

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 305/2023

---

Bezugnahme: Gutachten vom 25.10.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: Doppelhaushälfte mit rd. 150 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und rd. 60 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche im Kellergeschoss laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial samt Einzelgarage.

Lage: Reginoltstraße 4a in 80933 München; durchschnittliche, durch den Individualverkehr auf der rd. 0,1 km östlich entfernten Schleißheimer Straße tageszeitlich unterschiedlich stark immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse mit durchschnittlicher bis guter Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Feldmoching, Blatt 23177.  
Grundstück Fl.Nr. 1411/33, Reginoltstr. 4a, Gebäude- und Freifläche zu 315 m<sup>2</sup>.

Verkehrswerte: Geschätzt zum 22.10. 2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand **1.100.000 €**

Beurteilung: Das laut Grundbuch 315 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über langgezogene Rechteckform und ist ost-/westgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des gegenständlichen Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Die nach Angabe 2001 fertiggestellte Doppelhaushälfte stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, relativ durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Das Alter des Gebäudes beträgt zum Stichtag rd. 23 Jahre; die Bauausführung dürfte weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Die vorhandene Heizungsanlage ist zum Stichtag rd. 6 Jahre alt. Das Gebäude verfügt über einen großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen, nach Osten bzw. Westen gerichteten Haupträumen. Vorteilhaft ist, dass die Gartenterrasse kaum einsehbar ist und Rückzugsmöglichkeit bietet. Nachteilig ist deren Orientierung nach Osten; zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren Immissionen durch den Individualverkehr deutlich wahrnehmbar. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf einer größeren Familie genügen. Die Ausstattung wird als gut beurteilt. Der Unterhaltungszustand, teils mit erheblichen üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als noch durchschnittlich gepflegt empfunden; ein Instandhaltungs-/Unterhaltungstau ist gegeben.

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 305/2023

Die Erreichbarkeit der Einzelgarage wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt. Bauartbedingt dürfte sie jedoch für größere Fahrzeuge wie z. B. SUVs kaum geeignet sein.

**Nutzung:** Das gegenständliche Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch die Eigentümerin zu ½ selbst genutzt.

**Energieausweis:** Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung wurde nicht in Vorlage gebracht.

## Fotodokumentation

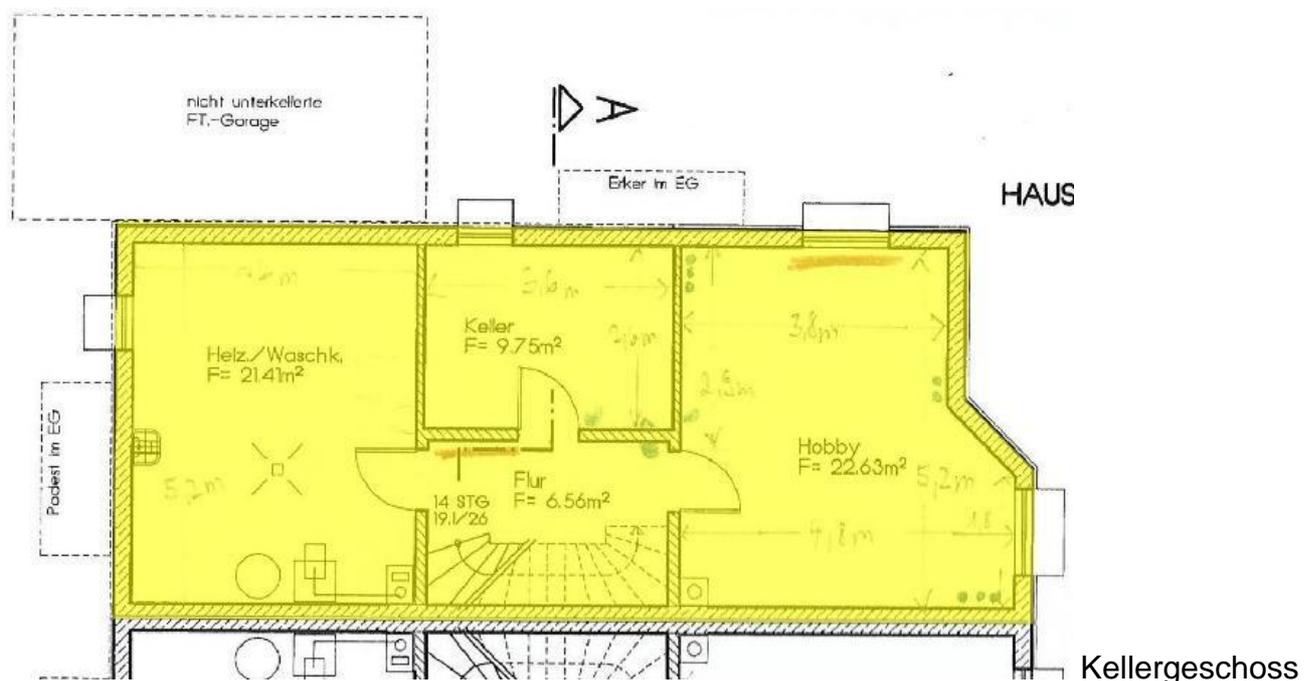


Ansicht v. Westen



Hauseingang v. Westen

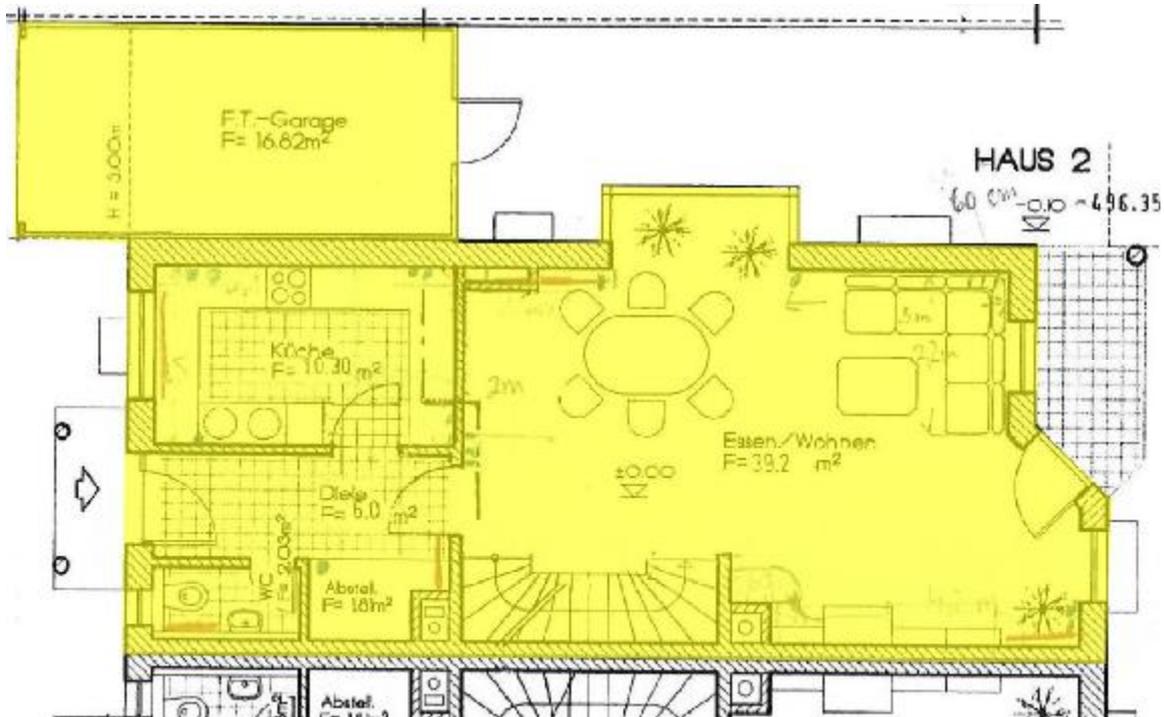
## Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



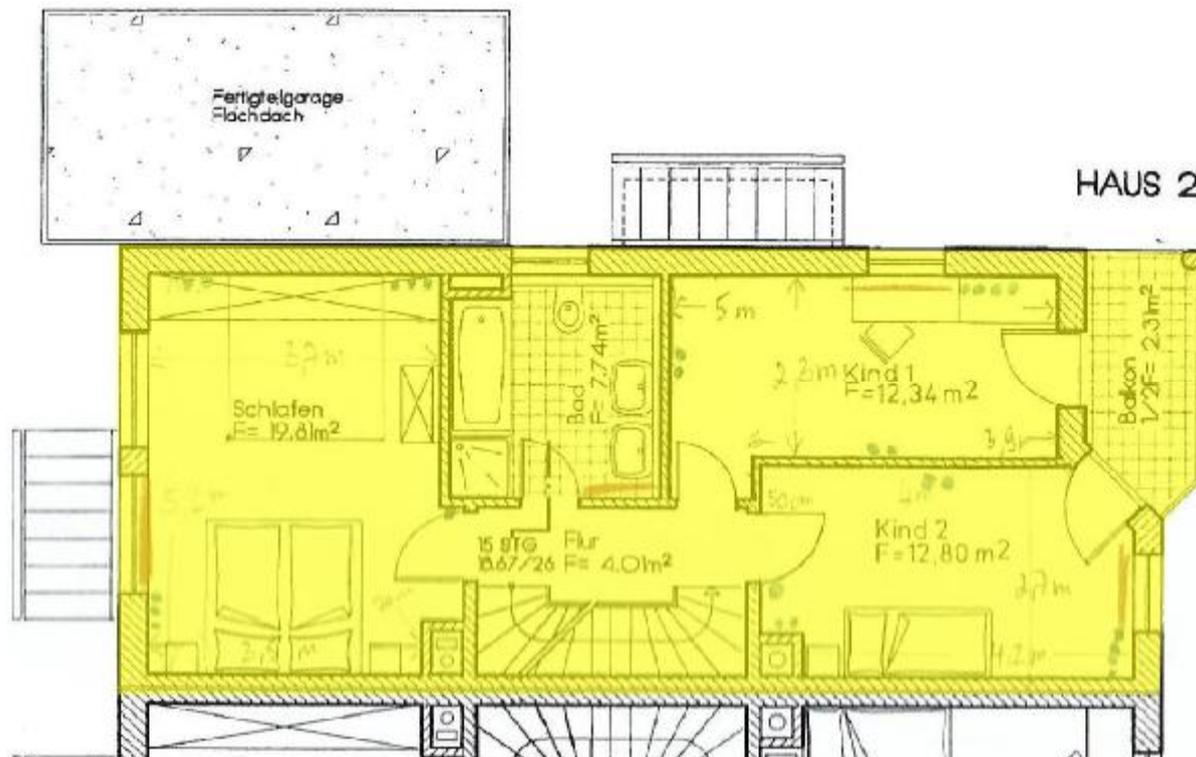
**Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München**  
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 305/2023

**Grundriss** (unmaßstäbliche Darstellung)



Erdgeschoss

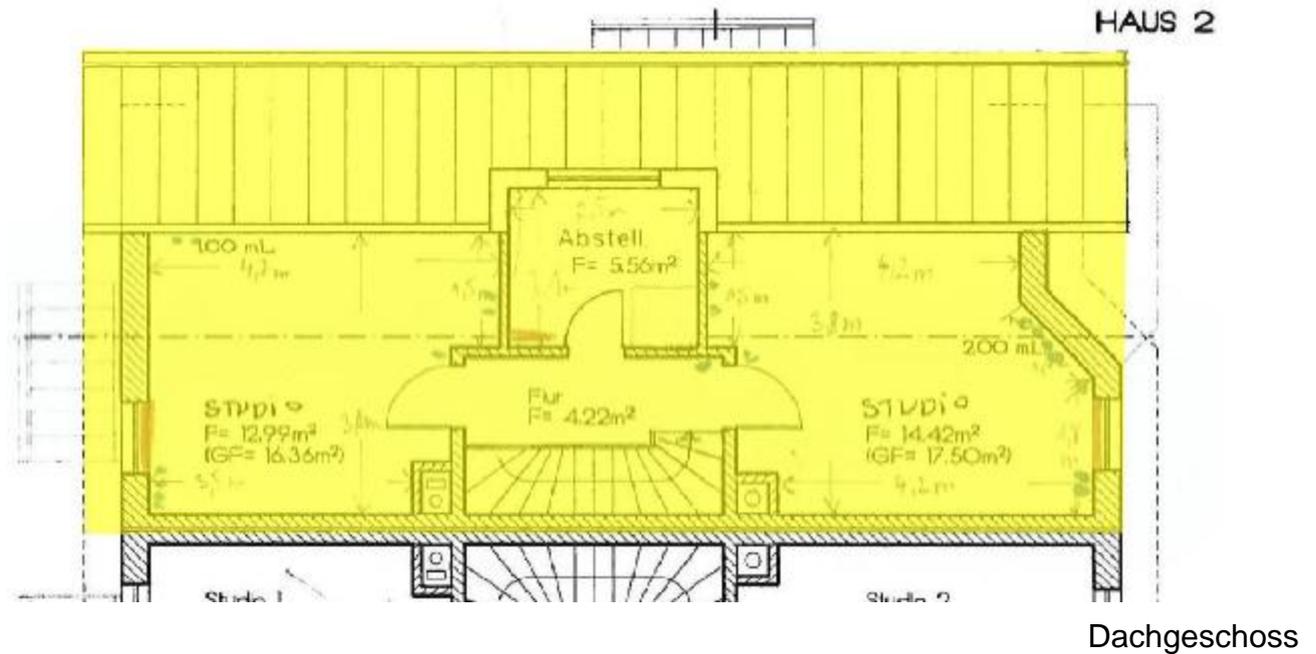


Obergeschoss

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 305/2023

## Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



## Schnitt (unmaßstäbliche Darstellung)



A - A

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 305/2023

## Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics