

Wohnbaugrundstück für 8 Reihenhäuser nebst Tiefgarage in München-Lochhausen

- Bezugnahme:** Verkehrswertgutachten Nr. 45/23 vom 21.09.2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch für das AZ: 1510 K 169/22.
- Objekt:** Unbebautes Wohnbaugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Für das gegenständliche Grundstück wurde im Jahr 2017 eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Reihenhäusern nebst Tiefgarage erstellt. Diese Baugenehmigung wurde 2017 verlängert.
- Grundbuch:** Flurstück 718/65, Gemarkung Langwied, mit einer Fläche von 1.475 m²; keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II.
- Makrolage:** Stadtteil Lochhausen im westlichen Stadtrandbereich Münchens, in einem Wohngebiet nördlich der Lochhausener Straße; Grundschule und Kindergarten liegen direkt vor dem Grundstück; das nächste Gymnasium befindet sich in Gröbenzell; in Lochhausen gibt es derzeit nur wenige Einkaufsmöglichkeiten, was sich durch die kommende Nachverdichtung ändern könnte (siehe Ausführungen im Gutachten); in der unmittelbaren Nähe befinden sich 3 Landschaftsschutzgebiete.
- Mikrolage:** Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil einer Neubausiedlung an der Westseite der Schussenrieder Straße, die in den Nullerjahren errichtet wurde; die Schussenrieder Straße ist eine Anliegerstraße mit geringer Fahrzeugfrequenz, die Wohnlage ist als ruhig einzustufen; westlich angrenzend befinden sich Geschosswohnbauten (4 Geschosse), die sonstige Umgebungsbebauung ist meist durch Doppelhaushälften und kleinere Eigentumswohnanlagen geprägt; die Wohnlage ist im Münchner Mietspiegel als durchschnittlich eingestuft worden.
- Verkehrsanbindg.:** Die S-Bahn-Station "Lochhausen" liegt im Gehbereich (700 m). Die Fahrtzeit in die Münchner Innenstadt beträgt lediglich 18 Minuten. Der Autobahnring A 99 mit guten Anschlussmöglichkeiten ist schnell erreichbar (1,8 km).
- Grundstück:** Das Wohnbaugrundstück hat eine Fläche von 1.475 m² und ist trapezförmig geschnitten; Straßenfront zur Schussenrieder Straße 59 m; südliche Grundstücksgrenze 16,50 m, nördliche Grundstücksbreite 38 m.
- Baurecht:** Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 1703, der für das gegenständliche Areal W 11 eine zweigeschossige Bauweise (plus Dachgeschoss ≠ Vollgeschoss) und eine maximale Geschossfläche von 1.150 m² vorsieht. Für die vorliegende Bewertung wurde eine wertrelevante GFZ von 0,85 zugrunde gelegt, die aus der 2017 erteilten Baugenehmigung für acht Reihenhäuser nebst Tiefgarage abgeleitet worden ist (s. Erläuterungen im Gutachten).
- Verkehrswert:** Wohnbaugrundstück in Lochhausen im Juni 2023: **3.740.000 €**
- Anmerkungen:** Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist **nicht** befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
- Anlagen:** Nr. 1 Fotos; Nr. 2-8 Lagepläne, B-Plan, Luftbilder; Nr. 9-16 genehm. Baupläne



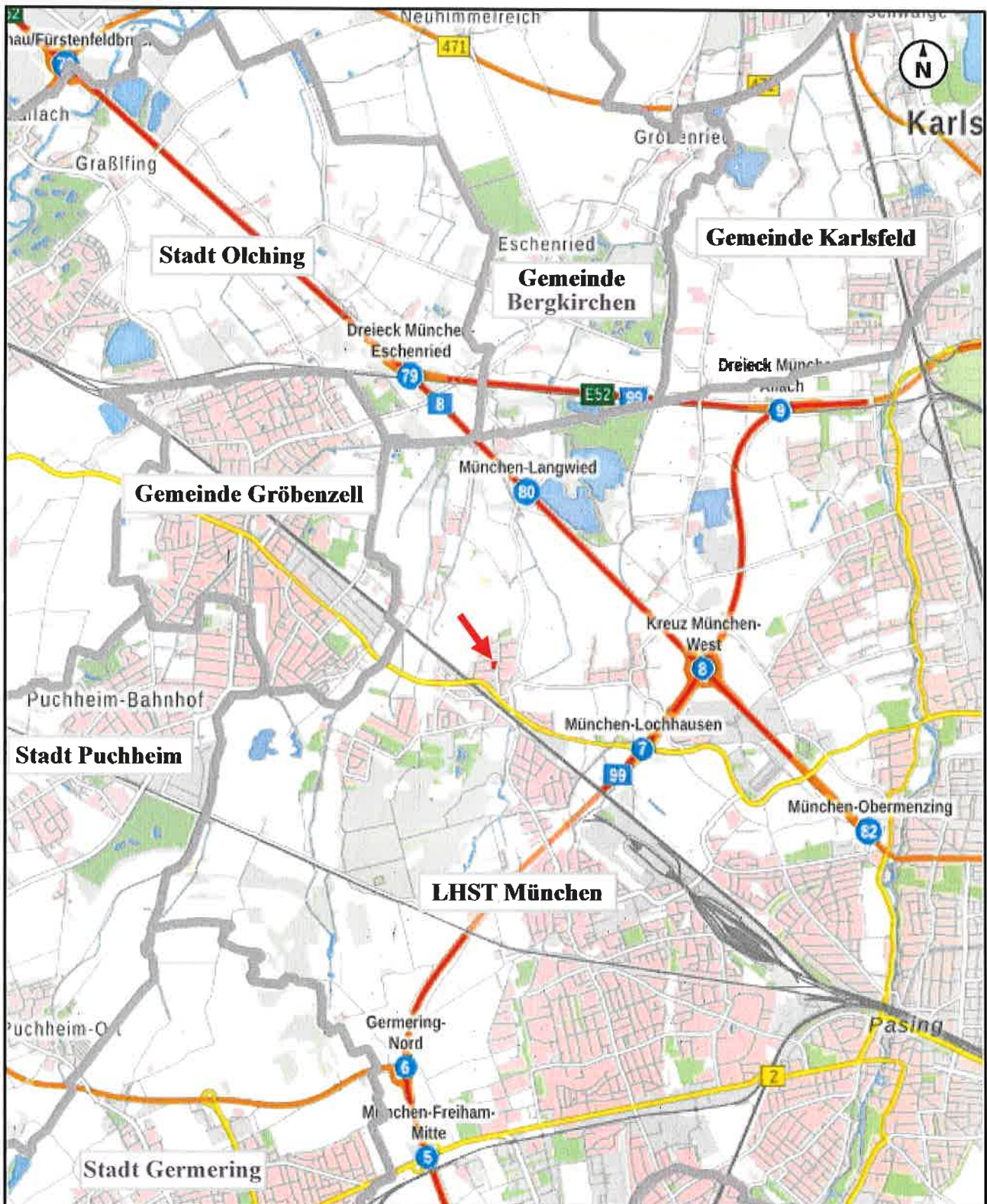
Blick vom öffentlichen Weg an der westlichen Grundstücksgrenze in nördliche Richtung; rechts das Bewertungsgrundstück, das hinter einer kleinen Grünanlage beginnt

Blick vom hinteren Teil dieses öffentlichen Wegs in südliche Richtung

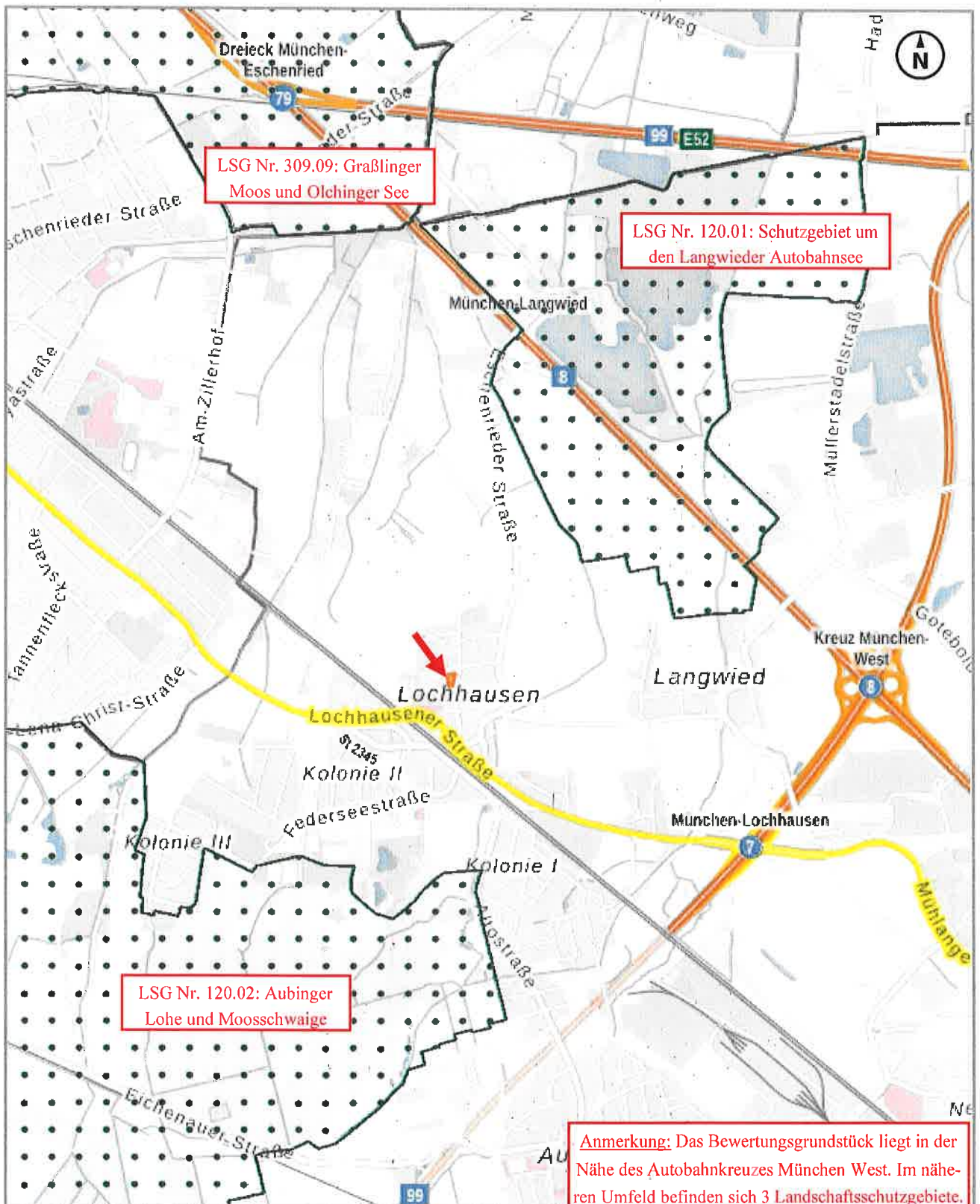


Blick von der Schussenrieder Straße in südliche Richtung; das Bewertungsgrundstück liegt an der Westseite

Landkartenausschnitt nordwestlicher Randbereich der LHST München mit
den angrenzenden Städten und Gemeinden (M \approx 1 : 50.000)

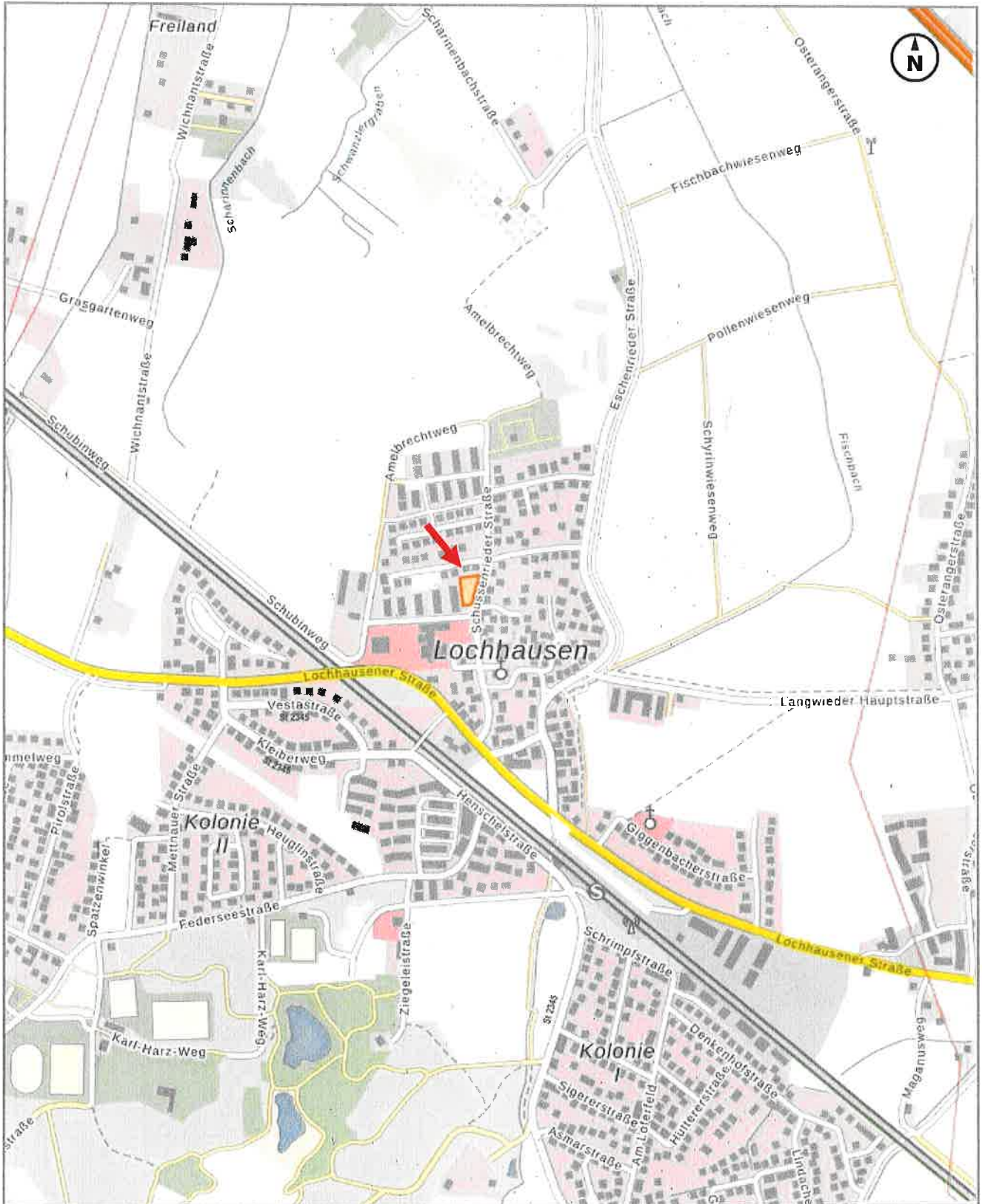


Übersicht über die dortigen Landschaftsschutzgebiete (LSG)

(M \approx 1 : 25.000)

Stadtplanplanausschnitt mit dem Stadtteil Lochhausen

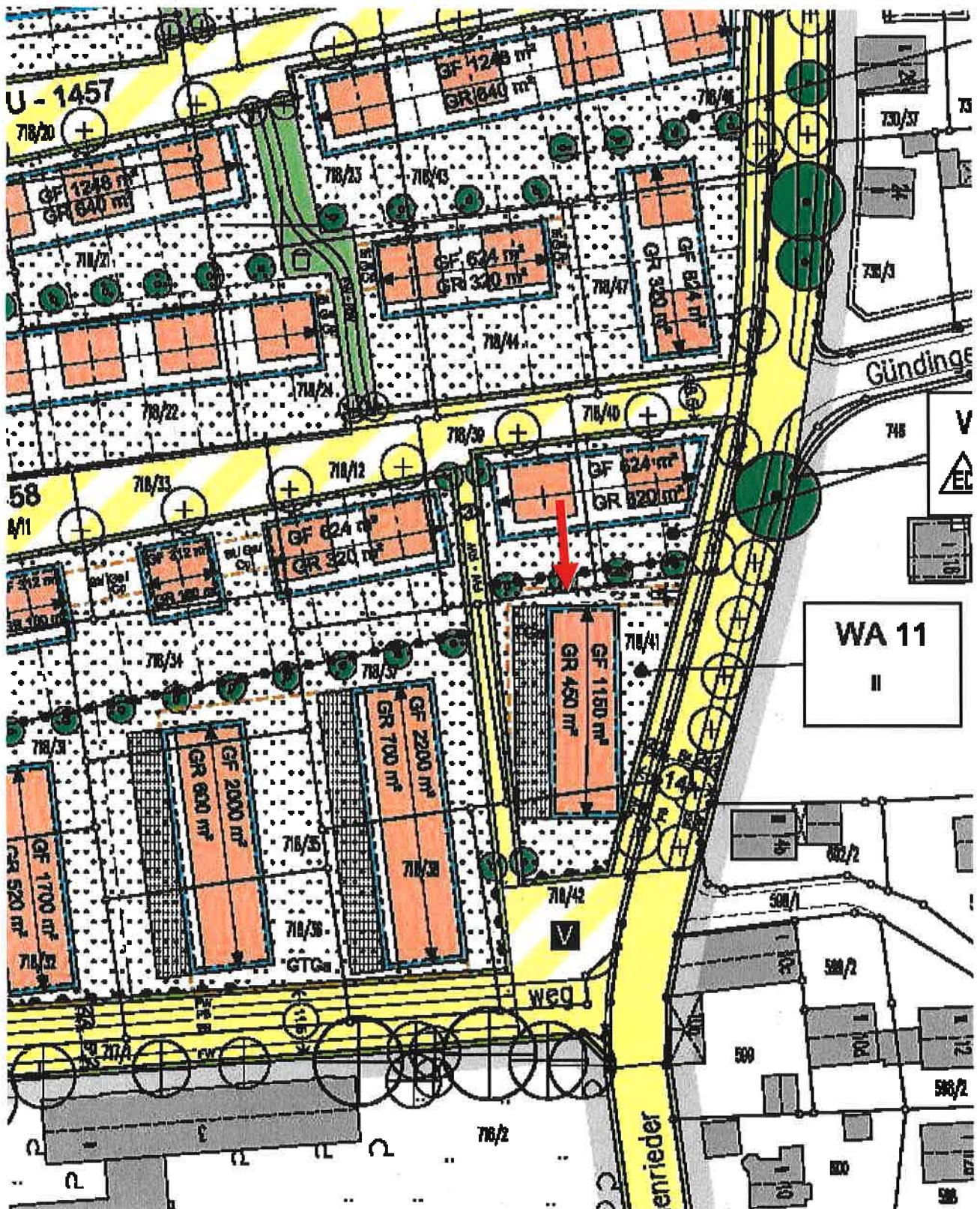
(Maßstab $\approx 1 : 10.000$)



Luftbild v.d. Bayerischen Vermessungsverwaltung mit dem Überblick über die Wohnsiedlung nördlich der Lochhausener Straße (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1703 mit dem Baugebiet WA 11 (= Bewertungsgrundstück)



Luftbild Bayerische Vermessungsverwaltung mit eingezeichneten Flurstücksgrenzen (Maßstab $\approx 1 : 500$)



Flächennutzungsplan laut Baugenehmigung vom 08.06.2017
(Maßstab ≈ 1 : 250)



Legende

Befestigte Fläche

- Terrasse
- Hausweg
- Türzufahrt

Bepflanzte Fläche

- Rosenhecke
- Cotoneaster
- Gehstrecke
- Begrünungstafel 1
- Baum Neuzüchtling
- Strauch

Pflanzenliste

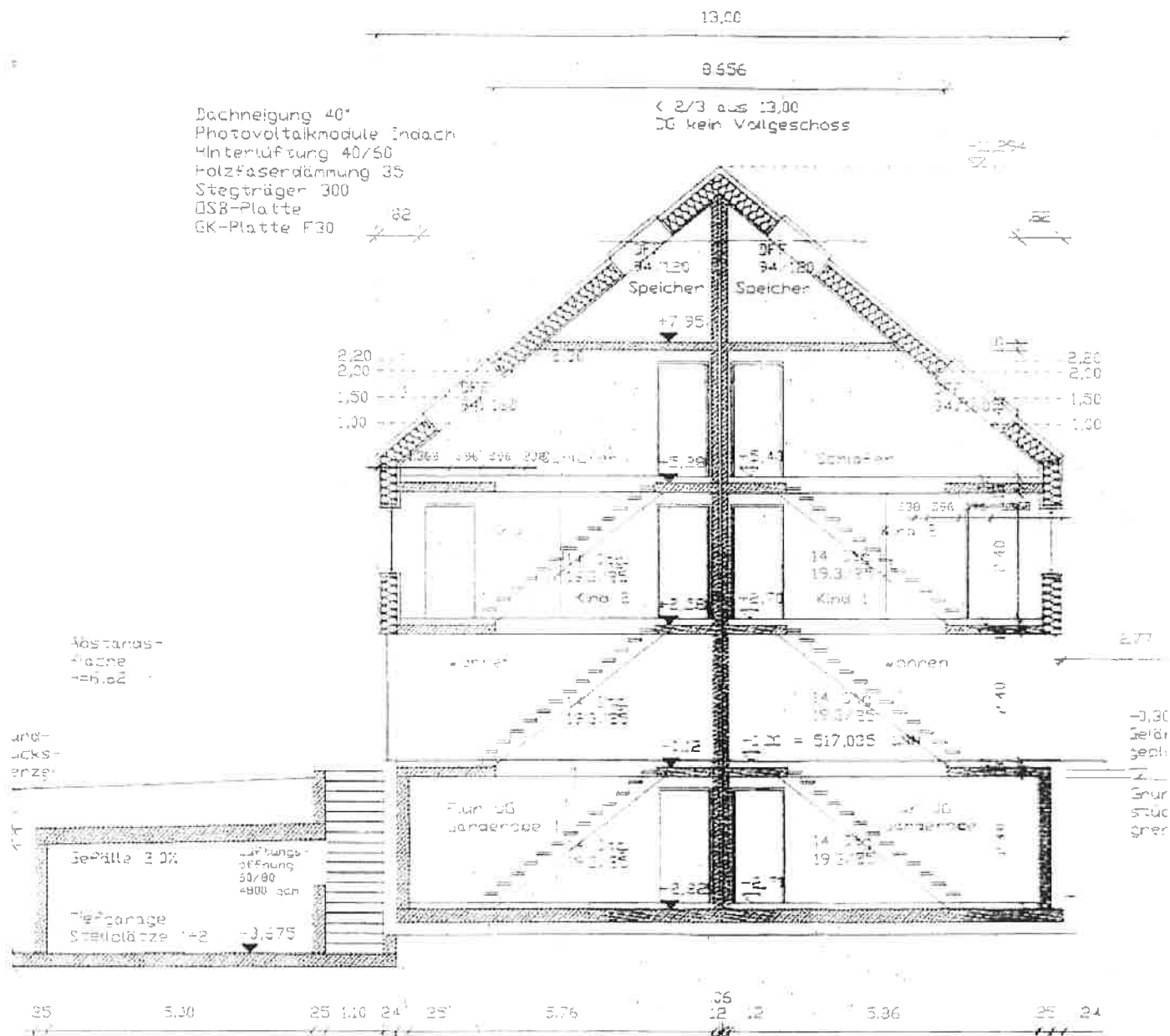
- Bäume**
- PA Prunus A
 - QC Quercus
 - PSAA Prunus S
 - TCO Tilia cordata
 - CF Cornus

- Sollkürzstrücher**
- AL Amelanchier
 - VD Viburnum
 - MA Malus Hyl
 - AG Acer Gm

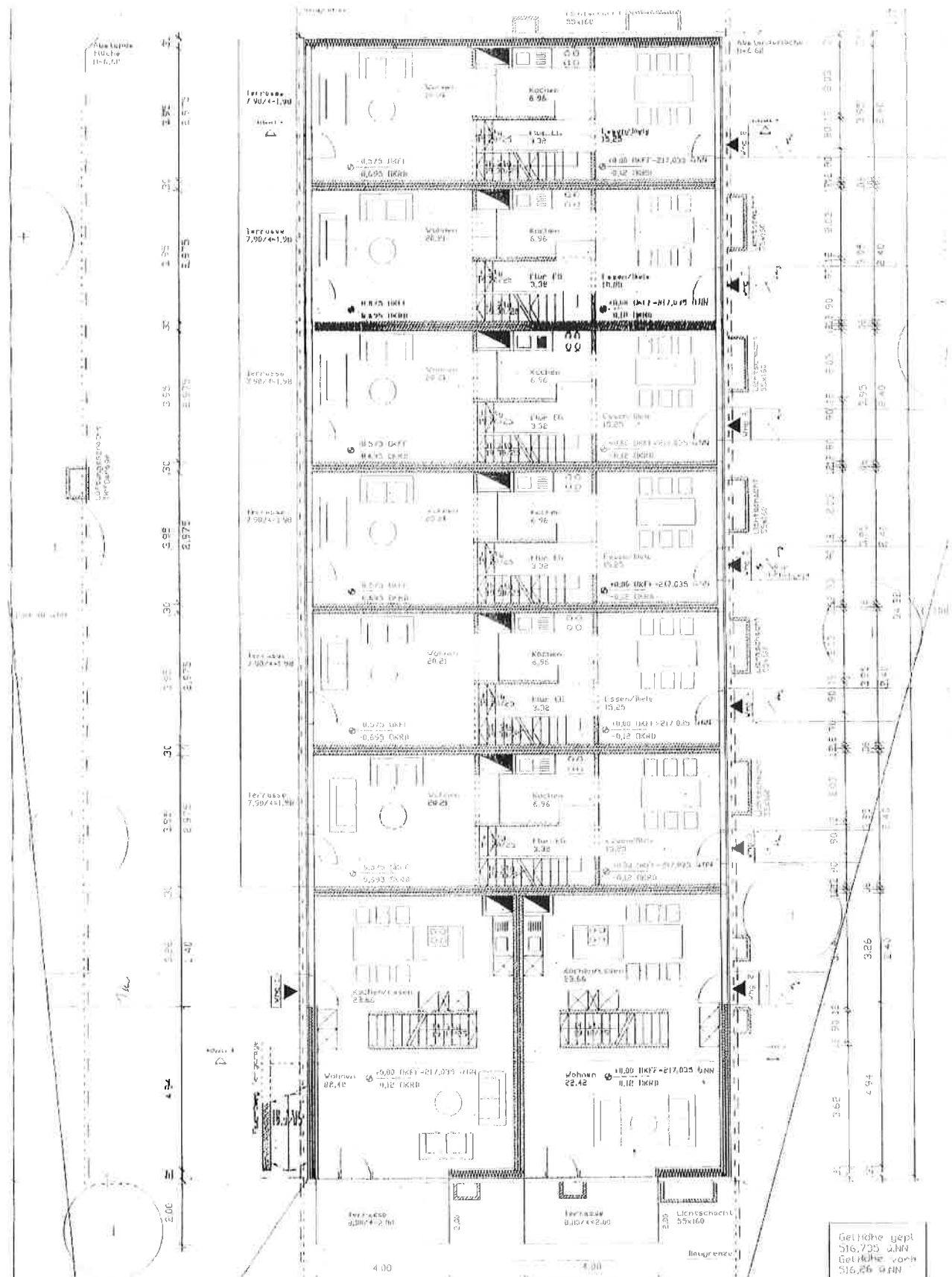
- Sträucher**
- Prunus laurocerasus
 - rosa rugosa
 - Karstul
 - Janinka
 - Ranunculus

- Hecken**
- CB Cornus

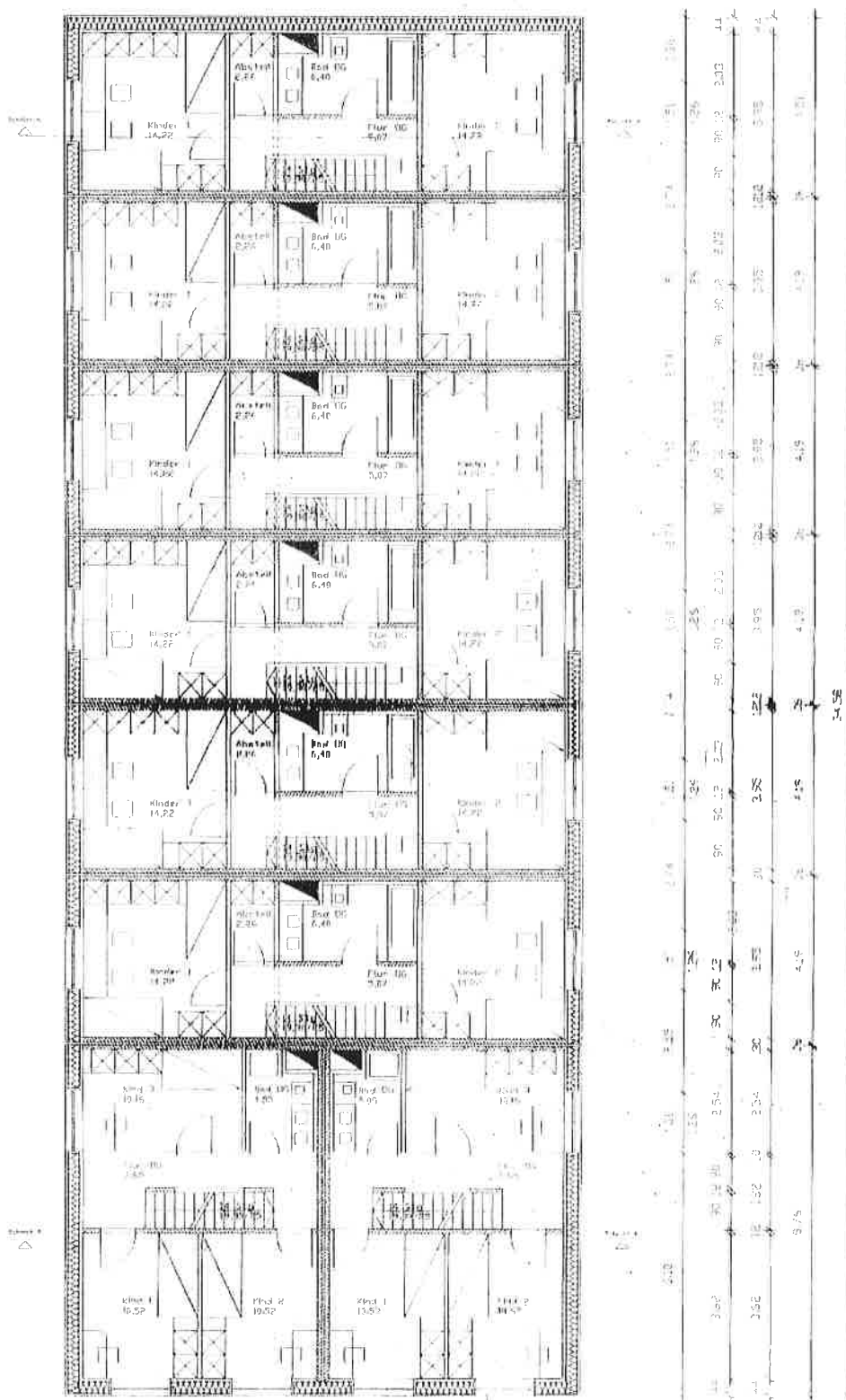
Gebüdeschnitt B – B für die Reihenhauszeile
 laut Baugenehmigung vom 08.06.2017
 (Maßstab ≈ 1 : 120)



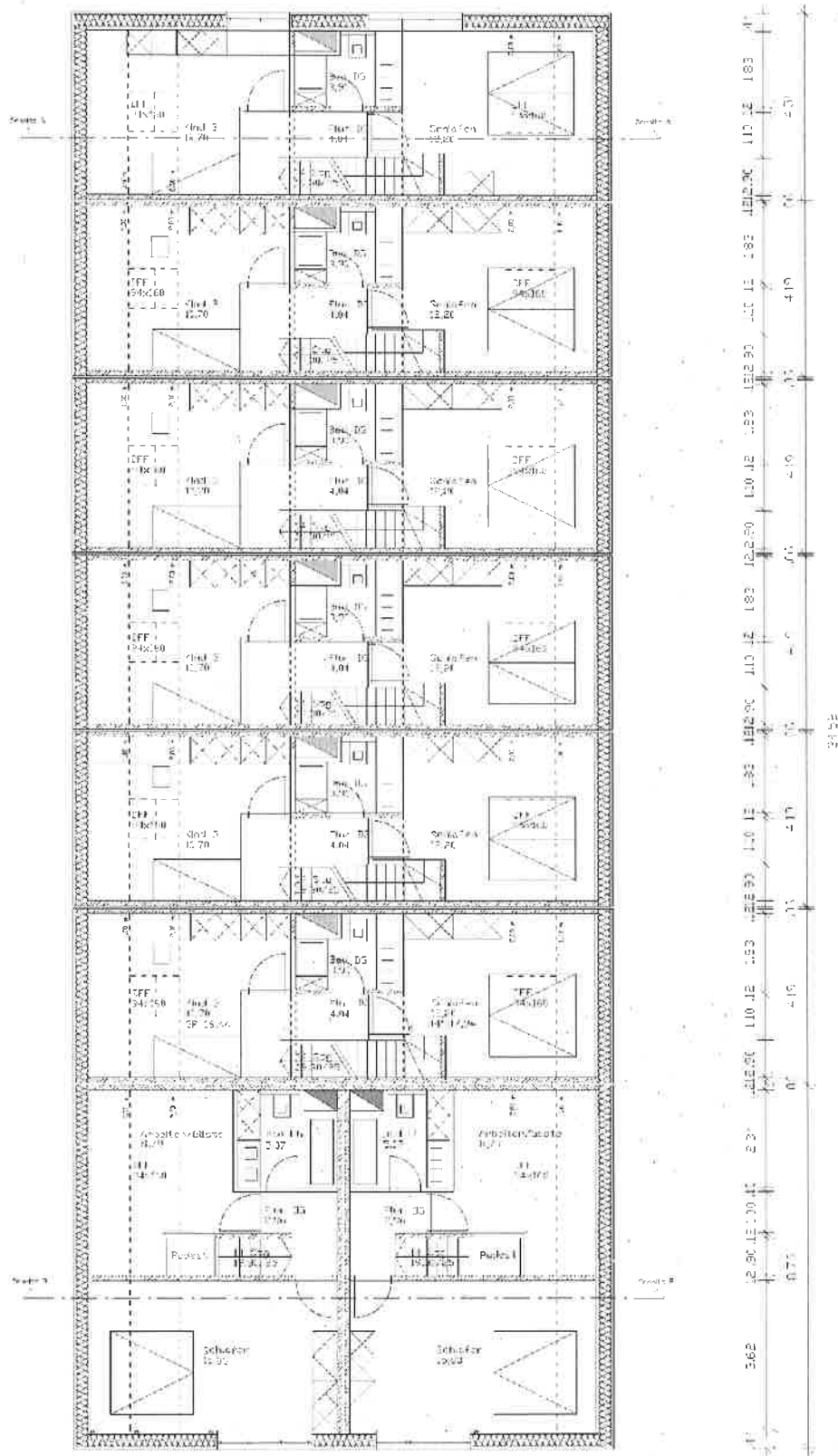
Grundriss Erdgeschoss der 8 Reihenhäuser laut Baugenehmigung vom 08.06.2017 (Maßstab ≈ 1 : 170)



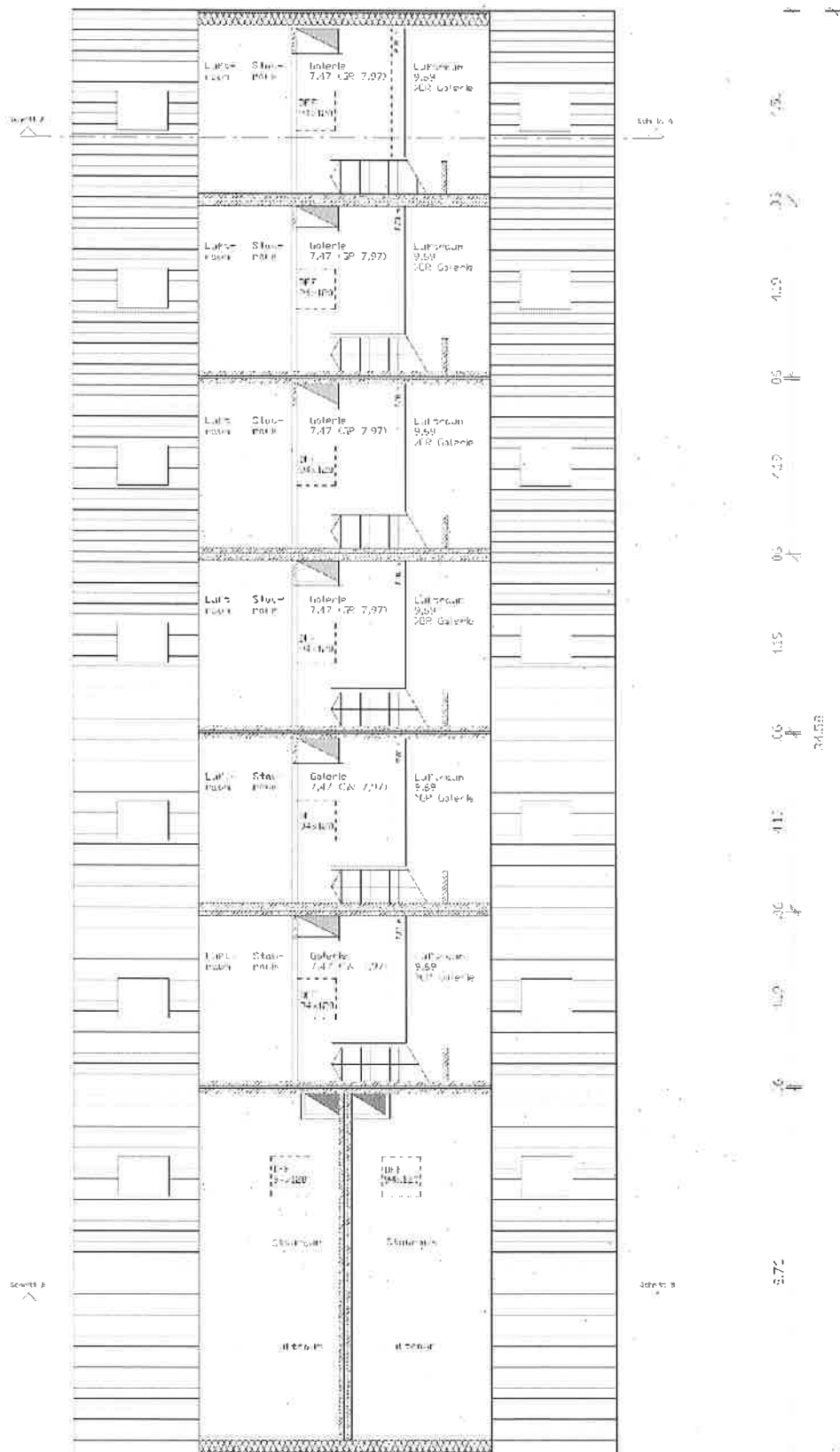
Grundriss Obergeschoss der 8 Reihenhäuser laut Baugenehmigung vom 08.06.2017 (Maßstab $\approx 1 : 170$)



Grundriss Dachgeschoss der 8 Reihenhäuser laut Baugenehmigung vom 08.06.2017 (Maßstab $\approx 1 : 170$)



Grundriss Galeriegeschoss der 8 Reihenhäuser laut
Baugenehmigung vom 08.06.2017 (Maßstab $\approx 1 : 170$)



Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage laut
 Baugenehmigung vom 08.06.2017 (Maßstab ≈ 1 : 180)

