
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 125/2023

- Bezugnahme: Gutachten vom 29.04.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.
- Objekte: 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176 im 1. Obergeschoss links mit ca. 58 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Abstelle, Duschbad, Diele sowie Westloggia mit rd. 6 m² Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 176 mit ca. 3 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 laut Aufteilungsplan.
- Lage: Kafkastraße 18 in 81737 München; durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am südöstlichen Stadtrand, relativ zentral im Bezirksteil Neuperlach. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.
- Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Perlach, Blatt 14177
2,34/1.000 MEA am Grundstück Fl.Nr. 1900/36, Plievierpark 8 – 20, Kafkastraße 4 – 20, Gebäude- und Freifläche zu 25.260 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung 176 laut Aufteilungsplan. Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 zugeordnet aus Blatt 14201; oberirdischer Stellplatz Nr. 7 übertragen nach Blatt 14130.
- Verkehrswert: Geschätzt zum 22.02.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum **350.000 €**
- Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 50 Jahre alte Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen. Im Gebäude Plievierpark 20 stehen Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum und Ruhezone zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Laut Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen. Im Gutachten wurde der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.
Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoss links des Gebäudes Kafkastraße 18 und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellen, nach Westen zum rückwärtigen, relativ ruhigen Grundstücksbereich gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit.

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 125/2023

Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Westloggia mit rd. 6 m² Grundfläche sowie dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 19) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Nach Angabe wurde die Wohnung zuletzt ca. 2007 renoviert; ca. 2017 wurde das Duschbad erneuert. Die Ausstattung ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden; teils waren Gebrauchs- und Abnutzungsspuren erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

| | | |
|----------------------------------|--|------------------------|
| Nutzung: | Das gegenständliche Bewertungsobjekt wurde von der Eigentümerin zu ½ selbst genutzt und war zum Stichtag nicht fremdvermietet. | |
| Hausgeld: | Zum Stichtag, monatlich zum Stichtag rd. | 273 € |
| Rücklagen: | Zum 31.12.2022 rd. | 1.820.000 € |
| Energieausweis: Endenergiebedarf | | 116 kWh/m ² |
| Energieeffizienzklasse | | D |

Fotodokumentation



Ansicht v. Westen

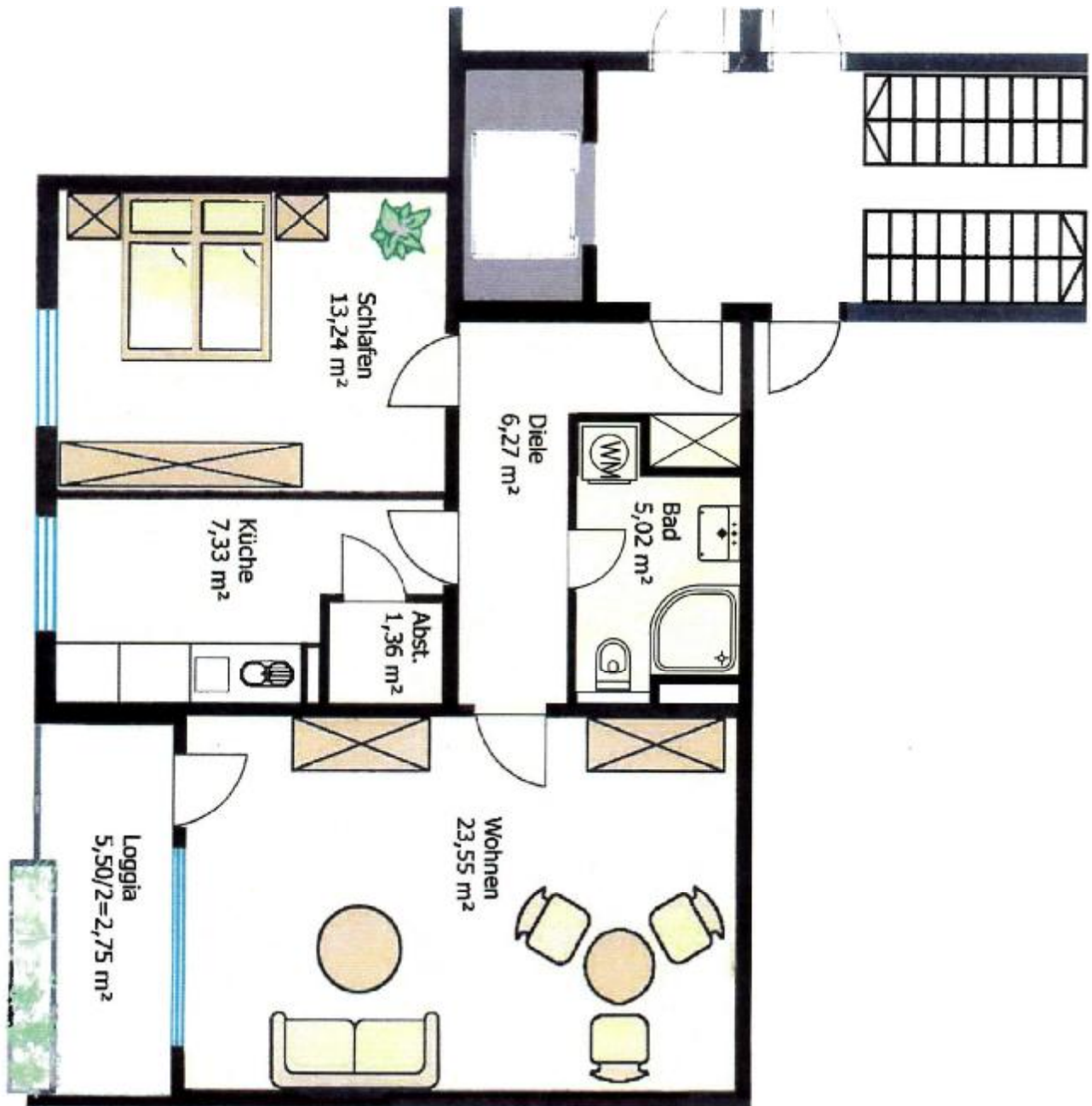


Schwimmbad

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 125/2023

Grundriss, 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176 (unmaßstäbliche Darstellung)



1. Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 125/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

