
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 111/2022

Bezugnahme: Gutachten vom 11.01.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt: Einfamilienwohnhaus mit rd. 140 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss, ca. 150 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss und Spitzboden, laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial, sowie Einzelgarage und Carport.

Lage: Hohenaschauer Straße 17 in 81669 München; durchschnittliche Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse im Westen des Bezirksteils Ramersdorf in der ensemblegeschützten „Mustersiedlung Ramersdorf“ mit durchschnittlicher Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (Mittag) wurden trotz der Nähe zur B 2R (Mittlerer Ring) im Süden kaum Immissionen durch den Individualverkehr wahrgenommen.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Haidhausen, Blatt 9621.
Grundstück Fl.Nr. 16313/120, Hohenaschauer Straße 17, Gebäude- und Freifläche zu 800 m².

Verkehrswerte: Geschätzt zum 15.12.2022 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand **2.060.000 €**

Beurteilung: Das laut Grundbuch 800 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. 463. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Der Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, ist zudem Teil eines Denkmalensemble.

Das ca. Anfang/Mitte der 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete und nach Angabe Anfang der 1980er Jahre modernisierte Einfamilienhaus stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Modernisierungsjahr entsprechenden, relativ durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Das Alter des Hauptgebäudes beträgt zum Stichtag rd. 88 Jahre; die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Das Gebäude verfügt insbesondere im Erdgeschoss über einen relativ großzügig geschnittenen Grundriss mit hellem, nach Südosten gerichteten Wohnzimmer und guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrasse nach Südosten. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte somit dem Platzbedarf eines 4-Personen-Haushalts

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 111/2022

genügen. Im Kellergeschoss des Altbaus bestehen Probleme mit Feuchtigkeit, sodass die Räume nur eingeschränkt nutzbar sind. Zur Ermittlung der genauen Schadensursache sowie der Höhe der Kosten für deren Beseitigung wird empfohlen, einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden hinzuzuziehen. Die vorhandene Ausstattung, insbesondere die Sanitärausstattung, entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1980er Jahre und ist für damalige Verhältnisse als gut, zum Stichtag jedoch teils als wirtschaftlich überaltert und nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit teils erheblichen Abnutzungs- und Gebrauchsspuren, wird als einfach bis durchschnittlich gepflegt empfunden; ein Instandhaltungsstau ist gegeben. Zur Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsstaus sowie zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist nach Auffassung des Unterzeichners, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, eine umfassende Sanierung/Modernisierung mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

Die Erreichbarkeit des Garagenstellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt. Der an die Garage anschließende Carport verfügt über keine Erschließung von der Hohenaschauer Straße aus und ist lediglich von Nordosten zugänglich.

Nutzung: Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist nach Angabe seit ca. zwei Jahren nicht bewohnt und war zum Stichtag nicht fremdvermietet.

Energetik: Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes wurde nicht in Vorlage gebracht. Entsprechend der Jahresabrechnung 2021 vom 12.01.2022 betrug der Stromverbrauch in den Jahren 2020 und 2021 rd. 15.000 kWh pro Jahr.

Fotodokumentation



Ansicht v. Südwesten

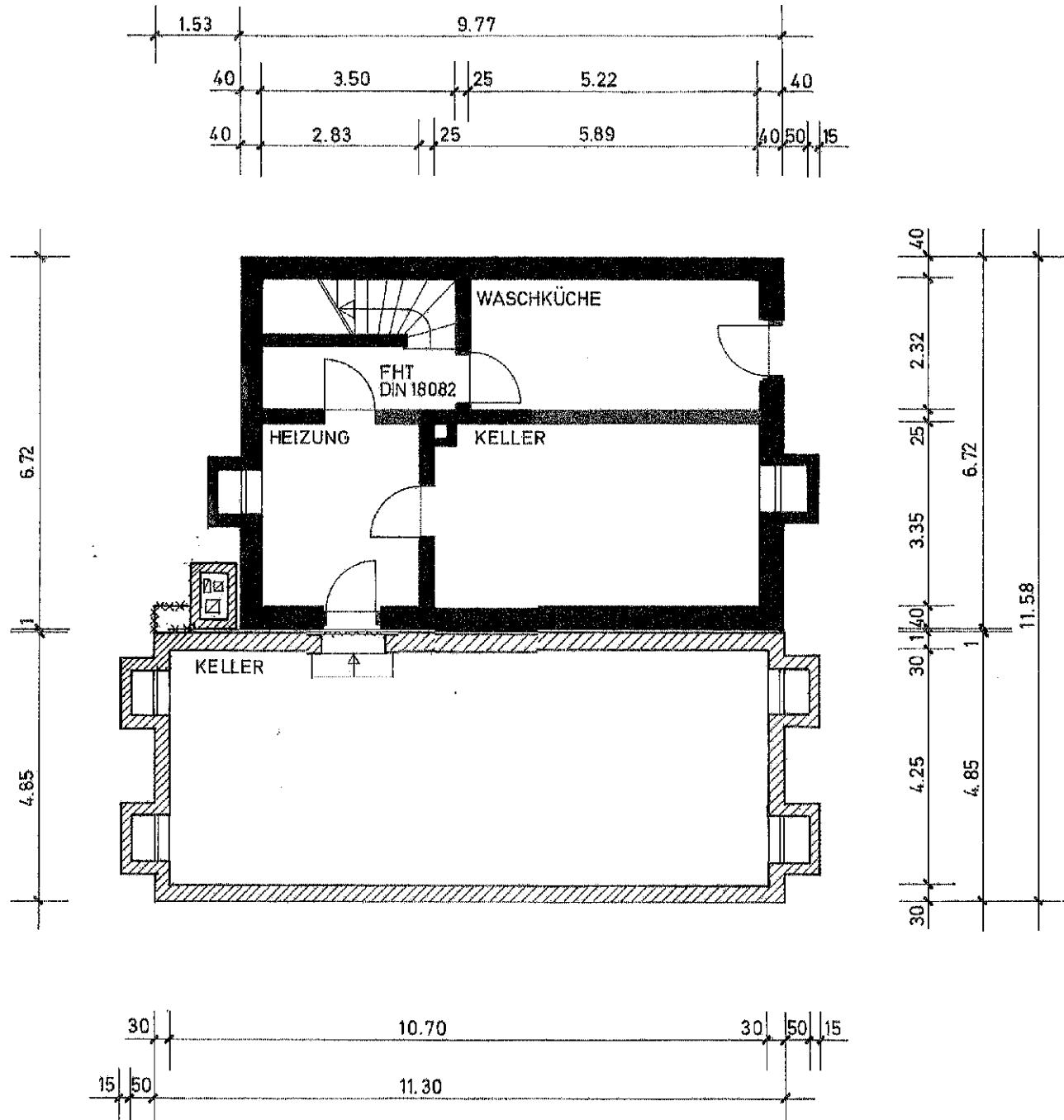


Ansicht v. Osten

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 111/2022

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

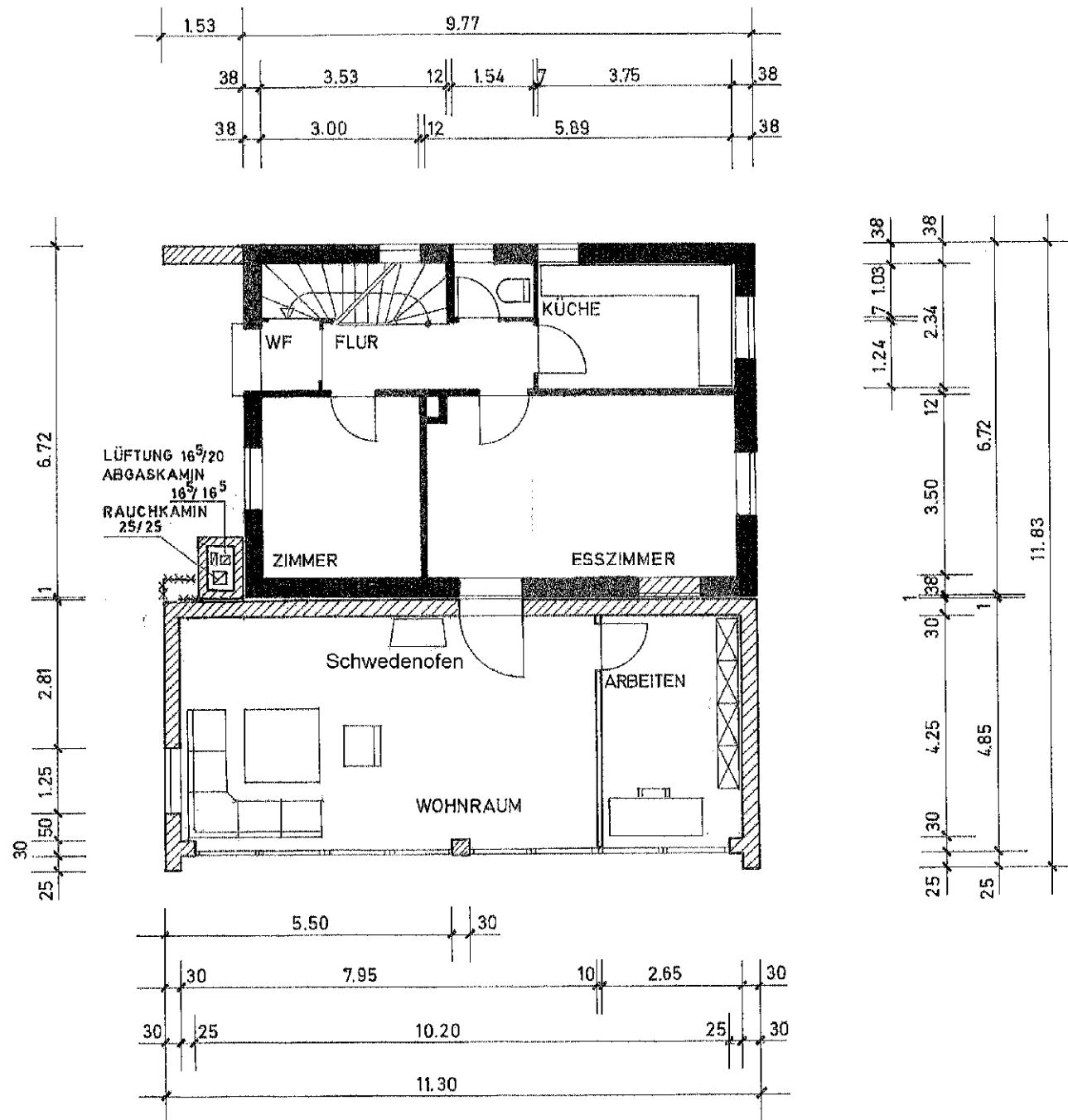


Kellergeschoß

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 111/2022

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

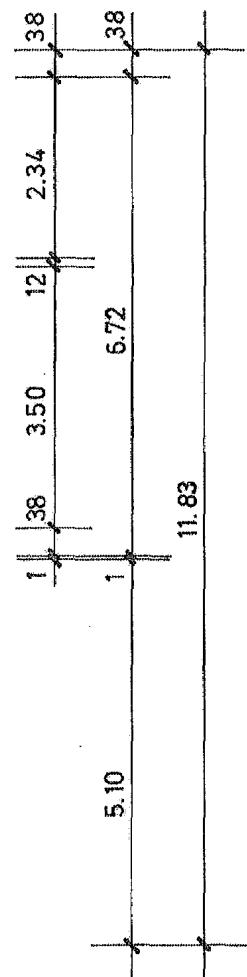
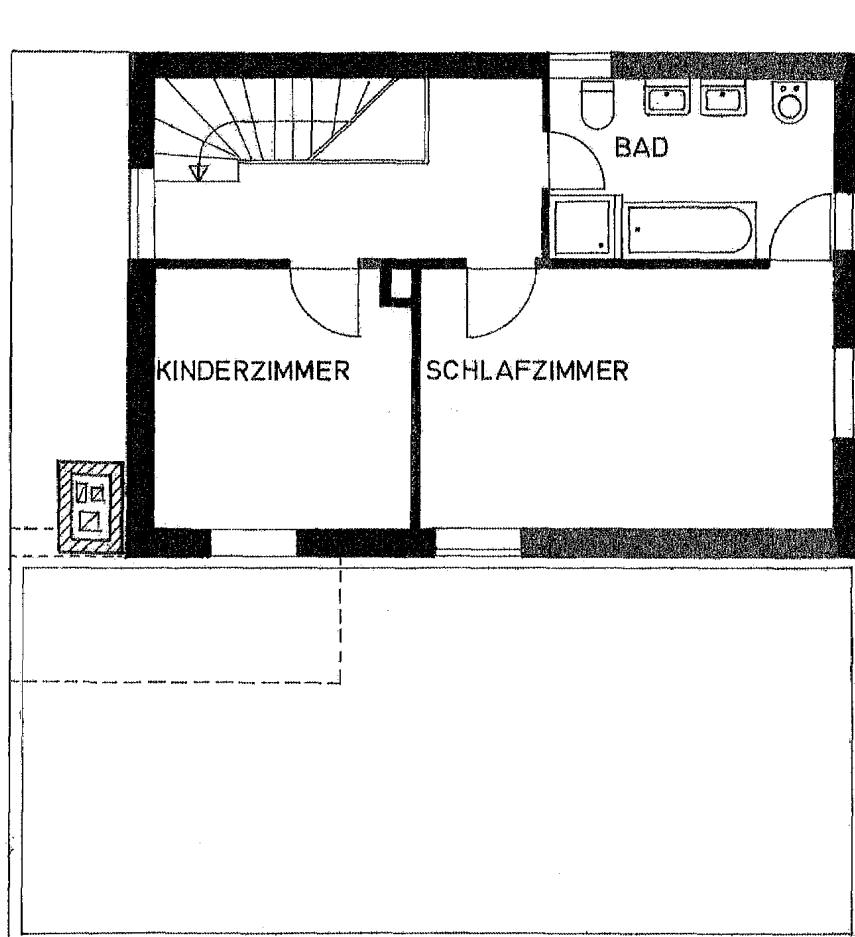
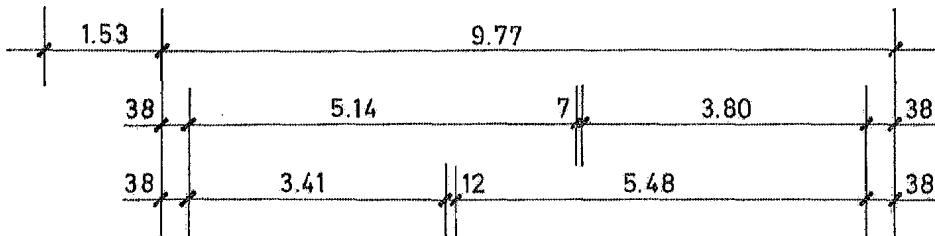


Erdgeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 111/2022

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 111/2022

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

