

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1514 K 341/21



Einfamilienhaus mit Garage

Heilwigstraße 12, 81825 München

Gemarkung: Trudering

Flurstück: 939/1

Gutachtennummer: GA230138

10.09.2023

Ausgefertigt am:

10.09.2023

Verkehrswert

€ 3.450.000,00

(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungsstichtag

31. März 2023

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Grundstücksangaben

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|--------------------------|-----------|--|----------------------|
| 2 | 939/1 | Heilwigstraße 12, Gebäude- und Freifläche | 1.302 m ² |

Objektbeschreibung

Bewertungsgegenstand ist das Grundstück der Gemarkung Trudering, Flurstück Nr. 939/1, mit einer amtlichen Fläche von 1.302 m². Das Grundstück ist mit einem 1965 errichteten Einfamilienhaus mit angeschlossener Doppelgarage bebaut. Das straßenseitig gelegene Wohngebäude ist unterkellert und verfügt über ein Erd-, ein Dachgeschoss und einen Spitzboden (Speicher). Das Grundstück ist von der Straße aus nach Südwesten orientiert.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem veralteten Zustand. Bei der Verkehrswertermittlung wurde vom Abbruch der auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke ausgegangen. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es liegt ein genehmigter Vorbescheid gem. Artikel 71 BayBO vom 15.11.2022 für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage vor.

Besichtigung

Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.

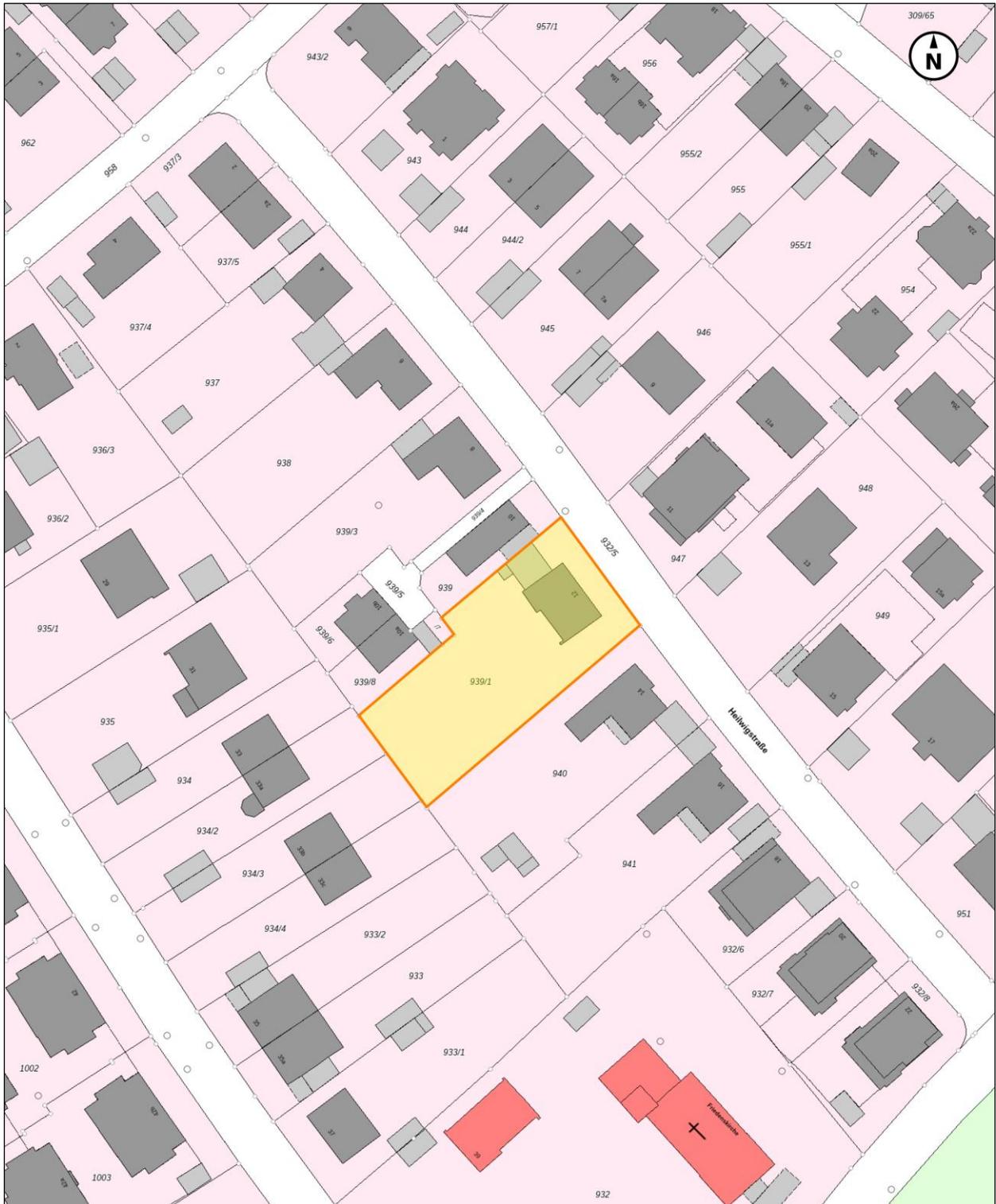
| | |
|--------------------------------|--|
| Lage | Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Neutrudering (Waldtrudering), circa 9 Kilometer östlich vom Zentrum entfernt. |
| Bebauungsmöglichkeit | <p>Dem Unterzeichner wurde von der Antragsgegnerseite ein Vorbescheid gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 15.11.2022 (Aktenzeichen 6024-1.7-2021-23457-32) übergeben. Positiv wurde bescheinigt, dass ein Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohneinheiten und 11 Stellplätzen in einer Tiefgarage nach der Art der baulichen Nutzung und unter dem Kriterium des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung planungsrechtlich zulässig ist. Zu erwähnen ist, dass einige Frage im Vorbescheid aber auch negativ beantwortet wurden.</p> <p>Aus den überlassenen Bauzeichnungen (Stand 27.07.2021) zum Antrag auf Vorbescheid geht hervor, dass sowohl das Vorder- als auch das Rückgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss, das wahrscheinlich nicht als Vollgeschoss ausgebildet sein darf, geplant ist. Laut Bauzeichnungen hat der vordere Baukörper, bei der Variante mit Satteldach, Außenmaße von 11,74 m x 18,93 m sowie das Rückgebäude von 12,33 m x 11,06 m. Am Vordergebäude ist zusätzlich ein zweigeschossiger Erkeranbau mit Maßen von 1,90 m x 9,43 m zulässig.</p> |
| Grundstücksnutzungsmöglichkeit | Das Baugrundstück mit 1.302 m ² ist zwar unregelmäßig geschnitten, weist aber eine ausreichende Breite und Tiefe auf. Die Topografie ist eben. Die zu realisierende wertrelevante Geschossfläche ermöglicht unter Berücksichtigung der Abstandsflächen – laut Vorbescheid vom 15.11.2022 – die Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern. Im Liegenschaftskataster ist, nach Auskunft der Bauverwaltung, eine um 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzte vordere Baulinie verzeichnet. |
| Nutzer / Mietverhältnis | Das aufstehende Gebäude war zum Wertermittlungszeitpunkt nicht bewohnt. Mietverhältnisse bestehen nach Angaben der Beteiligten nicht. |
| Sonstiges / Grundbuch | In Abteilung II ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen. |

Bilddokumentation





Flurkarte¹



¹ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.1.000 (nicht maßstabsgetreu)