
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 40/2020

- Bezugnahme: Gutachten vom 16.02.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.
- Objekt: (Wohnbau-)Grundstück mit 743 m², bebaut mit einem Kfz-Verkaufspavillon mit rd. 70 m² Grundfläche.
- Lage: Heinrich-Wieland-Straße 83 in 81735 München; durchschnittliche, tageszeitlich überdurchschnittlich stark immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse im Südwesten des Bezirksteils Gartenstadt Trudering mit durchschnittlicher Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt.
- Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Perlach, Blatt 24680.
Grundstück Fl.Nr. 1612/1, Heinrich-Wieland-Straße 83, Gebäude- und Freifläche zu 743 m².
- Verkehrswert: Geschätzt zum 24.01.2023 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung **1.730.000 €**
- Beurteilung: Das laut Grundbuch 743 m² große Bewertungsgrundstück verfügt über langgezogene Rechteckform und ist nordost-/südwestgerichtet. Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 174. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden, nicht genehmigten Bebauung nicht ausgeschöpft. Das Grundstück verfügt somit über eine erhebliche Baurechtsreserve. Im Falle des Abbruchs des Bestandes und der Neubebauung des Grundstücks wäre eine wesentliche Verdichtung des Bauraums mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) von ca. 0,85, denkbar. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Dies wird im hier gegebenen Fall ausdrücklich empfohlen! Im Hinblick auf die vorhandene Baurechtsreserve wurde im Gutachten zum Stichtag vom alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung ausgegangen.
- Nutzung: Die Erhebungen des Unterzeichners ergaben, dass das gegenständliche Bewertungsobjekt seit ca. 2013/14 baurechtswidrig als Kfz-Verkaufsplatz genutzt wurde. Entsprechend den erteilten Auskünften wurde das Grundstück zum Stichtag nicht im Altlastenverdachtskataster des RKU geführt; auch lagen dem RKU Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen nicht vor. Aufgrund der Nutzung als Kfz-Handel muss jedoch mit eventuell vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen gerechnet werden. Zum Stichtag war die Nutzung als Kfz-Handel untersagt und die Beseitigung der aufstehenden, nicht genehmigten Bebauung verfügt, wobei

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 40/2020

zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens eine Beschwerde gegen die Verfügung anhängig war. Angaben, ob bzw. an wen das Bewertungsobjekt zum Stichtag eventuell fremdvermietet war, wurden nicht gemacht und konnte auch nicht Erfahrung gebracht werden.

Fotodokumentation



Luftbild



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Westen

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 40/2020

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

