

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 120/2022

---

Bezugnahme: Gutachten vom 24.07.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: Ältere Stadtvilla (Abbruchobjekt) mit rd. 260 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche samt Baugenehmigung zu Sanierung, Umbau und Erweiterung des Bestandes zu einem Mehrfamilienhaus mit rd. 880 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie Unterflurparkern.

Lage: Oberföhringer Straße 54 in 81925 München; sehr gute, jedoch durch den Individualverkehr auf der Oberföhringer Straße tageszeitlich unterschiedlich stark immissionsbeeinflusste Wohnlage mit bester Wohnadresse im Süden des bevorzugten Bezirksteils Herzogpark mit guter Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt.

Grundbuch: Amtsgericht München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 13561.  
Grundstück Fl.Nr. 288/10, Oberföhringer Straße 54, Gebäude- und Freifläche zu 828 m<sup>2</sup>.

Verkehrswert/e: Geschätzt zum 26.05.2023 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung **7.760.000 €**

Beurteilung: Das laut Grundbuch 828 m<sup>2</sup> große, ca. 0,7 m tiefer als die Oberföhringer Straße liegende Bewertungsgrundstück verfügt über einen rechteckigen Zuschnitt und ist nordwest-/südostgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Mit Bescheid vom 14.01.2022 wurde die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung des Bestandes zu einem Mehrfamilienhaus mit Unterflurparkern positiv entschieden. Entsprechend der Genehmigung ist unter Einhaltung der Abstandsflächen die Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers mit (Erd-, zwei Ober- und ausgebautem Dachgeschoss) mit rd. 880 m<sup>2</sup> Geschossfläche und einer daraus resultierenden wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,06 möglich.

Die Innenbesichtigung der aufstehenden Bebauung war nicht möglich. Das ca. 1956 errichtete Gebäude stellt sich, soweit optisch von außen erkennbar, im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, einfachen, seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegten Zustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Das Alter des Gebäudes beträgt zum Stichtag rd. 67 Jahre. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war das Gebäude vermutlich unbewohnt; offensichtlich wurde mit den Umbauarbeiten begonnen, die Bauarbeiten waren jedoch am Stichtag eingestellt. Mangels Besichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und deren Unterhaltungszustand ebenfalls keine Aussagen getroffen werden. Zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards dürfte vermutlich eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bau- und Ausstattungsteile

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 120/2022

---

(Böden, Elektro, Heizung, Sanitär, Wärmedämmung usw.) mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich sein. Im Hinblick auf die vorhandene Baurechtsreserve wurde im Gutachten vom alsbaldigen Abbruch der aufstehenden, wirtschaftlich verbrauchten Bebauung ausgegangen.

**Nutzung:** Angaben, ob bzw. an wen das gegenständliche Bewertungsobjekt zum Stichtag fremdvermietet ist, wurden nicht gemacht.

**Energetik:** Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht in Vorlage gebracht.

## Fotodokumentation



Ansicht v. Nordwesten

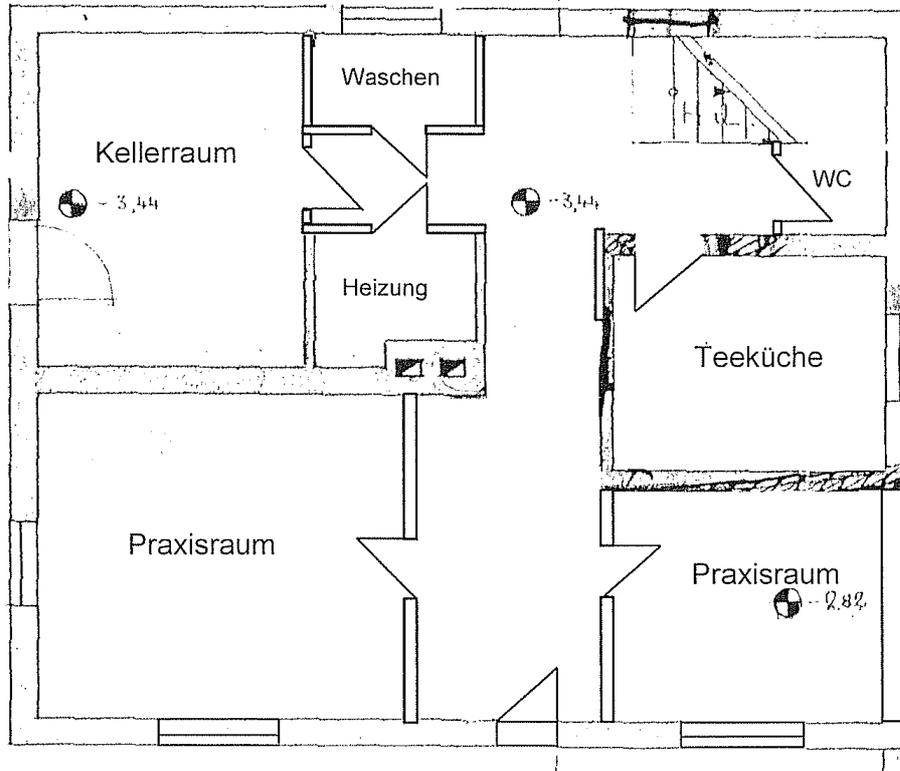


Ansicht v. Süden

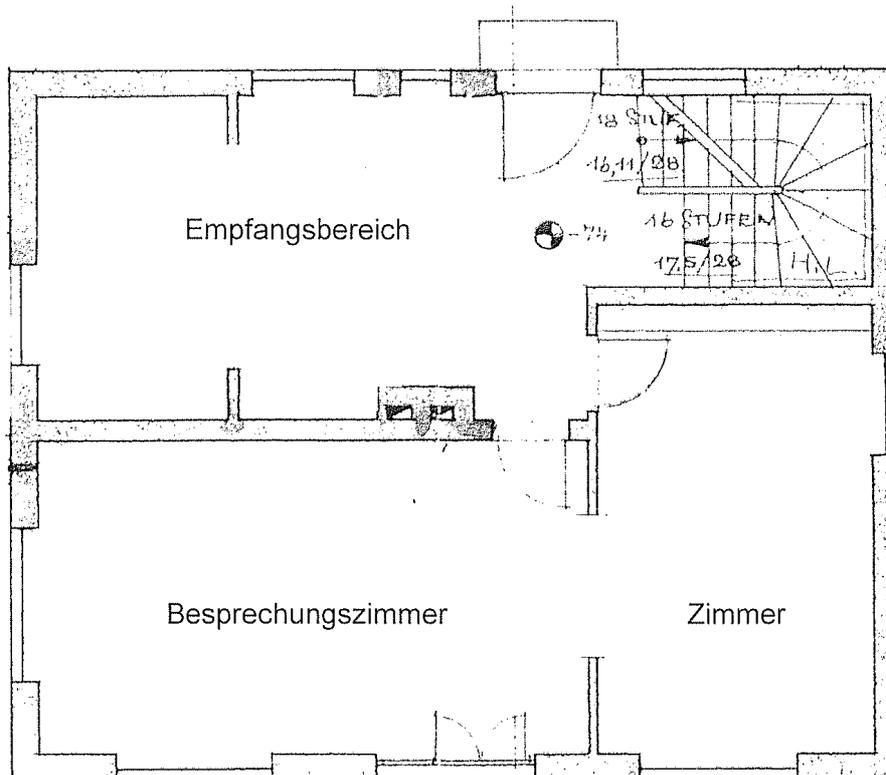
**Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München**  
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 120/2022

**Bestandspläne** (unmaßstäbliche Darstellung, ohne Anspruch auf Richtigkeit)



Kellergeschoss



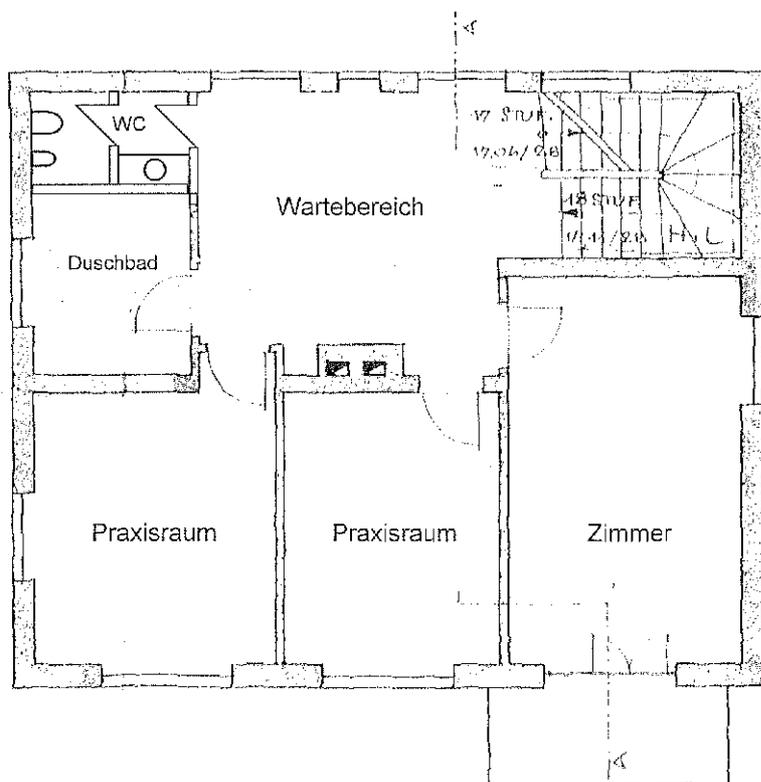
Erdgeschoss

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

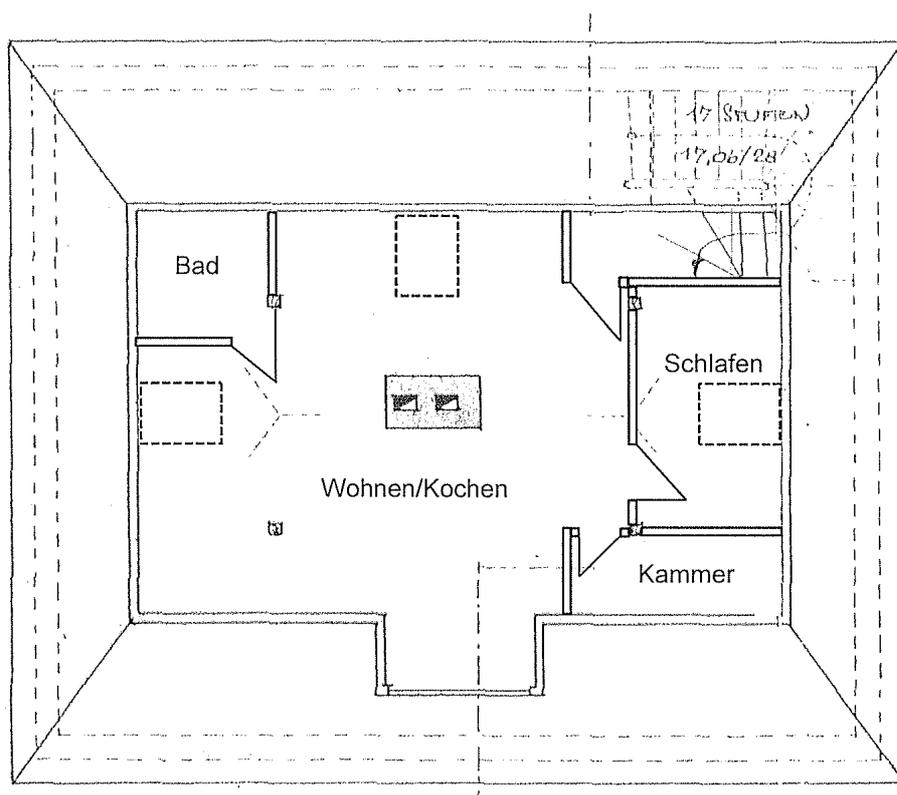
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 120/2022

**Bestandspläne** (unmaßstäbliche Darstellung, ohne Anspruch auf Richtigkeit)



Obergeschoss



Dachgeschoss

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 120/2022

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics