

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1540 K 12/2024**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von



- a) 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 mit ca. 52 m² Wohnfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 18 mit ca. 2 m² Nutzungsfläche
- b) 1/350 Anteil an Tiefgarage Nr. 303, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Doppelparker Nr. 191 (unten)
beide im Anwesen Orionstraße 2, Grundstück Fl.Nrn. 649/1, 713/5
- c) Ideeller 131/100.000 Anteil an Heizung Nr. 352
im Anwesen Siriusstraße 8, Grundstück Fl.Nrn. 649, 649/58, 663, 663/2

alle in 85716 Unterschleißheim, Gemarkung Unterschleißheim

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

08.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1094 vom 15. November 2024
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	5
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	6
1.6 Erhebungen	7
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	8
2.0 Objektbeschreibung	12
2.1 Lage	12
2.1.1 Makrolage	12
2.1.2 Mikrolage	13
2.2 Grundbuch	15
2.2.1 Bewertungsobjekte a) und c)	15
2.2.2 Bewertungsobjekt b)	21
2.3 Grundstücke	24
2.3.1 Grundstück Fl.Nrn. 649/1, 713/5	24
2.3.2 Grundstück Fl.Nrn. 649, 649/58, 663, 663/2	25
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	26
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	27
2.6 Bauliche Anlagen	28
2.7 Bewertungsobjekte	30
2.7.1 Bewertungsobjekt a)	30
2.7.2 Bewertungsobjekt b)	32
2.7.3 Bewertungsobjekt c)	33
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	33
2.8.1 Bewertungsobjekte a) und b)	33
2.8.2 Bewertungsobjekt c)	34
2.9 Marktentwicklung	35
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	37
3.0 Bewertungskriterien	40
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	40
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	44
4.0 Vergleichswert	45
4.1 Bewertungsobjekt a)	45
4.2 Bewertungsobjekt b)	48
4.3 Bewertungsobjekt c)	50
5.0 Verkehrswert	52

Anlagen:

Lage im Landkreis München

Übersichtskarte, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.250

Prospektbaubeschreibung

Aufteilungsplan, Untergeschoss/Tiefgarage mit Doppelparker Nr. 190/191

Aufteilungsplan, Untergeschoss/Tiefgarage mit Kellerabteil Nr. 18

Aufteilungsplan, 2. Obergeschoss mit 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18

Aufteilungsplan, Untergeschoss mit Heizung Nr. 352

Fotos in Kopie vom 08.10.2024

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

- a) 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 im 2. Obergeschoss mit ca. 52 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad/WC sowie Nordwestloggia mit ca. 13 m² Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 18 mit ca. 2 m² Nutzungsfläche
- b) 1/350 Anteil an Tiefgarage Nr. 303, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Doppelparker Nr. 191 (unten)
laut Aufteilungsplan, beide im Anwesen Orionstraße 2, zusammengesetztes Grundstück Fl.Nrn. 649/1, 713/5
- c) Ideeller 131/100.000 Anteil an Heizung Nr. 352
im Anwesen Siriusstraße 8, zusammengesetztes Grundstück Fl.Nrn. 649, 649/58, 663, 663/2,

alle in 85716 Unterschleißheim, Gemarkung Unterschleißheim,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1540 K 12/2024, gemäß Anordnungsbeschluss vom 07.03.2024.

Anmerkung:

Abweichend vom o. a. Anordnungsbeschluss wird nachfolgend der Verkehrswert der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c) ermittelt und nachrichtlich/informativ der „rein rechnerische“ Wert der jeweiligen (ideellen) hälftigen Anteile an den Bewertungsobjekten a) – c) angegeben.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 08.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 07.03.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Unterschleißheim (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch), Blatt 4877 vom 23.01.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Unterschleißheim (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 19564 vom 23.01.2024, beglaubigt
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 148 vom 08.01.1973, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2733 vom 28.05.1973, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.05.1973 mit Grundrissen Untergeschoss/Tiefgarage und 2.Obergeschoss, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1478 vom 12.05.1975, in Kopie
- Prospektbaubeschreibung „Im Klosterfeld“ (undatiert), als PDF-Datei
- Auszug aus der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 09.05.2019 bis 06.05.2024, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 25.01.2018, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Einzel-Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für den Stellplatz Nr. 191 vom 08.04.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Einzel-Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für die Wohnung Nr. 18 vom 09.04.2024, als PDF-Datei

- Auszug aus der Einzel-Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für den Stellplatz Nr. 191 vom 11.04.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus der Einzel-Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für die Wohnung Nr. 18 vom 12.04.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 6028 vom 02.11.1972, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.11.1972 mit Grundriss Untergeschoss/Heizung Nr. 352, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1851 vom 19.04.1973, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 3825 vom 09.08.1973, in Kopie
- Auszug aus dem Kaufvertrag URNr. 1319 vom 27.05.2016, in Kopie
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 21.10.2024 und 12.11.2024
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 08.10.2024 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die (Innen-)Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e a) und b) im Anwesen Orionstraße 2 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito nicht möglich. Die Besichtigung eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte lediglich exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Anwesen Im Klosterfeld 33, 35/Siriusstraße 2 – 8, in dem sich die Heizung Nr. 352 (Bewertungsobjekt c) befindet, wurde vom Unterzeichner nicht in Augenschein genommen, da ansonsten der übliche Kostenumfang einer Wertermittlung bei Weitem überschritten werden würde.

Auf Anweisung des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung daher ausschließlich nach äußerem Eindruck bzw. nach den recherchierten Unterlagen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden auszugsweise

- o die Teilungserklärung URNr. 148 vom 08.01.1973,
- o der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2733 vom 28.05.1973,
- o der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.05.1973 mit Grundrissen Untergeschoss/Tiefgarage und 2.Obergeschoss,
- o der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1478 vom 12.05.1975,
- o die Teilungserklärung URNr. 6028 vom 02.11.1972,
- o der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.11.1972 mit Grundriss Untergeschoss/Heizung Nr. 352,
- o der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1851 vom 19.04.1973,
- o die Bewilligung URNr. 3825 vom 09.08.1973 sowie
- o der Kaufvertrag URNr. 1319 vom 27.05.2016

kopiert.

Von der zuständigen Hausverwaltung des Anwesens Orionstraße 2 – 6 wurden (teils auszugsweise)

- o die undatierte Prospektbaubeschreibung „Im Klosterfeld“,
- o die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 09.05.2019 bis 06.05.2024,
- o der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 25.01.2018,
- o der Einzel-Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für den Stellplatz Nr. 191 vom 08.04.2024,
- o der Einzel-Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für die Wohnung Nr. 18 vom 09.04.2024,
- o die Einzel-Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für den Stellplatz Nr. 191 vom 11.04.2024,
- o die Einzel-Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für die Wohnung Nr. 18 vom 12.04.2024

beschafft.

Vom Betreiber der Heizung Nr. 352 wurde die Höhe der für das Jahr 2023 ausbezahlten Pacht je 1/100.000 Miteigentumsanteil erfragt.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Die (Innen-)Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz,

Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e nicht von innen besichtigt werden konnte/n und das Gutachten ausschließlich nach äußerem Eindruck und den beschafften Unterlagen erstattet wurde und es somit der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten obliegt, zu welchem Preis das/die Objekt/e letztendlich ersteigert wird/werden.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden sich im Anwesen Orionstraße 2 – 6, die Heizung Nr. 352 (Bewertungsobjekt c) im Anwesen Im Klosterfeld 33, 35/Siriusstraße 2 – 8, alle in 85716 Unterschleißheim.

Die Stadt Unterschleißheim mit rd. 30.000 Einwohnern (Stand 31.12.2023) umfasst eine Fläche von rd. 15 km² und ist (Luftlinie) ca. 15 km nördlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz) im Dreieck zwischen der Bundesstraße 13 im Osten, der Bundesstraße 471 im Süden sowie der Autobahn A 92 (München – Deggendorf/Flughafen München) im Westen gelegen.

Unterschleißheim, bestehend aus dem gleichnamigen Stadtteil Unterschleißheim sowie den Stadtteilen Hollern, Inhauser Moos, Lohhof, Lohhof-Süd und Riedmoos, gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis München und ist dessen größte Kommune. Die Stadt gilt als prosperierender Wirtschaftsstandort mit guter Wohnlage im nördlichen Umland von München sowie mit guter Anbindung für den öffentlichen Personennah- bzw. Individualverkehr, insbesondere an die Landeshauptstadt und den Münchner Flughafen.

Die überregionale Verkehrsanbindung Unterschleißheims erfolgt vorrangig durch die Autobahn A 92 (München – Deggendorf/Flughafen München) und über das Autobahnkreuz Neufahrn an die Autobahn A 9 (München – Nürnberg) im Norden, durch die Bundesstraße 13 (München – Ingolstadt) im Osten, durch die Staatsstraße 2053 (München – Eching) im Süden sowie durch die Landshuter Straße (St 2342, München – Unterschleißheim) im Westen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Gemeinde Unterschleißheim als Demografiety 11 („Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2022 betrug in der Stadt rd. +2,5% und im gesamten Landkreis München rd. +2,7%.

2.1.2 Mikrolage

Die Anwesen Orionstraße 2 – 6 und Im Klosterfeld 33, 35/Siriusstraße 2 – 8 sind am südwestlichen Bebauungsrand des Stadtteils Unterschleißheim in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert Münchner Ring/Le-Cres-Brücke im Norden, Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (München – Landshut) im Osten, Stadtrand im Süden sowie Landshuter Straße (St 2342) im Westen, in der sogenannten Siedlung „Im Klosterfeld“ gelegen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei allen die gegenständlichen Anwesen umgebenden Straßen handelt es sich um voll ausgebaute, relativ wenig frequentierte Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Quartiers dienen (s. Stadtplanausschnitt, Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den durchschnittlichen Wohnlagen mit einfacher bis durchschnittlicher Wohnadresse in Unterschleißheim.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Unterschleißheim (Rathaus) im Nordosten beträgt (Luftlinie) ca. 0,5 km, zum Münchner Ring/Le-Cres-Brücke im Norden rd. 0,2 km, zur Ingolstädter Landstraße (B 13) bzw. zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, jeweils im Osten rd. 2,0 km bzw. 0,1 km, zur Landshuter Straße (St 2342) im Westen rd. 0,2 km, zu den Autobahnen A 92 (Deggendorf – München) mit den Anschlussstellen Lohhof im Nordosten bzw. Oberschleißheim im Südwesten rd. 2,9 km bzw. 3,1 km, A 99 (Autobahnring München-Nord) mit Anschlussstelle München-Neuherberg im Südosten rd. 5,0 km und zum nächstgelegenen S-Bahnhof mit Haltestelle Unterschleißheim im Nordosten rd. 0,4 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch überwiegend Individualbebauung mit Reihen- bzw. Kettenhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd- und Obergeschoss meist unter Pultdach sowie durch Geschoss- und Hochhausbebauung mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu 13 Obergeschossen unter Flach-/Pultdach, alle in geschlossener Bauweise überwiegend gleicher Baualterskategorie. Im Süden schließen der Spielplatz Im Klosterfeld sowie Flächen für die Landwirtschaft an (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) rd. 0,1 km östlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich vorrangig auf den/die Münchner Ring/Le-Cres-Brücke im Norden sowie auf die Staatsstraße 2342 (Landshuter Straße) im Westen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu nennen die Buslinien 218 (Unterschleißheim West – Lohhof Süd), 291 (Unterschleißheim West – Dachau), 299 (Lohhof, Schulzentrum – Riedmoos) und 772 (Unterschleißheim – Markt Indersdorf), alle mit gemeinsamer Haltestelle Unterschleißheim West, (Luftlinie) ca. 0,4 km nordöstlich sowie 219 (Unterschleißheim, Business Campus Süd – Garching-Hochbrück) mit Haltestelle Münchner Ring, ca. 0,4 km nördlich bzw. jeweils ca. 10 Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die S-Bahn S1 (Freising/Flughafen München – Ostbahnhof) mit Haltestelle Unterschleißheim, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz bzw. zum Münchner Flughafen ca. 26 min bzw. ca. 21 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich teils im gegenständlichen Anwesen (Orionstraße 2 – 6) sowie im Bereich des Rathausplatzes, (Luftlinie) ca. 0,5 km nordöstlich.

Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Sportplätze, Ärzte verschiedener Fachrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf den (Luftlinie) rd. 1,6 km östlich gelegenen Rolf-Zeitler-Park, das rd. 2,6 km südöstlich befindliche Naturschutzgebiet Mallertshofer Holz mit dem Mallertshofer See, den rd. 2,5 km nordöstlich gelegenen Hollerner See, den rd. 0,8 km südöstlich anschließenden Berglwald sowie auf das Erholungsgebiet Unterschleißheimer See, rd. 1,8 km nordwestlich entfernt, hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 23.01.2024 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c) wie folgt vorgetragen:

2.2.1 Bewertungsobjekte a) und c)

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München Grundbuch von Unterschleißheim		Blatt 4877	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 3
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	4		
2	-	245/100000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		649/1	Orionstraße 2, 4, 6, Betriebsfläche, Gebäude- und Freifläche	1	54	54
		713/5	Nähe Ringhofferstraße, Gebäude- und Freifläche	3	87	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 laut Aufteilungsplan;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4860 bis Blatt 5057, Blatt 5059 bis Blatt 5086, Blatt 5088 bis Blatt 5096, Blatt 5098 bis Blatt 5164, Blatt 5166 bis Blatt 5172, Blatt 6452 bis Blatt 6456, Blatt 8271, Blatt 8272, Blatt 9857, Blatt 9858, Blatt 11106, Blatt 11539, Blatt 11540 und Blatt 19564);				
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch den Insolvenzverwalter, im Wege der Zwangsversteigerung oder in den Fällen des § 19 WEG, bei einer freihändigen Weiterveräußerung durch einen eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger, der den Anteil im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat;				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 08.01.1973 URNr. 148 samt Nachtrag vom 28.05.1973 URNr. 2733 je Notar Dr. [REDACTED], München, eingetragen am 31.07.1973, die Bewilligung vom 12.05.1975 URNr. 1478 Notar Dr. [REDACTED], München, eingetragen am 24.07.1975;				
		Miteigentumsanteil übertragen aus Blatt 976;				
		bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses vorge- tragen am 17.02.2021.				

Amtsgericht München Grundbuch von Unterschleißheim		Blatt 4877	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 4		
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
3/zu2	-	131/100000-Miteigentumsanteil an dem Teileigentum				
		1158/100000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		649	Im Klosterfeld 33, 35, Siriusstraße 8, Gebäude- und Frei- fläche	81	75	
		649/58	Nähe Im Klosterfeld, Verkehrsflä- che	1	42	
		663	Im Klosterfeld 33, Siriusstraße 2, 4, 6, 8, Gebäude- und Freifläche	1	97	52
		663/2	Siriusstraße, Gebäude- und Frei- fläche			6
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Heizung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 352; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 4437 bis Blatt 4785 sowie Blatt 19549, Blatt 19550 und Blatt 20191 bis Blatt 20238); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Ver- wandte zweiten Grades in der Seitenlinie, im Wege der Zwangsversteigerung, durch den Insol- venzverwalter oder in den Fällen des § 19 WEG, bei einer freihändigen Weiterveräußerung durch einen im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechts- gläubiger, der den Anteil im Wege der Zwangsver- steigerung erworben hat; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 02.11.1972 URNr. 6028 samt Nachtrag vom 19.04.1973 URNr. 1851 je Notar Dr. [REDACTED], München; eingetragen am 15.06.1973; von Blatt 19548 übertragen am 27.04.2021.				

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 4 gelöscht

Lfd. Nr. 5.1 anonymisiert
- zu ½ -Lfd. Nr. 5.2 anonymisiert
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterschleißheim

Blatt 4877

Zweite Abteilung

Einlegebogen
3

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationserrichtungs-, -erhaltungs- und betriebsrecht samt Leitungserrichtungs- und -verlegungsrecht nebst Nebenrechten sowie Begehungsrecht und Benützungsbefugnis) für Isar-Amperwerke Aktiengesellschaft , München (Amtsgericht München HRB 41051); gemäß Bewilligung vom 27.04.1973 URNr. 1897 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/2; hier sowie auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 31.07.1973; bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 17.02.2021. [REDACTED]
2	2	lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationserrichtungs-, -erhaltungs- und betriebsrecht samt Leitungserrichtungs- und -verlegungsrecht nebst Nebenrechten sowie Begehungsrecht und Benützungsbefugnis) für Isar-Amperwerke Aktiengesellschaft , München (Amtsgericht München HRB 41051); gemäß Bewilligung vom 09.05.1973 URNr. 2275 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/1; hier sowie auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 31.07.1973; bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 17.02.2021. [REDACTED]
3	2	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Schornsteinbenützungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 352 (BVNr. 1 in Blatt 19548); gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/4,5,6,7; hier sowie auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 12.10.1973; bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 17.02.2021. [REDACTED]
4	2	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Recht zur Benützung und Einrichtung von Räumen als Übergabestation für Wärme, für Raumheizung, Gebrauchswassererwärmung und Lüftung) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 352 (BVNr. 1 in Blatt 19548); gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/3,5,6,7; hier sowie auf den für die weiteren Mit-

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterschleißheim

Blatt 4877

Zweite Abteilung

Einlegebogen
 4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		eigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 12.10.1973; bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 17.02.2021.
5	2	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Bedingtes Recht zur Erstellung, Betriebung und Unterhaltung von Heizleitungen, Heizkanälen, Revisionsschächten, Ölleitungen, Entlüftungsleitungen und -schächten sowie Brennstoffvorratsbehältern samt Nebenrechten) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 352 (BVNr.1 in Blatt 19548); gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. , München; Gleichrang mit Abt. II/3,4,6,7; hier sowie auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 12.10.1973; bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 17.02.2021.
6	2	Grunddienstbarkeit (Verbot der Benützung von nicht an die Heizzentrale angeschlossenen Geräten zur Raumbeheizung und zur Bereitung von Gebrauchswarmwasser) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 352 (BVNr.1 in Blatt 19548); gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. , München; Gleichrang mit Abt. II/3,4,5,7; eingetragen am 12.10.1973; bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 17.02.2021.
7	2	Grunddienstbarkeit (Wohnungsbetretungsrecht - bedingt) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 352 (BVNr.1 in Blatt 19548); gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. , München; Gleichrang mit Abt. II/3,4,5,6; eingetragen am 12.10.1973; bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 17.02.2021.
8	3	lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungseinlegungs-, -belassungs- und betriebsrecht nebst Geh- und Befahrungsrecht sowie Benützungsbefchränkung) für die Gemeinde Unterschleißheim ; gemäß Bewilligung vom 30.10.1972 URNr. 2965 Notar Dr. , München; eingetragen am 29.11.1972 und auf die für die Miteigen-

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterschleißheim

Blatt 4877

Zweite Abteilung

Einlegebogen
5

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		tumsanteile am Grundstück angelegten Grundbuchblätter übertragen am 15.06.1973; hierher übertragen am 27.04.2021. [REDACTED]
9	3	lastend an der ganzen Teileigentumseinheit: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Dauernutzungsrecht, befristet) gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3826 Notar Dr. [REDACTED], München, eingetragen am 21.09.1973; nun für Danpower Energie Service GmbH, Potsdam (Amtsgericht Potsdam HRB 25060 P); gemäß Bewilligung vom 24.04.1981 URNr. 1525 Notar Dr. [REDACTED], Hamburg, eingetragen am 06.05.1981; hierher und auf die Grundbuchblätter der übrigen Miteigentumsanteile an der Teileigentumseinheit übertragen am 27.04.2021. [REDACTED]
10	3	lastend an der ganzen Teileigentumseinheit: Reallast (Heizwärmelieferungsverpflichtung) für die jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümer vorgetragen in Blatt 4437 bis 4785, 19549 und 19550 sowie in Blatt 4860 bis 5057, 5059 bis 5086, 5088 bis 5096, 5098 bis 5164, 5166 bis 5172, 6452 bis 6456, 8271, 8272, 9857, 9858, 11106, 11539, 11540 und 19564; gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. [REDACTED], München; eingetragen am 12.10.1973; hierher und auf die Grundbuchblätter der übrigen Miteigentumsanteile an der Teileigentumseinheit übertragen am 27.04.2021. [REDACTED]
11	3	lastend an der ganzen Teileigentumseinheit: Reallast (Heizwärmelieferungsverpflichtung) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 640, 640/25 (Teil von je BVNr. 2 in Blatt 7971 bis 8091, 8093 bis 8157, 14015, 14016), des Grundstücks Flurstück 640/1 (BVNr. 3 in Blatt 6495), des Flurstücks 640/19 (Teil von je BVNr. 1 in Blatt 11111 bis 11304) als Gesamtberechtigte infolge § 1025 BGB; gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. [REDACTED], München; eingetragen am 11.10.1974; hierher und auf die Grundbuchblätter der übrigen Miteigentumsanteile an der Teileigentumseinheit übertragen am 27.04.2021. [REDACTED]
12	3	lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einbautrafostationsrecht) gemäß Bewilligungen je vom 15.05.1975 URNr. 1524 und 1525 je Notar Dr. [REDACTED], München sowie

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterschleißheim

Blatt 4877

Zweite Abteilung

Einlegebogen
6

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		je vom 23.05.1975 URNrn. 1638 und 1639 je Notar [REDACTED], München, auf den für die Miteigentumsanteile am Grundstück angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 05.06.1975; aufgrund Übertragung gemäß § 1092 Abs. 3 BGB nun für Stromversorgung Unterschleißheim GmbH & Co. KG , Unterschleißheim (Amtsgericht München HRA 101846); gemäß Bewilligung vom 06.02.2014 URNr. 275 Notar [REDACTED], Regensburg, je eingetragen am 30.10.2014; Gleichrang mit Abt. II/13; hierher übertragen am 27.04.2021. [REDACTED]
13	3	lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einbautrafostationsrecht) gemäß Bewilligungen je vom 15.05.1975 URNrn. 1524 und 1525 je Notar Dr. [REDACTED], München sowie je vom 23.05.1975 URNrn. 1638 und 1639 je Notar [REDACTED], München, auf den für die Miteigentumsanteile am Grundstück angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 05.06.1975; aufgrund Übertragung gemäß § 1092 Abs. 3 BGB nun für Stromversorgung Unterschleißheim GmbH & Co. KG , Unterschleißheim (Amtsgericht München HRA 101846); gemäß Bewilligung vom 06.02.2014 URNr. 275 Notar [REDACTED], Regensburg, je eingetragen am 30.10.2014; Gleichrang mit Abt. II/12; hierher übertragen am 27.04.2021. [REDACTED]
14	2, 3 zu2 Ant.Abt I/5.1, 5.2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 12/2024); eingetragen am 23.01.2024. [REDACTED]

2.2.2 Bewertungsobjekt b)**Bestandsverzeichnis:**

Amtsgericht München Grundbuch von Unterschleißheim		Blatt 19564		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
						1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	5893/100000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 649/1 Orionstr. 2,4,6, Gebäude- und Freifläche 713/5 Nähe Ringhofferstr., Ödland		1	54	54	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 303; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4860 bis Blatt 5057, Blatt 5059 bis Blatt 5086, Blatt 5088 bis Blatt 5096, Blatt 5098 bis Blatt 5164, Blatt 5166 bis Blatt 5172, Blatt 6452 bis Blatt 6456, Blatt 8271, Blatt 8272, Blatt 9857, Blatt 9858, Blatt 11106, Blatt 11539, Blatt 11540 und Blatt 19564); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Insolvenzverwalter, im Wege der Zwangsversteigerung, in den Fällen des § 19 WEG, bei einer freihändigen Weiterveräußerung durch einen eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger, der den Anteil im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 08.01.1973 URNr. 148 und vom 28.05.1973 URNr. 2733 je Notar Dr. [REDACTED], München sowie vom 12.05.1975 URNr. 1478 Notar Dr. [REDACTED], München Bezug genommen; eingetragen am 31.07.1973 und von dem zur Vereinfachung geschlossenen (Strich-)Blatt Unterschleißheim Blatt 4859 hierher umgeschrieben am 25.04.2016.		3	87		

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1.347 anonymisiert
- zu 1/700 -

Lfd. Nr. 1.348 anonymisiert
- zu 1/700 -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterschleißheim Blatt 19564 Zweite Abteilung 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Lastend an dem ganzen Grundstück Flst. 649/1 und Flst. 713/5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationserrichtungs-, -erhaltungs- und -betriebsrecht samt Leitungserrichtungs- und -verlegungsrecht nebst Nebenrechten sowie Begehungsrecht und Benützungsbefugnis) für ISAR-AMPERWERKE AG , München; gemäß Bewilligung vom 27.04.1973 URNr. 1897 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 31.07.1973 und umgeschrieben am 25.04.2016. [REDACTED]
2	1	Lastend an dem ganzen Grundstück Flst. 649/1 und Flst. 713/5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationserrichtungs-, -erhaltungs- und -betriebsrecht samt Leitungserrichtungs- und -verlegungsrecht nebst Nebenrechten sowie Begehungsrecht und Benützungsbefugnis) für ISAR-AMPERWERKE AG , München; gemäß Bewilligung vom 09.05.1973 URNr. 2275 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 31.07.1973 und umgeschrieben am 25.04.2016. [REDACTED]
3	1	Lastend an dem ganzen Grundstück Flst. 649/1 und Flst. 713/5: Grunddienstbarkeit (Schornsteinbenützungsbefugnis) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 352 (Blatt 19548) ; gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/4 bis Abt. II/7; eingetragen am 12.10.1973 und umgeschrieben am 25.04.2016. [REDACTED]
4	1	Lastend an dem ganzen Grundstück Flst. 649/1 und Flst. 713/5: Grunddienstbarkeit (Recht zur Benützung und Einrichtung von Räumen als Übergabestation für Wärme, für Raumheizung, Gebrauchswassererwärmung und Lüftung) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 352 (Blatt 19548) ; gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/3 und Abt. II/5 bis Abt. II/7; eingetragen am 12.10.1973 und umgeschrieben am 25.04.2016.

Amtsgericht München Grundbuch von Unterschleißheim		Blatt 19564	Zweite Abteilung	Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
5	1	Lastend an dem ganzen Grundstück Flst. 649/1 und Flst. 713/5: Grunddienstbarkeit (Bedingtes Recht zur Erstellung, Betreibung und Unterhaltung von Heizleitungen, Heizkanälen, Revisionsschächten, Ölleitungen, Entlüftungsleitungen und -schächten sowie Brennstoffvorratsbehältern samt Nebenrechten) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 352 (Blatt 19548) ; gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/3, Abt. II/4, Abt. II/6 und Abt. II/7; eingetragen am 12.10.1973 und umgeschrieben am 25.04.2016. [REDACTED]		
6	1	Lastend an dem ganzen Grundstück Flst. 649/1 und Flst. 713/5: Grunddienstbarkeit (Verbot der Benützung von nicht an die Heizzentrale angeschlossenen Geräten zur Raumbeheizung und zur Bereitung von Gebrauchswasser) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 352 (Blatt 19548) ; gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/3 bis Abt. II/5 und Abt. II/7; eingetragen am 12.10.1973 und umgeschrieben am 25.04.2016. [REDACTED]		
7	1	Lastend an dem ganzen Grundstück Flst. 649/1 und Flst. 713/5: Grunddienstbarkeit (Wohnungsbetretungsrecht -bedingt-) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 352 (Blatt 19548) ; gemäß Bewilligung vom 09.08.1973 URNr. 3825 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/3 bis Abt. II/6; eingetragen am 12.10.1973 und umgeschrieben am 25.04.2016. [REDACTED]		

Lfd. Nrn 8 - 136 gelöscht bzw. nicht betreffend

Lfd. Nr. 137 Anteil Abteilung I/1.347, 1.348
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 12/2024); eingetragen am 23.01.2024.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs sind bei Objekten der vorliegenden Art üblich und werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstücke

2.3.1 Grundstück Fl.Nrn. 649/1, 713/5

Das zusammengesetzte Grundstück Fl.Nrn. 649/1, 713/5, Gemarkung Unterschleißheim (Orionstraße 2 – 6), mit einem Ausmaß von insgesamt 15.841 m² hat annähernd Trapezform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 90 m x 176 m und ist nordwest-/südostgerichtet. Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig. Das Grundstück ist, soweit erkennbar, überwiegend nicht eingefriedet. Die Straßenfront an der Ringhofferstraße im Nordwesten beträgt ca. 118 m, an der Orionstraße im Nordosten ca. 97 m und an der Straße Im Klosterfeld im Südosten ca. 112 m. Die Erschließungsflächen sind, soweit erkennbar, mit Betonformsteinen bzw. großformatigen Betonplatten gepflastert oder asphaltiert. Die übrigen unbebauten Flächen sind, soweit erkennbar, als Rasen mit Buschwerk und einzelnen hochgewachsenen Bäumen gestaltet.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Die Außenanlagen hinterlassen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck.

2.3.2 Grundstück Fl.Nrn. 649, 649/58, 663, 663/2

Das zusammengesetzte Grundstück Fl.Nrn. 649, 649/58, 663, 663/2, Gemarkung Unterschleißheim (Im Klosterfeld 33, 35/ Siriusstraße 2 – 8), mit einem Ausmaß von insgesamt 28.075 m² hat annähernd Quadratform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 169 m x 166 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig. Die Straßenfront an der Siriusstraße im Nordosten beträgt ca. 164 m, an der Straße im Klosterfeld im Südwesten bzw. Nordwesten ca. 94 m bzw. ca. 178 m. Die Erschließungsflächen sind entsprechend dem Luftbild vermutlich mit Betonformsteinen gepflastert bzw. asphaltiert; die übrigen unbebauten Flächen sind als Rasen mit Buschwerk und einzelnen hochgewachsenen Bäumen gestaltet.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten

Sowohl das Grundstück Fl.Nrn. 649/1, 713/5 (Orionstraße 2 – 6), als auch das Grundstück Fl.Nrn. 649, 649/58, 663, 663/2 (Im Klosterfeld 33, 35/Siriusstraße 2 – 8), beide Gemarkung Unterschleißheim, werden von den sie umgebenden Straßen erschlossen. Dabei handelt es sich um voll ausgebaute Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Quartiers dienen. Gehwege sind angelegt, Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt gegeben; die vorhandenen Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund reichen jedoch kaum aus (s. Stadtplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die gegenständlichen Grundstücke verfügen, soweit in Erfahrung gebracht werden konnte, über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem die Anwesen Orionstraße 2 – 6 bzw. Im Klosterfeld 33, 35/Siri-
usstraße 2 – 8 gehören, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim als
Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Die Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und
sind somit gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen.

Ergänzend sind die örtlichen GemeinDESatzungen, wie z. B. die Begrünungs-, Einfrie-
dungs-, Ortsgestaltungs- sowie Stellplatzsatzung, zu beachten.

Die Grundstücke sind mit der mehrteiligen Großwohnanlage „Im Klosterfeld“ mit Erd-
geschoss und bis zu 13 Obergeschossen unter Flach- bzw. Pultdach bebaut (s. Luft-
bildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann
nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Ge-
genstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgen-
den Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung wei-
testgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des/r Grundstücks/e
entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes
nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von
den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine
Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken,
dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeich-
ners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch
gar nicht realisierbar sein können.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung:

Nachfolgende Angaben beziehen sich vorrangig auf das Grundstück Orionstraße 2, in dem sich die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden, und sollen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks dienen.

Nach Aktenlage wurden die Grundstücke Fl.Nrn. 649/1, 713/5 (Orionstraße 2 – 6) und Fl.Nrn. 649, 649/58, 663, 663/2 (Im Klosterfeld 33, 35/Siriusstraße 2 – 8) ca. Anfang/Mitte der 1970er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher putzloser Betonbauweise bebaut. Die aufstehende Bebauung ist Teil der Großwohnanlage „Im Klosterfeld“, bestehend aus verschiedenen vollunterkellerten Reihen- bzw. Kettenhäusern sowie Mehrfamilien- bzw. Punkthäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu 13 Obergeschossen unter Flach- bzw. Pultdach (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Zudem ist in den jeweiligen Grundstücken eine Sammeltiefgarage vorhanden.

Soweit in Erfahrung gebracht werden konnte, sind im Anwesen Orionstraße 2 – 6 ca. 295 Wohneinheiten, ca. 8 Ladengeschäfte sowie ca. 328 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und im Anwesen Im Klosterfeld 33, 35/Siriusstraße 2 – 8 ca. 316 Wohneinheiten sowie ca. 373 Tiefgaragenstellplätze vorhanden.

Bauwerksbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise wird auf die in der Anlage beigefügte, undatierte Prospektbaubeschreibung „Im Klosterfeld“ verwiesen.

Anwesen Orionstraße 2 – 6

Energieausweis:

Gemäß dem in Vorlage gebrachten Energiebedarfsausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 25.01.2018 ist das Gebäude Orionstraße 2, 4 der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen; der Endenergiebedarf für das Anwesen beträgt rd. 116 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde empfohlen, die Dämmung der Kellerdecke des unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Entsprechend der in Vorlage gebrachten Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instand-/Unterhaltung regelmäßig vorgenommen. Unter anderem wurden die

- o Sanierung des Treppenturms Haus 4 Ost (2. Rettungsweg),
- o Erweiterung der Müllhäuser vor Haus 2 sowie
- o Sanierung der Sprinkler-/Feinsprühanlage

durchgeführt.

Zudem wurden in der Versammlung vom 24.05.2023 die Sanierung einer Vielzahl der Stellplatzflächen der Doppelparker, insbesondere des gegenständlichen Stellplatzes Nr. 191, beschlossen. Die Finanzierung soll durch die Entnahme aus der Erhaltungsrücklage bzw. durch Einhebung einer Sonderumlage in Höhe von 590.000 €, verteilt nach Stellplatzeinheiten (1.686 € je Einheit), bereits fällig zum 01.08.2023 erfolgen.

Weiter wurden in der Versammlung vom 06.05.2024 die

- o Sanierung aller 6 Aufzüge (geschätzte Gesamtkosten rd. 1.000.000 €, Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage),
- o Sanierung des Dachstuhls, Haus 2 (geschätzte Kosten rd. 100.000 €, Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage) sowie
- o Angebotseinholung für die Sanierung der Tiefgaragenlüftung wegen Asbest

beschlossen. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen.

Anmerkung:

Für die anstehende Sanierung der Tiefgaragenlüftung wegen Asbest muss gegebenenfalls mit der Erhebung einer Sonderumlage gerechnet werden.

2.7 Bewertungsobjekte

2.7.1 Bewertungsobjekt a)

Vorbemerkung:

Die Innenbesichtigung der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 (Bewertungsobjekt a) war nicht möglich.

Mikrolage:

Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 2 und ist nach Nordwesten zur Ringhofferstraße gerichtet (s. Aufteilungsplan 2. *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude Hs.Nr. 2 erfolgt von Nordosten über einen barrierefreien Hauseingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe ohne Aufzug (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Wohnfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.05.1973 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 52 m² wie folgt:

Diele	ca.		3,33 m ²
Schlafzimmer	ca.		15,68 m ²
Bad/WC	ca.		3,08 m ²
Küche	ca.		4,29 m ²
Wohnzimmer	ca.		20,87 m ²
	ca.		47,25 m ²
Putzabzug	ca.	-3%	-1,42 m ²
	ca.		45,83 m ²
Nordwestloggia	ca.	8,35 m x 1,50 m x 0,50	6,26 m ²
	ca.		52,09 m ²
	rd.		<u><u>52,00 m²</u></u>

Anmerkung:

Dabei wurde die Grundfläche der Nordwestloggia entsprechend ihrem Wohnwert bzw. den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes mit ½ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss:

Die Innenbesichtigung der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 war nicht möglich. Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.05.1973 beschreibt sich der Grundriss wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in eine zentrale Diele, von der aus mit Ausnahme der Küche alle Räume abgängig sind: nach Südwesten das Schlafzimmer mit Austritt zur Nordwestloggia, nach Nordwesten das Bad/WC (ohne Fenster) und nach Nordosten das Wohnzimmer, ebenfalls mit Austritt zur Nordwestloggia. Vom Wohnzimmer nach Südwesten gelangt man in die Küche (mit Fenster) (s. Aufteilungsplan 2. *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Innenbesichtigung der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen werden. Angaben über Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Mangels Besichtigung können keine Aussagen hinsichtlich des Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, die Ausstattung wie in der im Anhang beigelegten, undatierten Prospektbaubeschreibung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Kellerabteil Nr. 18:

Mit zum Sondereigentum gehört das im Untergeschoss des Anwesens befindliche Kellerabteil Nr. 18 mit rd. 2 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage). Das Kellerabteil konnte ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Es wird ebenfalls ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

2.7.2 Bewertungsobjekt b)

Die Tiefgaragenein-/ausfahrt erfolgt von der Ringhofferstraße von Nordwesten über eine doppelspurige Rampe mit elektrisch bedienbaren Toren mit Schlüssel-/Ampelschaltung (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zudem müsste der direkte Zugang von den jeweiligen Treppenhäusern der Gebäude in die Tiefgarage gegeben sein.

Mikrolage:

Der Doppelparker Nr. 191/192 befindet sich laut Aufteilungsplan westlich der Garagenein- und -ausfahrt (s. Aufteilungsplan Untergeschoss/Tiefgarage i. d. Anlage). Laut Kaufvertrag URNr. 1319 vom 27.05.2016 ist mit dem 1/350 Anteil an Tiefgarage Nr. 303 das Recht auf ausschließliche Nutzung des Stellplatzes Nr. 191 (Bewertungsobjekt b) verbunden. Entsprechend der Nummerierung an den Wänden in der Tiefgarage sollte es sich demnach um den unteren Stellplatz handeln (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Unterhaltungszustand:

Die Besichtigung der Tiefgarage Nr. 303 war möglich, die des gegenständlichen unteren Stellplatzes Nr. 191 (Bewertungsobjekt b) in einem Doppelparker war nicht möglich. Wie bereits vorne erwähnt wurde in der Eigentümerversammlung vom 24.05.2023 die Sanierung der Stellplatzflächen, inklusive der des gegenständlichen Stellplatzes Nr. 191 beschlossen. Offensichtlich waren die Arbeiten zum Stichtag jedoch noch nicht ausgeführt; an den Parkblechen der oberen Stellplätze waren deutliche Beschädigungen erkennbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Zudem sei der Stellplatz „nicht vermietbar, da defekt“.

Anmerkung:

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vorne erwähnte Sonderumlage zur Finanzierung der Sanierung der Garagenstellplätze zum 01.08.2023 erhoben und bezahlt wurde und somit einem künftigen Erwerber für die anstehende Sanierung keine weitere Kosten entstehen.

2.7.3 Bewertungsobjekt c)

Vorbemerkung:

Die Heizung Nr. 352 (Bewertungsobjekt c) ist im Kellergeschoss des Gebäudes Sirusstraße 8 gelegen; die Besichtigung der/s Heizung/Heizraums Nr. 352 ist nicht erfolgt.

Die Recherchen des Unterzeichners ergaben, dass der Heizraum Nr. 352, mit ca. 170 m² Nutzungsfläche, einer Bruchteilsgemeinschaft mit rd. 600 Miteigentumsanteilen gehört, die jedoch keinen Gesellschafter hat. Dies ließe sich nur über einen einstimmigen und allstimmigen Beschluss aller Eigentümer lösen, was angesichts teilweise unklarer Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Anteile praktisch unmöglich ist.

Art:

Es handelt sich um eine Nahwärmeversorgungsanlage für die bereits vorne beschriebene Großwohnanlage „Im Klosterfeld“ sowie der umliegenden Einfamilienwohnhäuser, die von der *.* GmbH betrieben wird.

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Mangels Innenbesichtigung der Heizung Nr. 352 können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen werden. Trotz Anfrage wurden weder von der zuständigen Hausverwaltung noch von der Betreiberin der Heizanlage Angaben über Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen gemacht. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

2.8.1 Bewertungsobjekte a) und b)

Nutzung:

Das gegenständliche Bewertungsobjekt a) war nach Angabe zum Stichtag fremdvermietet, wobei ein Mietvertrag nicht in Vorlage gebracht wurde; auch wurden keinerlei Angaben zu Mietbeginn/-dauer, Höhe des Mietzinses etc. gemacht.

Das Bewertungsobjekt b) war nach Angabe wegen eines Defekts nicht vermietet.

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend den zum Stichtag gültigen Einzel-Wirtschaftsplänen 2024 vom 08. bzw. 09.04.2024 für

a) 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18	394 €
b) Stellplatz Nr. 191	<u>33 €</u>
gesamt	427 €

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Einzel-Jahresabrechnungen 2023 vom 11. bzw. 12.04.2024 betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 für die

Wohnungen, rd.	2.122.000 €
Tiefgarage, rd.	<u>374.000 €</u>
gesamt, rd.	2.496.000 €

2.8.2 Bewertungsobjekt c)Nutzung:

Die Nahwärmeversorgungsanlage wird von der *.* GmbH betrieben, wobei ein Pachtvertrag nicht in Vorlage gebracht wurde. Die Recherchen des Unterzeichners ergaben, dass diese an die Eigentümer des Heizraumes Nr. 352 Pachtanteile auszahlt, die sich aus den erwirtschafteten Überschüssen ergeben und sich nach der Höhe der jeweiligen Miteigentumsanteile berechnen. Entsprechende Abrechnungen für den hier gegenständlichen Miteigentumsanteil (Bewertungsobjekt c) wurden trotz Aufforderung nicht in Vorlage gebracht. Nach fernmündlicher Auskunft der Betreiberin belief sich die Höhe des jährlichen Zahlungsbetrages für das Jahr 2023 je 1/100.000 Miteigentumsanteil auf, rd.

0,44 €

Weitere Angaben, beispielsweise ob bzw. in welcher Höhe ein monatliches Hausgeld zu zahlen ist oder ob eine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde, wurden nicht gemacht.

2.9 Marktentwicklung

Marktberichte zur allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes für den Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München nicht veröffentlicht.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2023 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz weiter deutlich zurückgegangen. Die Vertragszahlen, bezogen auf die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“, sind im Jahr 2023 wie auch im Vorjahr am deutlichsten im Segment der „unbebauten Grundstücke“ gesunken. Bezogen auf den Geldumsatz ist im Jahr 2023 der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ am stärksten zurückgegangen.

Insgesamt wurden rund 8.200 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12% unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 22%. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 11%.

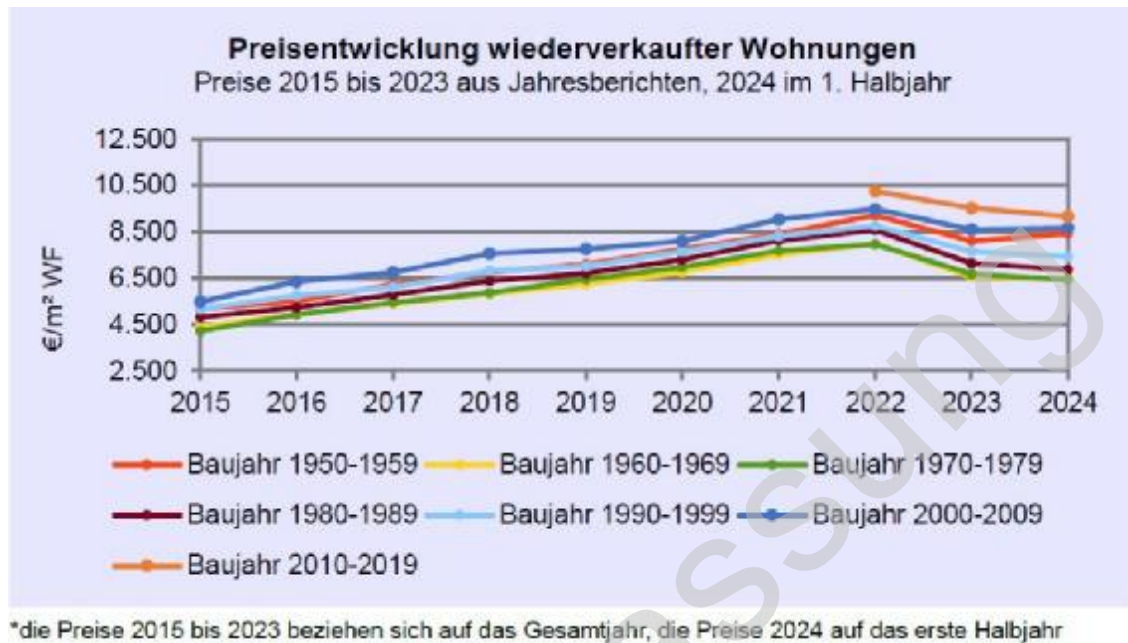
Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 7,5 Milliarden Euro lag noch einmal 37% unter dem historisch niedrigen Wert aus dem Vorjahr.

Quelle: Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Im ersten Halbjahr 2024 ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 33% gestiegen. Der Geldumsatz stieg dabei 49% über das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,1 Mrd. Euro. In fast allen Teilmärkten konnte bei den Wohnimmobilien (Wohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein leichter Preisrückgang und/oder eine Stagnation festgestellt werden.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) stieg die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29%. Unter den rund 4.100 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 500 Neubauobjekte. Dabei ist der Geldumsatz ebenfalls gestiegen und lag 24% über dem Vorjahresniveau.

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung (mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen), gegliedert nach Baujahresgruppen, für wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2015 bis zum 2. Quartal 2024:



Quelle: Halbjahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Auf dem Münchner Immobilienmarkt standen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafteste Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstand. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hatte in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die

Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegesischer Auseinandersetzungen. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition, sodass generell mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen ist. Marktteilnehmer berichten jedoch, dass seit Anfang 2024 die Zahl der Kaufinteressenten, insbesondere bei Bestandsimmobilien mit guten energetischen Kennwerten, in einem sich stabilisierenden Marktumfeld wieder etwas zunimmt und die zuvor deutlichen Preisnachlässe meist abflachen.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit relativ einfacher Wohnadresse am südwestlichen Bebauungsrand des Stadtteils Unterschleißheim in der sogenannten Großwohnanlage „Im Klosterfeld“ mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München bzw. an den Münchner Flughafen handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Die aufstehende Bebauung wurde ca. Anfang/Mitte der 1970er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtet. Das zum Stichtag rd. 50 Jahre alte Anwesen Orionstraße 2 – 6 stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und bedingt den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „D“

zuzuordnen. Laut der in Vorlage gebrachten Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instand-/Unterhaltung regelmäßig vorgenommen. Jedoch steht die Sanierung der Tiefgaragenlüftung wegen Asbest an; hierzu wurde die Einholung von Angeboten beschlossen. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen; jedoch muss für die anstehende Sanierung der Tiefgaragenlüftung gegebenenfalls mit der Erhebung einer Sonderumlage gerechnet werden. Bei der nachfolgenden Bewertung wird der mangelfreie Zustand der gesamten aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.

Die Besichtigung der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 (Bewertungsobjekt a) war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes Orionstraße 2 und ist nach Nordwesten zur Ringhofferstraße gerichtet. Sie verfügt laut Aufteilungsplan über einen wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit vermutlich guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Nordwestloggia mit rd. 8 m² Grundfläche sowie dass ihr der Tiefgaragenstellplatz Nr. 191 (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 2-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei dieser Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, die Ausstattung wie in der im Anhang beigefügten undatierten Baubeschreibung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 191 (Bewertungsobjekt b) konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Bauartbedingt dürfte er jedoch für größere Fahrzeuge wie z. B. SUVs kaum geeignet sein. Die Sanierung der Stellplatzfläche wurde beschlossen, jedoch waren die Arbeiten zum Stichtag noch nicht ausgeführt; der Stellplatz war nach Angabe defekt.

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die vorne erwähnte Sonderumlage zur Finanzierung der Sanierung der Garagenstellplätze zum 01.08.2023 erhoben und bezahlt wurde und somit einem künftigen Erwerber für die anstehende Sanierung keine weitere Kosten entstehen. Zudem wird unterstellt, dass der Stellplatz nach erfolgter Sanierung wieder vollumfänglich funktionsfähig ist.

Mangels Innenbesichtigung der Heizung Nr. 352 können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen werden. Weder von der zuständigen Hausverwaltung noch von der Betreiberin der Heizanlage wurden Angaben über Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen gemacht. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

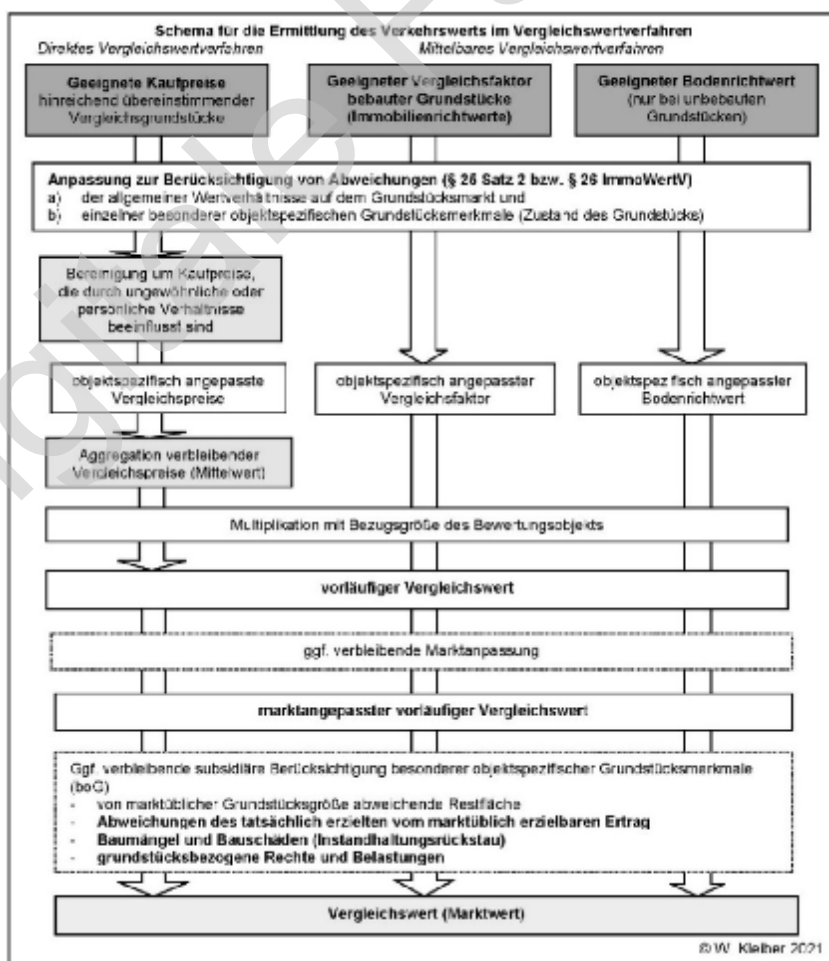
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist, falls erforderlich, für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Vergleichswert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen etc. pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Die Innenbesichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s war nicht möglich. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Im konkreten Fall wird in Anlehnung an die Auswertungspraxis des Münchner Gutachterausschusses für die Durchführung von eventuell erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen beim Bewertungsobjekt a) ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 100 €/m² Wohnfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Vergleichswert als angemessen erachtet. Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen**. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e ersteigert wird/werden, allein der **Risikobereitschaft** des jeweiligen Bietinteressenten.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. durch Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 08.10.2024

Aufstehende Bebauung (Orionstraße 2 - 6):

Baujahr:		ca.	1974
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1974	ca.	50 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Rechnerische Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	70 Jahre - 50 Jahre	ca.	20 Jahre

a) 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18:

Miteigentumsanteil am Grundstück, Gemarkung Unterschleißheim,		
Fl.Nr. 649/1, Orionstraße 2 - 6		15.454 m ²
Fl.Nr. 713/5, Nähe Ringhofferstraße		387 m ²
Gesamtgröße:		15.841 m ²
gemäß Grundbuchauszug vom 23.01.2024:	245/100.000	38,81 m ²
(15.841 m ² / 100.000 x 245)		
Stockwerkslage:		2. OG
Ausrichtung:		Nordwesten
Wohnfläche (WF):	ca.	52,00 m ²
Kellerabteil Nr. 18, Nutzungsfläche (NUF):	ca.	2,00 m ²
Sondernutzungsrechte:		keine

b) Tiefgarage Nr. 303:

Miteigentumsanteil am Grundstück, Gemarkung Unterschleißheim,		
Fl.Nr. 649/1, Orionstraße 2 - 6		15.454 m ²
Fl.Nr. 713/5, Nähe Ringhofferstraße		387 m ²
Gesamtgröße:		15.841 m ²
gemäß Grundbuchauszug vom 23.01.2024:	1/350 Anteil an 5.893/100.000	3,27 m ²
(15.841 m ² / 100.000 x 5.893 / 100.000 x 350)		
Sondernutzungsrechte:		Stellplatz Nr. 191 (unten)

c) Heizung Nr. 352:

Ideeller Miteigentumsanteil am Grundstück, Gemarkung Unterschleißheim,		
Fl.Nr. 649, Im Klosterfeld 33, 35, Siriusstraße 8		8.175 m ²
Fl.Nr. 649/58, Nähe Im Klosterfeld		142 m ²
Fl.Nr. 663, Im Klosterfeld 33, Siriusstraße 2 - 8		19.752 m ²
Fl.Nr. 663/2, Siriusstraße		6 m ²
Gesamtgröße:		28.075 m ²
gemäß Grundbuchauszug vom 23.01.2024:	131/100.000 Anteil an 1.158/100.000	0,43 m ²
(28.075 m ² / 100.000 x 1.158 / 100.000 x 131)		

4.0 Vergleichswert

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München werden keine Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten oder Preise für Kfz-Stellplätze, in der Gemeinde Unterschleißheim ermittelt.

4.1 Bewertungsobjekt a)

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt. Für Wohnungen, die im Zeitraum 1970 bis 1979 errichtet wurden, wurden folgende Preisspannen (Wiederverkäufe) erzielt:

Wohnlage	Anzahl	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Preisspanne €/m²	Spanne +/- %
mittel	231	72 m ²	6.450 €/m ²	5.160 €/m ² - 7.740 €/m ²	20%

Quelle: Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2023“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

									*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
Nr.	Datum	Wohn- fläche	Bau- jahr	Wohn- lage	Etage	Aus- statt- ung	ver- mietet	Kaufpreis		
1	Dez 23	65 m ²	1973	mittel	2 .OG	o. A.	ja	5.046 €/m ²	3%	5.197 €/m ²
2	Jan 24	63 m ²	1973	mittel	1 .OG	o. A.	nein	4.429 €/m ²	2%	4.518 €/m ²
3	Mrz 24	35 m ²	1973	mittel	1 .OG	o. A.	nein	4.571 €/m ²	2%	4.662 €/m ²
4	Mrz 24	40 m ²	1973	mittel	4 .OG	o. A.	nein	4.350 €/m ²	3%	4.481 €/m ²
5	Mrz 24	38 m ²	1973	mittel	5 .OG	o. A.	nein	4.829 €/m ²	-2%	4.732 €/m ²
6	Mai 24	74 m ²	1973	mittel	OG	o. A.	nein	5.297 €/m ²	1%	5.350 €/m ²
Arithmetische Mittelwerte, rd.								4.750 €/m²		4.820 €/m²
Kaufpreisspanne:									min. rd.	4.350 €/m ²
									max. rd.	5.300 €/m ²
Median:									rd.	4.700 €/m ²
Standardabweichung:									rd.	371 €/m ²
									rd.	7,81%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis*:									rd.	1,47%
Mittelwert Wohnfläche:									rd.	53 m ²
Mittelwert Baujahr:									rd.	1973

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, Balkon/Terrasse, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Unterschleißheim, überwiegend im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens bzw. in vergleichbaren Lagen, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 2) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 3) Direkt vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 4) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 5) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 6) Direkt vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) in einer Spanne zwischen rd. 4.480 € bis 5.350 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 4.820 €/m² mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 8%, der Median liegt bei rd. 4.700 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 (Bewertungsobjekt a) auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. **4.700 €/m²** Wohnfläche abgestellt und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

2-Zimmer-Wohnung Nr. 18, rd:

$$52 \text{ m}^2 \times 4.700 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 244.400 \text{ €}$$

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf
entsprechend der Auswertungspraxis des Münchner Gut-
achterausschusses, ca.:

$$52 \text{ m}^2 \times -100 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } -5.200 \text{ €}$$
$$\underline{\underline{239.200 \text{ €}}}$$

Vorläufiger Vergleichswert:

gerundet **239.000 €**

Dies entspricht je m²-Wohnfläche

rd. 4.596 €/m²

4.2 Bewertungsobjekt b)

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Stadtbereich ermittelt. Doppel-/Mehrfachparker (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 1970 bis 1999 errichtet wurden, wurden durchschnittlich für rd. 16.500 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 10.500 € bis 22.000 € je Stellplatz.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen:

								*Summe	markt-/objekt-
								Zu-/Ab-	spezifisch
								schlag	angepasster
								+/-	vorläufiger
Nr.	Datum	Art	Bau- jahr	Wohn- lage	ver- mietet	Kaufpreis		Vergleichswert	
1	Jan 23	DU	1974	mittel	nein	7.000 €	0%	3.500 €	
2	Jan 23	DU	1974	mittel	nein	7.000 €	0%	3.500 €	
3	Jun 23	DU	1974	mittel	nein	4.000 €	0%	4.000 €	
4	Jun 23	DU	1974	mittel	nein	4.000 €	0%	4.000 €	
5	Jun 23	DU	1974	mittel	nein	4.000 €	0%	4.000 €	
6	Jun 23	DU	1974	mittel	nein	4.000 €	0%	4.000 €	
7	Jun 23	DU	1974	mittel	nein	4.000 €	0%	4.000 €	
8	Mai 24	DU	1973	mittel	nein	5.000 €	0%	5.000 €	
Arithmetisches Mittel rd.:						4.900 €		4.000 €	

Kaufpreisspanne:	min. rd.	4.000 €	3.500 €
	max. rd.	7.000 €	5.000 €
Median:	rd.	4.000 €	4.000 €
Standardabweichung:	rd.	1.360 €	500 €
	rd.	27,76%	12,50%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':	rd.		-18,37%
Mittelwert Baujahr:	rd.	1974	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Parkplatzsituation, unvermietet/vermietet usw.

Legende: DU = Doppelparker

Anmerkung:

Die benannten Objekte liegen im Bereich der Gemarkung Unterschleißheim, sämtlich im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie

- zu 6) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 7) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 8) Direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste, markt-/objektspezifisch angepasste vorläufige Kaufpreis für den gegenständlichen Doppelparker Nr. 191 (unten) in einer Spanne zwischen rd. 3.500 € bis 5.000 € liegt. Sowohl der arithmetische Mittelwert als auch der Median der Verkaufspreise beträgt rd. 4.000 € je Stellplatz mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 13%.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird der Ausgangswert für den gegenständlichen Doppelparker Nr. 191 (unten) (Bewertungsobjekt b) aus den zum Preisvergleich herangezogenen Einzelkaufpreisen bei analoger Anwendung des unter 4.1 erläuterten Rechenverfahrens wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

Tiefgarage Nr. 303 verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 191 (unten): rd. 4.000 €

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Werteinfluss wegen Sanierungs-/Instandsetzungsbedarf, frei geschätzt, ca.: 0 €

4.000 €

Vergleichswert:

gerundet 4.000 €

4.3 Bewertungsobjekt c)

Die ideellen Miteigentumsanteile an der gegenständlichen Heizung Nr. 352 werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise für Einzelverkäufe von Miteigentumsanteilen an der Heizung Nr. 352 im Haus Sirusstraße 8 (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt:

Nr.	Datum	Kaufpreis	Ideeller MEA 1/100.000 an Heizung	vorläufiger Vergleichswert je 1/100.000 (€/MEA)
1	Apr 22	1.050 € /	137 = rd.	7,66 €/MEA
2	Aug 22	1.050 € /	137 = rd.	7,66 €/MEA
3	Apr 23	1.400 € /	180 = rd.	7,78 €/MEA
4	Apr 23	1.400 € /	185 = rd.	7,57 €/MEA
5	Jun 23	1.150 € /	150 = rd.	7,67 €/MEA
6	Nov 23	1.000 € /	121 = rd.	8,26 €/MEA
7	Jan 24	500 € /	65 = rd.	7,69 €/MEA
8	Jan 24	2.300 € /	160 = rd.	14,38 €/MEA

Arithmetische Mittelwerte, rd.

8,58 €/MEA

Kaufpreisspanne:

7,57 €/MEA

14,38 €/MEA

Median:

7,68 €/MEA

Standardabweichung:

2,35 €/MEA

27,39%

Damit ergibt sich für den gegenständlichen ideellen 131/100.000 Miteigentumsanteil (Bewertungsobjekt c) aus den zum Preisvergleich herangezogenen Einzelkaufpreisen bei analoger Anwendung des unter 4.1 erläuterten Rechenverfahrens als vorläufiger Vergleichswert:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

Ideeller Miteigentumsanteil 131/100.000 Anteil an Heizung

Nr. 352, je 1/100.000 Anteil:

131 MEA x 7,68 €/MEA = rd. 1.006 €

gerundet **1.000 €**

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c) im Anwesen Orionstraße 2 (Bewertungsobjekte a) und b) sowie Siriusstraße 8 (Bewertungsobjekt c) in 85716 Unterschleißheim wurde anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

- | | |
|--|-----------|
| a) 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18, rd. | 239.000 € |
| b) Doppelparker Nr. 191 (unten), rd. | 4.000 € |
| c) Ideeller 131/100.000 Anteil an Heizung Nr. 352, rd. | 1.000 € |

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c), alle in 85716 Unterschleißheim, Gemarkung Unterschleißheim, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.10.2024 auf (gerundet)

- | | |
|--|--|
| a) 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 mit ca. 52 m ² Wohnfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 18 mit ca. 2 m ² Nutzungsfläche | 240.000 € |
| | (m. W. zweihundertvierzigtausend Euro) |
| (dies entspricht (240.000 € / ca. 52 m ² Wohnfläche) rd. 4.615 €/m ²) | |

- | | |
|--|--------------------------|
| b) 1/350 Anteil an Tiefgarage Nr. 303, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Doppelparker Nr. 191 (unten) | 4.000 € |
| | (m. W. viertausend Euro) |
| beide im Anwesen Orionstraße 2, Grundstück Fl.Nrn. 649/1, 713/5 | |

- | | |
|---|-------------------------|
| c) Ideeller 131/100.000 Anteil an Heizung Nr. 352 | 1.000 € |
| | (m. W. eintausend Euro) |
| im Anwesen Siriusstraße 8, Grundstück Fl.Nrn. 649, 649/58, 663, 663/2 | |

begutachtet.

Wie vorne unter 1.2 erläutert, soll laut Anordnungsbeschluss vom 07.03.2024 der Wert des jeweiligen (ideellen) hälftigen Anteils der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c) ermittelt werden. Somit ergeben sich folgende „rein rechnerische“ Wertanteile:

- a) 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 mit ca. 52 m² Wohnfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 18 mit ca. 2 m² Nutzungsfläche
240.000 € x 0,5 = rd. 120.000 €
(m. W. einhundertzwanzigtausend Euro)
- b) 1/350 Anteil an Tiefgarage Nr. 303, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Doppelparker Nr. 191 (unten)
4.000 € x 0,5 = rd. 2.000 €
(m. W. zweitausend Euro)
- c) Ideeller 131/100.000 Anteil an Heizung Nr. 352
1.000 € x 0,5 = rd. 500 €
(m. W. fünfhundert Euro)

München, den 15. November 2024

Antonio D. Margherito

Lage im Landkreis München

85716 Unterschleißheim, Orionstraße 2



Quelle: Wikipedia

Übersichtskarte

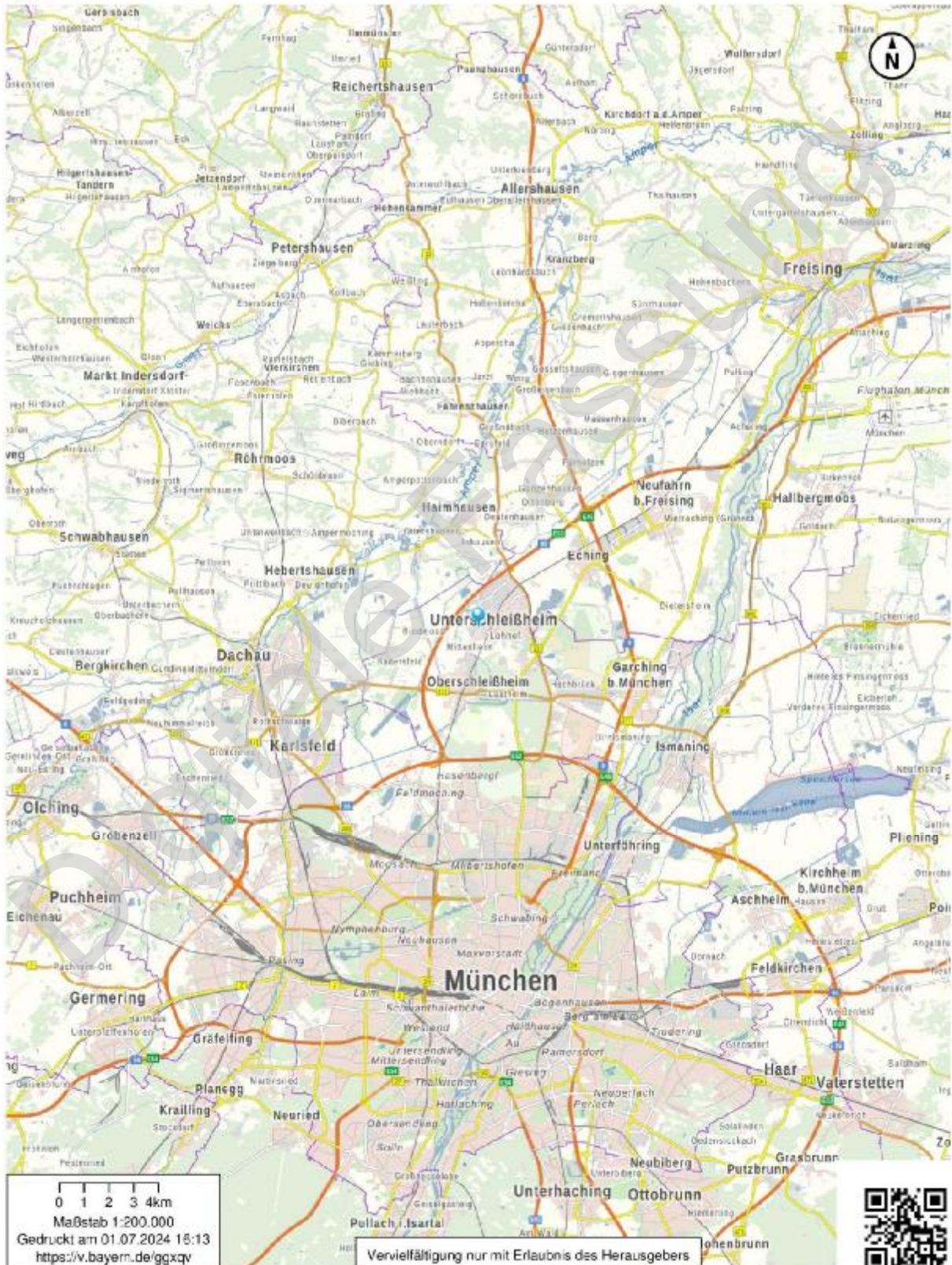
(Maßstab ca. 1:200.000)

85716 Unterschleißheim, Orionstraße 2



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



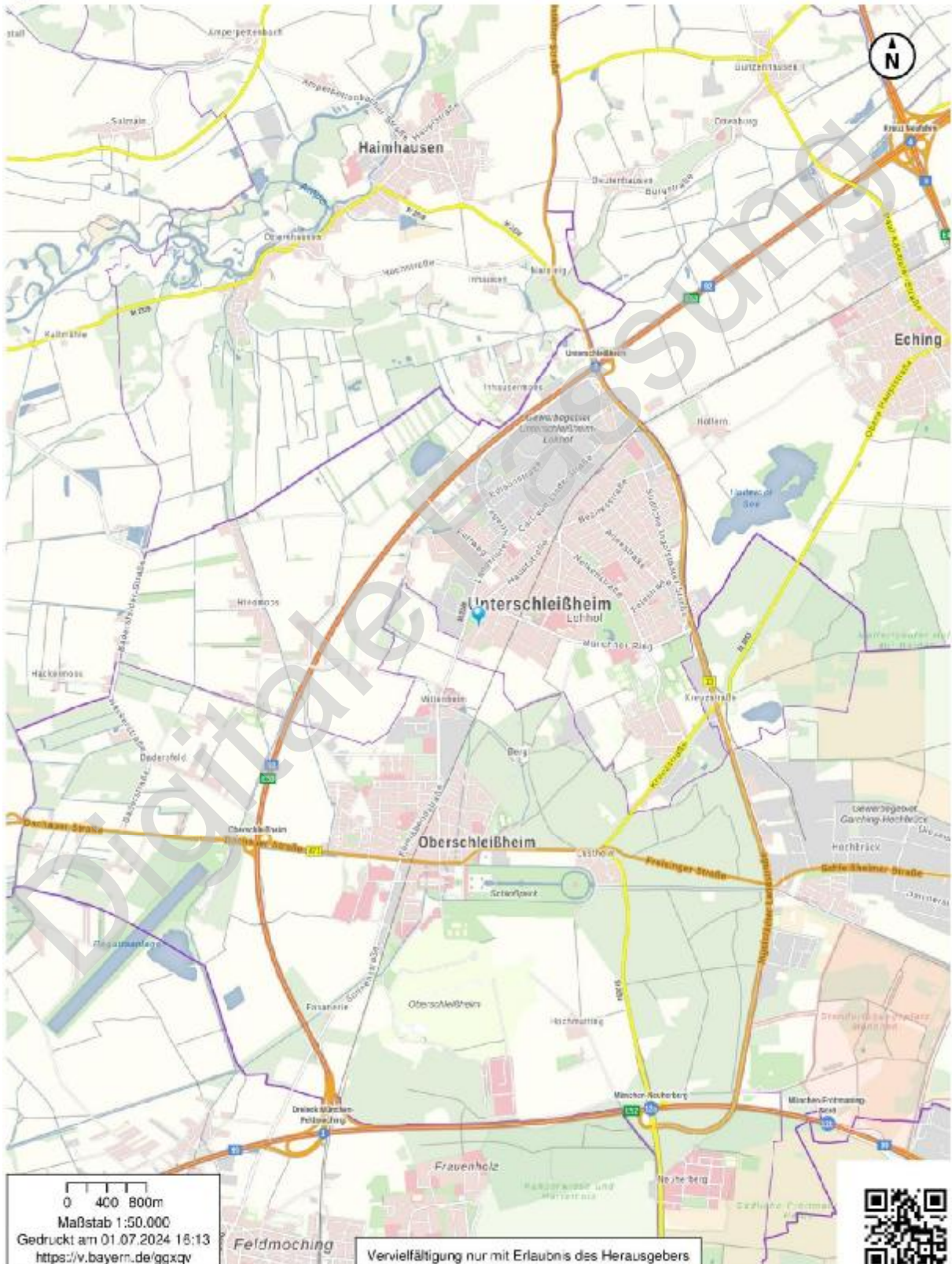
Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)

85716 Unterschleißheim, Orionstraße 2



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



(Maßstab ca. 1:10.000)

85716 Unterschleißheim, Orionstraße 2



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Luftbildaufnahme

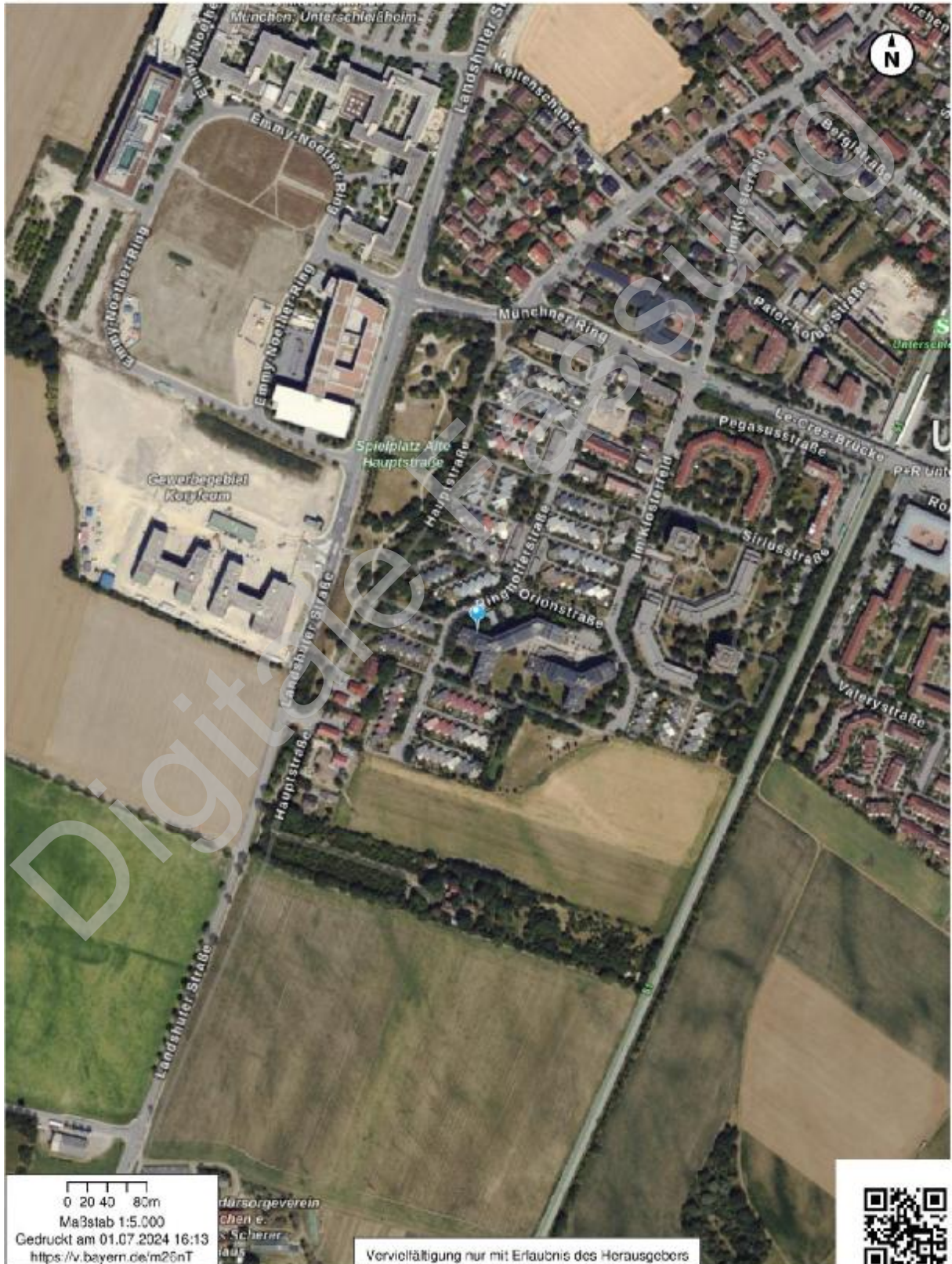
(Maßstab ca. 1:5.000)

85716 Unterschleißheim, Orionstraße 2



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m
Maßstab 1:5.000
Gedruckt am 01.07.2024 16:13
<https://v.bayern.de/m26nT>

Versorgungsverein
Unter-
schleißheim
e.V.
S. Scher-
er
laus

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Lageplan

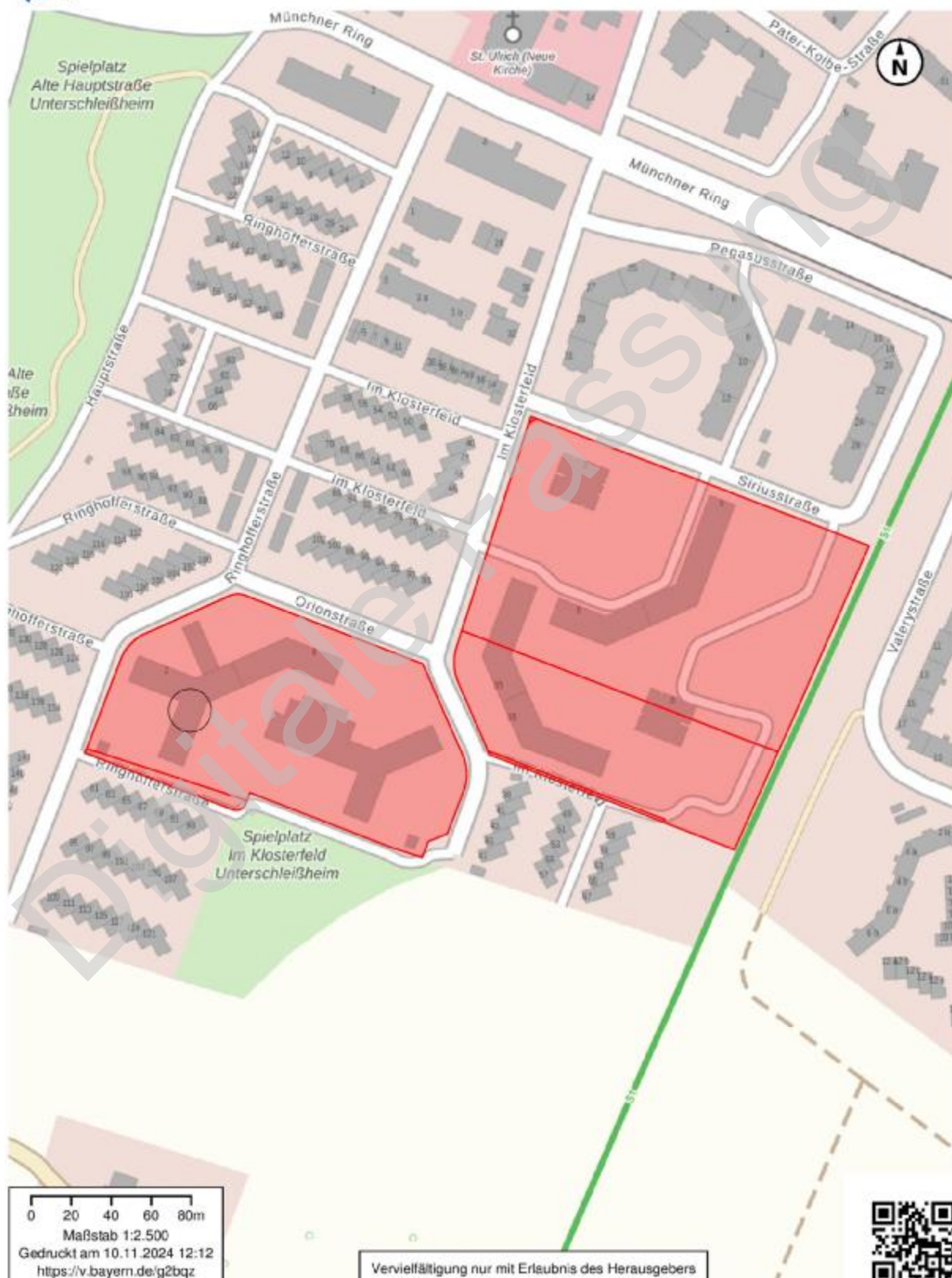
(Maßstab ca. 1:1.250)

85716 Unterschleißheim, Orionstraße 2



BayernAtlas

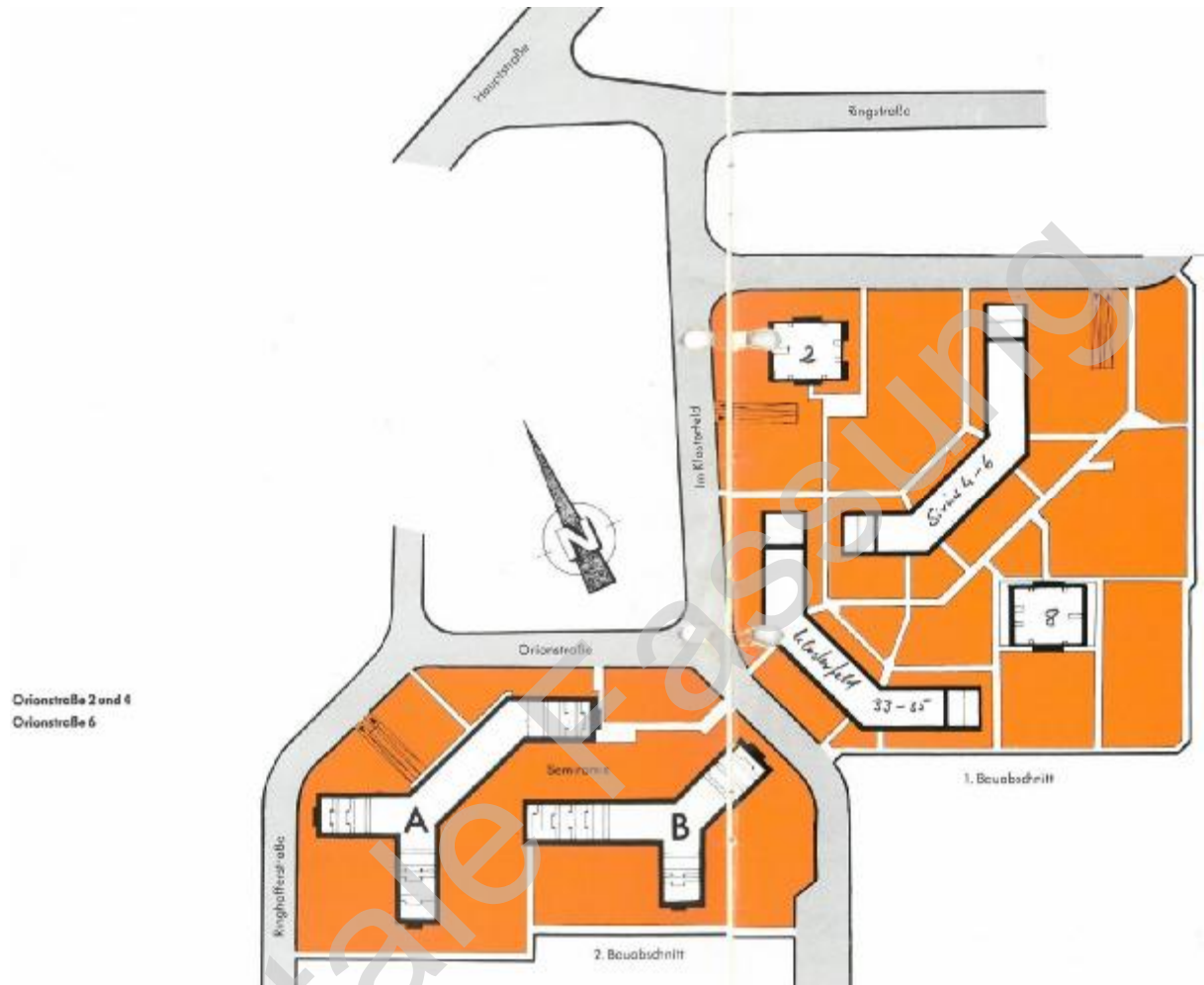
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Baubeschreibung

Großwohnanlage „Im Klosterfeld“

Übersichtskarte/Anordnung der Gebäude

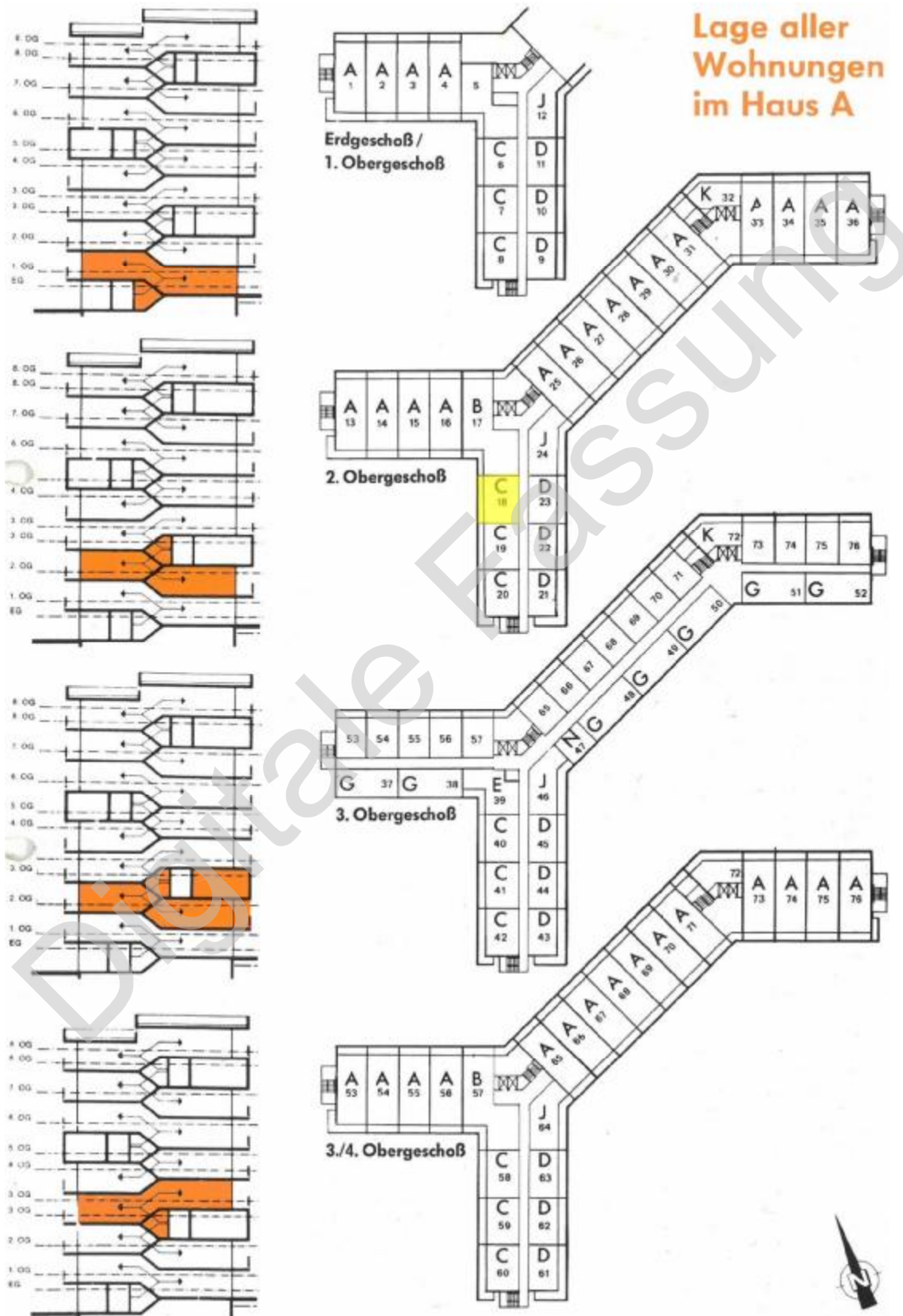


Baubeschreibung

Orionstraße 2

Lage der Wohnungen im Haus A

Erd- bis 4. Obergeschoss



2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. „C 18“

Bau-/Ausstattungsbeschreibung

Großwohnanlage „Im Klosterfeld“

Wände:

Keller und Tiefgarage:
Stahlbeton, Abmessungen nach Statik.
Umfassungsmauern:
Stahlbeton in Schottenbauweise mit Dämmung und vorgehängten Fassadenplatten.
Wohnungstrennwände und tragende Innenwände:
Stahlbeton bzw. 2 x 10 cm Gips-wände mit zwischenliegender Dämmschicht.
Nichttragende Innenwände:
8 cm Gipsdielen.
Kellerabteile:
Abschließbare Holzlattenverschlüsse.

Decken:

Stahlbeton-Massivplatten nach statischer Berechnung.

Isolierung:

Schall- und Wärmedämmung nach DIN-Vorschrift, horizontale und vertikale Feuchtigkeitssperre nach Erfordernis, alle Bodenbeläge auf schwimmendem Estrich.

Dachkonstruktion:

Flachdach als Kaltdach, Dacheindeckung als Kiespreßdach.

Treppenhäuser und Erschließungsgänge:

Hauseingänge und Erschließungsgänge in den Erdgeschossen mit Kunststeinbelag; Erschließungsgänge in den Obergeschossen PVC-Bahnenbelag, an den Stößen verschweißt; interne Wohntreppen und Podeste bei versetzten Wohnungen mit Teppichbelag.

Loggien und Terrassen:

Brüstungselemente bzw. Platten als Betonfertigteile, je nach Höhe Stahlhandlauf; Laufplatten in glatt geschalttem Sichtbeton bzw. Waschbetonplatten auf den Balkonen mit darunterliegender Wärmeisolierung.

Türen:

Wohnungseingangs- und Zimmertüren als Holzzargenelemente mit Blende über dem ca. 2,00 m hohen Türblatt; Küchentüren, die zum Flur gehen, mit Glasoberlichten. Wohnungseingangstüren, die vom Treppenhaus direkt zugänglich sind, in feuerhemmender Ausführung; formschöne Griffbeschläge aus eloxiertem Leichtmetall. Kellertüren in feuerhemmender bzw. feuerbeständiger Ausführung nach Vorschrift. Hauseingangstüren in Metallkonstruktion.

Fenster Elemente:

Alle beweglichen Teile in Holzverbundkonstruktion als Dreh-Kipp- bzw. Kippflügel. Fenstertüren als Hebe-Dreh-Kipptüren. Feststehende Teile in Isolierverglasung. Formschöne Griffbeschläge aus eloxiertem Leichtmetall.

Rolläden:

Alle Wohnungen im Erdgeschoß erhalten Holz- oder Kunststoffrolläden.

Fensterbänke:

Abdeckung der Heizkörper in den Wohnzimmern in Kunst- oder Naturstein.

Fußböden:

In allen Räumen schwimmender Estrich mit genügend starker Schallisolierung nach DIN 4109, sowie

folgenden Oberbelägen: Wohnräume, Schlafräume, Garderobe, Wohnungstreppen mit Podesten: Textilbelag (Nadelfilzware), Küchen und Abstellräume: Flexplatten, Bäder: Steinzeugfliesen.

Fliesen:

In den Bädern allseitig ca. 2 m hoher Fliesenwandbelag mit eingebauter Seifenschale, in den Küchen 4 Reihen (60 cm) über der Einbaukombination.

Anstriche:

Decken:
Kunstharz gespachtelt und gestreut – im Aussehen wie Raufasertapete.
Wände:
glatt gespachtelt und wischfester Anstrich.
Treppenhauswände:
mit abwaschbarem Anstrich.
Fenster Elemente:
innen seidenglanz lackiert.
Türen und Blenden:
Seidenglanz lackiert.

Elektroinstallation in Rohren verlegt:

Je Raum eine Brennstelle, mit Serienwechsel- bzw. Ausschalter unter Putz, sowie Steckdosen in ausreichender Anzahl. Küchen mit Herdanschlußdose, Kühlschrankanschluß sowie einer Arbeitssteckdose. Telefonleerrohre im Flur bzw. Diele, sowie Gegensprechanlage mit Türöffner in Nähe der Wohnungseingangstüre. Im Wohnzimmer Antennensteckdose für Rundfunk und Fernsehen.

Sanitärinstallation Bäder:

Bäder mit Einbaubadewannen aus emailliertem Stahlblech (Semiramis A Wohnung 527 und Semiramis B Wohnung 521 je 11/2 Zimmer =

Bau-/Ausstattungsbeschreibung

Großwohnanlage „Im Klosterfeld“

Brausewanne mit Unikastange), verchromter Mischbatterie mit Schlauchbrause, Waschtisch aus Kristallporzellan mit verchromter Mischbatterie, Porzellanablage, Mundalashalter, Kristallglasspiegel, kärmiger Handtuchhalter, Kristallporzellan-Flachspülklosett mit geräuscharmem Spülkasten, Ringsitz und Deckel aus Kunststoff sowie Papierhalter.

Sanitärinstallation Küchen:

Chromnickelstahlabdeckung mit Doppelspülbecken, Arbeitsfläche und Einlochbatterie, mit zweitürigem Unterbau, 3-Platten-Elektroherd, mit Großraum-Automatik-Bratofen, Grillsteckdose, sowie Unterbau-Kühlschrank und 3-türigem Hängeschrank in einer Kombination (Fabrikat AEG); in 2-Zimmer-Wohnungen teilweise mit Resopalabdeckung.

Apartments und 1 1/2-Zimmer-Wohnungen:

entsprechende Kombination wie oben beschrieben, jedoch mit Einzelspülbecken, eintürigem Unterbau und zweitürigem Hängeschrank.

Heizung:

Versorgung der einzelnen Häuser von einer Heizzentrale mit Ölfeuerung; Stahlradiatoren oder Stahlplatten-Heizkörper. Zentrale Warmwasserversorgung aller Zapfstellen in Küche, Bad und WC.

Lüftung:

Innenliegende Bäder mit mechanischer Entlüftung.

Sonstige Ausstattung:

Müllschluckanlagen, Einbaubriefkästen in zentraler Lage, Tiefgaragen mit Lüftungs- und brandtechnischen Anlagen nach Vorschriften. Aluminiumrolltore mit Elektroantrieb, Waschküchen mit vollautomatischen

Waschmaschinen in den Kellern. In beiden Häusern: Personenaufzüge. Außenanlagen begrünt, mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt, Kinderspielfläche nach Vorschrift und Planung der Gartenarchitekten.

Tiefgaragen:

Duplex-Abstellplätze.

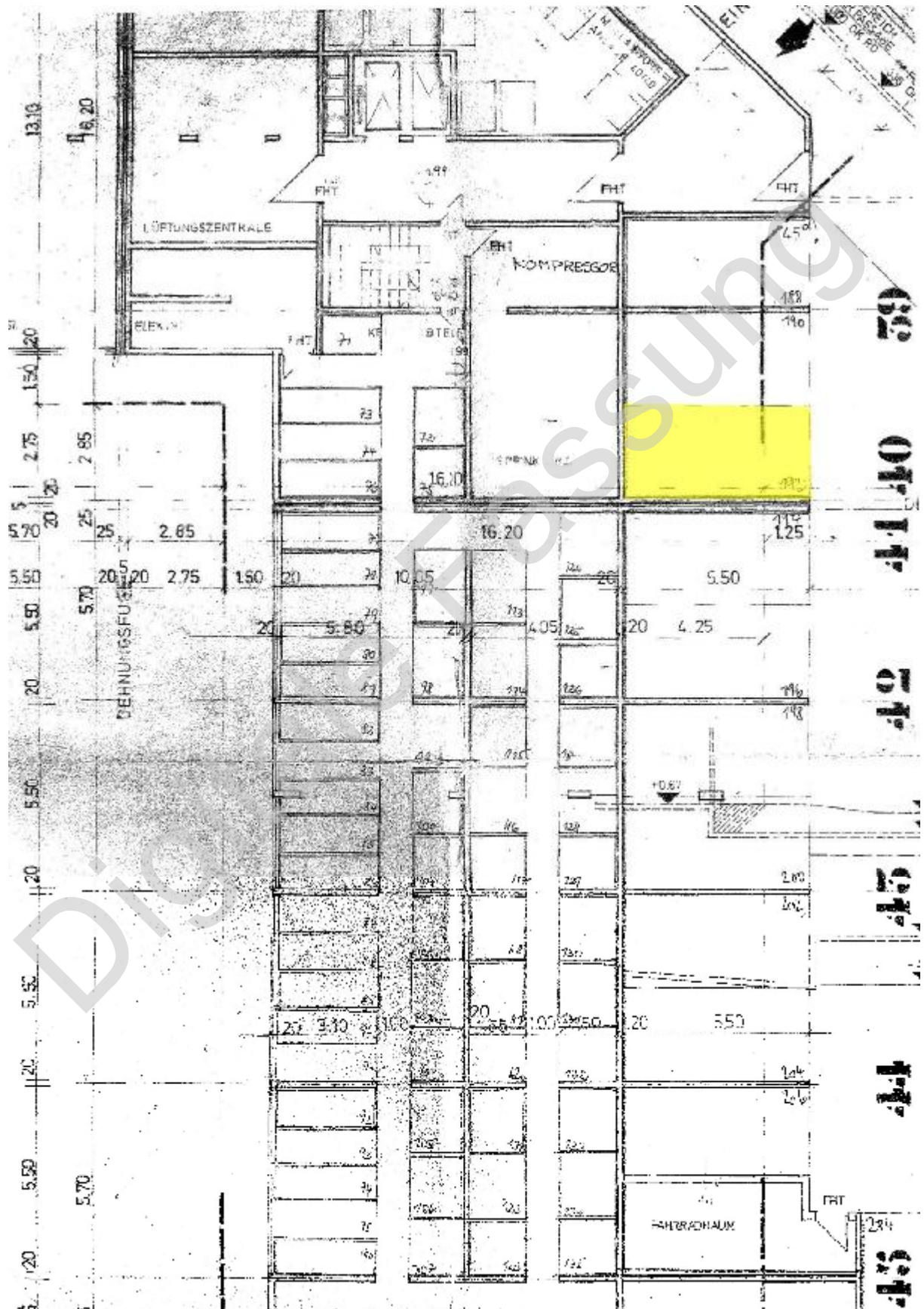
Toreinfahrt mit Schlüsselbedienung von außen, selbsttätiges Schließen. Automatisch geregelte Abluftanlage über Dach.

Änderungen:

Änderungen und Abweichungen von der Baubeschreibung, soweit sie insgesamt keine Minderung des Gebäudewertes bedeuten oder aufgrund behördlicher Auflagen erfolgen, bleiben vorbehalten.

(unmaßstäbliche Darstellung)

Untergeschoss/Tiefgarage



Doppelparker Nr. 191/192

(unmaßstäbliche Darstellung)

The floor plan shows a building layout with several rooms and a central corridor. The rooms are labeled as follows:

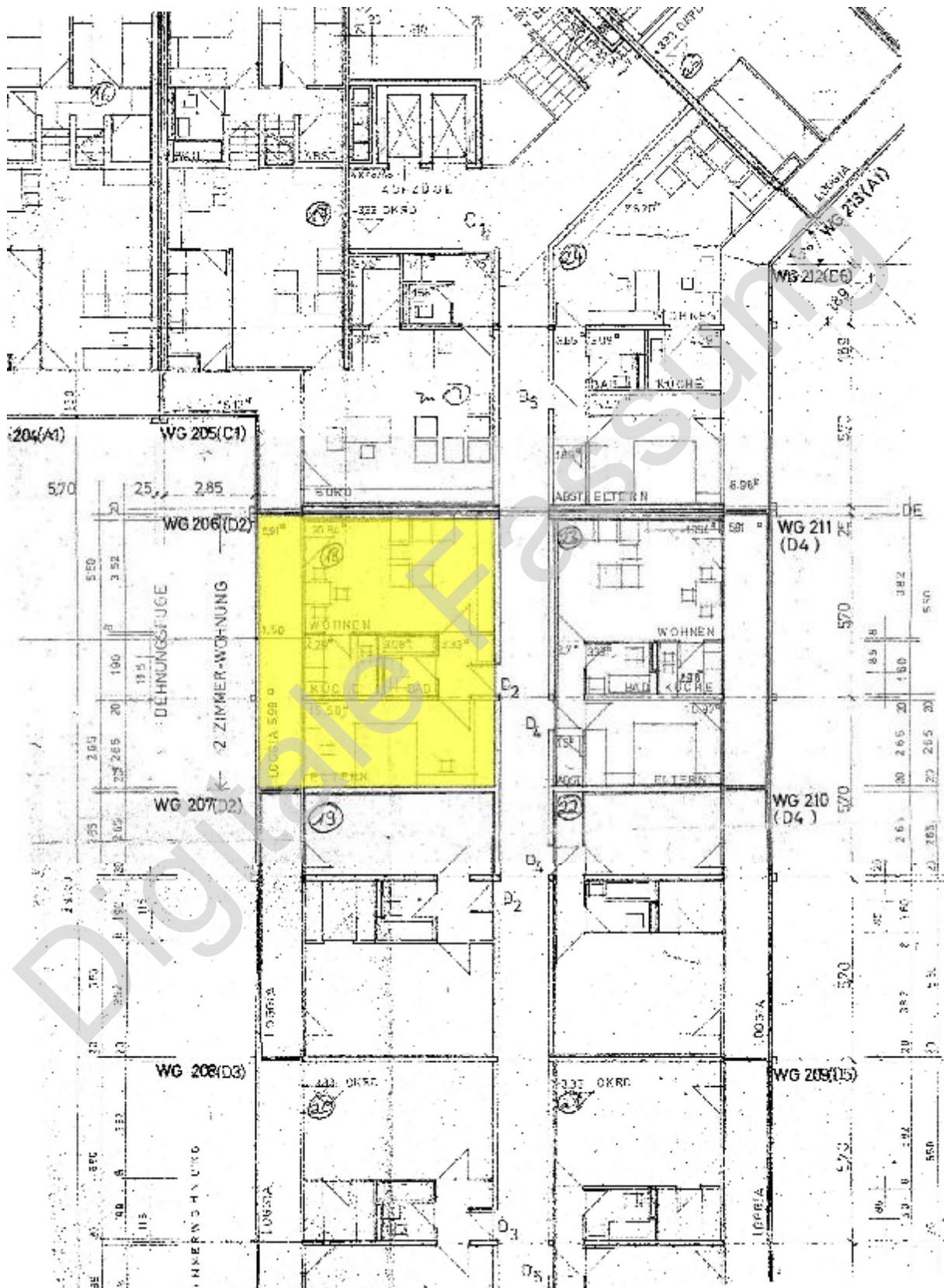
- MILLRAUM**: Located at the top left.
- LUFVORSTRALE**: Located at the top right.
- ELEK**: Located at the top right, below LUFVORSTRALE.
- HAUK**: Located in the middle left.
- WERKSTATT**: Located in the middle right.
- RABEST**: Located in the middle right, below WERKSTATT.

The central corridor is highlighted in yellow. Dimensions are provided for various sections of the plan, including room widths and corridor lengths. The plan also shows a staircase and a central entrance area.

Aufteilungsplan (Orionstraße 2 – 6)

(unmaßstäbliche Darstellung)

2.Obergeschoss



2-Zimmer- Wohnung Nr. 18

Untergeschoss





Orionstraße n. Nordwesten



Ringhofferstraße n. Südwesten



Ansicht v. Nordwesten



Ansicht v. Westen



Ansicht v. Westen



Ansicht v. Nordosten



Grundstückszugang v. Nordwesten



Grundstückszugang v. Südosten



Rückwärtiger Grundstücksbereich (exemplarisch)



Rückwärtiger Grundstücksbereich (exemplarisch)



Kfz-Frestellplatz v. Südosten



Hauseingang v. Nordwesten

Gebäudeinnenaufnahmen



Foyer, Erdgeschoss



Treppenhaus, 2. OG



Treppenhaus, 2. OG



Wohnungseingangstüre

Tiefgarage



Ein-/ausfahrt v. Nordwesten



Fahrbahn (exemplarisch)



Fahrbahn (exemplarisch)



Stellplatz Nrn. 191 (unten) / 192 (oben)



Stellplatzfläche Nr. 190 (exemplarisch)