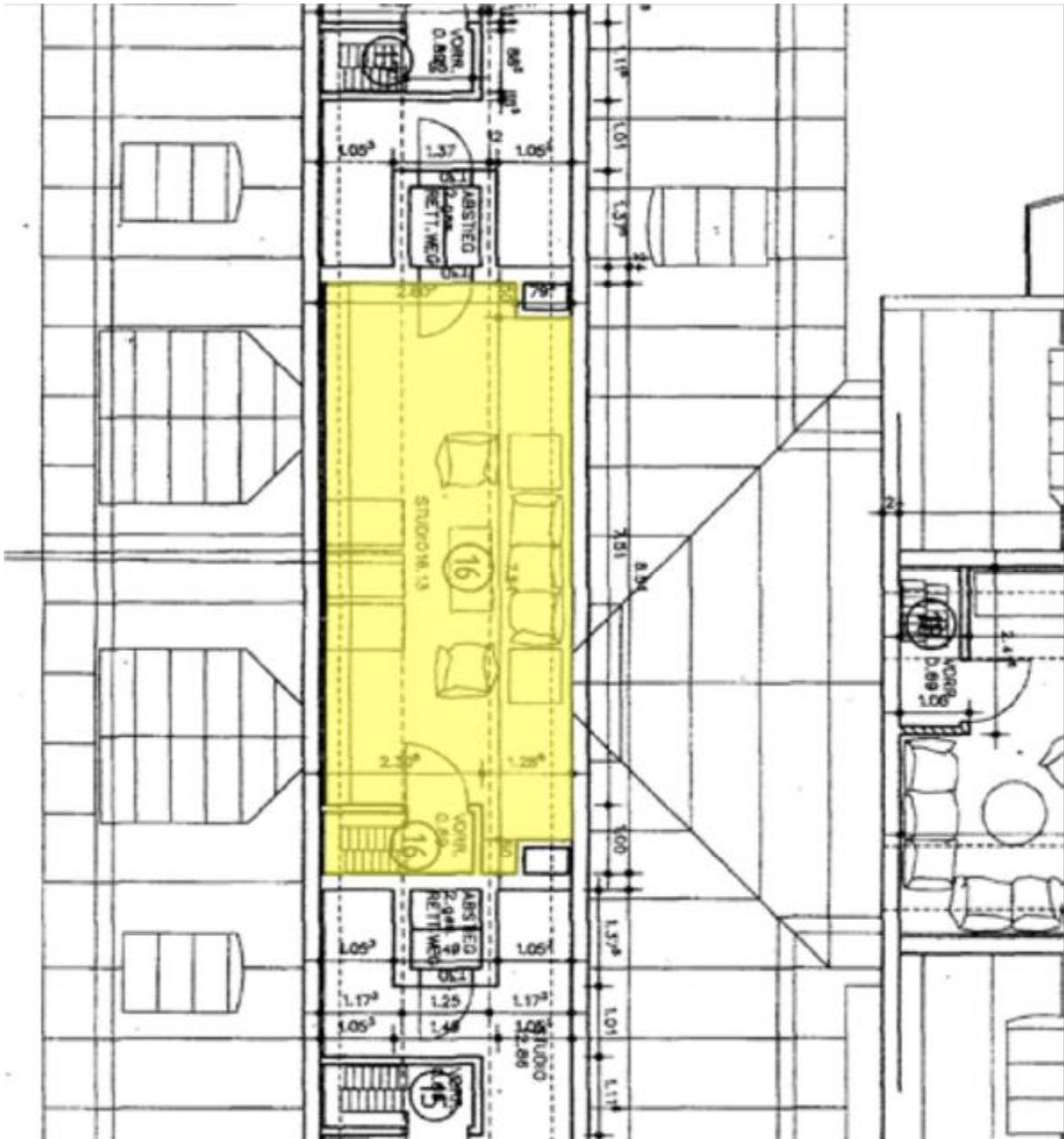


Dachgeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 222/2023

Grundriss, 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 (unmaßstäbliche Darstellung)



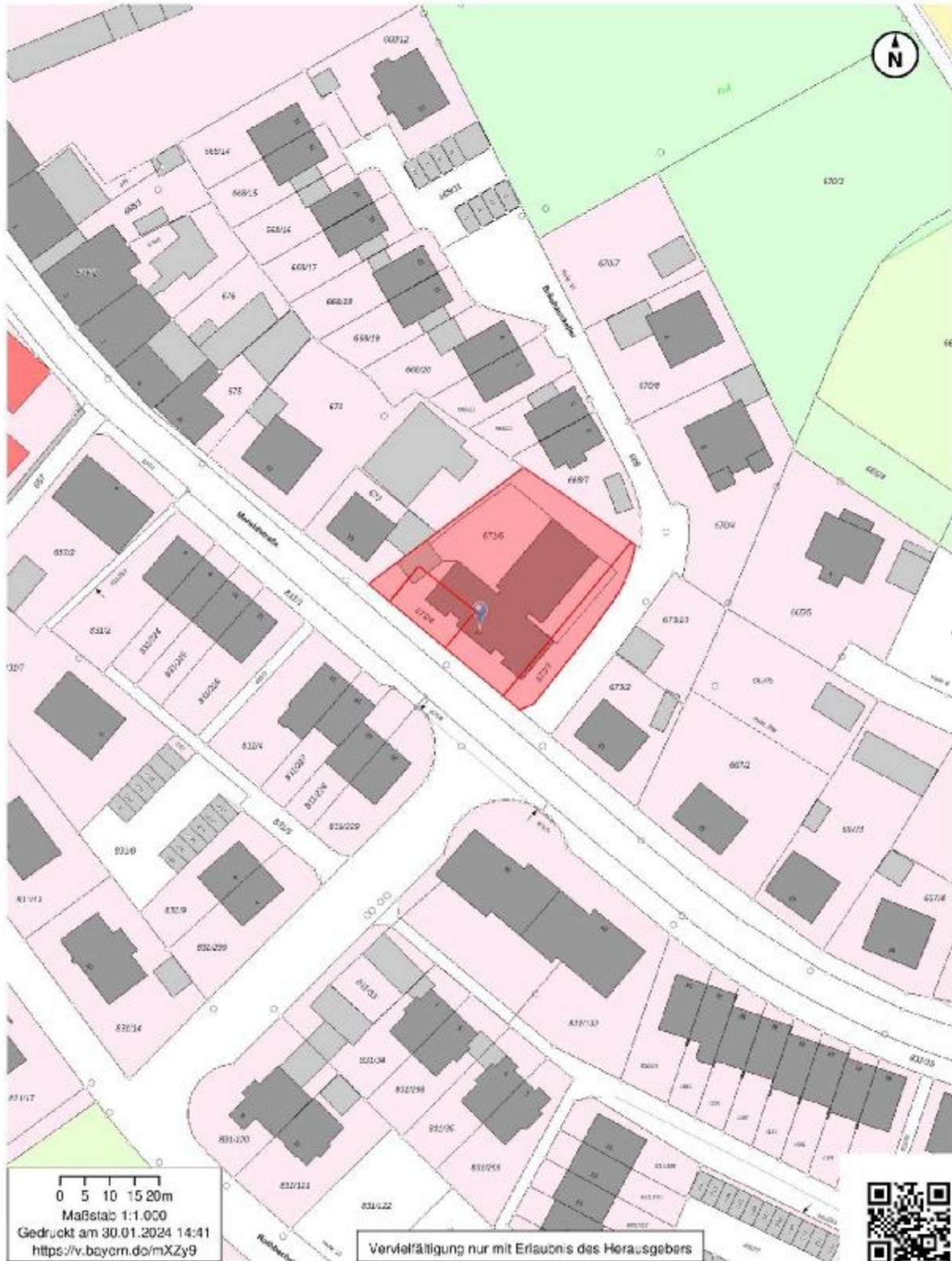
Dachspitz

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 222/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics