
Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 322/2023

Bezugnahme: Gutachten vom 22.01.2025, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: Doppelhaus mit rd. 170 m² bewertungstechnischer Wohnfläche sowie Nebengebäuden (Einzelgarage, Garagenanbau und Werkstatt) mit rd. 270 m² Nutzungsfläche (Abbruchobjekt) laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial.

Lage: Emmeringer Straße 8 in 82140 Olching; durchschnittliche, durch den Individualverkehr auf der (Luftlinie) rd. 0,1 km nördlich bzw. westlich entfernten Fürstenfeldbrucker Straße (St 2345) tageszeitlich unterschiedlich immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am südwestlichen Bebauungsrand von Olching mit durchschnittlicher verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennah- bzw. Individualverkehr an die Landeshauptstadt München und die umliegenden Nachbargemeinden.

Grundbuch: Amtsgerecht Fürstenfeldbruck, Gemarkung Olching, Blatt 6040.
Grundstück Fl.Nr. 1721, Emmeringer Straße 8, Gebäude- und Freifläche zu 385 m²; Fl.Nr. 1721/1, Nähe Emmeringer Straße, Gebäude- und Freifläche zu 325 m².

Verkehrswerte: Geschätzt zum 17.12. 2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch **870.000 €**

Beurteilung: Das aus den Flurstücken 1721 und 1721/1, Gemarkung Olching, zusammengesetzte, laut Grundbuch 710 m² große, in einem festgesetztem Überschwemmungsgebiet gelegene Eckgrundstück verfügt über einen langgezogenen keilförmigen Zuschnitt und ist nordost-/südwestgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist mit der aufstehenden, sowohl technisch als auch wirtschaftlich verbrauchten Bebauung nicht voll ausgeschöpft; das Grundstück verfügt über eine erhebliche Baurechtsreserve. Im Falle des Abbruchs des Bestandes und der Neubebauung des Grundstücks wäre eine wesentliche Verdichtung des Bauraums, bezogen auf die umliegende Nachbarbebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) von ca. 0,80, denkbar. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Dies wird im hier gegebenen Fall ausdrücklich empfohlen!

Nach Angabe wurde das auf dem Flurstück 1721 aufstehende Wohnhaus Anfang der 1930er Jahre unter Verwendung damals üblicher Baumaterialien überwiegend in Eigenregie errichtet und zuletzt in den 1960er Jahren teilmodernisiert. Das ursprüngliche Alter der Gebäude beträgt zum Stichtag ca. 91 Jahre. Das Gebäude stellt sich im Wesentlichen im

Stil seiner Erbauungszeit in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, unterdurchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen. Modernisierungen wurden offensichtlich kaum durchgeführt; die vorhandene Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1960er Jahre und ist als einfach, wirtschaftlich überaltert und nicht mehr den Ansprüchen an modernen Wohnkomfort und heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als abgewohnt und seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegt empfunden. Es ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungstau gegeben. Nach Angabe stand das Kellergeschoss des Gebäudes aufgrund der diesjährigen Starkwasserereignisse unter Wasser und war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme noch nicht vollständig ausgetrocknet.

Die nach Angabe auf dem Flurstück 1721/1 ca. 1950 errichtete, ca. Anfang der 1960er Jahre erweiterte und sukzessive modernisierte Doppelhaushälfte stellt sich im Wesentlichen im Stil ihrer Erbauungszeit in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Einzelne Modernisierungen wurden zwar durchgeführt, dennoch ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungstau gegeben. Die vorhandene Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1990er Jahre und ist als einfach bis durchschnittlich, teils abgewohnt zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit teils erheblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als einfach bis durchschnittlich gepflegt empfunden. Die vorhandenen Holzeinzelöfen sind bis zum 01.01.2025 mit entsprechenden Feinstaubfiltern nachzurüsten, andernfalls dürfen sie nicht mehr betrieben werden. Nach Angabe stand das Kellergeschoss des Gebäudes aufgrund der diesjährigen Starkwasserereignisse unter Wasser und war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme noch nicht vollständig ausgetrocknet.

Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung und zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist nach Auffassung des Unterzeichners eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bauteile mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

Nutzung: Die auf dem Flurstück 1721, Gemarkung Olching, aufstehende Doppelhaushälfte nebst Nebengebäuden ist nach Angabe seit dem Frühjahr 2020 unbewohnt und war zum Stichtag nicht fremdvermietet.

Die auf dem Flurstück 1721/1, Gemarkung Olching, aufstehenden Gebäude waren nach Angabe ebenfalls nicht fremdvermietet und wurden zum Stichtag von einem der Miteigentümer selbst genutzt.

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 322/2023

Energieausweis: Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Fotodokumentation



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Südosten



Werkstatt, Ansicht v. Nordosten

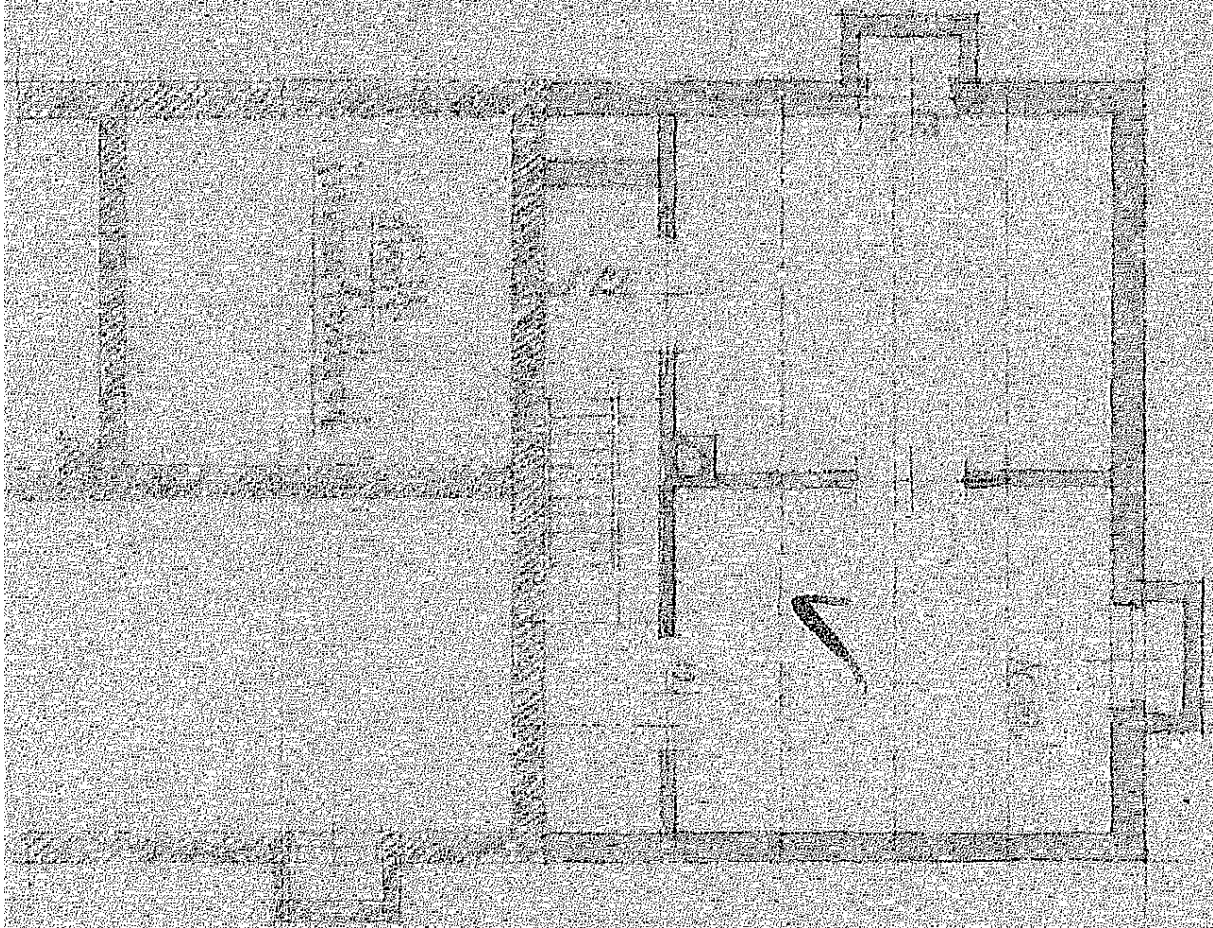


Garagenanbau, Ansicht v. Südosten

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 322/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



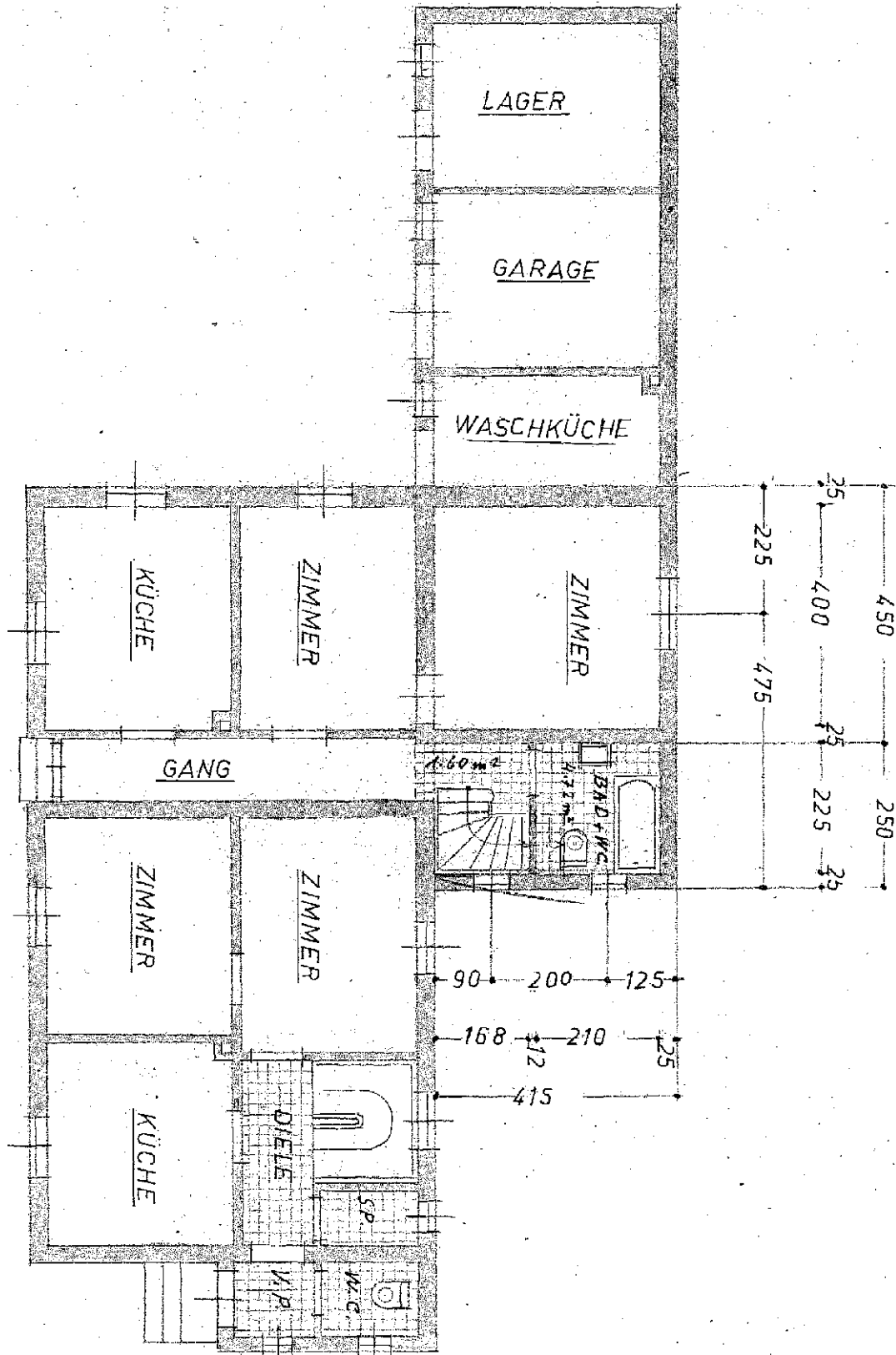
Altbau, Kellergeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 322/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

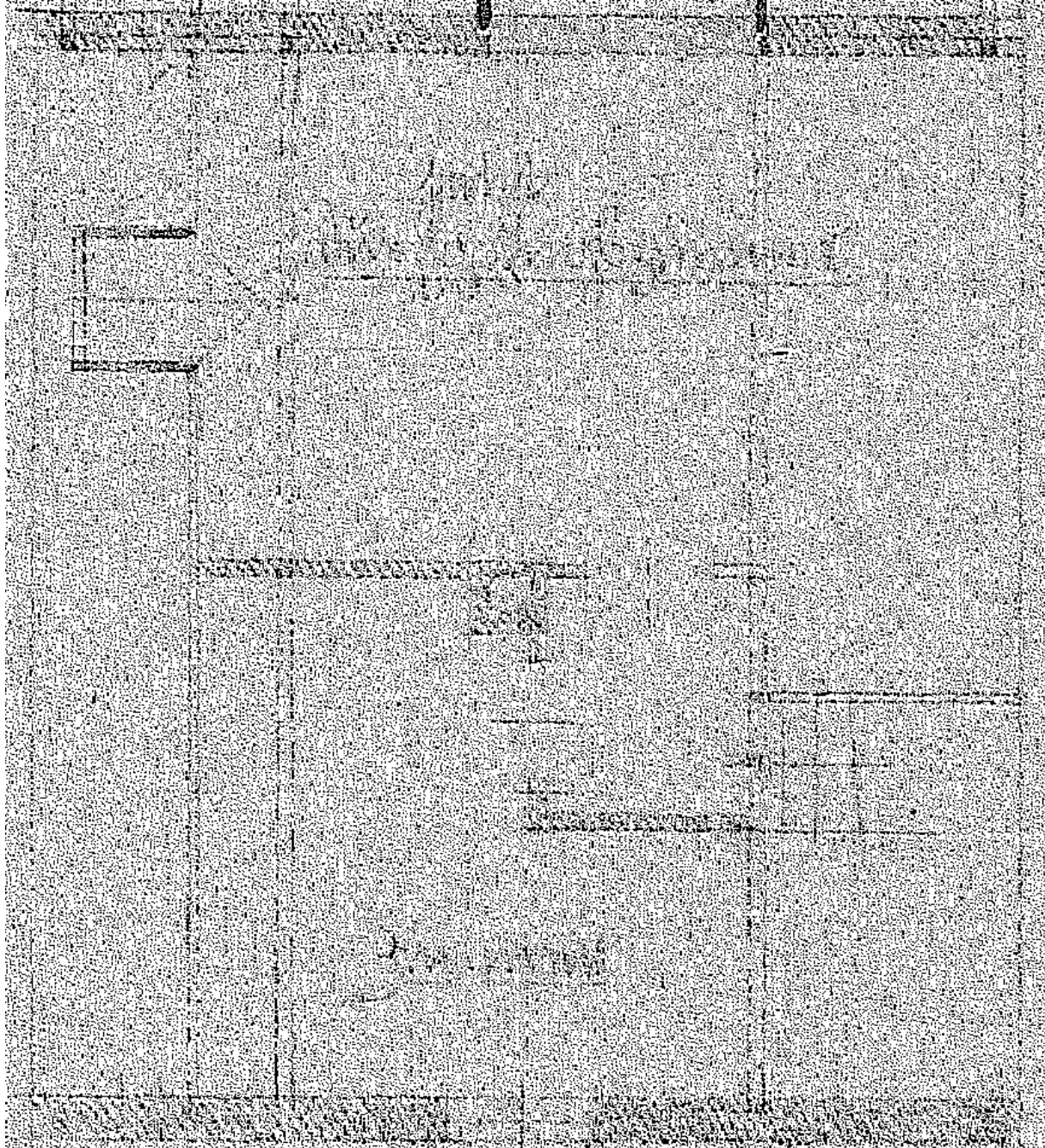


Erdgeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 322/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

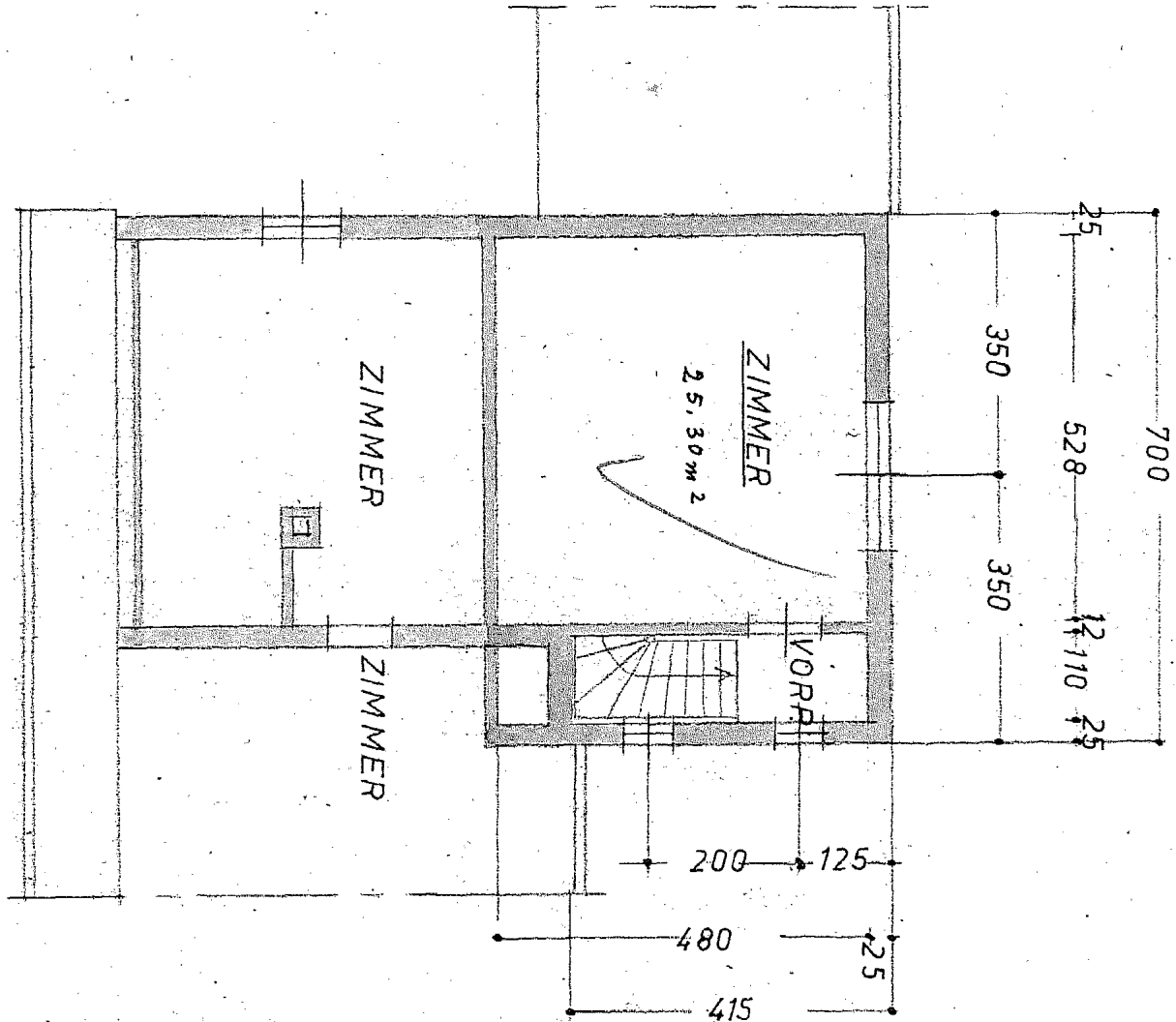


Altbau, Dachgeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 322/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Anbau, Dachgeschoss

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1540 K 322/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

