

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren
Aktenzeichen: 1540 K 365/23



Wohngebäude mit Garagen

Wildenfelser Straße 23, 81249 München

Gemarkung: Aubing Flurstück: 1506/22

Gutachtennummer: GA240200
Ausgefertigt am: 31.10.2024

Verkehrswert

€ 1.000.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungsstichtag

6. August 2024

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	1506/22	Wildenfelser Straße 23, Gebäude- und Freifläche	582 m ²

Objektbeschreibung

Bewertungsgegenstand ist das Grundstück der Gemarkung Aubing, Flurstück Nr. 1506/22, mit einer Fläche von 582 m². Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut, welches um 1937 errichtet wurde. In den Jahren 1949, 1952, 1954, 1979 und 1983 erfolgten Erweiterungen in fünf Abschnitten. Im Wohngebäude befinden sich gemäß vorliegendem Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung (1983) zwei Wohneinheiten. Nach dem äußeren Eindruck ist das Dachgeschoss ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Wohngebäude stellt sich als zweigeschossiges Gebäude mit Unterkellerung und Dachgeschoss dar. Die beiden Garagen wurden in den Jahren 1961 und 1971 errichtet.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem veralteten Zustand. Bei der Verkehrswertermittlung wurde vom Abbruch der auf dem Grundstück befindlichen

	<p>Bauwerke ausgegangen. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.</p>
Besichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 6. August 2024 statt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen.</p>
Lage	<p>Das Bewertungsobjekt liegt an der Südwestseite der Wildenfelser Straße im Stadtbezirk 22 (Aubing-Lochhausen-Langwied) im Stadtbezirksteil Aubing-Süd, etwa 12 Kilometer westlich vom Stadtzentrum entfernt.</p>
Bebauungsmöglichkeit	<p>Die Bebauung kann nach § 34 BauGB aus der Nachbarbebauung abgeleitet werden. Der Sachverständige geht davon aus, dass ein Baukörper mit einer Grundfläche von rund 154 m² (11 m x 14 m) auf dem Bewertungsgrundstück realisierbar ist. Maßgeblich zur Beurteilung des Baurechts ist unter anderen die realisierte Grundfläche auf den Flurstücken 1506/27 und 1506/53 (Wildenfelser Straße 13, 13 a). Abgeleitet aus der Nachbarbebauung, sind zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss, das wahrscheinlich nicht als Vollgeschoss ausgebildet sein darf, denkbar. Baukörper in zweiter Baureihe sind in der umliegenden Bebauung nicht vorhanden. Geeignet wäre das Grundstück für die Bebauung mit einer individuellen Wohnhausbebauung in Form eines Einfamilien-, Zweifamilien- oder Doppelhauses.</p>
Grundstücksnutzungsmöglichkeit	<p>Das Baugrundstück mit 582 m² ist unregelmäßig geschnitten und erweitert sich von der Straße in Richtung Südwesten. Nicht optimal ist die geringe Grundstücksbreite von rund 16 Meter entlang der Straße. Im Liegenschaftskataster ist, nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, nur eine vordere Baugrenze (5 m von der Straßenbegrenzungslinie) verzeichnet. Aufgrund der Beurteilung des Baurechts nach § 34 BauGB ist zudem auf die Bebauungstiefe zu achten.</p>
Nutzer / Mietverhältnis	<p>Zum Wertermittlungszeitpunkt war das Grundstück samt aufstehenden Gebäuden augenscheinlich unbewohnt. Ob Mietverhältnisse bestehen, konnte vom Unterzeichner nicht eruiert werden. Die Garagenvorplätze dienen jeweils dem Abstellen eines abgemeldeten Fahrzeuges.</p>
Sonstiges / Grundbuch	<p>In Abteilung II ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen.</p>

Bilddokumentation



