
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 12/2024

Bezugnahme: Gutachten vom 15.11.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

- Objekte:
- 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 laut Aufteilungsplan
 - b) 1/350 Anteil an Tiefgarage Nr. 303, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Doppelparker Nr. 191 (unten) laut Aufteilungsplan
Im Anwesen Orionstraße 2 in 85716 Unterschleißheim.
 - c) Ideeller 131/100.000 Anteil an Heizung Nr. 352 laut Aufteilungsplan
Im Anwesen Siriusstraße 8 in 85716 Unterschleißheim.

Lage: 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. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Unterschleißheim

- a) 245/100.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 18 lt. Aufteilungsplan, Blatt 4877.
Grundstück Fl.Nr. 649/1, Orionstraße 2 – 6, Betriebsfläche, Gebäude- und Freifläche zu 15.454 m², Fl.Nr. 713/5, Nähe Ringhofferstraße, Gebäude- und Freifläche zu 387 m².
- b) 131/100.000 Anteil an 1.158/100.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Heizung Nr. 352 lt. Aufteilungsplan, Blatt 4877.
Grundstück Fl.Nr. 649, Im Klosterfeld 33, 35, Siriusstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 8.175 m², Fl.Nr. 649/58, Nähe Im Klosterfeld, Verkehrsfläche zu 142 m², Fl.Nr. 663, Im Klosterfeld 33, Siriusstraße 2 – 8, Gebäude- und Freifläche zu 19.752 m², Fl.Nr. 663/2, Siriusstraße, Gebäude- und Freifläche zu 6 m².
- c) 1/350 Anteil an 5.893/100.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 303 lt. Aufteilungsplan, Blatt 19564.
Grundstück Fl.Nr. 649/1, Orionstraße 2 – 6, Gebäude- und Freifläche zu 15.454 m², Fl.Nr. 713/5, Nähe Ringhofferstraße, Ödland zu 387 m².

Verkehrswerte: Geschätzt zum 08.10.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum

- | | |
|---|------------------|
| a) 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 | 240.000 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 191 (unten) | 4.000 € |
| c) Ideeller 131/100.000 Anteil an Heizung Nr. 352 | 1.000 € |

Beurteilung: 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 Beschlusssammlung 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 Beschlusssammlung nicht zu entnehmen; jedoch muss für die anstehende Sanierung der Tiefgaragenlüftung gegebenenfalls mit der Erhebung einer Sonderumlage gerechnet werden. Im Gutachten wurde der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.

- a) Die Besichtigung der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 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. Im Gutachten wurde Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, die Ausstattung wie in der undatierten Baubeschreibung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.
- b) Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 191 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.
- c) Mangels Innenbesichtigung der Heizung Nr. 352 können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 12/2024

werden. Weder von der zuständigen Hausverwaltung noch von der Betreiberin der Heizanlage wurden Angaben über Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen gemacht. Im Gutachten wurde Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Nutzung: Zum Stichtag nach Angabe:

- a) Fremdvermietet, wobei ein Mietvertrag nicht in Vorlage gebracht wurde; auch wurden keinerlei Angaben zu Mietbeginn/-dauer, Höhe des Mietzinses etc. gemacht.
- b) Wegen eines Defekts nicht vermietet.
- c) Die Nahwärmeversorgungsanlage wird von der *.* GmbH betrieben, wobei ein Pachtvertrag nicht in Vorlage gebracht wurde. Nach fernmündlicher Auskunft der Betreiberin belief sich die Höhe des jährlichen Auszahlungsbetrages für das Jahr 2023 auf rd. 0,44 € je 1/100.000 Miteigentumsanteil.

Hausgeld: Monatlich zum Stichtag

- a) 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 394 €
- b) Stellplatz Nr. 191 33 €
- c) Heizung Nr. 352

Angaben, ob bzw. in welcher Höhe ein monatliches Hausgeld zu zahlen ist, wurden nicht gemacht.

Rücklagen: Zum 31.12.2023

- a) Wohnungen, rd. 2.122.000 €
- b) Tiefgarage, rd. 374.000 €
- c) Heizung Nr. 352

Angaben, ob eine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde, wurden nicht gemacht.

Energieausweis: Endenergiebedarf

116 kWh/m²

(Gebäude Orionstr. 2, 4) Energieeffizienzklasse

D

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 12/2024

Fotodokumentation

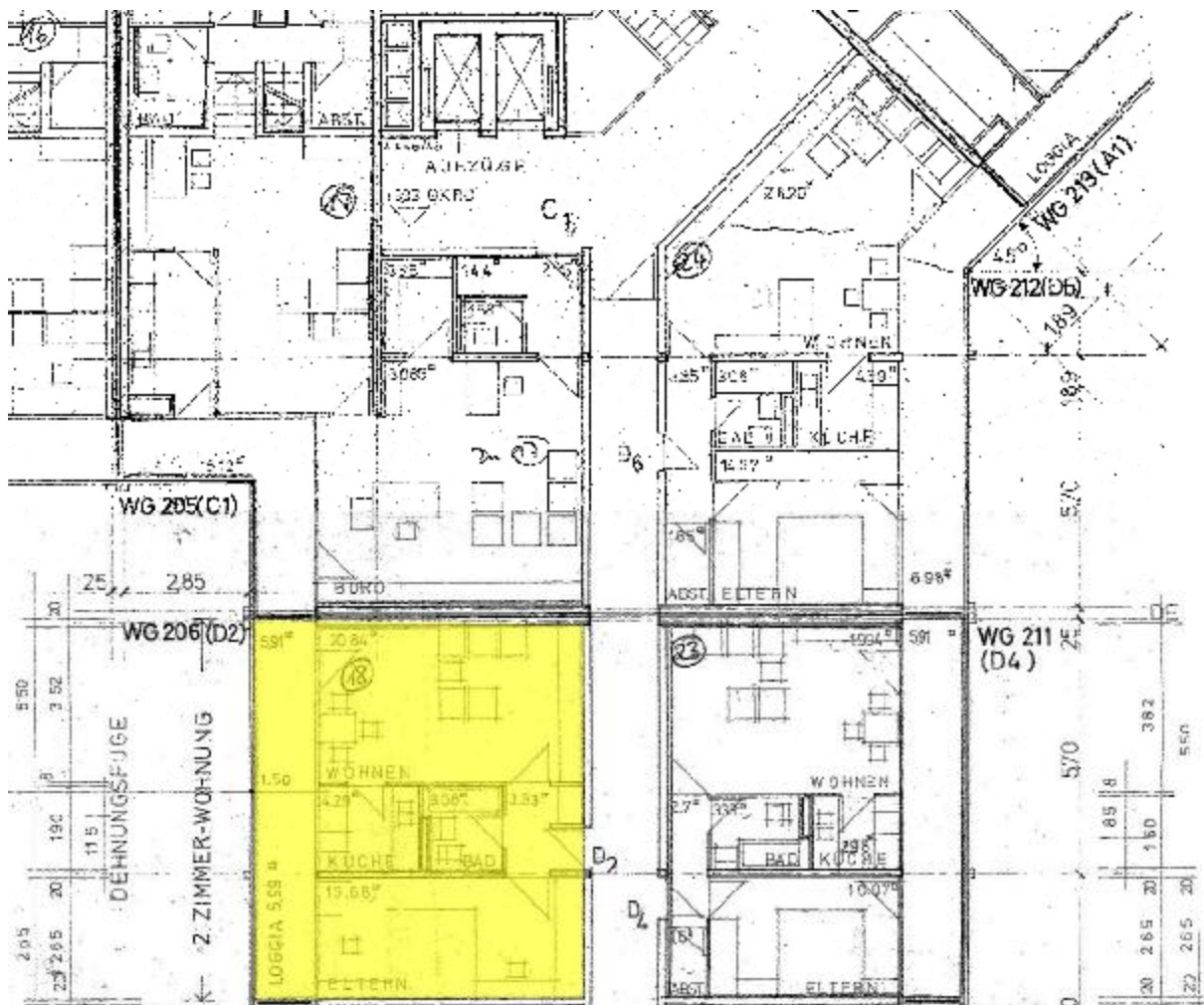


Ansicht v. Westen



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

Grundriss, 2-Zimmer- Wohnung Nr. 18 (unmaßstäbliche Darstellung)



2. Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 12/2024

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

