

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

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren
Az: 1540 K 280 / 24

- Objekt:** Wohnbaugrundstück mit Altbaubestand Fl.Nr. 284/55 der Gemarkung Berg am Laim, Hohenbrunner Str. 13, 81825 München, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 990 m²
Bestand: 2-gesch. Zweifamilienhaus von ca. 1922, Wohnfläche ca. 75 m², einfacher und schmuckloser Vorkriegsbau (ohne Denkmalschutz), Garage mit Geräteraum von ca. 1961
- Wohnlage:** Gute und ruhige Wohnlage in einem großen Wohngebiet mit Gartenstadtcharakter
- Besichtigung:** Der Ortstermin erfolgte am 13.02.2025; es wurde nicht geöffnet, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein;
- Nutzer:** Das Grundstück ist anscheinend eigengenutzt; es sind keine Mietverhältnisse bekannt
- Baurecht:** Reines Wohngebiet (WR), kein Bebauungsplan
Art u. Maß der baulichen Nutzung richten sich gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung, bestehend aus 2-gesch. Einfamilienwohnhäusern, zumeist mit ausgebauten Dachgeschossen;
- Unverbindliche Einschätzung der Bebauungsmöglichkeit:
Die bestehenden Gebäude sind überaltert, stellen für das Grundstück keinen Wert mehr dar und könnten alsbald abgerissen werden; es ist eine erhebliche Baurechtsreserve auf dem Grundstück vorhanden, die z.B. durch den Neubau eines 2-gesch. Doppelhauses mit ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden könnte; der Verkehrswert ermittelt sich nach dem Bodenwert abzüglich Abrisskosten (Liquidationswert)
- Grundbuch:** AG München, Grundbuch von Berg am Laim, Bd. 347, Bl. 11215
- Verkehrswert:** **1.800.000 €** (miet-/lastenfreier Zustand; unter Vorbehalt)
- Wert.-Stichtag:** 13.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
- 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:** Orts- und Lageplan, Fotos

Orts- und Lageplan

o.M.



Fotos: Grundstück von Süden (o.) und Nordwesten (u.)

