

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Großhadern, Blatt 6207: 5,30/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst dem dazugehörigen Kelleranteil im Gebäude Willibaldstr. 144 an dem Grundstück der Gemarkung Großhadern Flst. 310/10 – Willibaldstr. 130 – 146 (gerade) Gebäude- und Freifläche zu 15.331 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	Lastend am ganzen Grundstück Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht)
Lfd. Nr. 4	
Lfd. Nr. 5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 214/24); eingetragen am 14.08.2024.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in Hadern, dem 20. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der im Südwesten gelegene Stadtbezirk erstreckt sich beidseits der Lindauer Autobahn und ist in die Bezirksteile Blumenau, Neuhadern und Großhadern unterteilt. Während der Norden Haderns von Geschosswohnungsbau bestimmt wird, wird der Süden geprägt von dem Krankenhauskomplex Großhadern, dem sanierten alten Dorfkern, einem Villenviertel und dem Waldfriedhof.

Mikrolage

Die gegenständliche Wohnanlage liegt im Bezirksteil Blumenau im Wohnquartier Kleinhadern unmittelbar nördlich der Lindauer Autobahn. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von der Senftenauerstraße – der Bezirksgrenze – im Norden und Osten, der A96 München-Lindau im Süden und der Silberdistelstraße im Westen.

Die großflächig angelegte Wohnanlage liegt im Kreuzungsbereich Willibaldstraße/Krokusstraße. Direkt an der südlichen Grundstücksgrenze verläuft der Haderner Steg, der in Richtung Süden als Fußgängerübergang über die Autobahntrasse führt.

Freizeitwert

Im Süden des Stadtbezirks, unmittelbar angrenzend an die A95, wird ein großer Teil der Bezirksfläche vom Waldfriedhof, Münchens größtem Friedhof, eingenommen. Der Friedhof ist Teil eines Landschaftsschutzgebiets.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Über die wenige Meter entfernte Anschlussstelle München-Blumenau besteht Anschluss zur A96 München-Lindau. Auch die A95 München-Garmisch ist zügig über die an der Fürstenrieder Straße gelegene Anschlussstelle München-Kreuzhof zu erreichen.

Öffentlicher Verkehr

Der Stadtbezirk ist über die U6 bis zum Klinikum Großhadern an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Außerdem sind Busanhaltestellen fußläufig gut erreichbar.

Entfernungen

Bushaltestelle Krokusstraße, Linie 56, 167	ca. 500 m
U-Bahnhof Haderner Stern	ca. 1,2 km
U-Bahnhof Großhadern	ca. 2,1 km
Bahnhof Pasing mit ICE-Anschluss	ca. 4 km
Hauptbahnhof	ca. 9 km
München Stadtmitte, Marienplatz:	ca. 11 km
Flughafen München	ca. 42 km

Parksituation	Die Parksituation in der Umgebung ist entspannt.
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Die Wohnlage im Umfeld der Bewertungsobjekts wird als durchschnittlich ausgewiesen.
Immissionen	Die gegenständliche Wohnanlage liegt ca. 130 m (LL) nördlich der Lindauer Autobahn. Eine entlang der Autobahntrasse verlaufende Lärmschutzwand dient zur Immissionsreduzierung für die angrenzende Wohnbebauung. Im Rahmen des Ortstermins war der Fahrverkehr der Autobahn unmittelbar an der zu bewertenden Wohnung kaum wahrnehmbar.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage westlich der Silberdistelstraße in einer Entfernung von ca. 350 m.
Infrastruktur	Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig gut erreichbar. Etwa 500 m westlich an der Terofalstraße befindet sich ein kleines Geschäftszentrum. Entlang der Fürstenrieder Straße stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfronten	Willibaldstraße ca. 160 m Krokusstraße ca. 95 m
Gestalt	unregelmäßiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Bodenbeschaffenheit	Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen so-wie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite 15 m, asphaltiert, Gehwege, befahrbar in beide Richtungen, Parkplätze parallel zur Straße
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Gas

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständliche Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WR - Gebiet (reines Wohngebiet) nach § 3 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 78b – Blumenau, Teil II vom 20.08.1968.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungsstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
------------------	--

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Erschließung Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.