Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 15/2023

Bezugnahme: Gutachten vom 19.03.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e:
a) Pulverturmstraße 52, Grundstück mit 439 m², bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus mit ca. 235 m² bewertungstechnischer Wohnfläche und ca. 35 m² wohnwirtschaftlich genutzter Nutzungsfläche im Kellergeschoss.

b) Pulverturmstraße 52a, Grundstück mit 221 m², bebaut mit einem Reiheneckhaus mit ca. 147 m² bewertungstechnischer Wohnfläche und ca. 68 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss.

Lage: Durchschnittliche und relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse relativ zentral im Bezirksteil Hasenbergl – Lerchenau Ost mit durchschnittlicher bis guter Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Feldmoching, Blatt 27584.

a) Grundstück Fl.Nr. 4354, Pulverturmstraße 52 Gebäude- und Freifläche zu 439 m².

b) Grundstück Fl.Nr. 4354, Pulverturmstraße 52a Gebäude- und Freifläche zu 221 m².

Verkehrswerte: Geschätzt zum 28.02.2023 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand

a) Dreifamilienwohnhaus **2.100.000 €**

b) Reiheneckhaus **1.270.000 €**

Beurteilung: Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke a) und b) mit der jeweils aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Nach Aktenlage wurden die gegenständlichen Grundstücke a) und b) ca. 2014 zeitgleich als Effizienzhäuser, wobei ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung nicht in Vorlage gebracht wurde, mit einem Dreifamilienwohnhaus (Bewertungsobjekt a) sowie einem Reiheneckhaus (Bewertungsobjekt b) mit jeweils Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die aufstehende Bebauung stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Das Alter der Gebäude beträgt zum Stichtag rd. 9 Jahre. Die Bauausführung dürfte weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen.

a) Das laut Grundbuch 439 m² große, mit einem Dreifamilienwohnhaus (Hs.Nr. 52) bebaute Bewertungsgrundstück hat Rechteckform und ist nord-/südgerichtet. Die einzelnen Wohneinheiten mit einer Größe von rd.

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

70 m² bis 80 m² verfügen jeweils über einen modern geschnittenen Grundriss mit hellen, offenen Wohn-/Küchenbereichen und vorwiegend nach Süden und Westen gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Die Gesamtkonzeption der Wohnungen im Erd- bzw. Obergeschoss dürfte dem Platzbedarf eines 3-Personen-Haushalts, die der Wohnung im Dachgeschoss dem eines 2-Personen-Haushalts genügen. Die Ausstattung, inklusive der Sanitärausstattung, wird als gut bis gehoben, durchaus dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend beurteilt. Der Unterhaltungszustand der einzelnen Wohneinheiten, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Die Erreichbarkeit der Kfz-Freistellplätze wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt.

b) Das laut Grundbuch 221 m² große, mit einem Reiheneckhaus (Hs.Nr. 52a) bebaute Bewertungsgrundstück hat ebenfalls Rechteckform und ist ost-/westgerichtet. Das Gebäude verfügt über einen großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen, sowohl nach Norden als auch nach Westen gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist, dass die Gartenterrasse gute Rückzugsmöglichkeiten bietet. Nachteilig ist, dass das Objekt über keine Garage verfügt und ihm lediglich ein Kfz-Freistellplatz zugeordnet ist. Besonders nachteilig ist, dass das Gebäude über keine eigene Heizung verfügt und die Versorgung mit Brauch-/Heizwasser über das südlich angrenzende Nachbargebäude Hs.Nr. 52 (Bewertungsobjekt a) erfolgt. Für den Fall, dass die Bewertungsobjekte a) und b) nicht im Gesamtausgebot versteigert werden, ist der Einbau einer Heizungsanlage zur eigenständigen Versorgung mit Heiz-/ Brauchwasser zwingend erforderlich. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf einer größeren Familie genügen. Die Ausstattung wird als gut bis gehoben beurteilt. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Nutzung:

a) Die Wohnung im Erdgeschoss war zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch einen der Eigentümer zu ½ selbst genutzt.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde zum Stichtag von der Frau des in der Erdgeschosswohnung lebenden Eigentümers zu ½ genutzt; ein Mietvertrag wurde nicht in Vorlage gebracht.

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 05.11.2012 ist die Wohnung im Dachgeschoss seit dem 01.06.2014 für unbestimmte Dauer fremdvermietet.

b) Das gegenständliche Reiheneckhaus war zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch einen der Eigentümer zu ½ selbst genutzt.

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

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

Fotodokumentation

Bewertungsobjekt a)

Ansicht v. Süden

Ansicht v. Südwesten

Bewertungsobjekt a)

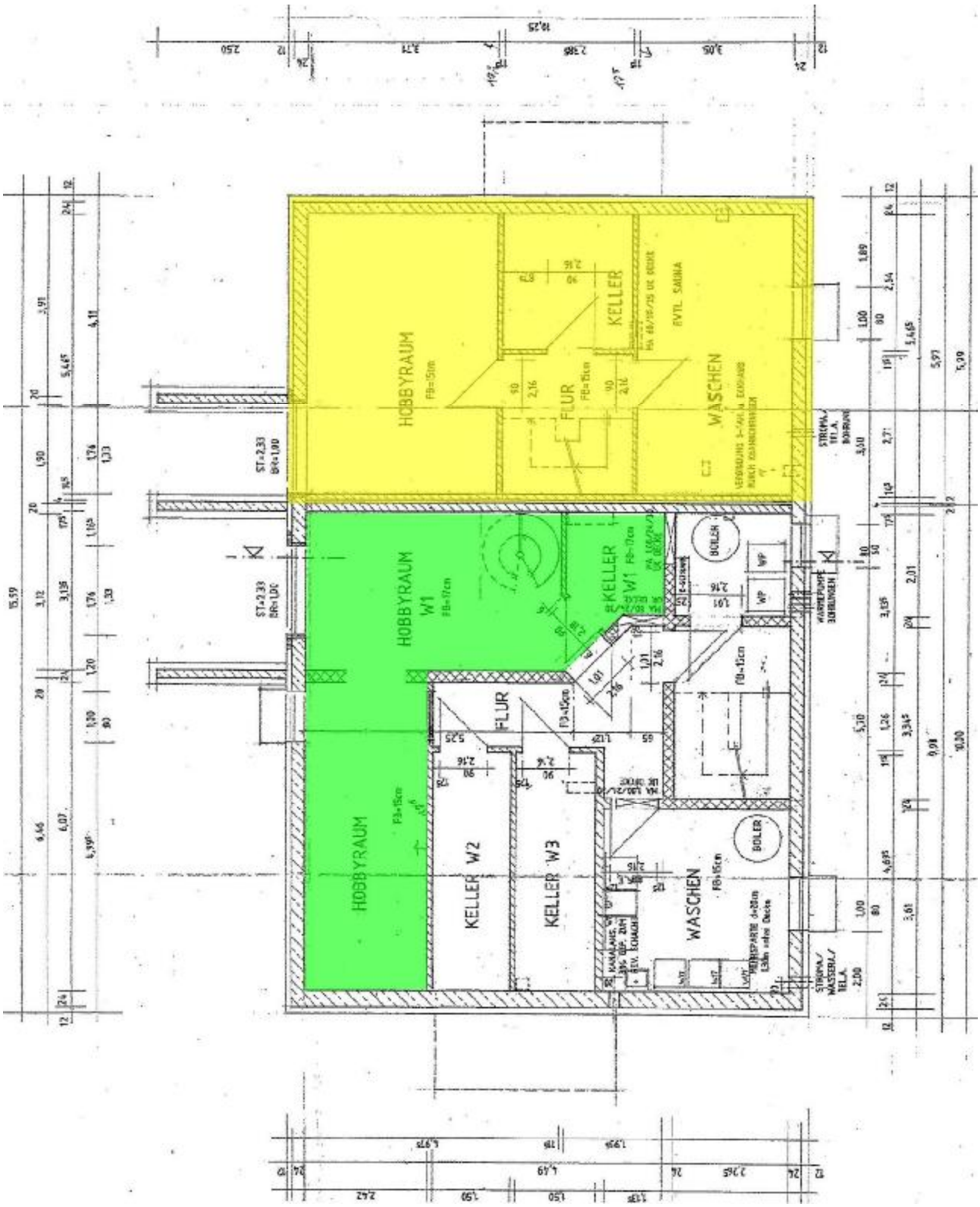
Ansicht v. Nordwesten

Ansicht v. Nordosten

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Grundriss, Kellergeschoss (unmaßstäbliche Darstellung)

Hs.Nr. 52a

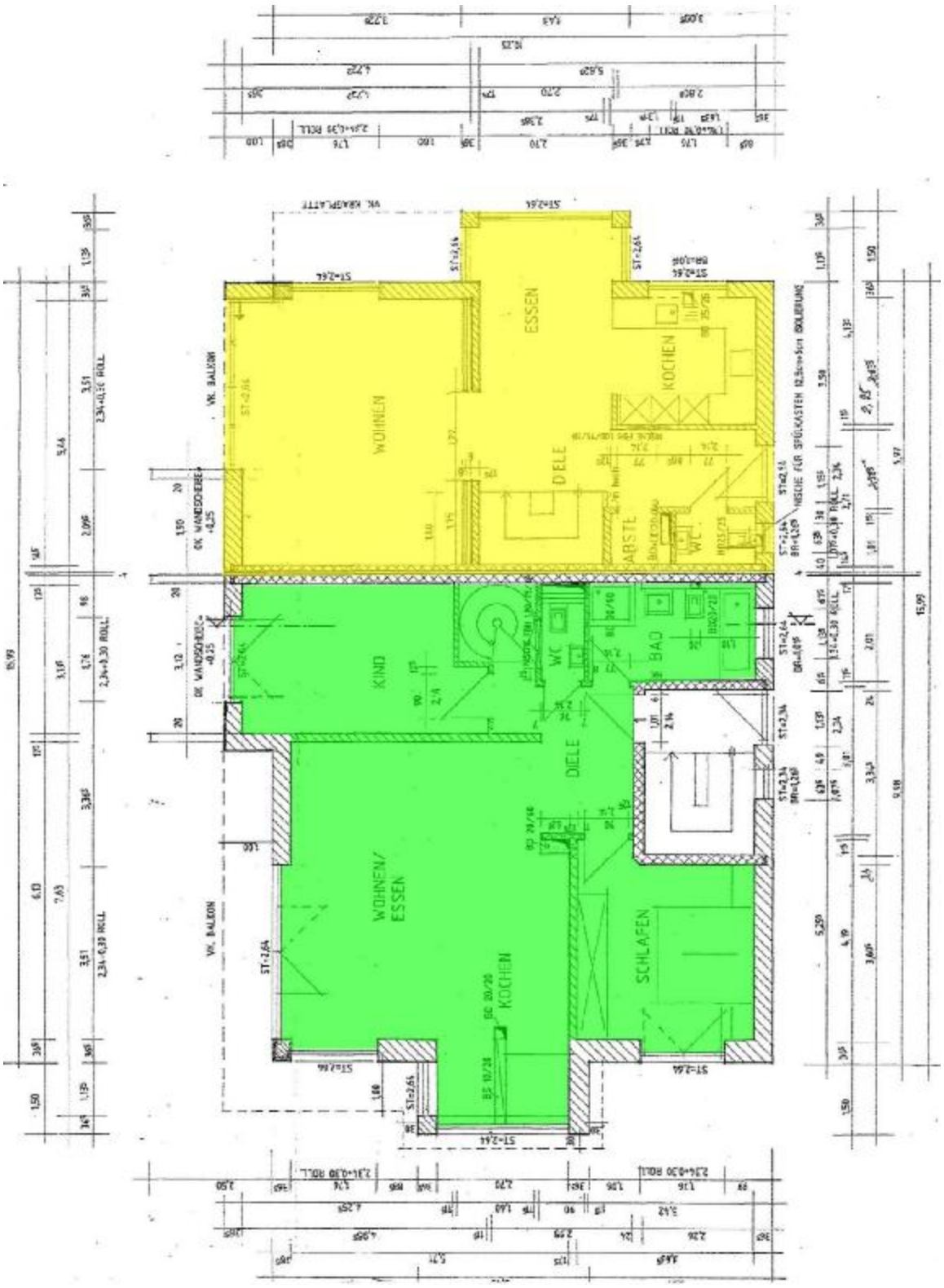


Hs.Nr. 52a

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Grundriss, Erdgeschoss (unmaßstäbliche Darstellung)

Hs.Nr. 52a

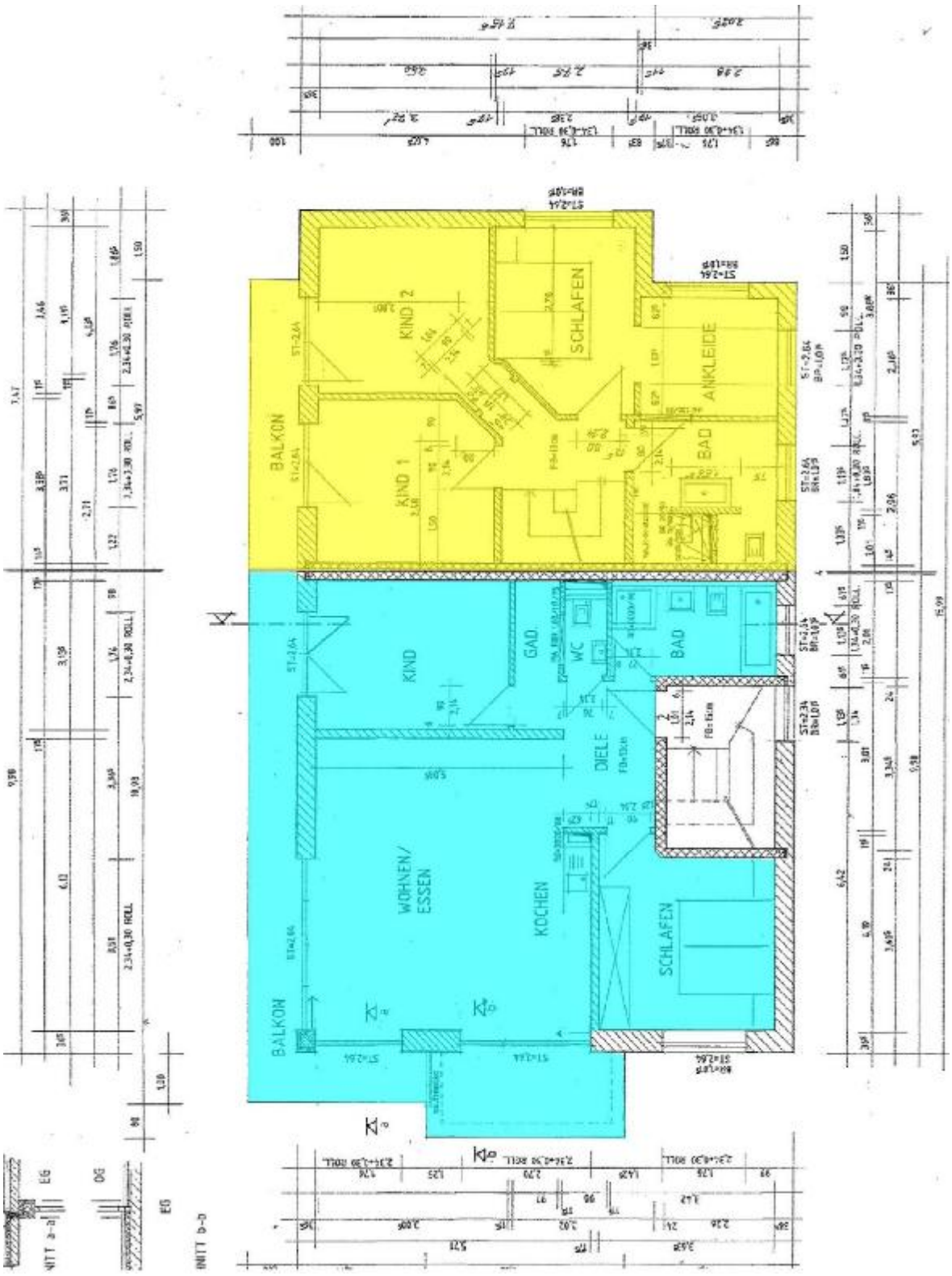


Hs.Nr. 52

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Grundriss, Obergeschoss (unmaßstäbliche Darstellung)

Hs.Nr. 52a

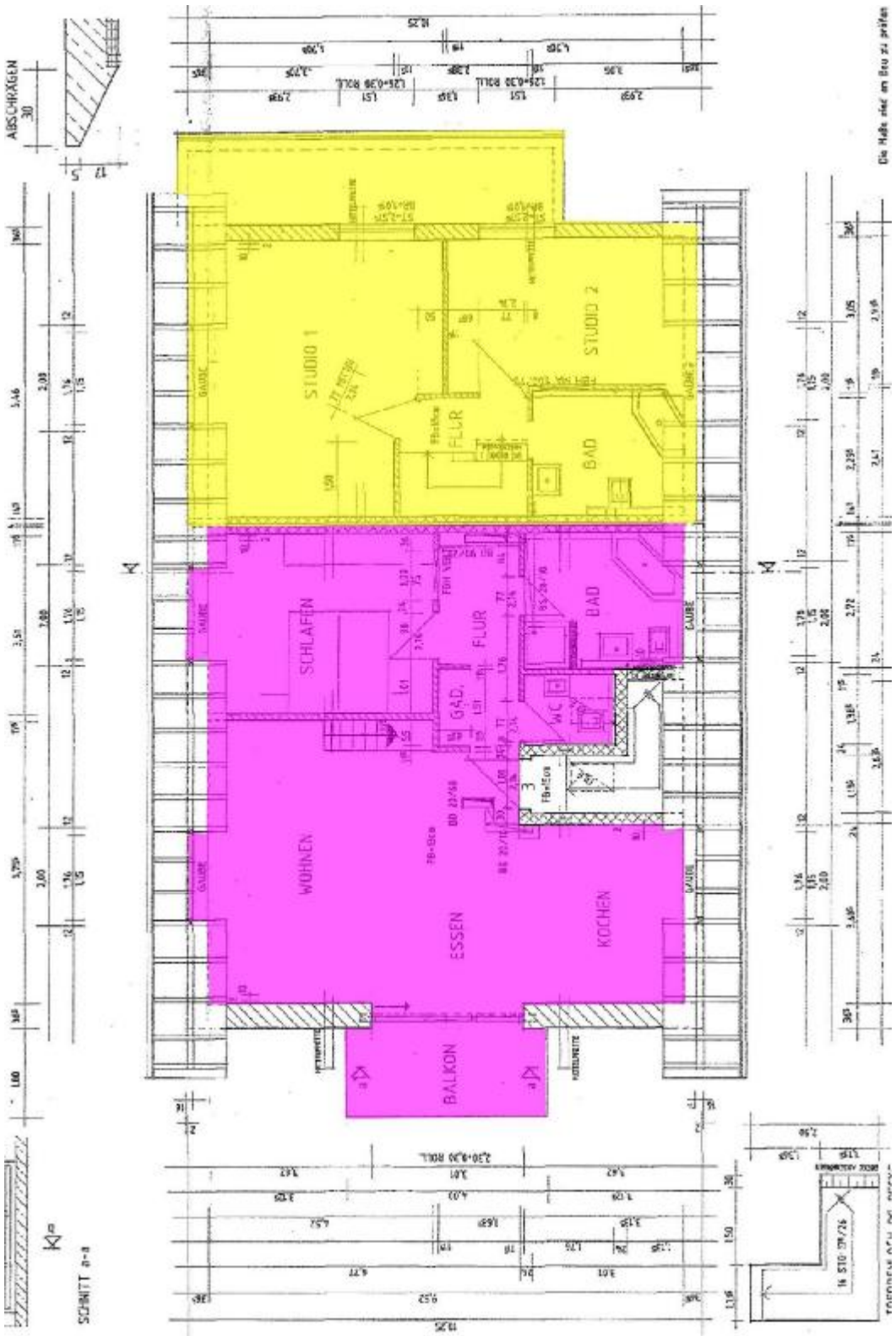


Hs.Nr. 52

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Grundriss, Dachgeschoss (unmaßstäbliche Darstellung)

Hs.Nr. 52a



Hs.Nr. 52

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.