

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren
AZ: 1540 K 281/22

Objekt: Kruckenburgstraße 22 in 81375 München;
Gemarkung Großhadern, Flst. Nr. 75/66 mit (lt. GB) 474 m²;
Doppelhaushälfte nebst Anbau und Garage;
insgesamt ca. 175 m² Wfl.;
Baujahr der DHH (lt. Ang.) 1963/64, des Anbaus 2001 und der Garage 1965

Verkehrswert (zum Stichtag 25.08.2023): 1.600.000 €

(im auftragsgemäß angenommenen miet-/lastenfreien Zustand; s.a. 1.1 und 1.3 des Gutachtens)

Weitere Objektangaben (A u s z u g aus dem Sachverständigengutachten)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Münchner Stadtbezirksviertel Neuhausen, ca. 7 km (LL) südwestlich des Stadtzentrums, ca. 0,8 km (LL) südlich der A 96 und ca. 1,1 km (LL) westlich der Fürstenrieder Straße, an der Nordseite der Kruckenburgstraße, in guter, ruhiger Wohnlage (vgl. auch 2.1.1 bis 2.1.8 und 2.2.1 des Gutachtens).

Das lt. Grundbuch 474 m² große Mittelgrundstück (Flst. Nr. 75/66; vgl. 2.2.2) wurde (lt. Angabe) 1963/64 mit einer östlichen Doppelhaushälfte (DHH) bebaut (vgl. 2.3.1). Das im südöstlichen Grundstücksbereich angeordnete Garagengebäude wurde 1965 erstellt. Ca. 1974/75 wurde das Dachgeschoss der DHH „nutzbar gemacht“ und 2001 der nordseitige Anbau errichtet.

Bzgl. der tlw. festgestellten Planabweichungen (gegenüber den genehmigten Plänen) sowie der in diesem Zusammenhang getroffenen Annahmen vgl. 2.3.2!

Der Garten ist überwiegend nach Süden (zur wenig befahrenen Straße) und tlw. nach Osten bzw. Norden ausgerichtet.

Die in Massivbauweise erstellte DHH (mit KG, EG, OG, DG) und der in Holzbauweise errichtete Anbau (mit EG und Dachterrasse) weisen eine durchschnittliche, weitgehend dem (jeweiligen) Baujahr entsprechende äußere Gestaltung (vgl. 4.8) auf.

Das ursprünglich als Einfamilienhaus genehmigte Wohnhaus wurde nachträglich intern in 3 „Wohnbereiche“ unterteilt, wobei der DG-Wohnbereich zum (gemeinschaftlichen) Treppenhaus hin „offen“ ist. Das EG wurde teilweise (Anbau) entsprechend den Bedürfnissen der ehemaligen Bewohner behindertengerecht gestaltet. Ansonsten beschreibt sich die „Barrierefreiheit“ – wie bei vergleichbaren Wohngebäuden aber „üblich“ – als stark eingeschränkt (u.a. Differenzstufen beim Hauszugangsbereich, Verteilung der nutzbaren Flächen auf mehrere Ebenen, usw.). Belichtung/Besonnung der Räumlichkeiten sind nach Wahrnehmung des Unterzeichners – bedingt durch den südseitigen Balkon, die Dachüberstände sowie den derzeit vorhandenen Bewuchs – eher mittel.

Die Gesamtwohnfläche (ab EG) beträgt ca. 175 m² (inkl. überdeckter Terrassenbereich und Balkon zu ½ sowie Dachterrasse zu ¼; zzgl. Treppenhausbereich im EG/OG).¹

Bauweise/-ausführung beschreiben sich, soweit recherchiert werden konnte (s.a. 1.4 bis 1.6 sowie 2.3.5), überwiegend als baujahrestypischer Standard.

Ausbau und Ausstattung stammen lt. Angabe bzw. soweit erkennbar tlw. aus der (jeweiligen) Bauzeit bzw. wurden tlw. im Laufe der Jahre erneuert (vgl. auch 2.3.1, 2.3.5 sowie tlw. Fotos unter 4.8). Im Vergleich zu heutigen Neubauten wird die Energieeffizienz als unterdurchschnittlich eingeschätzt (vgl. 2.3.7).

Der Bau- und Unterhaltungszustand der aufstehenden Baulichkeiten beschreibt sich (augenscheinlich; vgl. auch 1.5, 1.6 und 2.3.6) nach Einschätzung des Unterzeichners im Großen und Ganzen – unter Beachtung der jeweiligen Baujahrsklasse/Standdauer – überwiegend als durchschnittlich und stellenweise als schadhaft/abgenutzt (bzw. instandsetzungs-/reparaturbedürftig).

Fotos anlässlich der Besichtigung am 25.08.2023



Südansicht des Wohnhauses und Westansicht des Garagengebäudes

¹ Anmerkung: Hinsichtlich der hier angegebenen, „wertermittlungsrelevanten“ Wohnfläche (ab EG) und deren Ermittlung/Zusammenstellung vgl. 2.3.4 und 4.6.



Ostansicht; Hauszugangsbereich



Terrassenbereich



Nordansicht des Anbaus



Dachterrasse



Südansicht des Garagengebäudes



Nordansicht des Garagengebäudes

Luftbilder/Lagepläne



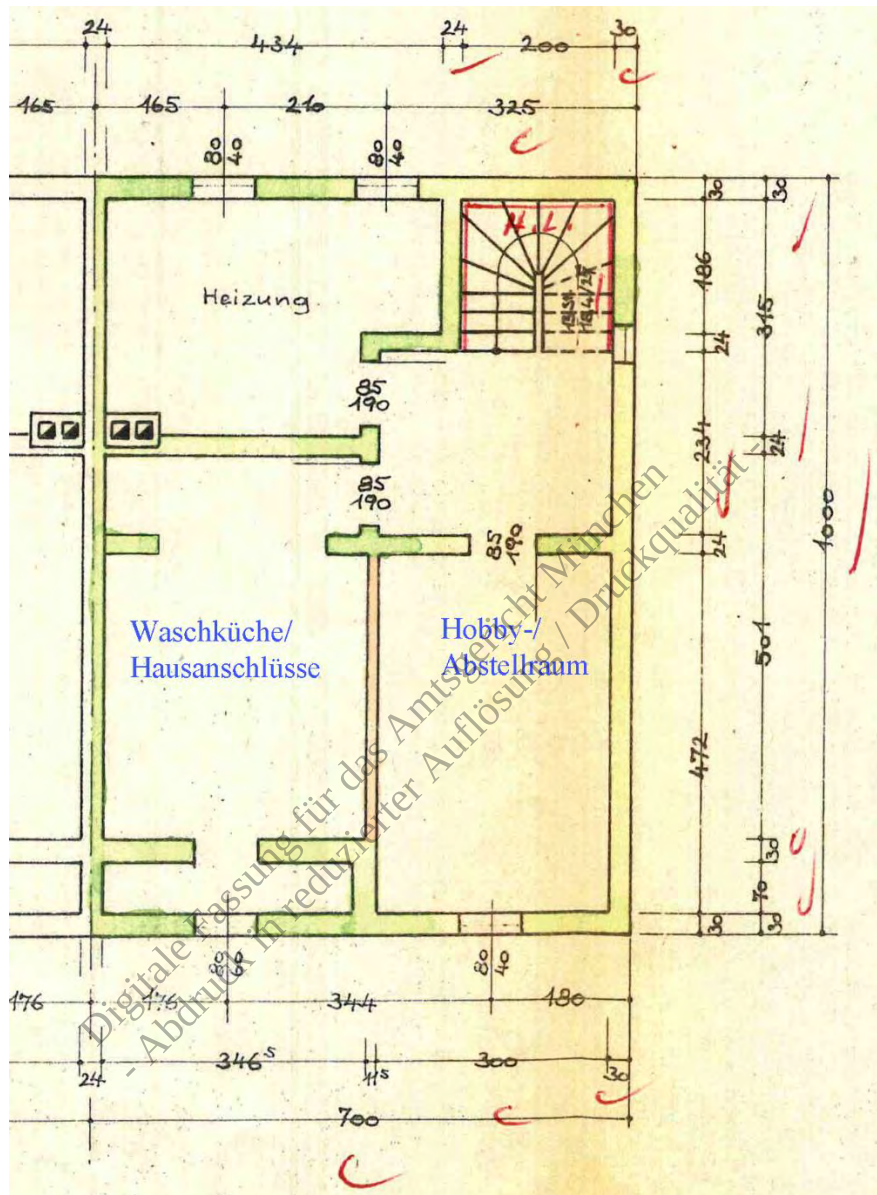
Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;
www.geoportal.bayern.de; Befliegungsdatum: 14.08.2022



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;
www.geoportal.bayern.de; Befliegungsdatum: 14.08.2022

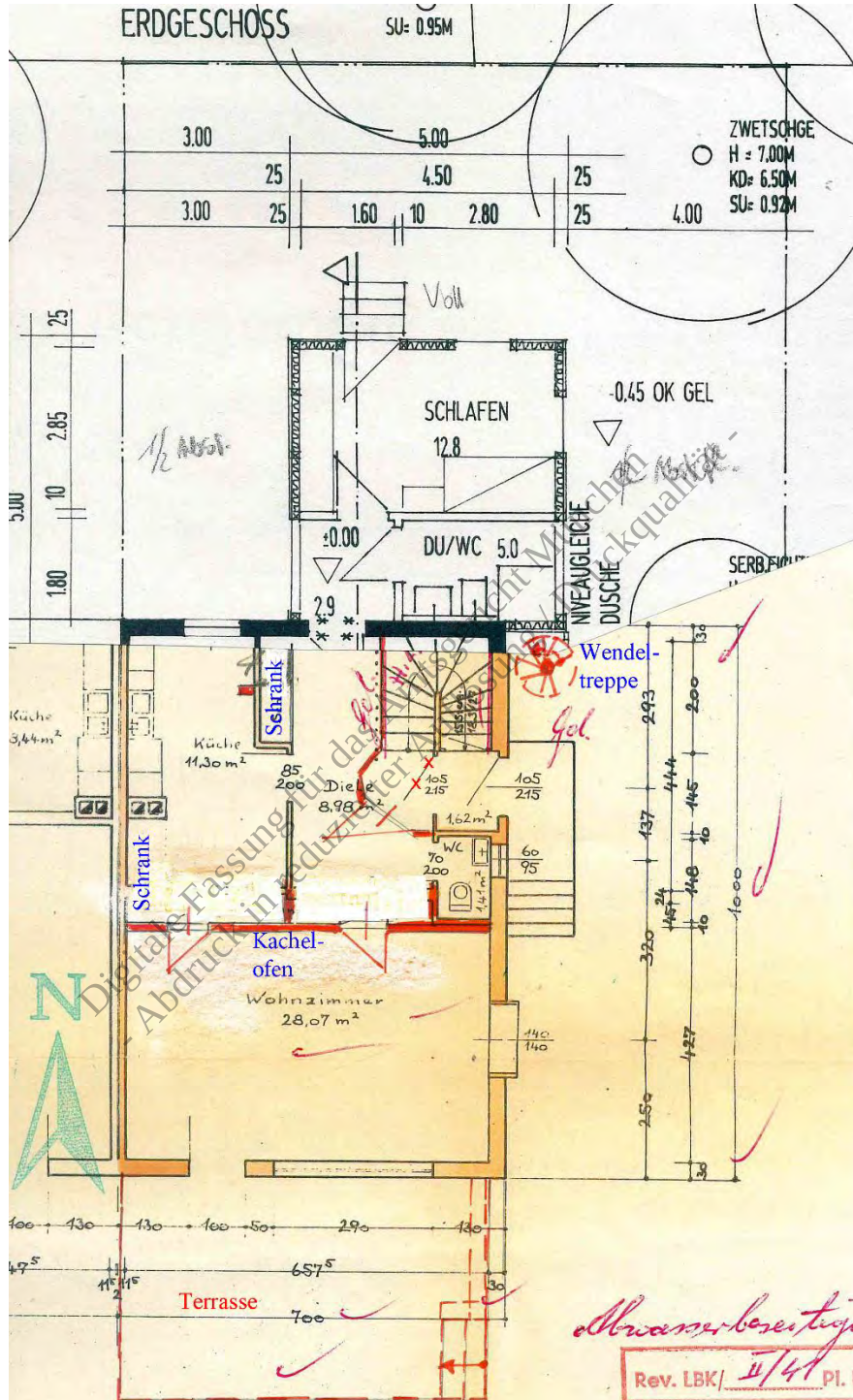
KG-Grundriss vom Wohnhaus

(Bauplan Nr. 22501, genehmigt mit Bescheid vom 17.07.1963;
vom Unterzeichner - abgesehen von der Raumbezeichnung („blau“)-
nicht ergänzt/überarbeitet; inhaltlich ohne Gewähr;
vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.8 des Gutachtens!)



EG-Grundriss vom Wohnhaus (nebst Anbau)

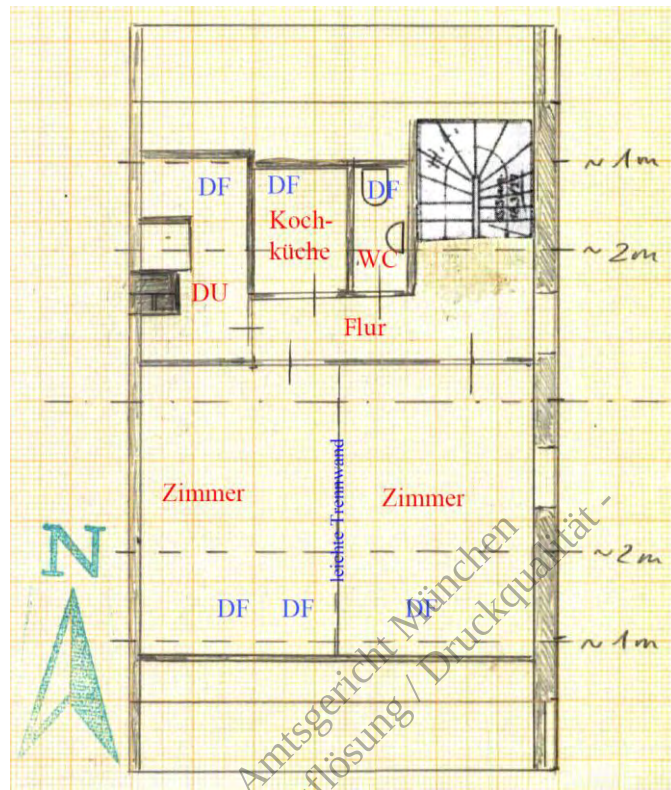
- (Bauplan Nr. 22501, genehmigt mit Bescheid vom 17.07.1963 sowie Bauplan Nr. 12989, genehmigt mit Bescheid vom 08.06.2000; Pläne vom Unterzeichner „zusammengefügt“ und tlw. („rot/blau“)
– i.d.R. ohne gesondertes (detailliertes) Aufmaß – „nachrichtlich“ ergänzt bzw. stellenweise überarbeitet²;
inhaltlich ohne Gewähr; vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.8 des Gutachtens!)



² I.d.R. nicht überarbeitet/ergänzt z.B. hinsichtlich evtl. abweichend (in den Originalplänen) eingezeichneten Türöffnungen/-anschlüssen, Fensteröffnungen, Anordnung von Sanitärgegenständen, etc. sowie sonstiger – aus Sicht des Unterzeichners im Rahmen dieser Wertermittlung eher „unwesentlicher/kleinerer“ – Abweichungen. Diesbezüglich wird auf die unter 4.8 beigefügten Fotos verwiesen.

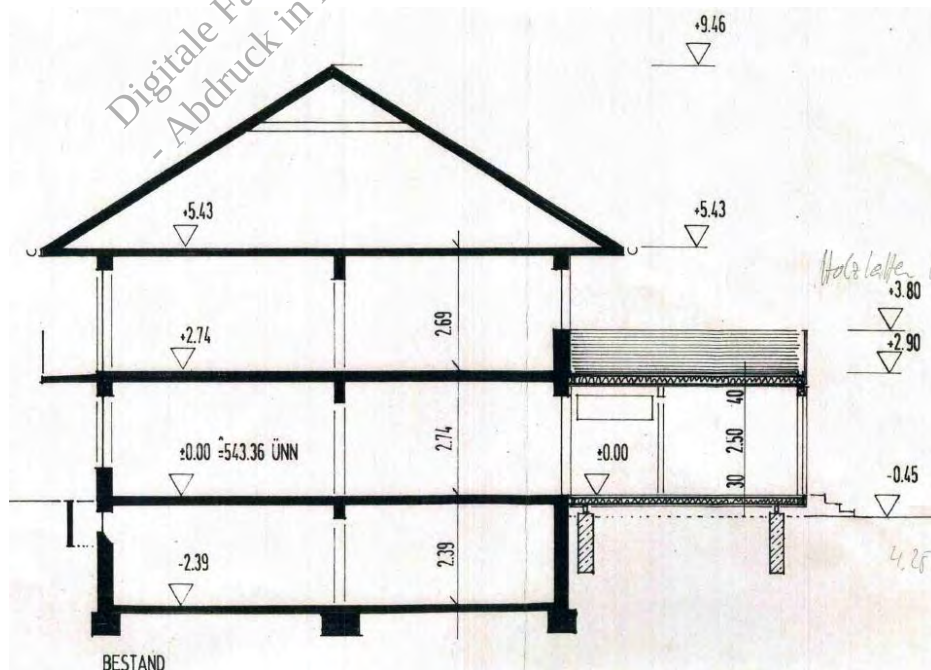
DG-Grundriss vom Wohnhaus

(Unmaßstäbliche, vom Unterzeichner erstellte „Grundriss~~skizze~~“⁴;
inhaltlich ohne Gewähr; vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.8 des Gutachtens!)



Gebäudeschnitt vom Wohnhaus nebst Anbau

(Bauplan Nr. 12989, genehmigt mit Bescheid vom 08.06.2000;
vom Unterzeichner nicht ergänzt/überarbeitet; inhaltlich ohne Gewähr;
vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.8 des Gutachtens!)



⁴ Anmerkung: Genehmigte Planunterlagen konnten beim betreffenden Bauamt nicht recherchiert werden.

Grundriss und Gebäudeschnitt des Garagengebäudes

(Bauplan Nr. 22501, genehmigt mit Bescheid vom 17.07.1963; vom Unterzeichner tlw. („rot/blau“)
– i.d.R. ohne gesondertes (detailliertes) Aufmaß – „nachrichtlich“ ergänzt/überarbeitet;
inhaltlich ohne Gewähr; vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.8 des Gutachtens!)

