
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 8/2021

Bezugnahme: Gutachten vom 12.09.2022, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte:

- a) Grundstück Fl.Nr. 183/45 mit 185 m², bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit rd. 185 m² bewertungstechnischer Wohn-/Nutzungsfläche laut Planmaterial.
- b) Grundstück Fl.Nr. 183/71 mit 18 m², bebaut mit einer Einzelgarage in einer Garagenzeile.
- c) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 181/135 (Weg).
- d) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/16 (Weg).
- e) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/23 (Weg).
- f) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/52 (Weg).
- g) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/30 (Garagenhof).
- h) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 181/66 (Kfz-Freistellfläche).
- i) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/78 (Abfallsammelstelle).

Lage: Dorfangerweg 48 in 87754 Unterföhring; gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse in Unterföhring und günstiger verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr. Auf die Nähe zum Heizkraftwerk München-Nord im Süden wird hingewiesen.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Unterföhring, Blatt 3242.

- a) Fl.Nr. 183/45, Dorfangerweg 48, Gebäude- und Freifläche zu 185 m².
- b) Fl.Nr. 183/71, Nähe Firkenweg, Gebäude- und Freifläche zu 18 m².
- c) 1/11 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 181/135, Nähe Gernweg, Verkehrsfläche zu 71 m².
- d) 1/11 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 183/16, Nähe Firkenweg, Verkehrsfläche zu 62 m².
- e) 1/11 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 183/23, Nähe Dorfangerweg, Verkehrsfläche zu 122 m².
- f) 1/11 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 183/52, Nähe Dorfangerweg, Verkehrsfläche zu 148 m².
- g) 1/18 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 183/30, Nähe Firkenweg, Gebäude- und Freifläche zu 327 m².
- h) 1/18 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 181/66, Nähe Gernweg, Gebäude- und Freifläche zu 298 m².
- i) 1/18 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 183/78, Nähe Firkenweg, Gebäude- und Freifläche zu 18 m².

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 8/2021

Verkehrswerte: Geschätzt zum 12.04.2022 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden

a) Reihenmittelhaus mit rd. 185 m ² Wohn-/Nutzungsfläche	860.000 €
b) Einzelgarage in einer Garagenzeile	25.000 €
c) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 181/135	700 €
d) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/16	600 €
e) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/23	1.200 €
f) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/52	1.500 €
g) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/30	2.000 €
h) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 181/66	1.800 €
i) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/78	100 €

Beurteilung: Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34/85. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke 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.

- a) Das laut Grundbuch 185 m² große, mit einem Reihenmittelhaus bebaute Bewertungsgrundstück verfügt über einen langgezogenen rechteckigen Zuschnitt und ist annähernd ost-/westgerichtet. Das Alter des Gebäudes beträgt zum Stichtag rd. 34 Jahre; die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht mehr den heutigen an Wärmeschutz entsprechen. Das Gebäude verfügt über einen reihenhaustypischen Grundriss mit großzügigem Wohn-/ Essbereich und hellen, sowohl nach Osten als auch nach Westen gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der, wenn auch einsehbaren Gartenterrasse nach Westen, das Vorhandensein von zwei Bädern und einem Gäste-WC und dass dem Objekt ein Garagenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf eines 5- bis 6-Personen-Haushalts genügen. Die Ausstattung inklusive der Sanitärausstattung, die überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes entspricht, wird als durchschnittlich bis gut, durchaus dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend beurteilt. Der Unterhaltungszustand, mit teils deutlich sichtbaren Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als einfach bis durchschnittlich empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Nach Auffassung des Unterzeichners ist jedoch, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, eine umfassende Renovierung erforderlich.

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 8/2021

b) Die Erreichbarkeit der Einzelgarage wird aufgrund seiner Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt; für größere Fahrzeuge, z. B. SUVs, dürfte der Stellplatz jedoch nicht geeignet sein.

Nutzung: a)/b) Die gegenständlichen Bewertungsobjekte waren zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurden durch die Eigentümerin zu ½ selbst genutzt.

c)-i) Die Nutzung erfolgt von sämtlichen Miteigentümern gemeinschaftlich.

Energieausweis: Das Reihemittelhaus wurde Anfang der 90er Jahre entsprechend den damaligen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz errichtet. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch wurde nicht in Vorlage gebracht.

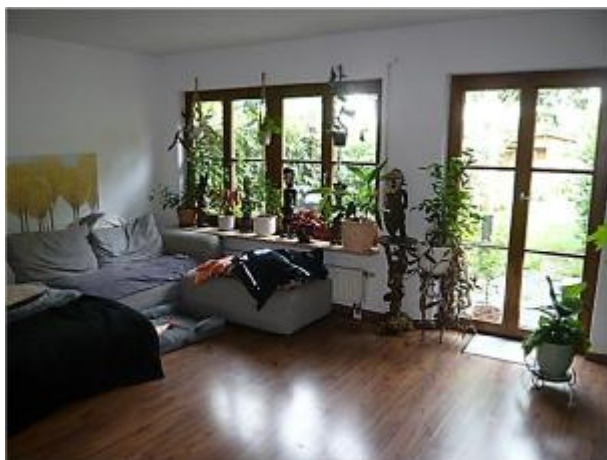
Fotodokumentation



Ansicht v. Südosten



Ansicht v. Westen



Wohnen



Bad/WC



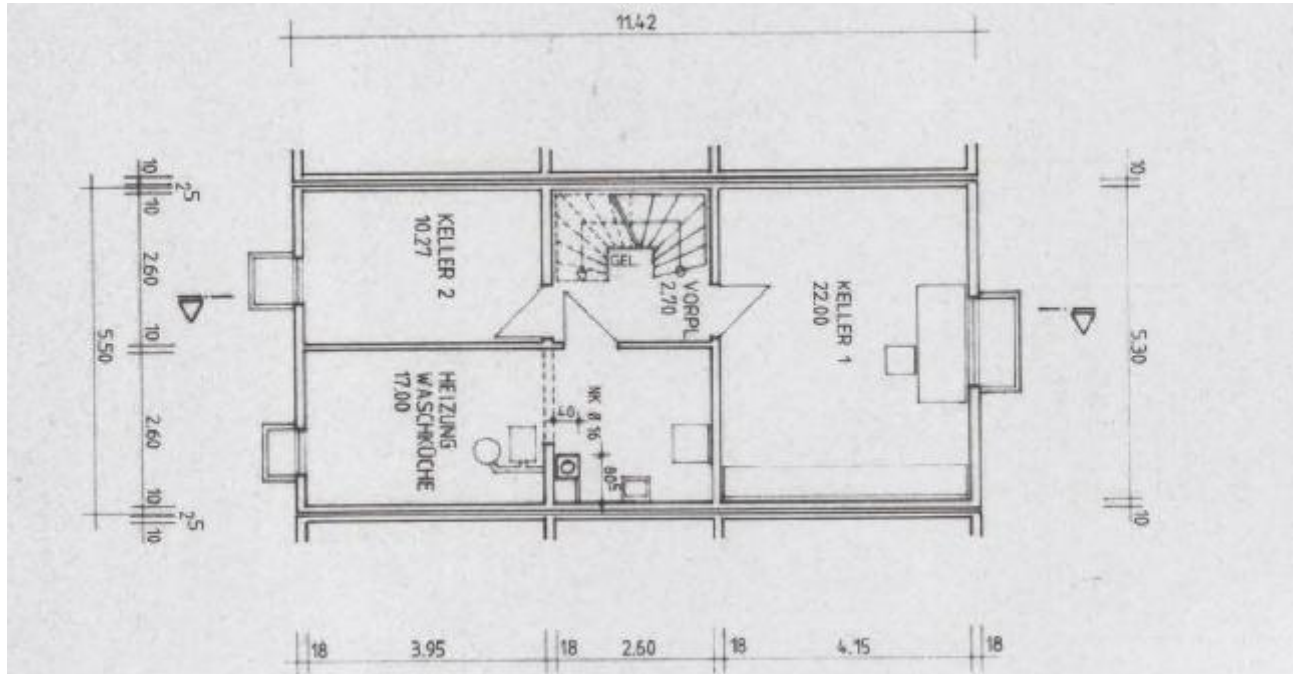
Duschbad

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

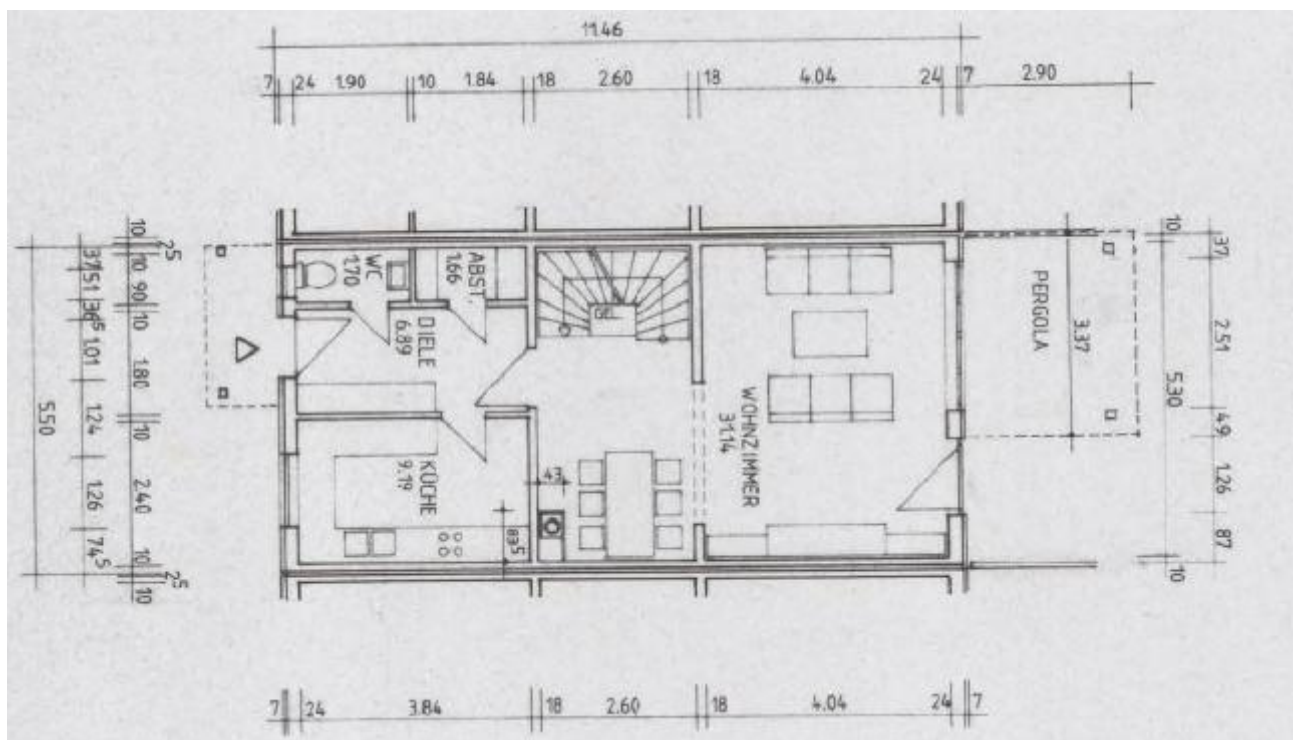
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 8/2021

Grundrisse (unmaßstäbliche Darstellung)



Kellergeschoss

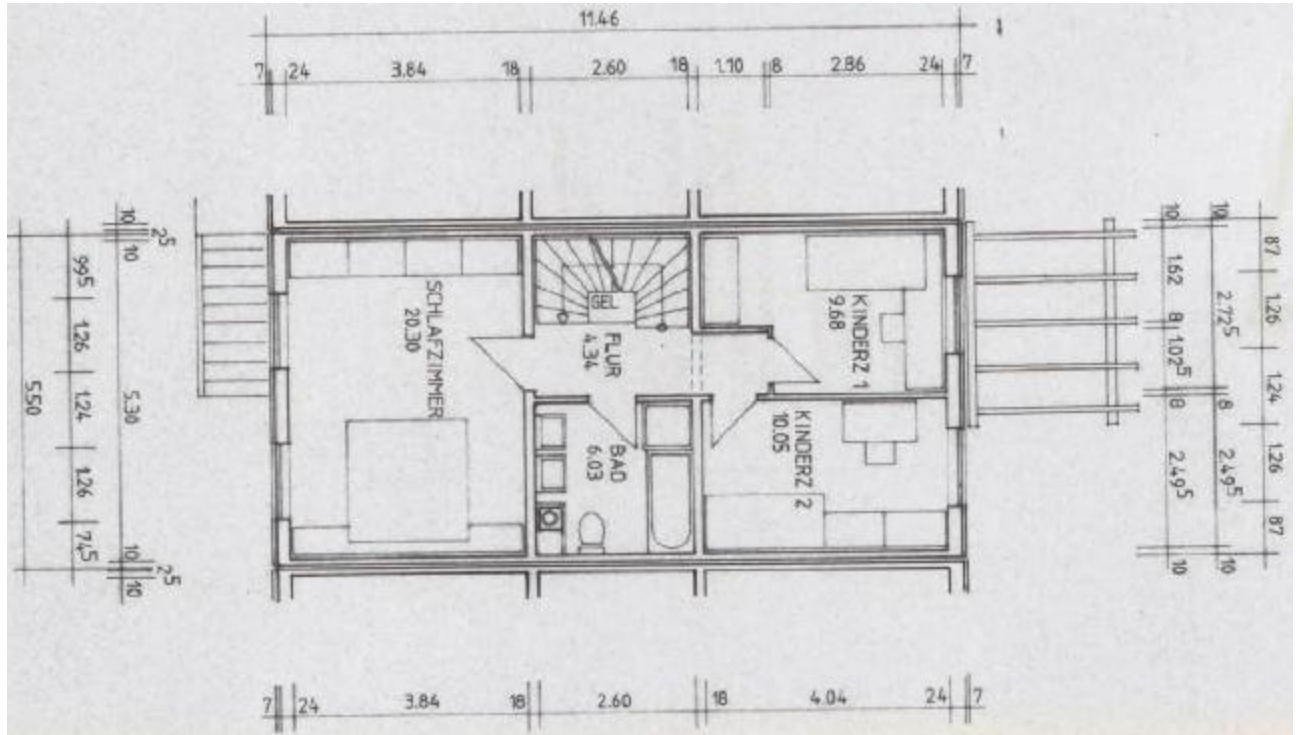


Erdgeschoss

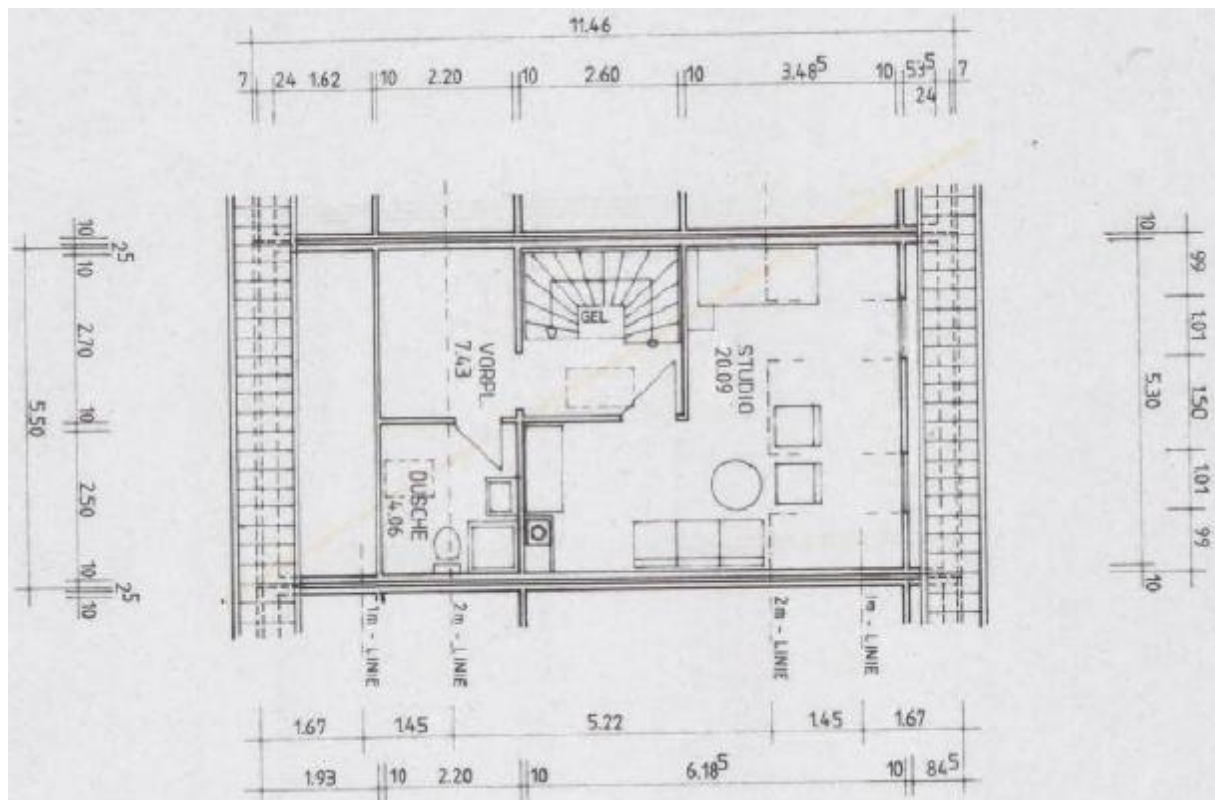
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 8/2021

Grundrisse (unmaßstäbliche Darstellung)



Obergeschoss



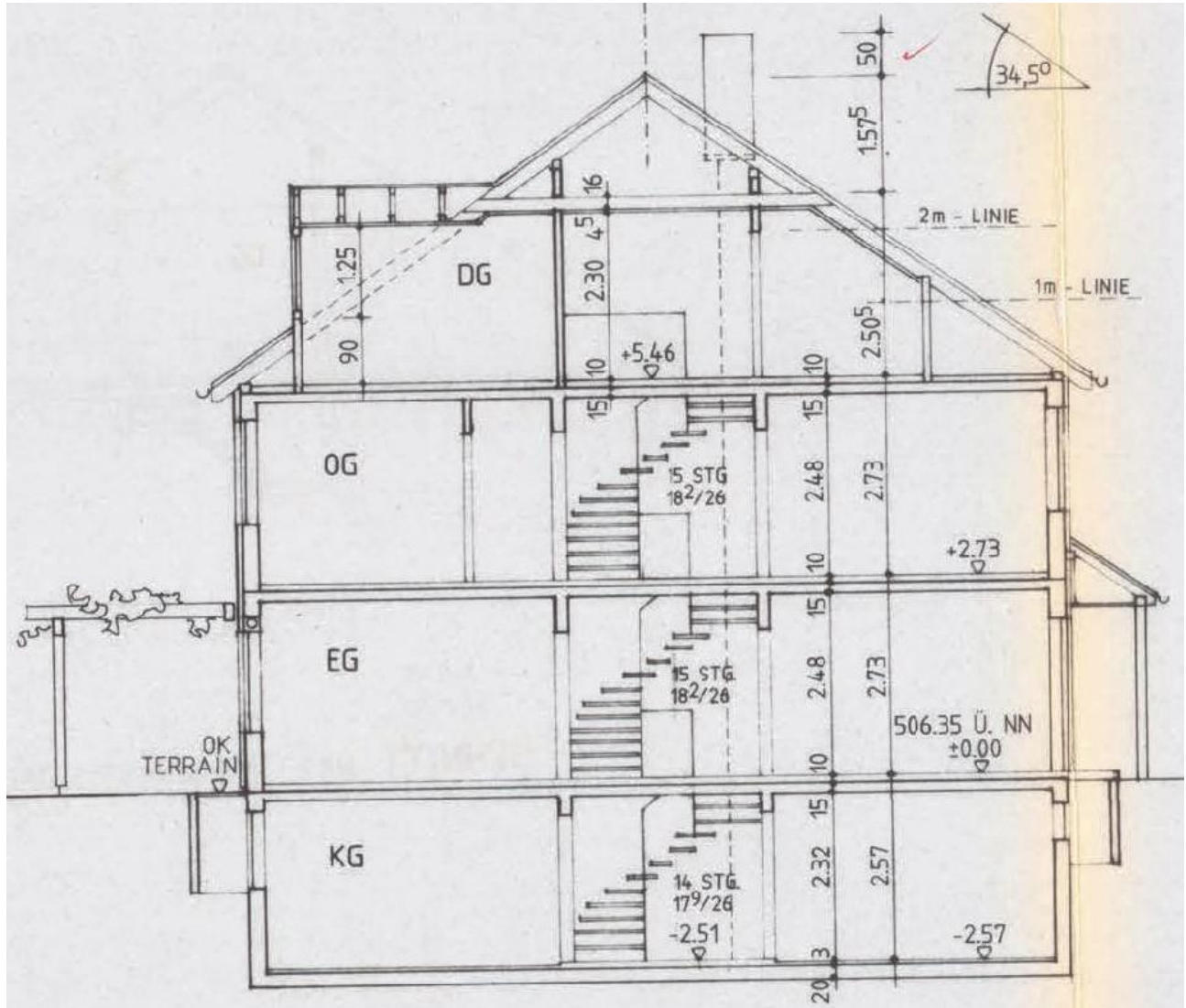
Dachgeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 8/2021

Schnitt (unmaßstäbliche Darstellung)



Schnitt

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 8/2021

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics