

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 320/2022

---

Bezugnahme: Gutachten vom 26.02.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: Denkmalgeschütztes Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten mit insgesamt rd. 890 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Ladenlokal mit ca. 34 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie theoretischer Baurechtsreserve im Dachgeschoss.

Lage: Johannisplatz 23 in 81667 München; im Nordwesten des beliebten Stadtteils Haidhausen in guter zentraler und nachgefragter, jedoch immissionsbelasteter Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse und sehr günstiger Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Haidhausen, Blatt 10557, Fl.Nr. 17191; Johannisplatz 23, Gebäude- und Freifläche zu 320 m<sup>2</sup>.

Verkehrswert: Geschätzt zum 06.12.2023 **8.900.000 €**

Beurteilung: Das laut Grundbuch 320 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück verfügt über unregelmäßige Hexagonform und ist nordost-/südwestgerichtet. Der kleine Innenhof ist funktional gestaltet, nahezu komplett befestigt und nur teilweise begrünt. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung nicht voll ausgeschöpft. Bezogen auf die umgebende Nachbarbebauung wäre der wohnwirtschaftliche Ausbau des Trockenspeichers denkbar; die Genehmigungsfähigkeit wurde jedoch nicht überprüft. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß des theoretisch möglichen Ausbaus kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Dies wird im hier gegebenen Fall ausdrücklich empfohlen!

Entsprechend dem eigentümerseits zur Verfügung gestellten Planmaterial wurde die aufstehende Bebauung ca. 1896 errichtet. Das zum Stichtag rd. 130 Jahre alte, denkmalgeschützte Gebäude stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit mit straßenseitig repräsentativer Fassade dar. Nachteilig ist das Fehlen einer Aufzugsanlage und dass keine Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Nach Angabe wird die laufende Instandhaltung/Modernisierung aufgrund des laufenden Teilungsversteigerungsverfahrens nur bei Bedarf vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Nach Auffassung des Unterzeichners steht jedoch in einem absehbaren Zeitraum die Sanierung des Treppenhauses zur Ausführung an.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss mit ca. 34 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche verfügt entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung über eine funktional geschnittene Grundrissstruktur.

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 320/2022

---

Die 12 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen zwischen rd. 30 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügen über funktional geschnittene Grundrisse, teils mit relativ großen, langgezogenen Mittelfluren, mit guter Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit und meist zeitgemäßer Sanitärausstattung sowie teils repräsentativer, aus der Bauzeit stammender Ausgestaltung. Wie in Altbauten üblich, sind ansprechende Raumhöhen von bis zu rd. 3,10 m vorhanden. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der, wenn auch relativ kleinen, hofseitig orientierten Balkone. Besonders nachteilig werden die innenliegenden, fensterlosen Bäder ohne WC mit lediglich rd. 2 m<sup>2</sup> Grundfläche empfunden und dass insbesondere die größeren Wohnungen lediglich über ein WC verfügen.

Das Anwesen war zum Stichtag mit Ausnahme von zwei Wohneinheiten vollständig vermietet, wobei drei Wohnungen bereits langfristig an Mitglieder der Erbengemeinschaft vermietet waren. Der gewerbliche Flächenanteil ohne Berücksichtigung der Kellerflächen, ist mit rd. 13% relativ gering; die Drittverwendbarkeit im Rahmen der vorhandenen Nutzung ist gegeben. Die Vermietbarkeit der Wohnungen wird aufgrund der beliebten und zentralen Wohnlage sowie dem Nachfrageüberhang an Objekten der vorliegenden Art grundsätzlich als gut beurteilt. Aufgrund der theoretischen Baurechtsreserve im Dachgeschoss verfügt das Objekt über entsprechendes Entwicklungspotential.

- Nutzung:** Laut Mietaufstellung war das Anwesen zum Stichtag mit Ausnahme des Apartments im Erdgeschoss rechts sowie der 3-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss (links) vollständig vermietet. Die Mietverhältnisse bestehen zumeist bereits (sehr) langjährig und sind auf unbestimmte Dauer geschlossen.
- Mietzins:** Vertragsmiete (Nettokaltmiete), jährlich zuzüglich Nebenkosten, unter Berücksichtigung des Leerstandes inklusive der Gewerbemiete für das Ladenlokal, rd. 140.500 €
- Rücklagen:** Eine Instandhaltungsrücklage, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, wurde nicht gebildet; die laufende Instandhaltung wird durch die Mieteinnahmen finanziert.
- Energieausweis:** Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht in Vorlage gebracht. Laut EnEV sind Baudenkmäler von der Energieausweispflicht befreit.

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 320/2022

---

## Fotodokumentation



Ansicht v. Nordostn

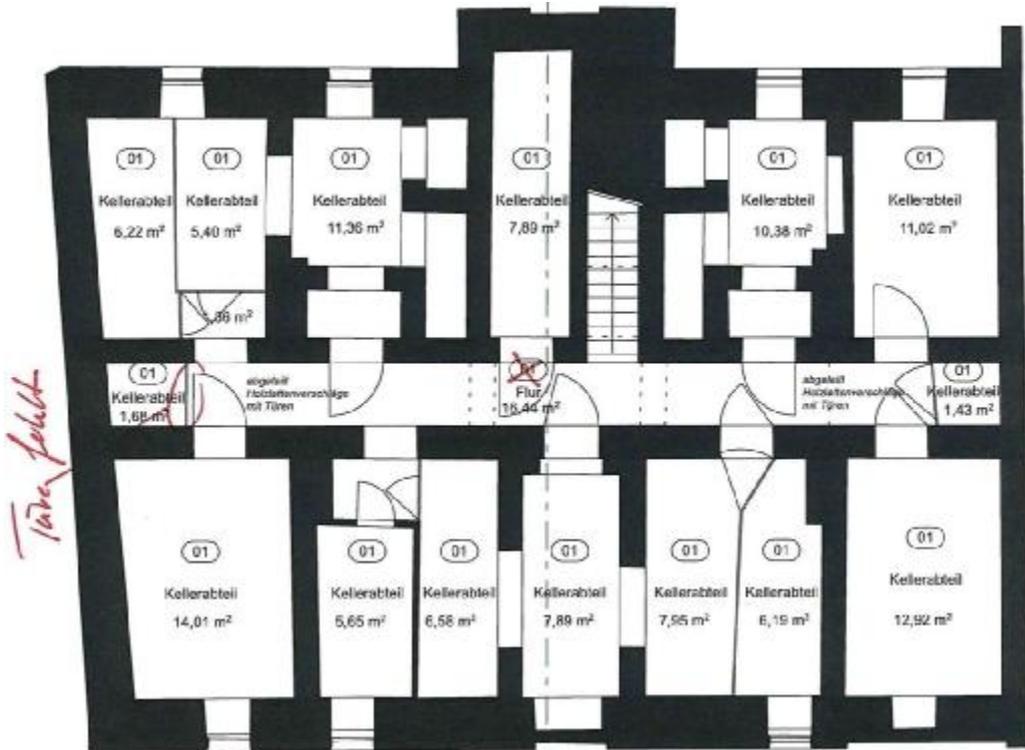


Ansicht v. Süden

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 320/2022

## Grundrisse (unmaßstäbliche Darstellung)



Kellergeschoss

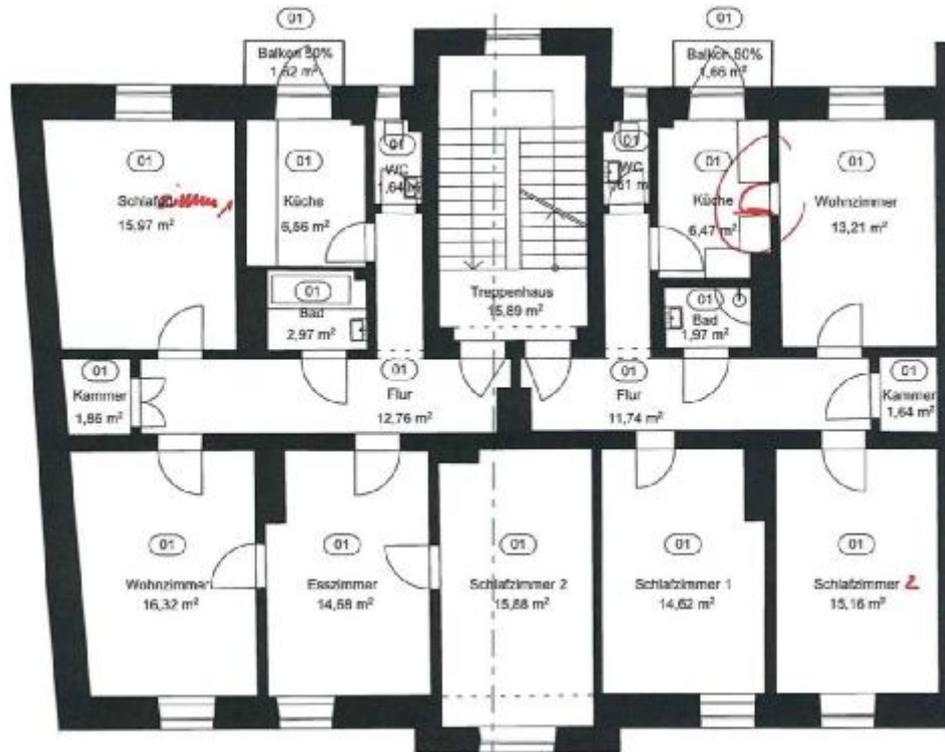


Erdgeschoss

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 320/2022

## Grundrisse (unmaßstäbliche Darstellung)



1. Obergeschoss

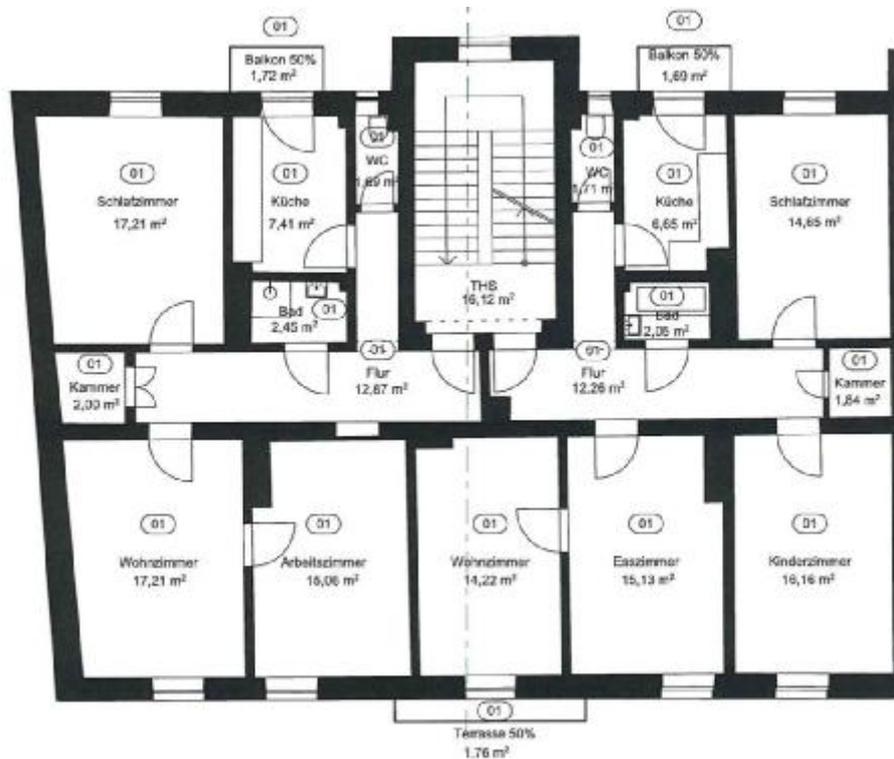
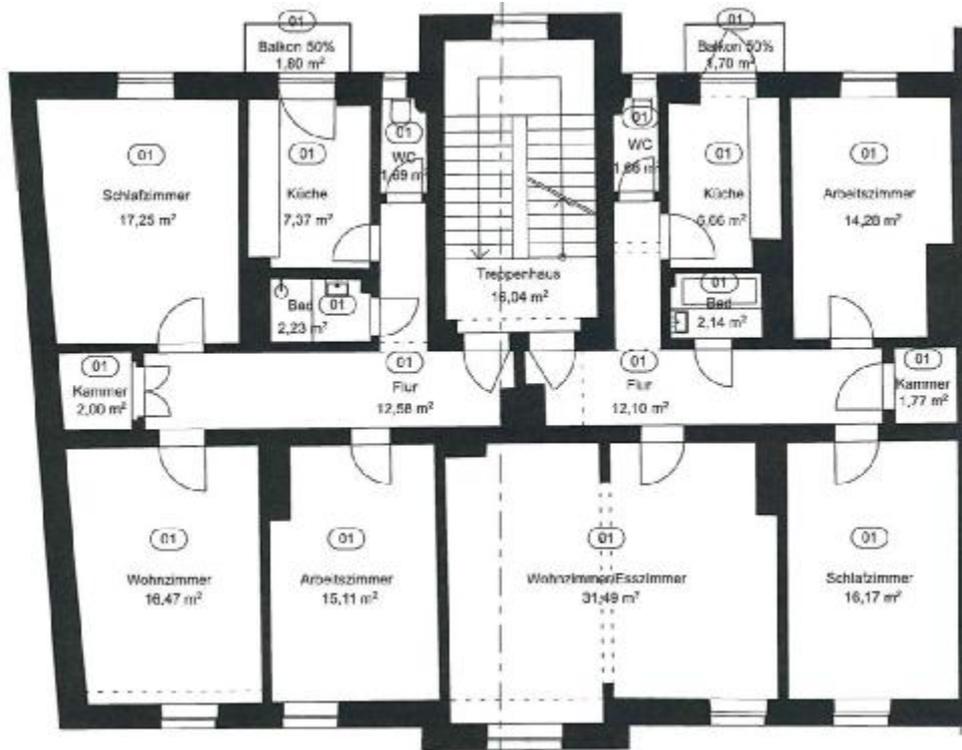


2. Obergeschoss

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 320/2022

## Grundrisse (unmaßstäbliche Darstellung)



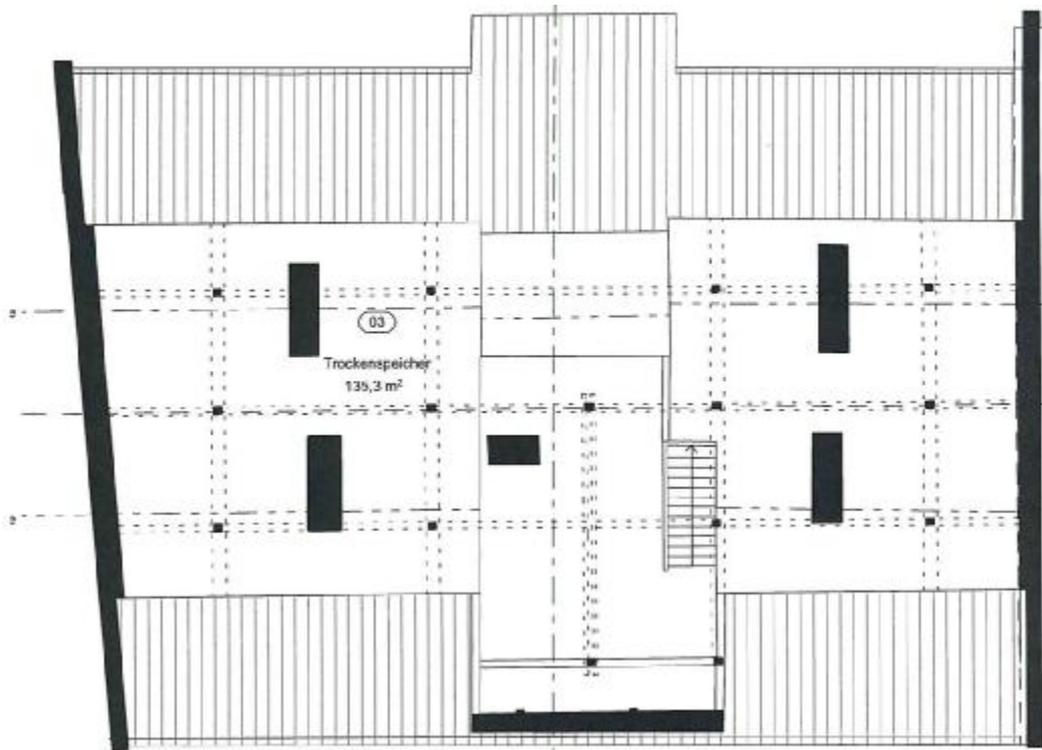
**Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München**  
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 320/2022

Grundrisse (unmaßstäbliche Darstellung)



5. Obergeschoss (Dachgeschoss)



6. Obergeschoss (Trockenspeicher)

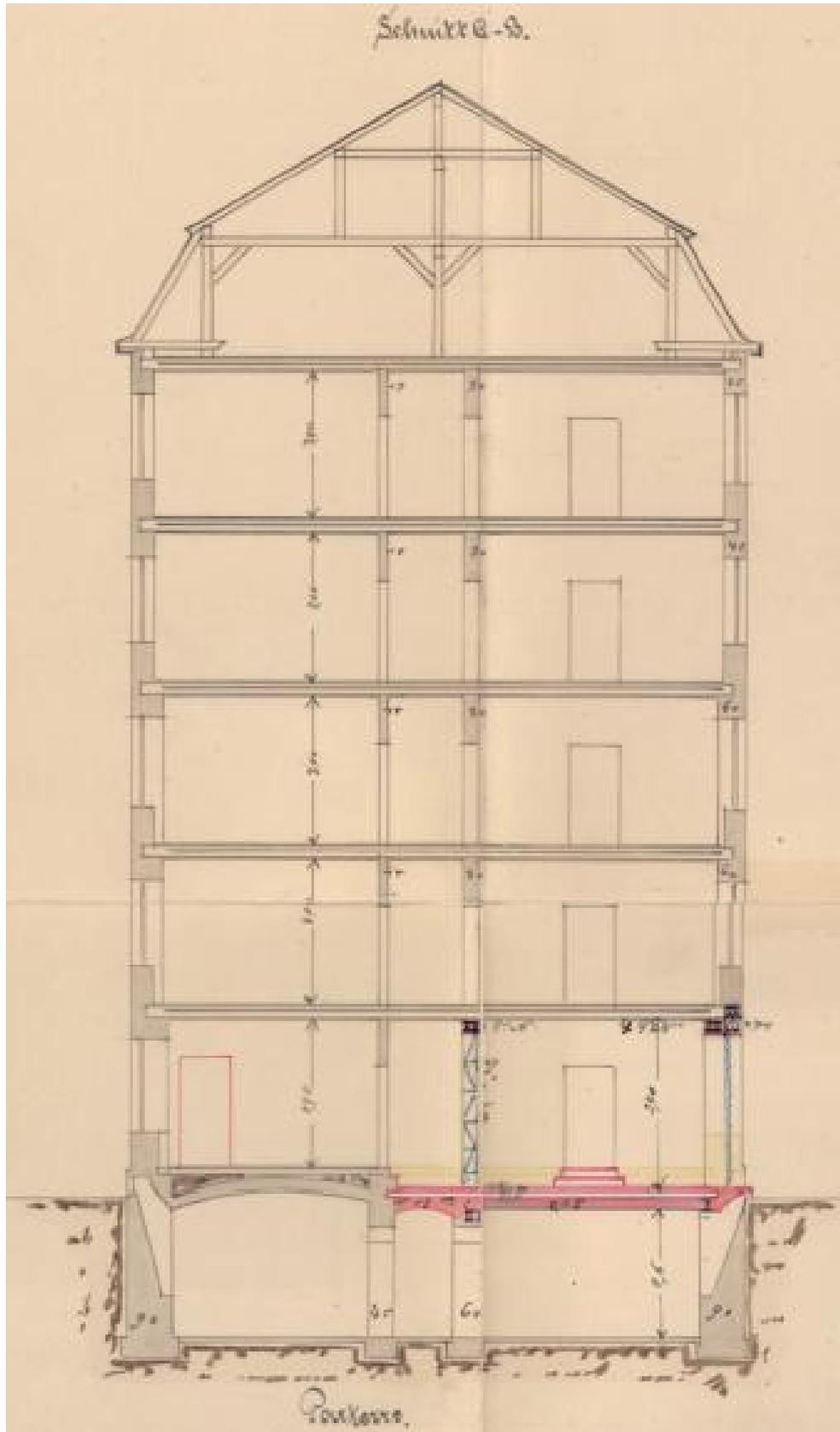
---

**Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München**  
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 320/2022

---

Schnitt (unmaßstäbliche Darstellung)



# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1517 K 320/2022

## Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics