

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 243/2022

---

Bezugnahme: Gutachten vom 27.03.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte: 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74 im 3. Obergeschoss Mitte mit ca. 53 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche bestehend aus 2,5 Zimmern, Kochnische, Diele und Bad/WC samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 74 mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan.

Lage: Eisenacher Straße 2b in 80804 München; gute, tageszeitlich unterschiedlich stark immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse im Norden des bevorzugten Bezirksteils Münchner Freiheit. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die relativ gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Schwabing, Blatt 33961  
7,0/1.000 MEA an Grundstück Fl.Nr. 810/3, Eisenacher Straße 2, 2a – d, 4, 6, Leopoldstraße 173, Wartburgplatz 2, 3, 4, Gebäude- und Freifläche zu 3.913 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 74 lt. Aufteilungsplan.

Verkehrswert: Geschätzt zum 15.02.2023 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum **510.000 €**

Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 67 Jahre alte und im Zuge der Aufteilung ca. 2001 sanierte Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Modernisierungsjahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Laut Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Insofern wurde im Gutachten der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen.

Die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74 befindet sich im 3. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Eisenacher Straße 2b und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellen nach Osten gerichteten Haupträumen. Nachteilig ist das Fehlen eines Balkons und dass der Wohnung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist. Besonders nachteilig ist, dass die Wohnung nach Osten zur tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierten Leopoldstraße orientiert ist und somit nur über eingeschränkte Belüftungsmöglichkeit verfügt. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 1- bis 2-Personen-Haushalt genügend. Für eine

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 243/2022

---

größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung entspricht dem Sanierungsjahr des Gebäudes und ist als durchschnittlich zu beurteilen. Die letzte Renovierung fand vermutlich vor Einzug der jetzigen Mieter statt; der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Nutzung:	Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 13.10.2022 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt seit dem 01.10.2022 für unbestimmte Dauer fremdvermietet.
Mietzins:	Die monatliche Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten beträgt laut Mietvertrag zum Stichtag <b>1.174 €</b>  Laut Mietvertrag wurde die Indexierung der Miete, gekoppelt an den vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI), vereinbart.
Hausgeld:	Zum Stichtag, monatlich 392 €
Rücklagen:	Zum 31.12.2021, insgesamt rd. 15.000 €
Energetik:	Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 20.07.2018 beträgt der Endenergiekennwert für das Anwesen rd. 93 kWh/m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr.

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 243/2022

---

## Fotodokumentation



Vordergebäude, Ansicht v. Osten



Flur



Kochnische



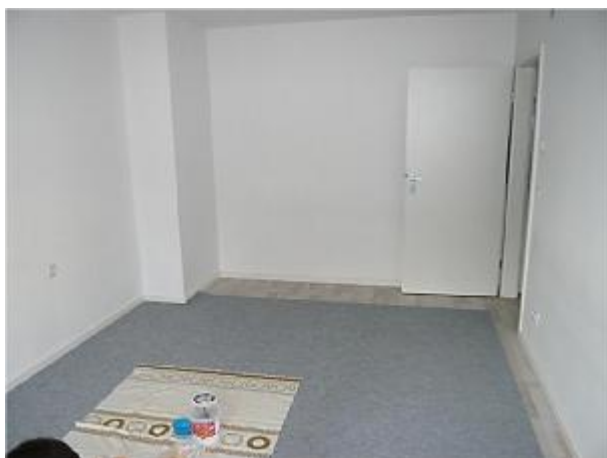
Bad/WC



„Halbes“ Zimmer



„Schlafzimmer“

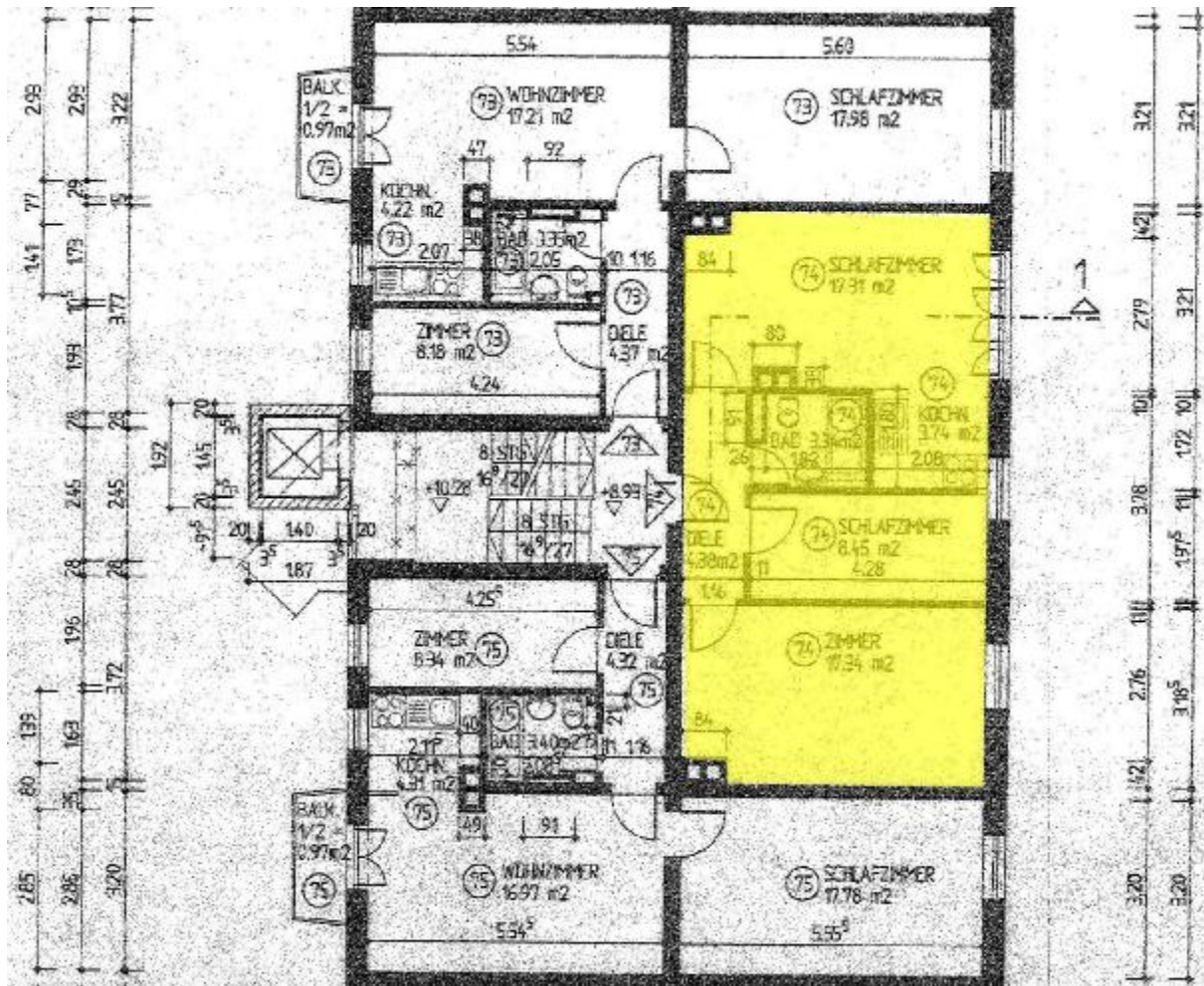


Schlafzimmer

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

Aktenzeichen: 1540 K 243/2022

## Grundriss, 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74 (unmaßstäbliche Darstellung)



3. Obergeschoss



# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 243/2022

## Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

