

Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

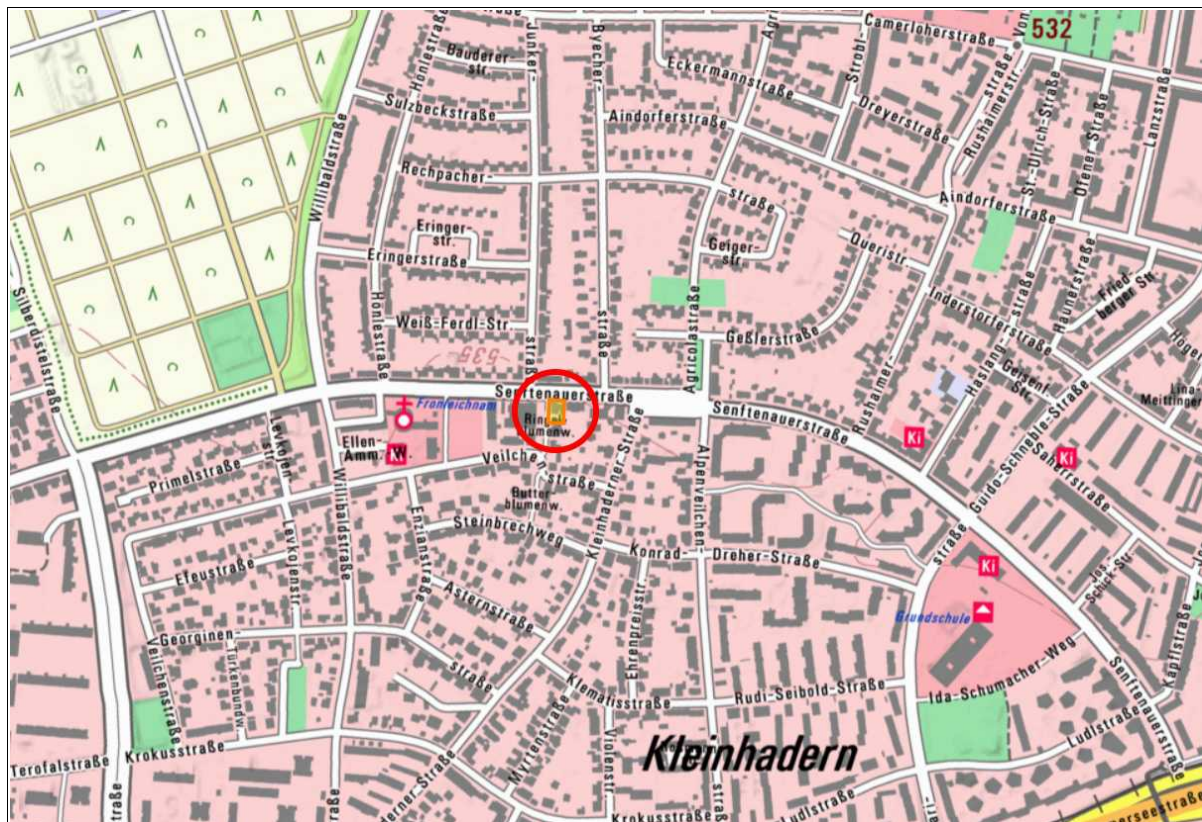
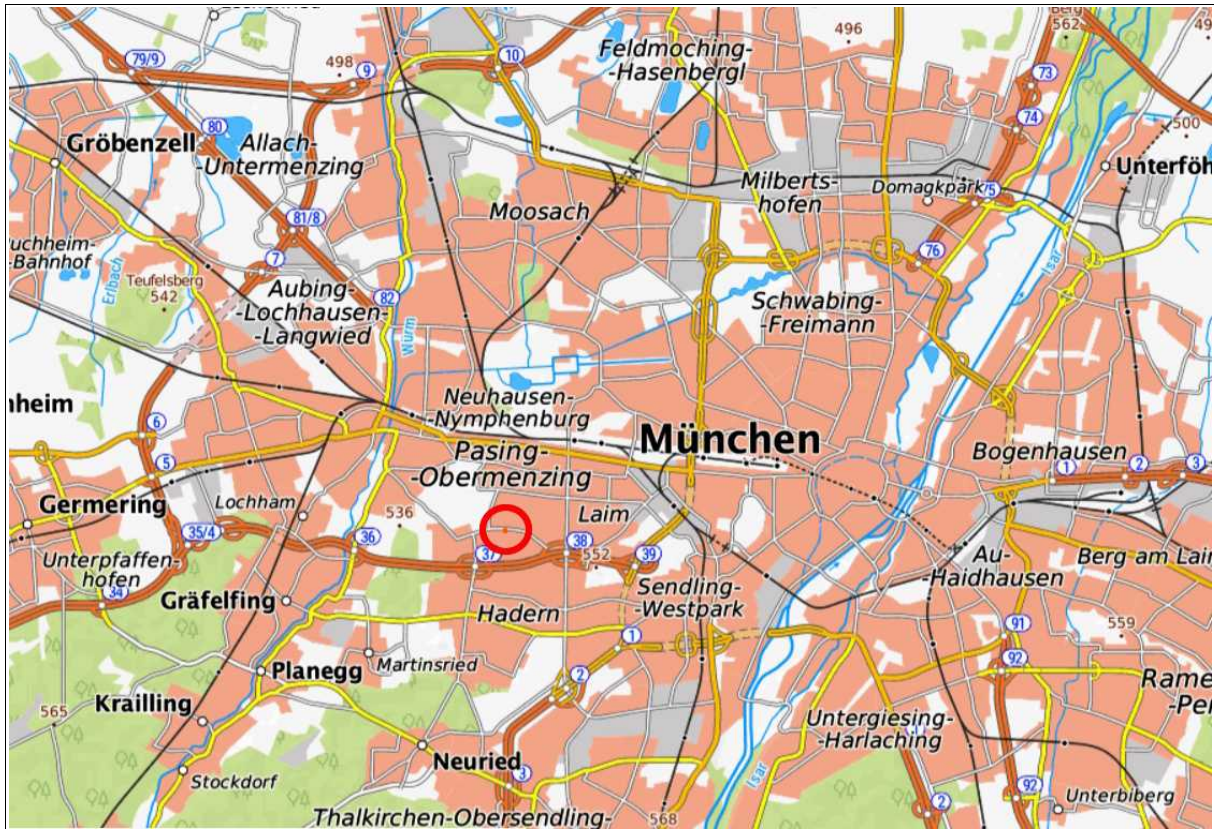
Exposé f. d. AG München i. Zwangsversteigerungsverfahren Az: 1514 K 353/24

- Objekt:** Baugrundstück Senftenauerstr. 97, 80689 München, FlNr. 318/4 der Gemarkung Großhadern, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 592 m², bebaut mit einem älteren 2-gesch. Wohn- u. Geschäftshaus (Lokal), Baujahr des Hauses ca. 1939, zahlreiche Um-, An- und Ausbauten, Garagenzeile mit 5 Garagen
- Wohnlage:** Gute Wohn- u. Geschäftslage im Stadtteil Hadern-Blumenau im Südwesten von München, Lage an rege befahrener quartiersinternen Verbindungsstraße, Infrastruktur und Verkehrsverbindungen gut
- Wert.-Stichtag:** 18.08.2025 / Tag der Ortsbesichtigung
- Besichtigung:** Das Objekt konnte nicht betreten werden, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein
- Grundbuch:** AG München, Grundbuch von Großhadern, Bd. 358, Bl. 11816
- Baurecht:** Lt. Flächennutzungsplan „*reines Wohngebiet (WR)*“; Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung; diese besteht zumeist aus 2-gesch. Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern; an der Senftenauerstraße u. parallel zum Ringelblumenweg sind Baulinien bzw. Baugrenzen vorhanden. Es besteht eine erhebliche Baurechtsreserve auf dem Grundstück, die nur durch einen Neubau wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden kann. Im Jahr 2021 wurde eine Baugenehmigung für ein 2-gesch. Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage samt Aufteilung und Abgeschlossenheit erteilt, aber bisher nicht umgesetzt. Es handelt sich hier um ein sogenanntes Liquidationsobjekt, dessen Wert sich aus dem Bodenwert abzüglich Abrisskosten ergibt.
- Bauweise:** Bestehende Gebäude als konventionelle Massivbauten; zur Ausstattung können keine näheren Angaben gemacht werden; sie erscheinen wirtschaftlich überaltert
- Nutzer:** Das Lokal im EG scheint nicht mehr in Betrieb zu sein und leer zu stehen; ob die Wohnungen in den Obergeschossen noch bewohnt sind, kann nicht gesagt werden; beim Ortstermin wurde nicht geöffnet u. es wurden keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt;
- Verkehrswert:** **2.300.000 €** (unter Vorbehalt, miet-/lastenfreier Zustand)
- Sonstiges:** Grundsteuerbescheid, Brandversicherungsnachweis u. Energieausweis wurden nicht vorgelegt
- Hinweis:** Für oben stehende Information wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig
- Anlagen:** Ortsplan u. Kataster, Fotos

München, 22.08.2025, das Exposé besteht aus 3 Seiten

Ortsplan und Kataster

o.M.



Fotos: Haus von Norden (o.) und Südwesten (u.)

