

Dr. Fischer partners
Sachverständige GmbH

Geschäftsführer
Matthias Biederbeck
Dr. Kai Fischer

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.

Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS
Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

E X P O S É (B940)
Amtsgericht München
Az.: 1514 K 2/24

Süd

Liebherrstraße 2
80538 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 937 90 0
Fax +49 (0)8765 937 90 19

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubuurn
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Nord

Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

info@drfipa.de
www.drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Dr. Fischer partners
Sachverständige GmbH
AG Landshut HRB 14983
Sitz: Bruckberg

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e.G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Sparkasse Landshut
IBAN: DE87 7435 0000 0021 0402 81
BIC: BYLADEM1LAH

1 Bewertungsobjekte

Objekt:	Flurstück Nr. 101 Gemarkung Untermenzing
Größe	1.398 m ²
Lagepläne:	siehe Abb. 1
Lichtbilder:	siehe Abb. 2 bis 7
Maß der (baulichen)	
Nutzung:	unbebaut
Pacht:	keine bekannt
Lage:	Untermenzing im Münchner Westen
Flächennutzungsplan:	Allgemeine Grünfläche
Bebauungsplan:	1617a, Bebauung nach § 30 BauGB Festgesetzt als öffentliche Grünfläche
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn (efp)
Lasten und	
Beschränkungen:	lfd. Nr. 1: Recht des Freistaates Bayern zur Errichtung, Belassung und Begehung von Hochwasserdämmen nach näherer Maßgabe der Urk. D. Not. München VII vom 08.07.1901, GRNr. 2182 lfd. Nr. 2: Recht auf Errichtung und Benützung einer Badehütte und Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück Nr. 84 (im Ausmaß vor Vollzug des Mess. Verz. 223/51) lfd. Nr. 5: Die Zwangsverteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 2/2024) lfd. Nr. 6: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Traunstein, AZ: 4 IK 118/2023)

2 Lagemerkmale

Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Kreisfreie Stadt
Gemeinde:	Landeshauptstadt München
Stadtbezirk:	Allach-Untermenzing
Gemarkung(en):	Untermenzing
Flurstück(e):	101

Verkehrsanbindung

Staatsstraße(n):	anliegend
Bundesautobahn:	A9, ca. 2 km (ca. 10 min zu Fuß)
Bahnanschluss:	Bahnstation Allach (ca. 5,0 km nördlich)
Flugplatz/-hafen:	MUC München, Franz-Josef-Strauß (ca. 33,2 km),

Schulen, Bildung

Kindergarten:	im Stadtteil
Grundschule:	im Stadtteil
Mittelschule:	im Stadtteil
Realschule:	im Stadtteil
Gymnasium:	im Stadtteil
Hochschule:	diverse in München

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind am Ort gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs können in fußläufiger Entfernung erworben werden. Als Landeshauptstadt bietet München ein vielfältiges Angebot an Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Hervorzuheben ist insbesondere die Münchner Innenstadt mit ihrem umfassenden Bestand an Museen, Theatern und vielfältigen Einzelhandelslagen.

Mikrolage

Ortslage: Wohngebiet

Umgebungsbebauung: gemischt, hauptsächlich Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser & Mehrfamilienhäuser), teilweise Wohn- und Geschäftshäuser

Nutzungen in Umgebung: Wohnnutzungen sowie Gewerbe in direkter Umgebung

3 Liegenschaftskataster

Gebietszugehörigkeit: Landeshauptstadt München
Kreisfreie Stadt München
Bezirk Oberbayern

Lage: Nähe Eversbuschstraße

Fläche: 1.398,00 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.313 m² Wohnbaufläche
85 m² Straßenverkehr „Eversbuschstraße“

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht (Grundbuchamt) München
Grundbuchbezirk Untermenzing
Grundbuchblatt 4022
Laufende Nummer 1

Eigentümer: siehe Beiblatt

4 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

Das Grundstück kann als öffentliche Grünfläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden. Faktisch wird das Grundstück als Freizeit-/Gartengrundstück genutzt – es wird angenommen, dass die Einfriedung zulässig ist. Die Ausformung ist weitestgehend regelmäßig, ähnlich eines Parallelogramms. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 36 m. Die Straßenfront ist ca. 46,4 m breit. Das Flurstück steigt geringfügig in Richtung Straße an. Längs der Straße ist ein Erdwall aufgeschüttet.

Das Grundstück liegt an der Eversbuschstraße und kann über diese erreicht werden.

5 Ausgleichsflächen und Biotope

Das Grundstück liegt in dem Landschaftsschutzgebiet „Würmniederung mit Erweiterung bis zu Stadtgrenze“. Zudem ist der Uferbereich der Würm als Biotop eingetragen mit der Bezeichnung „Würm mit Gehölzsaum von Pasing bis Allach“.

6 Entwicklungszustand

Sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Gartenland

7 Vergleichswert

Bodenwert vorläufig		Stichtag:	31.10.2025
Flurst. Nr.	101		
Größe	ca. 1.398,00 m²		
Erschließung	ebp		
Basiswert			210,00 €/m²
WGFZ angep.	Nein		
Erschließung	ebp		
Entwicklungszustand	sonstige Flächen		
abzüglich Erschließungskosten	Nein		
Erschließungsk. /-beiträge geschätzt			
-			
-			
Basiswert (BAW)	ebp		210,00 €/m²
Wertansatz abweichend	Nein		
Art			
Ansatz			210,00 €/m²
Umrechnung Bruttobaul.	Nein		
Vorgehen			
Ansatz			210,00 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert je m²	ebp		210,00 €/m²
zuzüglich Erschließungskosten	Nein		
Vorläufiger Vergleichswert je m²	ebp		210,00 €/m²
x Fläche	1.398,00 m²		293.580,00 €
Vorläufiger Vergleichswert (Boden)	ebp		293.580,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ohne boG		Stichtag:	31.10.2025
Vorläufiger Vergleichswert ohne besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)			293.580,00 €
Marktanpassungsfaktor	1,00		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ohne boG	1.398,00		293.580,00 €
dies entspricht bei	ebp		210,00 €/m²

Vergleichswert		101	31.10.2025
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ohne boG	ebp		293.580,00 €
-			
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ohne boG	ebp		293.580,00 €
boG 1			
Zu-/Abschläge von Vgl.Wert wegen	Biotop		
Detail			
Teilfläche betroffen in m²		76,00 m²	
Fläche/Teilfläche betroffen in %		5,44 %	
Zuschlag (+) / Abschlag(-)		-25,00 %	
Faktor		-0,0136	-3.992,69 €
boG 2			
Zu-/Abschläge von Vgl.Wert wegen			
Detail			
Teilfläche betroffen in m²			
Fläche/Teilfläche betroffen in %			
Zuschlag (+) / Abschlag(-)			
Faktor			
boG 3			
Zu-/Abschläge von Vgl.Wert wegen			
Detail			
Teilfläche betroffen in m²			
Fläche/Teilfläche betroffen in %			
Vergleichswert Boden unbelastet	ebp		289.587,31 €
	ca. 1.398,00 m²		207,14 €/m²
	X - fache des Basiswerts		0,99

8 Verkehrs-/Marktwert (fiktiv) unbelastet

Verkehrswert unbelastet		31.10.2025
Vergleichswert unbelastet	ebp	289.587,31 €
ggf. weitere Marktanpassung	0,00 %	0,00 €
Verkehrswert unbelastet		289.587,31 €
Verkehrswert unbelastet gerundet	3 Stelle/n	290.000,00 €
der Verkehrswert entspricht bei	ca. 1.398,00 m²	207,44 €/m²

9 Verkehrs-/Marktwert belastet

Verkehrswert belastet	101	31.10.2025
Vergleichswert unbelastet	ebp	289.587,31 €
Recht zu Errichtung, , Belassung und Begehung von Hochwasserdämmen		
Zu-/Abschläge von Vgl.Wert wegen	Recht lfd. Nr. 1	
Detail	Hochwasserdamm	
Teilfläche betroffen in m²	138,60 m²	
Fläche/Teilfläche betroffen in %	9,91 %	
Zuschlag (+) / Abschlag(-)	-5,00 %	
Faktor	-0,0050	-1.447,94 €
Recht zur Errichtung und Benutzung einer Badehütte, Geh- und Fahrrecht		
Zu-/Abschläge von Vgl.Wert wegen	lfd. Nr. 2	
Detail		
gesamte Fläche betroffen		
Fläche/Teilfläche betroffen in %	100,00 %	
Zuschlag (+) / Abschlag(-)	-5,00 %	
Faktor	-0,0500	-14.479,37 €
Summe Rechte und Lasten		-15.927,31 €
Zwischensumme		273.660,00 €
-		
Erschließung	ebp	
Ansatz		
Verkehrswert belastet	ebp	273.660,00 €
	ca. 1.398,00 m²	195,75 €/m²
	X - fache des Basiswerts	0,93
Verkehrswert belastet	101	31.10.2025
Vergleichswert belastet	ebp	273.660,00 €
ggf. weitere Marktanpassung	0,00 %	0,00 €
Verkehrswert		273.660,00 €
Verkehrswert belastet gerundet	3 Stelle/n	274.000,00 €
der Verkehrswert entspricht bei	ca. 1.398,00 m²	195,99 €/m²

München, den 31.10.2025

Hinweis:

Dieses Exposé gilt nur in Verbindung mit dem dazugehörigen Gutachten. Bei Widersprüchen gilt das Gutachten.

Flurkarte

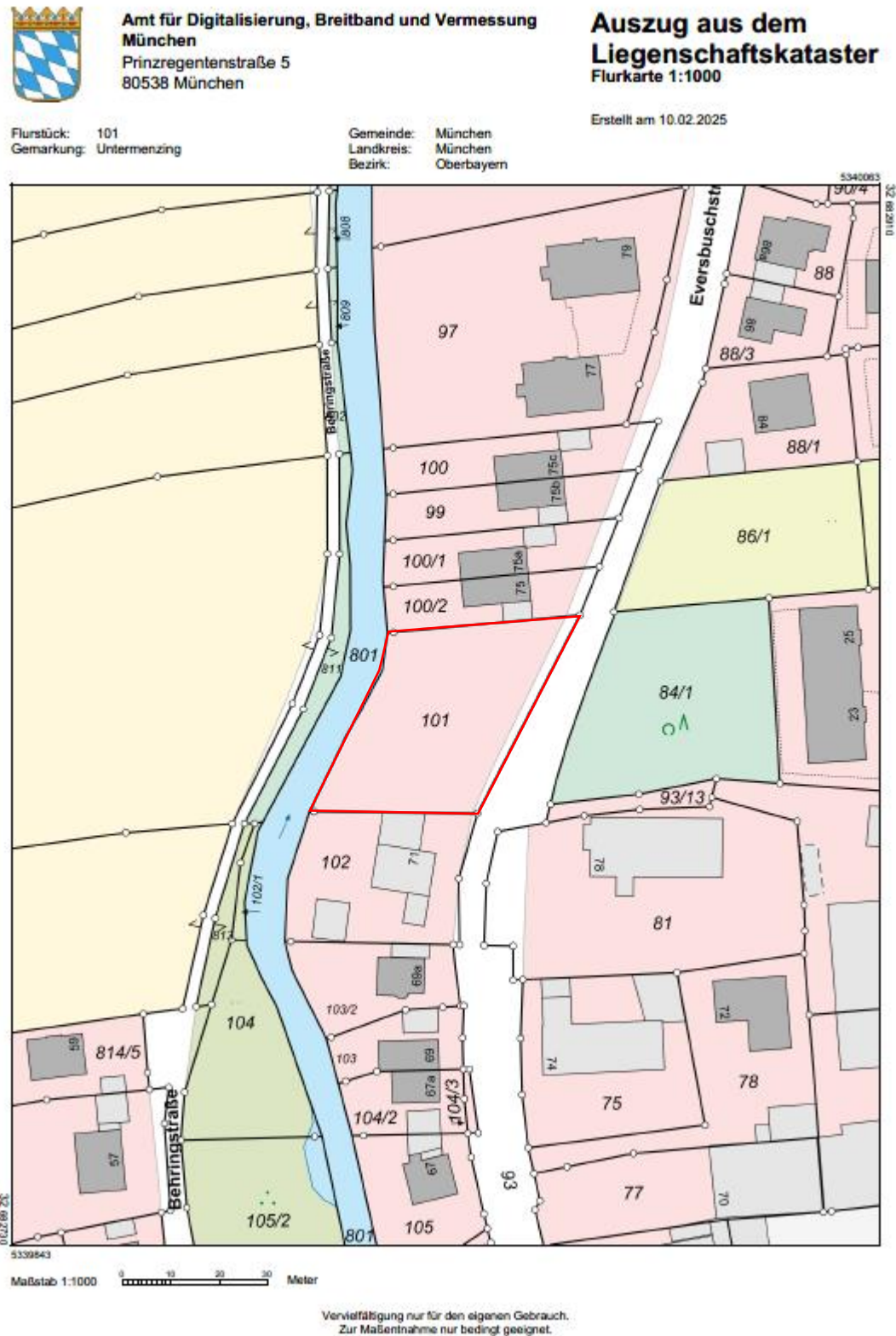


Abb. 1 Flurkarte

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung.
Rote Umrandung durch Dr. Fischer partners GmbH.
Nicht maßstäblich! Nicht zur Maßentnahme geeignet.

Lichtbilder



Abb. 2: Blick in Richtung Norden von südlicher Grenze



Abb. 3: Blick in Richtung Norden von südwestlicher Ecke



Abb. 4: Uferböschung Würm



Abb. 5: Blick Richtung Südwesten aus nordöstlicher Ecke



Abb. 6: Blick Richtung Südwesten aus nordöstlicher Ecke (Weitwinkel)



Abb. 7: Blick Richtung Nordwesten von östlicher Grenze