

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1540 K 256/22**

MARGIT APITZSCH

DIPL.-ING. (FH)
ARCHITEKTIN
ö.b.u.v. SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



**Objektbeschreibung:
Unbebautes Grundstück, Bauplatz**



Verkehrswert (Lastenfrei)

Flurstück Nr. 555/3, Gemarkung Grünwald

5.407.000,- €

Lage Gemarkung Grünwald, Dr.-Max-Straße 27c in 82031 Grünwald

Objekt Bauplatz

Stichtag 15.11.2022

Nutzung Am Stichtag ist das Grundstück verpachtet, Pachtvertrag vom 03.08.2018, monatlicher Pachtzins: 1.600 €

**Grund der
Gutachten-
erstellung**

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.

Grundbuch

Amtsgericht München von Grünwald, Blatt 9291

lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 555/3 Dr.-Max-Straße 27c
Gebäude- und Freifläche zu 1.595 m²

Beschreibung Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück im Westen von Grünwald, nahe dem Ortskern und dem Isarhochuferweg.

Am Bewertungsstichtag ist das Grundstück verpachtet.

Laut Auskunft beim Ortstermin gehören die sich auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Kinderpielgeräte und das Gartenhaus der Pächterin.

Entlang der Straße ist das Grundstück durch eine Hecke und ein zweiflügeliges Gartentor begrenzt. Zwischen Flurstück Nr. 555/3 und 555/15 gibt es keine räumliche Abtrennung.

Auf dem Grundstück befinden sich alter Baumbestand, Rasen und Sträucher und Wildwuchs.

Laut Auskunft beim Ortstermin und E-Mail-Schriftverkehr der Antragstellerin mit der Pächterin ist eine automatische Bewässerungsanlage vorhanden. Diese ist derzeit noch mit der Bewässerungsanlage auf dem Grundstück der Pächterin verbunden.

Im Westen ist ein Maschendrahtzaun, im Süden überwiegend Hecke und ein Annahme Holzzaun. Der Vorplatz des Metallgardenhauses (nicht Bewertungsgegenstand) ist eine Kiesfläche.

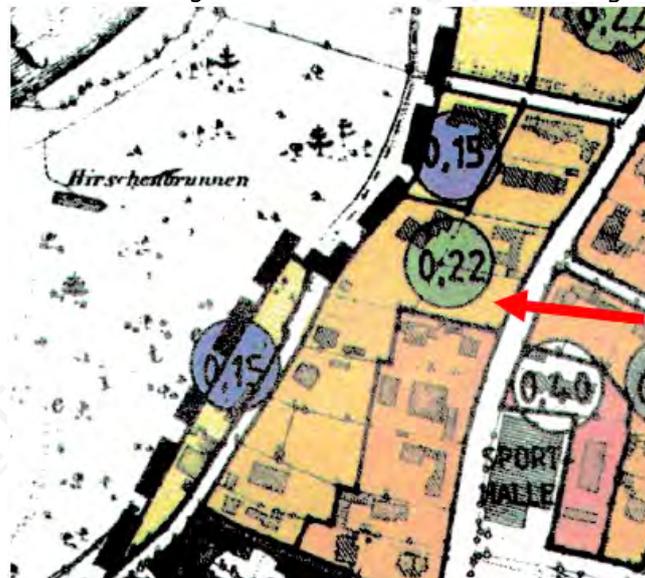
Inwieweit der Baumbestand für eine Bebauung einschränkend sein kann, ist abschließend erst nach einer Entwurfsplanung einschätzbar.

Auch kann nur über eine schriftliche Bauvoranfrage das abschließende Maß der baulichen Nutzung und ggf. Teilbarkeit des Grundstücks beurteilt werden.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als gut angesehen, wobei aufgrund der derzeitigen Marktlage die Vermarktungsdauer mehr Zeit in Anspruch nehmen kann.

Baurecht

Einfacher Bebauungsplan Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald (Gemeindeteile Grünwald und Geisalgasteig), Fassung vom 31.07.2012 sowie Baulinienplan Nr. 91 B 11. Darüber hinaus § 34 BauGB sowie Gemeindefestsetzungen. Mögliche wGFZ 0,22.



Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Haftungsausschluss: Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.





→ Blick von der Dr.-Max-Straße zum Bewertungsgrundstück



→ Blick in Richtung Westen



→ Westen