
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 299/2023

Bezugnahme: Gutachten vom 11.10.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: Stadthaus mit ca. 106 m² Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und ca. 56 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial sowie einer Einzelgarage.

Lage: Hackmahdgasse 4b in 80939 München; durchschnittliche und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am nördlichen Bebauungsrand von München, im Norden des Bezirksteils Freimann, mit durchschnittlicher verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Freimann, Blatt 12267.
Grundstück Fl.Nr. 309/1198, Hackmahdgasse 4b, Gebäude- und Freifläche zu 204.

Verkehrswerte: Geschätzt zum 10.09.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden **960.000 €**

Beurteilung: Die Besichtigung eines Teils der Außenanlagen war lediglich sehr eingeschränkt, die Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Nach Aktenlage wurde das gegenständliche Grundstück ca. 2016 in konventioneller Massivbauweise als Effizienzhaus mit einem Stadthaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude ist Teil eines Dreispanners, wobei es sich aufgrund der Anordnung der Gebäude nicht um eine Doppelhaushälfte bzw. um ein Reiheneck-/mittelhaus im klassischen Sinn handelt. Zudem ist auf dem Grundstück eine Einzelgarage unter Flachdach aufstehend. Die ca. 2016 errichtete, zum Stichtag ca. 8 Jahre alte aufstehende Bebauung stellt sich, soweit von außen von der Hackmahdgasse aus erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „A+“ zuzuordnen.

Das Wohngebäude verfügt entsprechend dem in Vorlage gebrachten Planmaterial über einen doppelhaustypischen Grundriss mit großzügigem, offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich im Erdgeschoss und vermutlich mit hellen, vorwiegend nach Süden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrassen nach Süden bzw. Westen und dass der westliche Bereich Rückzugsmöglichkeiten bietet. Zudem vorteilhaft ist das Vorhandensein von mehreren Bädern. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte für einen 4- bis 5-Personen-Haushalt genügend sein; für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Mangels Innenbesichtigung können hin-

sichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Angaben über Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; mangels Besichtigung wurde im Gutachten ungeprüft Mangelfreiheit, die Ausstattung wie in der Bau-/Ausstattungsbeschreibung vom 22.10.2015 beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Die Erreichbarkeit der Einzelgarage wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt.

Nutzung: Das gegenständliche Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch die Eigentümerin zu ½ selbst genutzt.

Energieausweis: Endenergiebedarf
Energieeffizienzklasse

16 kWh/m²
A+

Fotodokumentation

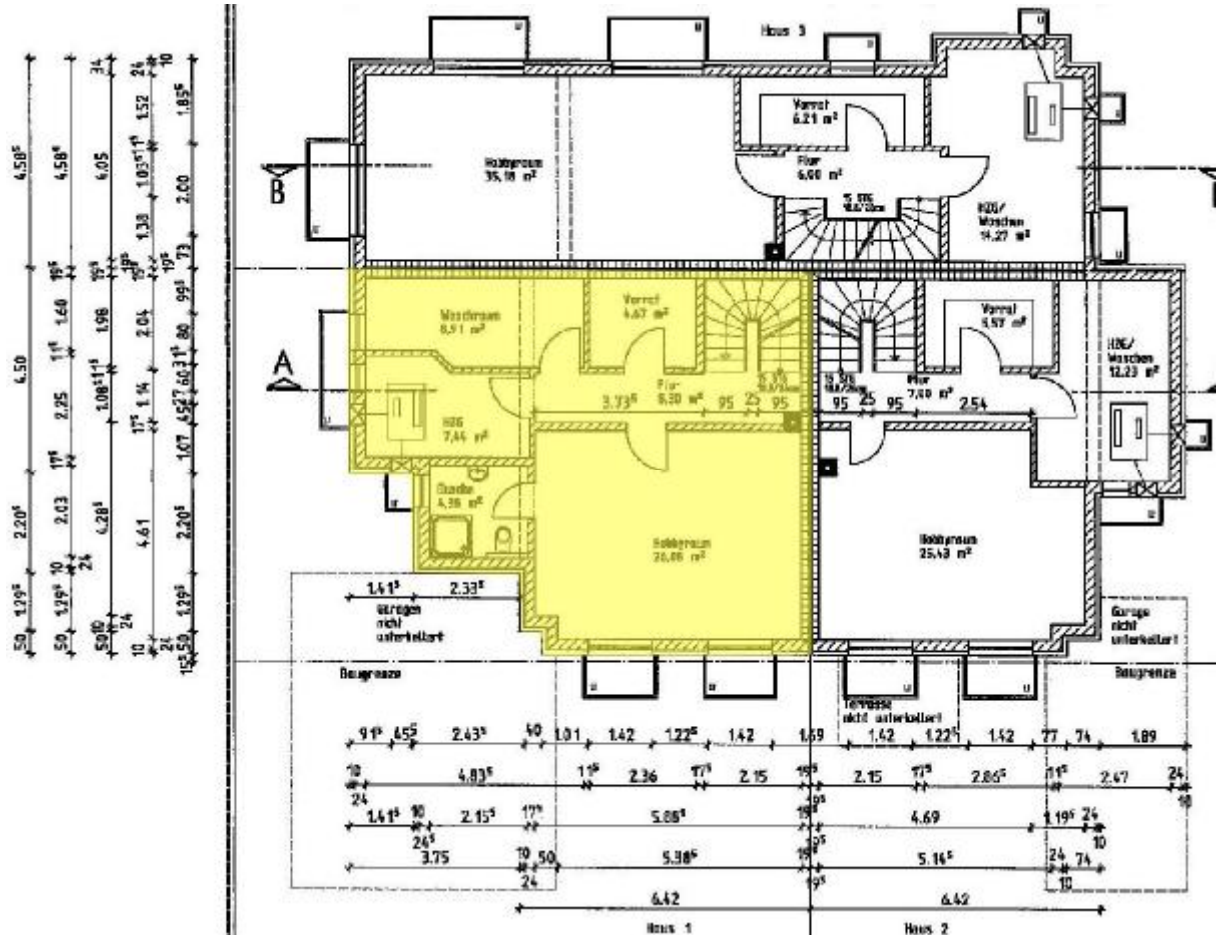


Ansicht v. Südwesten

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 299/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Kellergeschoss

Aktenzeichen: 1510 K 299/2023

The architectural floor plan shows a two-story building with a central section highlighted in yellow. The plan includes various rooms such as terraces, garages, and living areas, with dimensions and area calculations provided for each. A north arrow is located in the upper right corner.

Rooms and Dimensions:

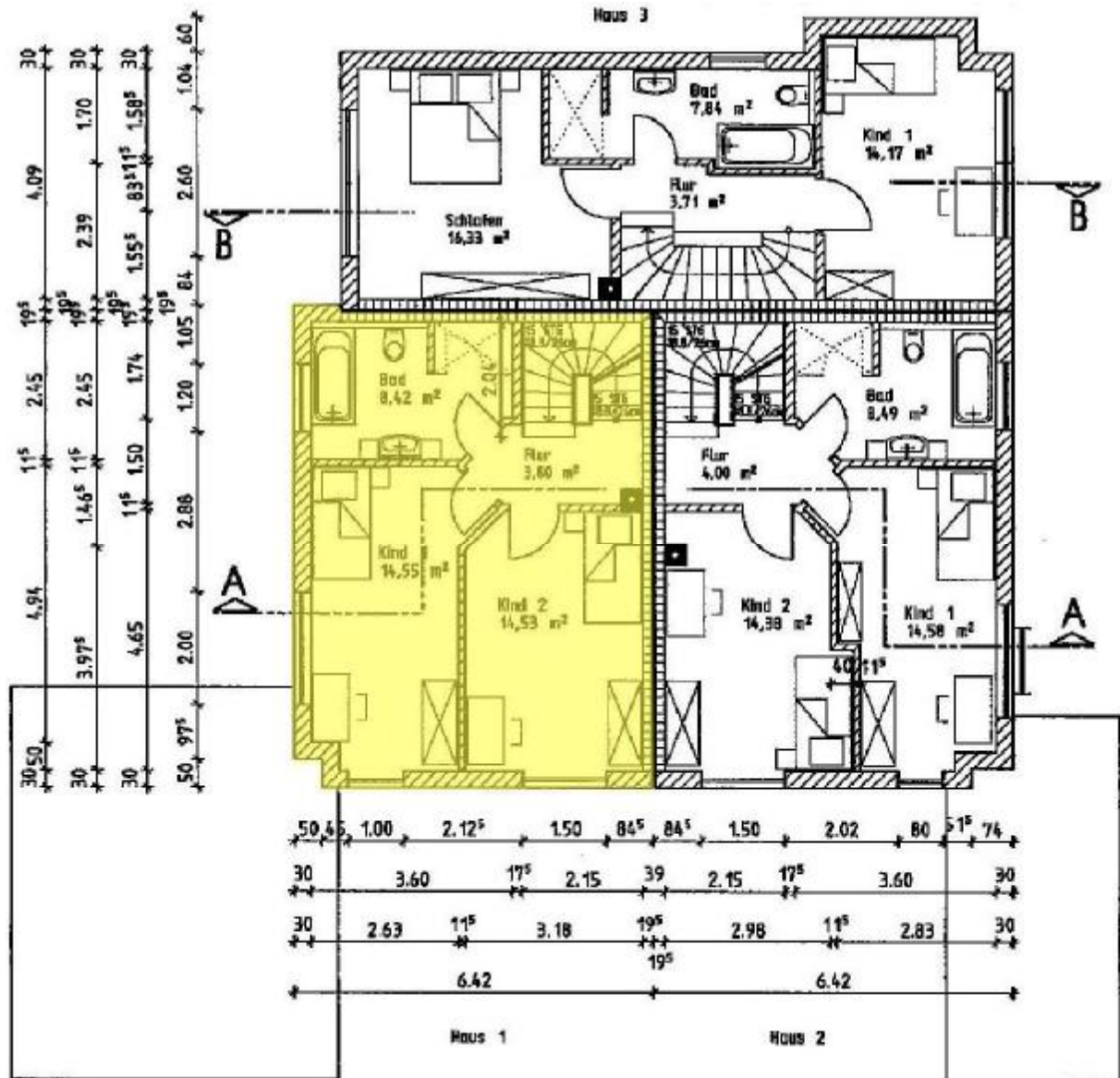
- Terrace 1:** 28.34 m², 1/2 = 14.17 m²
- Terrace 2:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 3:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 4:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 5:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 6:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 7:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 8:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 9:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 10:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 11:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 12:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 13:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 14:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 15:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 16:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 17:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 18:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 19:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 20:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 21:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 22:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 23:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 24:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 25:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 26:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 27:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 28:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 29:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 30:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 31:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 32:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 33:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 34:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 35:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 36:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 37:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 38:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 39:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 40:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 41:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 42:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 43:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 44:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 45:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 46:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 47:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 48:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 49:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 50:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 51:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 52:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 53:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 54:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 55:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 56:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 57:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 58:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 59:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 60:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 61:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 62:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 63:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 64:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 65:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 66:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 67:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 68:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 69:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 70:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 71:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 72:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 73:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 74:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 75:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 76:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 77:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 78:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 79:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 80:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 81:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 82:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 83:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 84:** 14.17 m², 1/2 = 7.09 m²
- Terrace 85:** 14.17 m

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 299/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

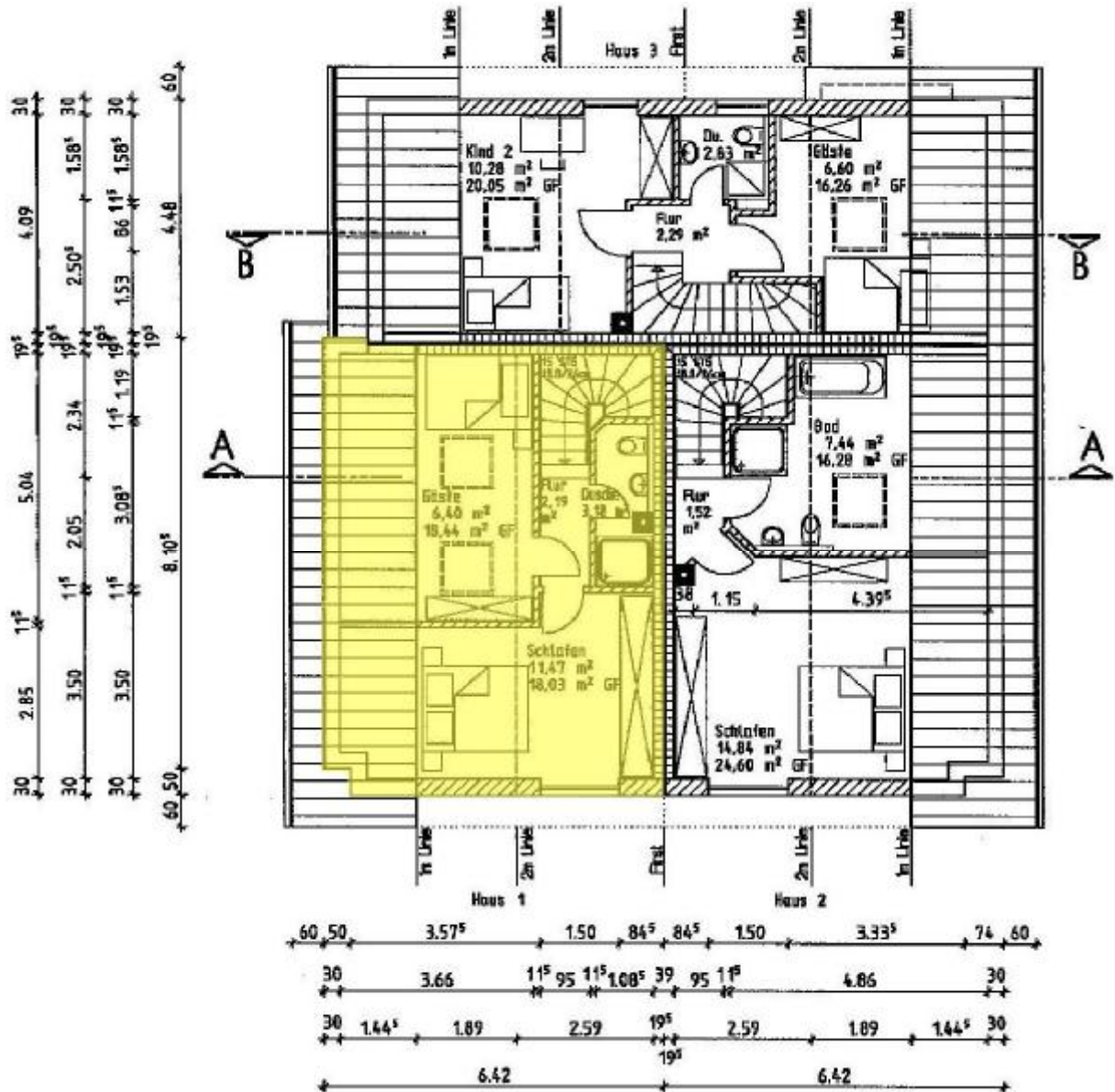


Obergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 299/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Dachgeschoss

Aktenzeichen: 1510 K 299/2023

[illegible]

A – A

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1510 K 299/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

