

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen in Harlaching (AZ: 1514 K 350/17)

- Bezugsnahme:** Verkehrswertgutachten Nr. 42/24 vom 04.09.2024 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch.
- Objekt:** Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen nebst Tiefgarage mit 8 Einstellplätzen auf einem relativ großen Grundstück im Stadtteil Neuharlaching. Fünf Wohnungen sind derzeit vermietet. Die Miethöhen liegen unter dem marktüblichen Niveau. Eine Aufteilung nach WEG ist möglich (kein Erhaltungssatzungsgebiet).
- Lage:** Ruhige Wohnlage an der Südostseite der Oberbiburger Straße; U-Bahn-Station, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und Gymnasium im Gehbereich; gehobener Freizeitwert (Perlacher Forst Gehbereich); insgesamt gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung; die Umgebungsbebauung ist durch Einfamilienhäuser und kleinere Eigentumswohnanlagen geprägt; insgesamt gute Wohnlage.
- Grundbuch:** Flurstück 12882/126, Gemarkung Giesing, Grundstücksfläche: 1.121 m²; keine bewertungsrelevanten Einträge in Abteilung II des Grundbuchs.
- Gebäude:** Freistehendes Mehrfamilienhaus (BJ 1994) in Ziegelbauweise; EG mit 3 Wohnungen, wobei Flächen im KG direkt verbunden sind, OG mit zwei Wohnungen und eine DG-Wohnung, die das gesamte Geschoss umfasst; Satteldach mit großen Gauben; Fassade mit Zweilagengipsputz, gestrichen; Betontreppe mit Fliesenbelag, kein Aufzug; gasgefeuerte Zentralheizung; relativ hoher Energieverbrauchs-kennwert.
- Wohnungen:** 3 EG-Whg. 157 m² WFL + 86 m² wohnraumähnliche Fläche KG, bei der Bewertung zu ½ berücksichtigt; 2 OG-Whg. 179 m² WFL; 1 DG-Whg. mit Galerie 133 m² WFL; Fläche Bewertung 512 m²; die Grundrisslösung ist als gut einzustufen.
- Ausstattung:** Insgesamt Ø Ausstattung; Fußbodenheizung; Holzspaltenfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden; Böden: Parkett Wohn-/Schlafzimmer; Küchen, Flure und Bäder gefliest; Bäder raumhoch gefliest mit Einbauwanne, Wand-WC und WB; interne Treppen bei den EG-Wohnungen aus Beton mit gefliesten Treppenstufen; Balkone mit segmentbogenartigem Zuschnitt und Brüstung aus Metallstäben.
- Baulich. Zustand:** In den letzten Jahren sind keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden, da sich die Eigentümerin im Ausland befindet (siehe Ausführungen im Gutachten). Bei der Besichtigung ist ein deutlicher Renovierungs- und Modernisierungstau festgestellt worden (u.a. austauschbedürftige Heizung). Bei der Wertermittlung ist eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt worden.
- Sonstiges:** Das MFH steht auf einem überdurchschnittlich großen Grundstück. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausgeschöpft. Hinter dem Gebäude befindet sich ein großer Garten mit gutem Nutzwert (u.a. mit Pavillon, Gartenhaus). Bei der Wertermittlung ist ein Zuschlag im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt worden.
- Verkehrswert:** **Mehrfamilienhaus in Harlaching** im August 2024: **4.840.000 €**
- Anmerkungen:** Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist **nicht** befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
- Anlagen:** Nr. 1 Fotos; Nr. 2-6 Lagepläne, BPlan, Luftbild; Nr. 7-14 Baupläne



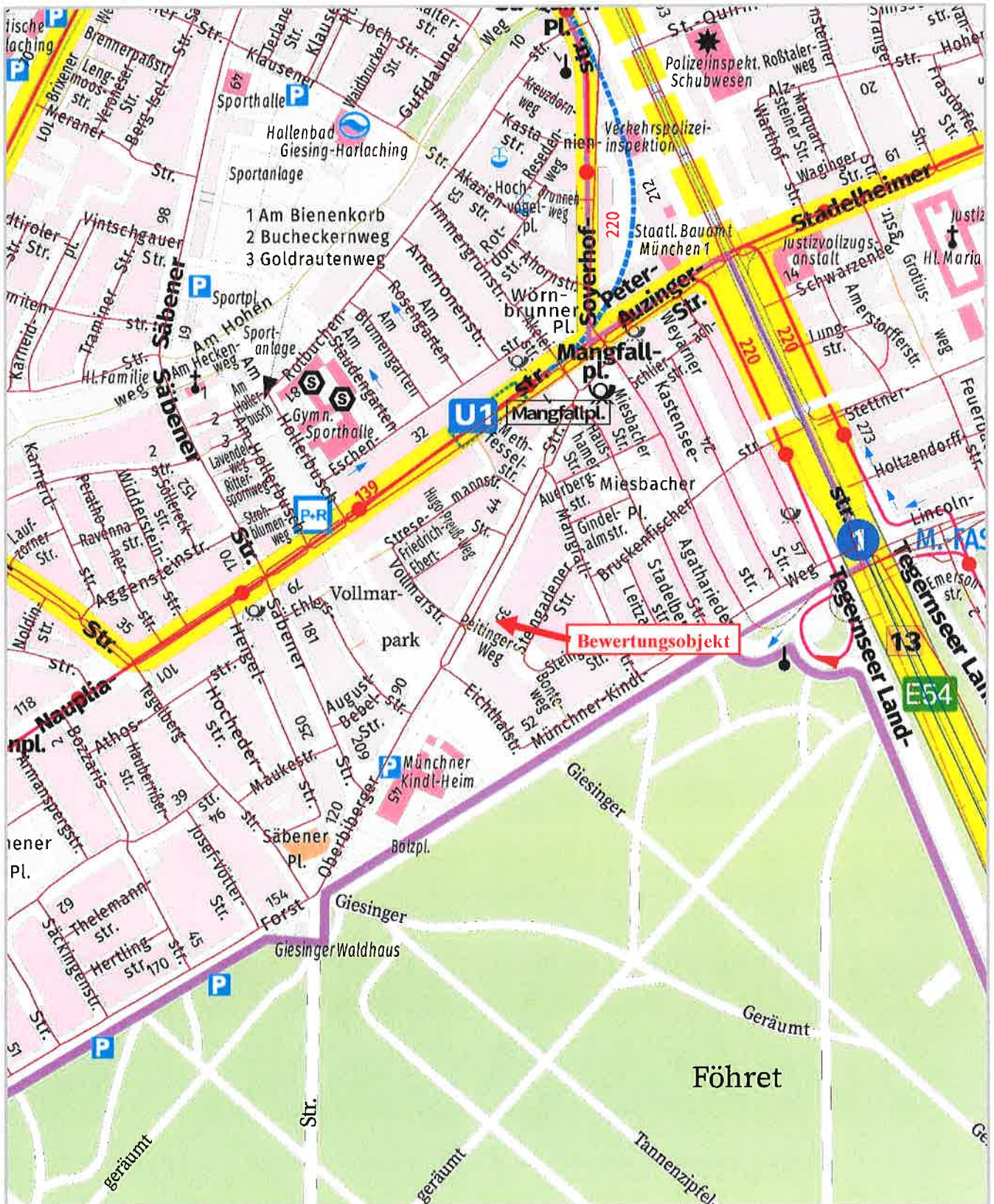
Blick von der Oberbiburger Straße
auf das gegenständliche Mehrfamili-
enhaus mit 6 Wohnungen und einer
Tiefgarage mit 8 Stellplätzen
(Zufahrt an der Nordseite)

Rückansicht des Wohnge-
bäudes; Blick vom rück-
wärtigen Teil des Gartens

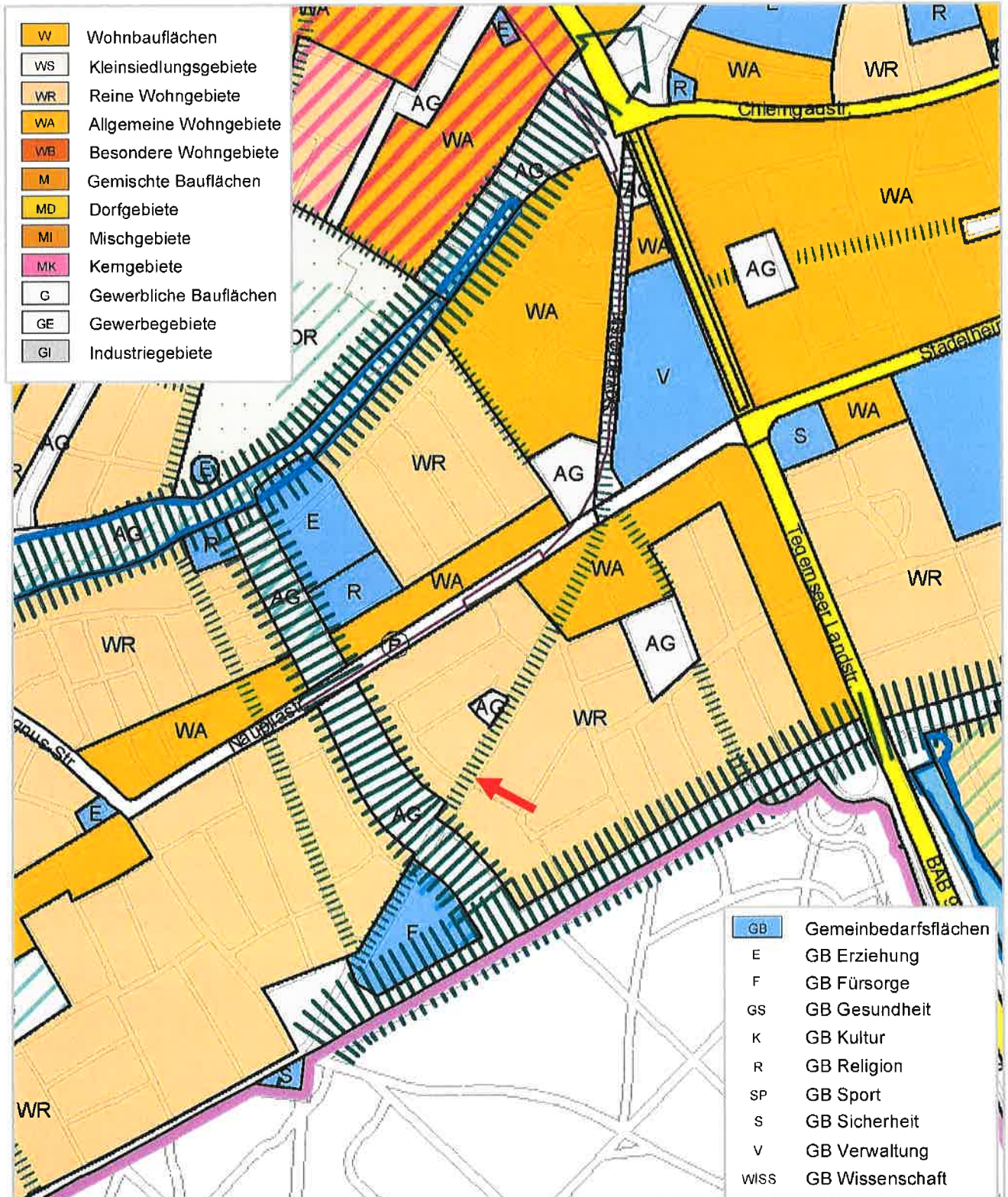


Wohnzimmer der derzeit leer-
stehenden und renovierungsbe-
dürftigen Wohnung Nr. 5
(exemplarisch)

Stadtplanausschnitt LHST München mit dem Stadtteil Neuharlaching
(Maßstab $\approx 1 : 10.000$)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München.
Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Reinen Wohngebiet (WR).



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 525 der Stadt München vom 23.07.1973
"Oberbibinger Straße, Mangfallstraße, Münchner-Kindl-Weg und Eichthalstraße"

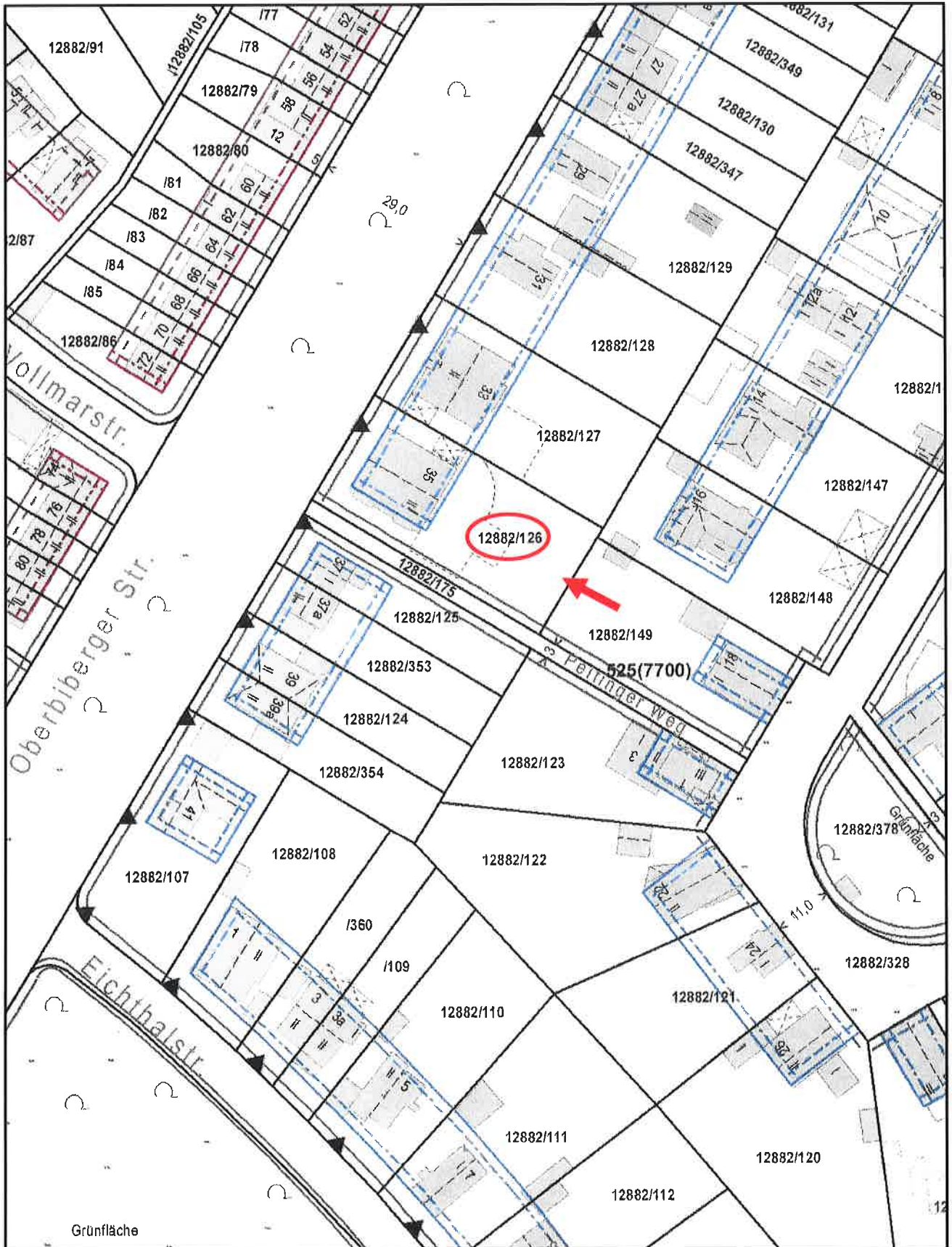


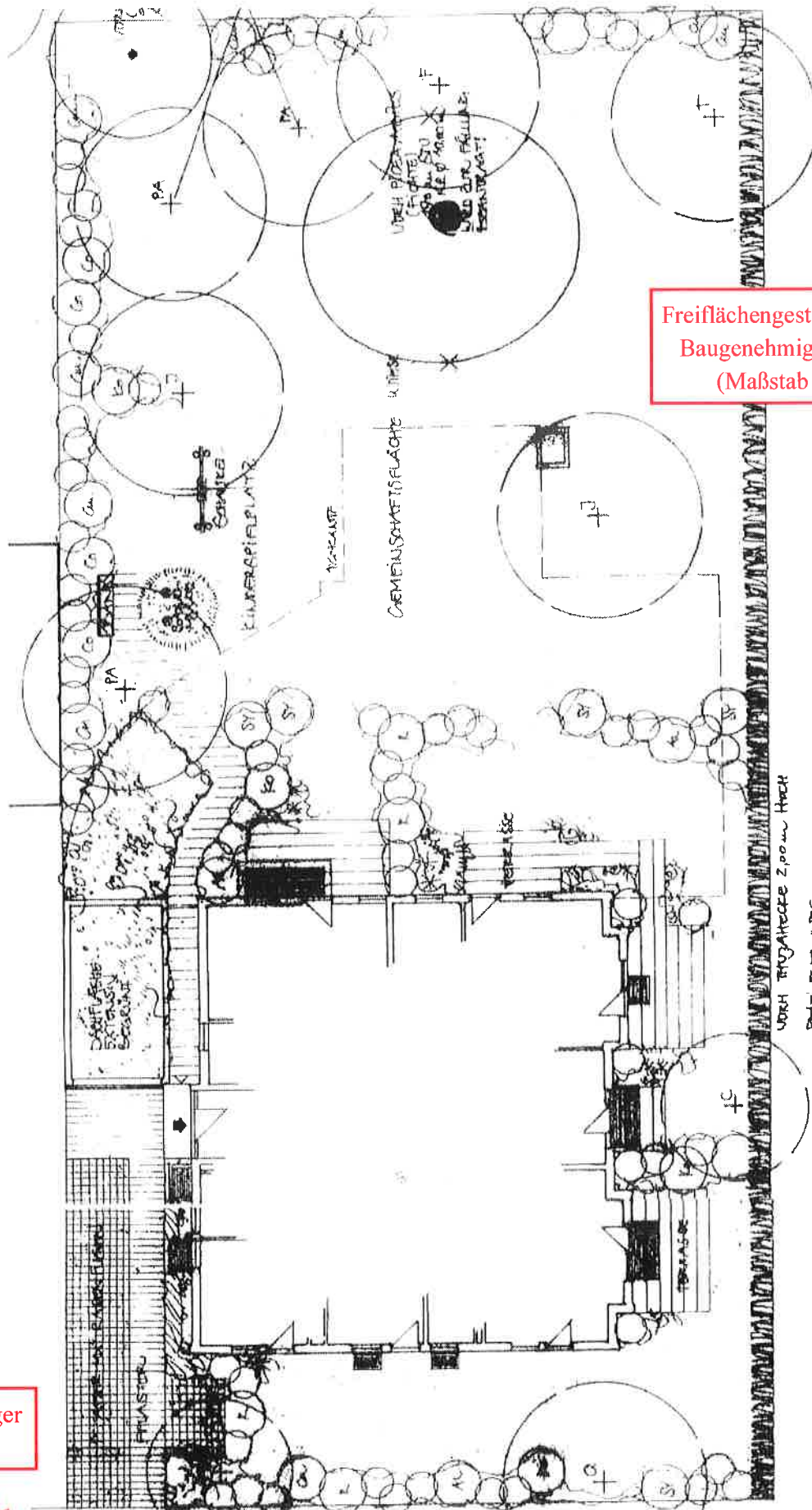
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung

(M \approx 1 : 1.250)



Lageplan vom Kommunalreferat (Maßstab ≈ 1 :1.000)





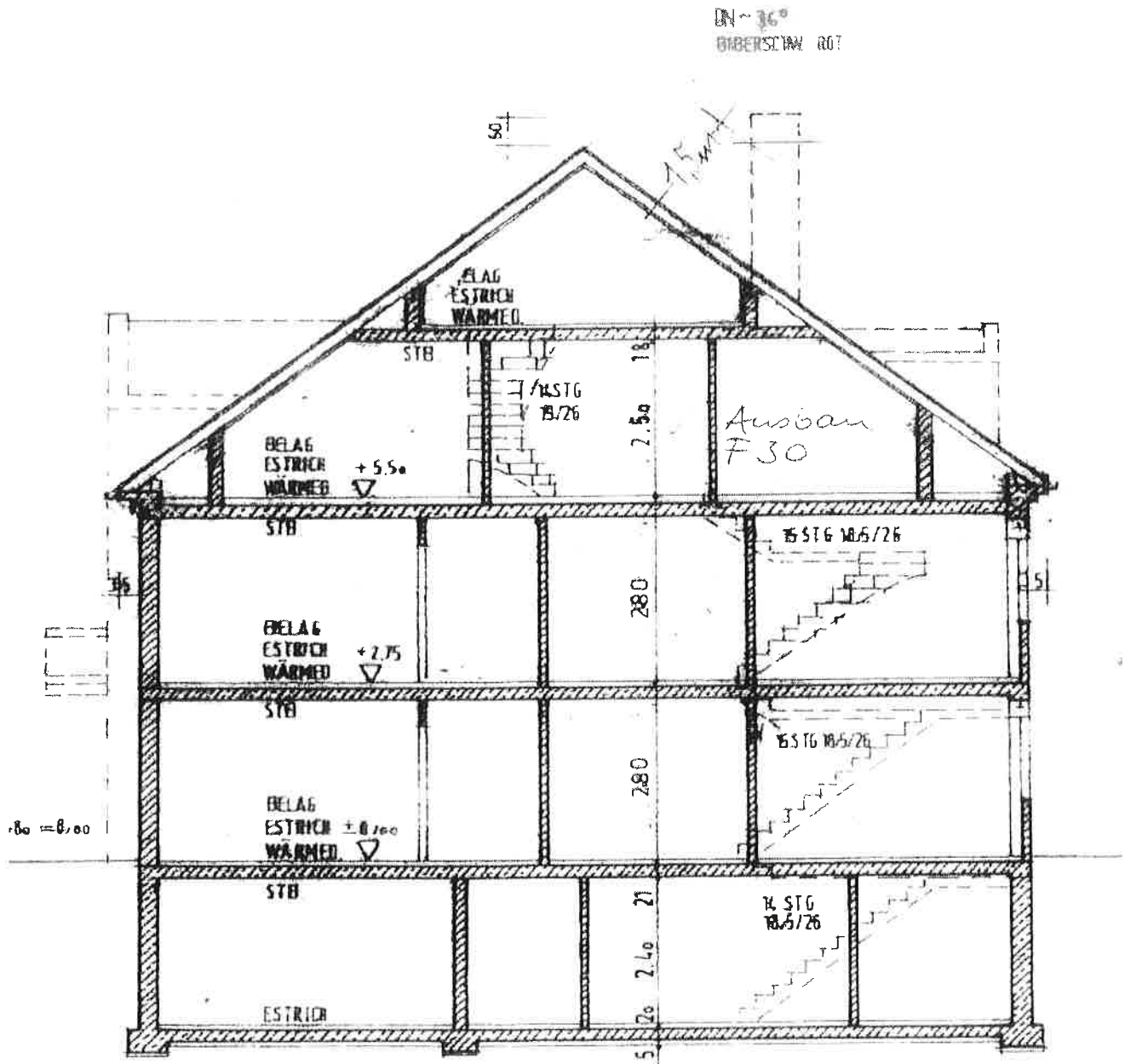
Freiflächengestaltungsplan laut Baugenehmigung von 1994 (Maßstab $\approx 1 : 200$)

Oberbibinger Straße

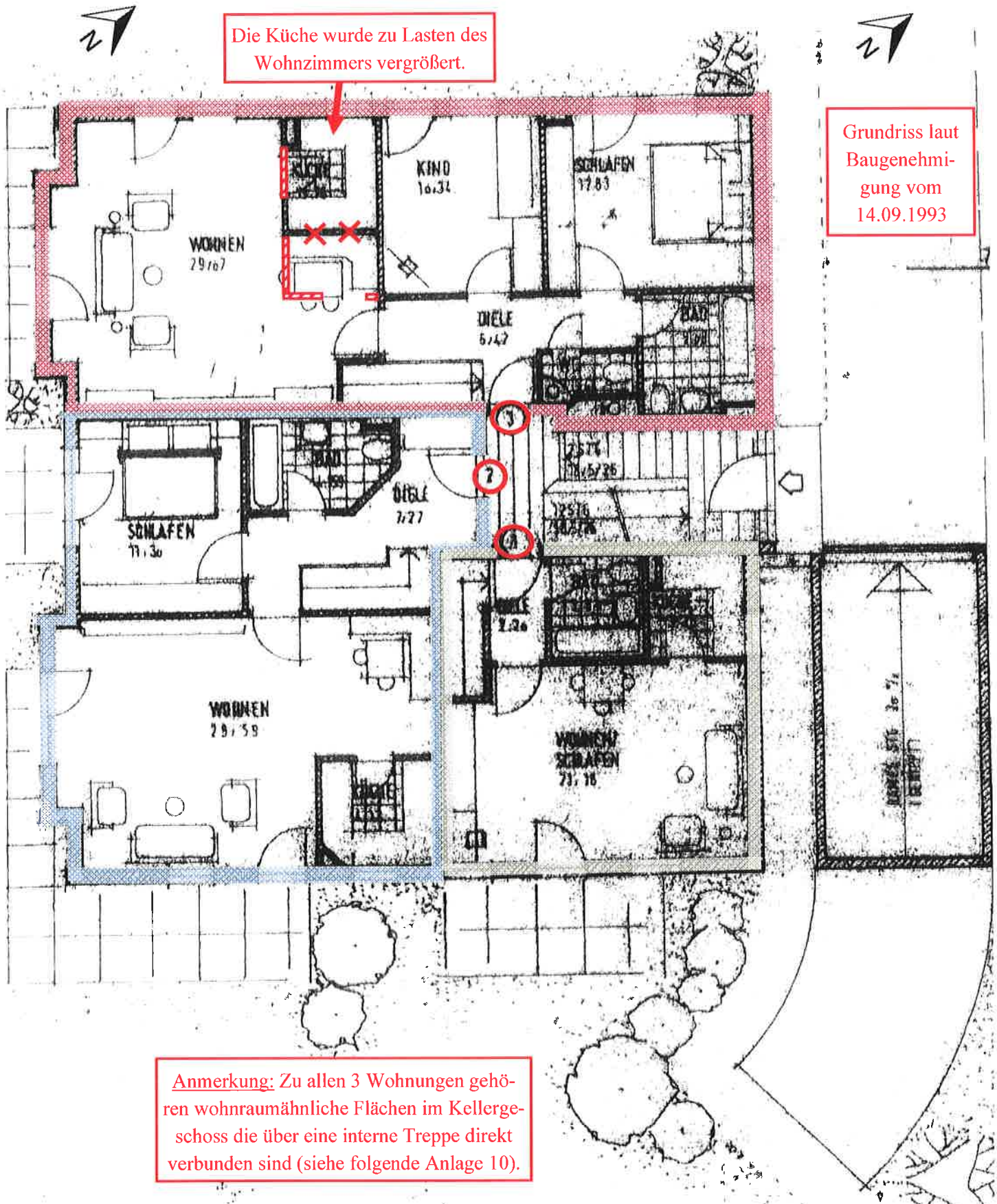


VORH. TRAGAUFKLEBE 2,00 m HOCH
PFLANZBANK MIT

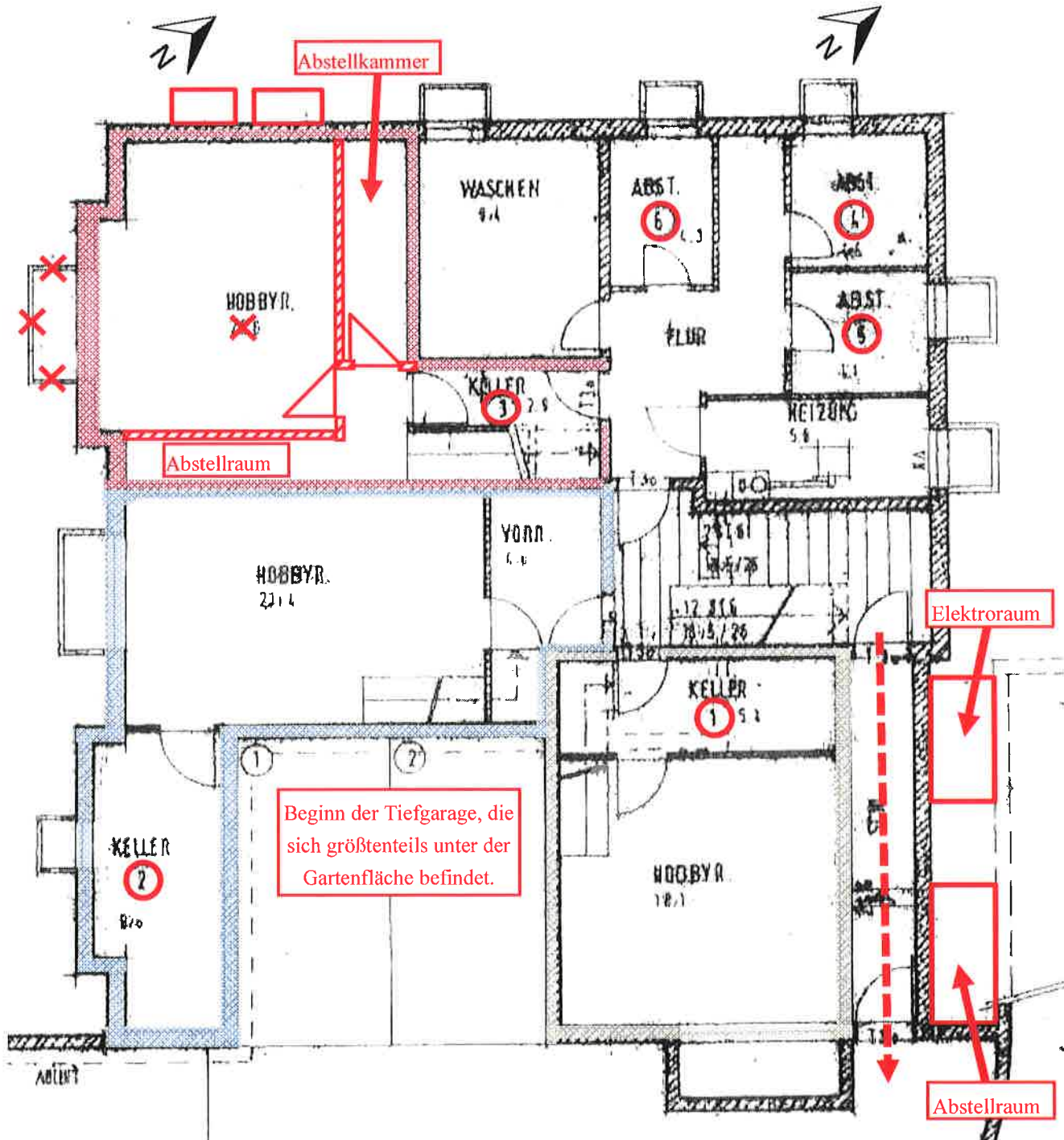
Gebäudequerschnitt A : A
 laut Baugenehmigung vom 09.03.1994
 (Maßstab $\approx 1 : 100$)

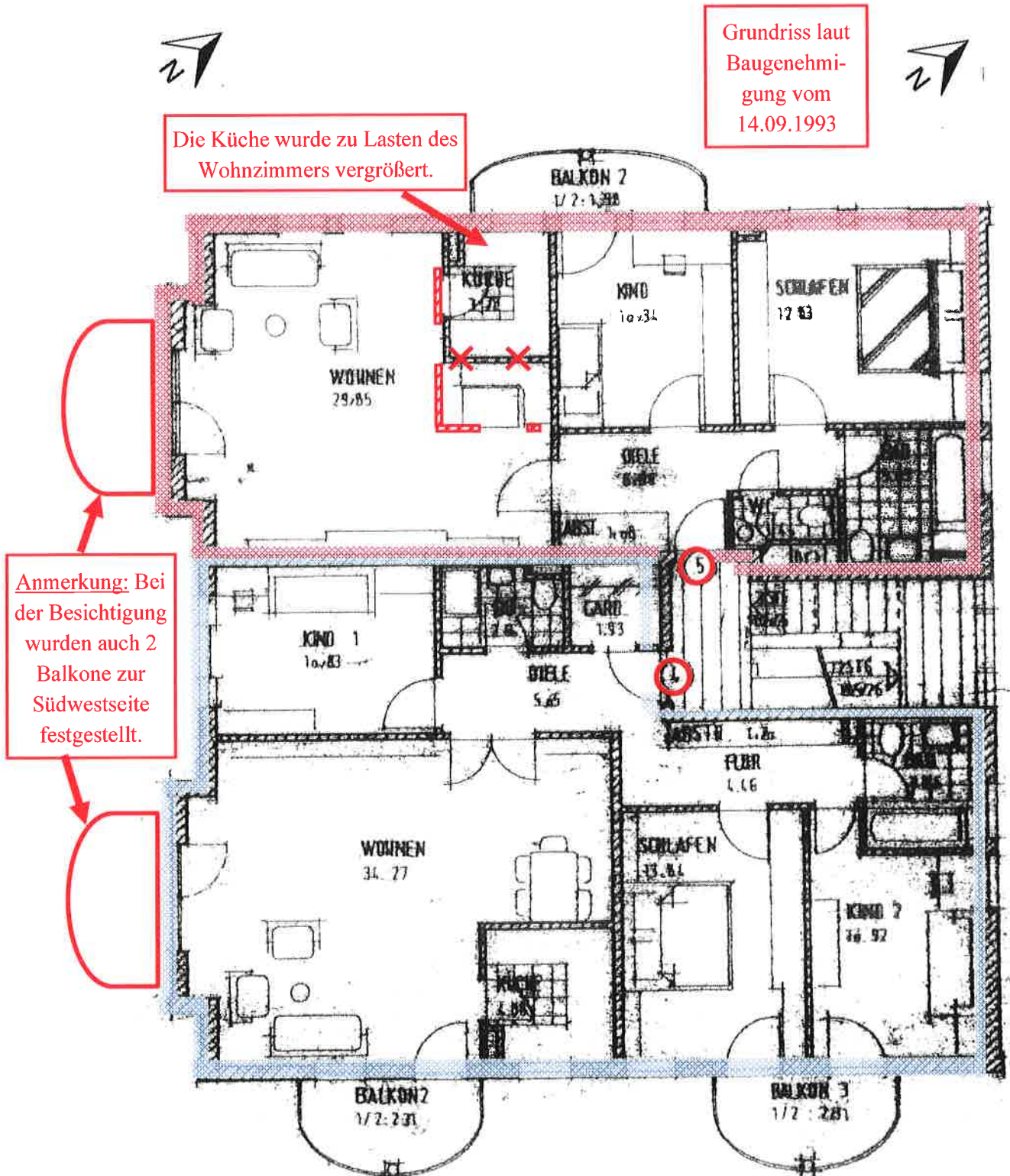


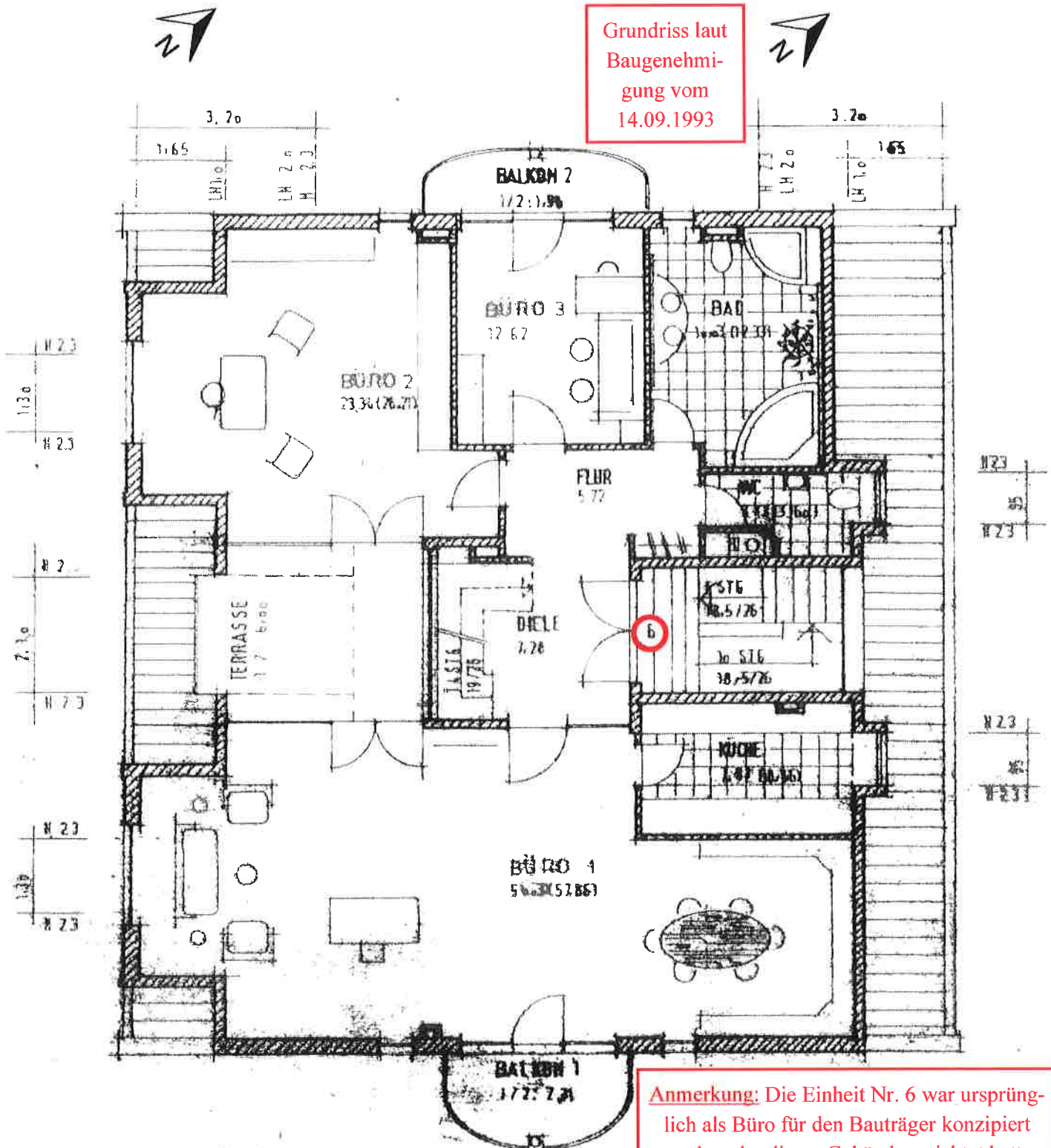
Anmerkung: In der Baugenehmigung von 1994 wurde genehmigt, dass der First ggü. der ursprünglichen Baugenehmigung aus 1993 etwas nach oben gezogen werden durfte (Gesamthöhe 11,14 m statt vorher 10,70 m).

Grundriss EG mit den Wohnungen Nr. 1 – 3 (Maßstab $\approx 1 : 100$)

Grundriss KG mit direkt verbundenen und wohnraumähnlich ausgebauten Räumen für die Wohnungen Nr. 1 – 3, den sonstigen Kellerräumen für die oberen Wohnungen, den Funktionsräumen und einem Teilausschnitt Tiefgarage (Maßstab $\approx 1 : 100$)

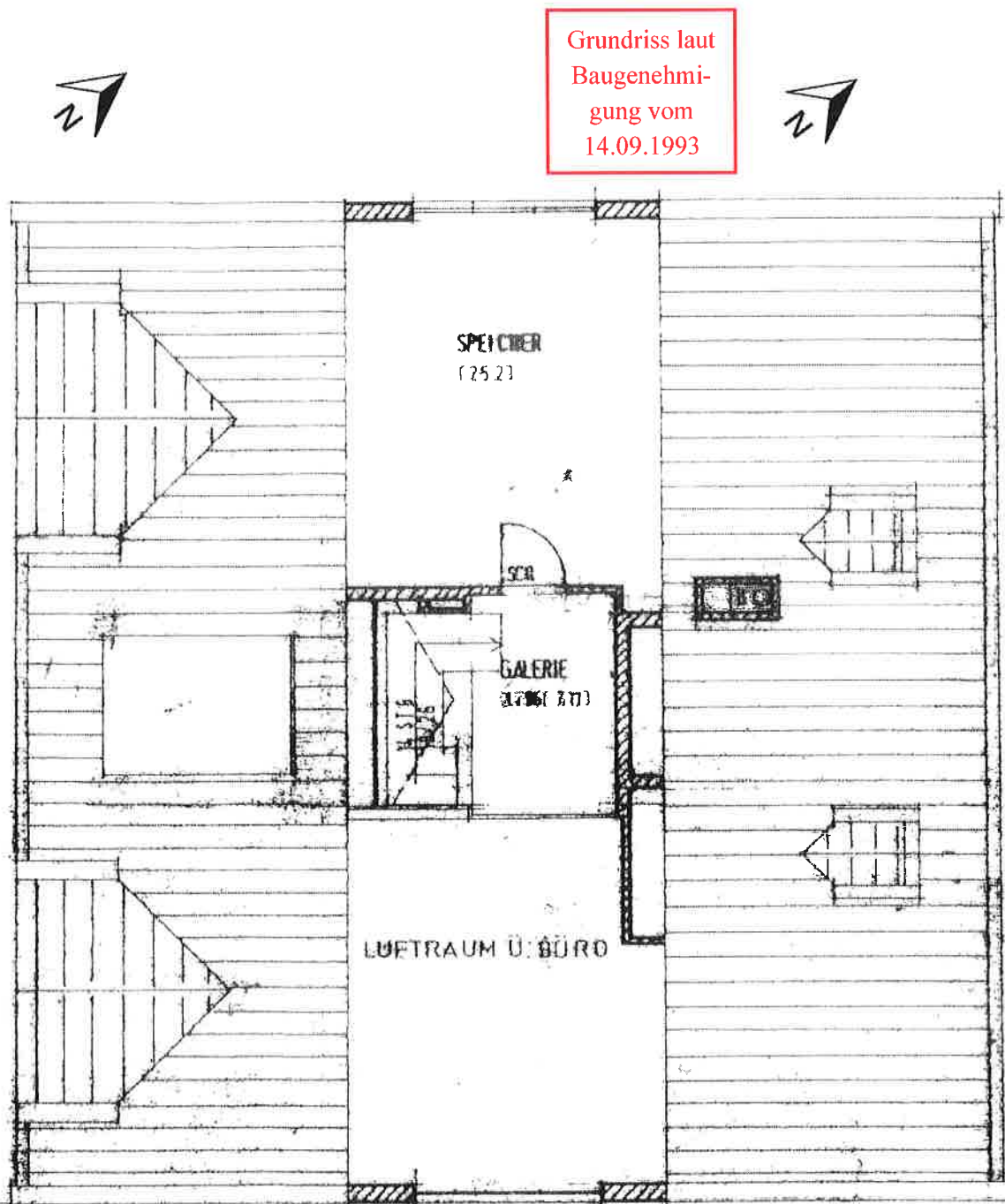


Grundriss OG mit den Wohnungen Nr. 4 + 5 (Maßstab $\approx 1 : 100$)

Grundriss DG mit der Wohnung Nr. 6 (Maßstab $\approx 1 : 100$)

Anmerkung: Die Einheit Nr. 6 war ursprünglich als Büro für den Bauträger konzipiert worden, der dieses Gebäude errichtet hatte. Nach dem Verkauf des Hauses (2009) wurde das Büro in eine Wohnung umgewandelt.

Grundriss Galerie der Wohnung Nr. 6 im Spitzboden
(Maßstab $\approx 1 : 100$)



Anmerkung: Die Einheit Nr. 6 war ursprünglich als Büro für den Bauträger konzipiert worden, der dieses Gebäude errichtet hatte. Nach dem Verkauf des Hauses (2009) wurde das Büro in eine Wohnung umgewandelt.

Grundriss Tiefgarage mit acht Stellplätzen
(Maßstab $\approx 1 : 120$)

