

# **amtliche Bekanntmachung 1**

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 324/2022

---

Bezugnahme: Gutachten vom 26.02.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte: 1-Zimmer-Appartement Nr. 38 mit ca. 32 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche im 6. Obergeschoss Mitte, bestehend aus Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Diele und Südbalkon mit rd. 8 m<sup>2</sup> Grundfläche laut Aufteilungsplan.

Lage: Konradstraße 7 in 85737 Ismaning; durchschnittliche, immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am südwestlichen Ortsrandbereich unmittelbar westlich der Münchener Straße (M13) mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Ismaning, Blatt 4993  
9,04/1.000 MEA am Grundstück Fl.Nr. 604/1, Konradstraße 7 –11, Wohngebäude, Hofraum zu 5.520 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung 38.

Verkehrswert: Geschätzt zum 15.02.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum **210.000 €**

Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 54 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Entsprechend der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft werden die laufend anfallenden Instandhaltungsarbeiten regelmäßig vorgenommen. Im Gutachten wurde der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen angenommen. Auf die komplexe Legionellen-Problematik wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im 6. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Hs.Nr. 7 und verfügt über einen wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellem, nach Süden gerichteten Wohn-/Schlafraum mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der separaten Küche sowie des Südbalkons mit rd. 8 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Blick auf die Alpenkette im Süden. Nachteilig ist, dass der Wohnung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist. Das Appartement wurde offensichtlich modernisiert (Böden, Decken, Duschbad, Einbauküche, Fenster), wobei der genaue Zeitpunkt der Modernisierung nicht in Erfahrung gebracht werden konnte. Die Ausstattung entspricht dem Modernisierungsjahr und ist als gut beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 324/2022

---

|                                  |  |                        |
|----------------------------------|--|------------------------|
| Nutzung:                         | Gemäß Mietvertrag vom 24.12.2020 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt seit dem 01.02.2021 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Die monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten beträgt zum Stichtag | 625 €                  |
| Hausgeld:                        | Zum Stichtag, monatlich zum Stichtag   | 145 €                  |
| Rücklagen:                       | Zum 31.12.2022, Wohnungen rd.  | 280.000 €              |
| Energieausweis: Endenergiebedarf |  | 130 kWh/m <sup>2</sup> |
| Energieeffizienzklasse           |  | D/E                    |

## Fotodokumentation



Ansicht v. Nordwesten



Ansicht v. Süden



Hauseingang v. Norden

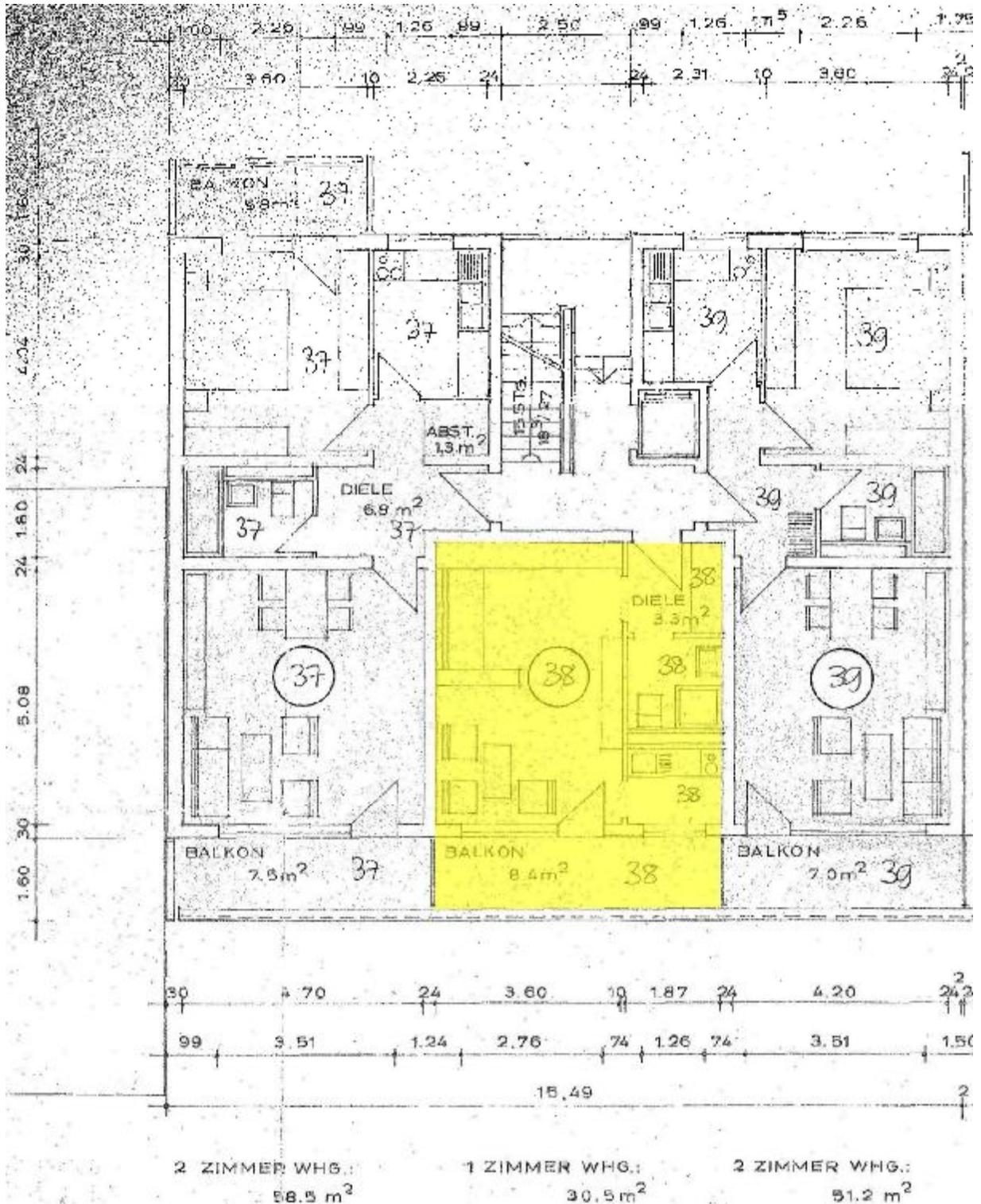


Wohnraum

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

Aktenzeichen: 1517 K 324/2022

**Grundriss, 1-Zimmer-Appartement Nr. 38** (unmaßstäbliche Darstellung)



6. Obergeschoss

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

Aktenzeichen: 1517 K 324/2022

## Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics