MARGIT APITZSCH
DIPL.-ING. (FH)
ARCHITEKTIN
SACHVERSTÄNDIGE

GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 3.140/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Solln

Flst. Nr. 549/44 **Hoerschelmannstraße 14, 16**
Gebäude- und Freifläche zu 2.300 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 24 und Abstellraum im Keller Nr. 24, laut Aufteilungsplan verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Duplex-Stellplatz Nr. 24 in der Tiefgarage

2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Sondernutzungsrecht an Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Aktenzeichen **1514 K 33/23**

Stichtag der Wertermittlung **18.07.2023**

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Auftraggeber Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer anonymisiert

Verkehrswerte (Marktwerte)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert, abgeleitet vom **Vergleichswert**

Stichtag: 18.07.2023

Objekt: Wohnung und Keller Nr. 24 mit Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker) Nr. 24 Hoerschelmannstraße 16 in 81477 München

Verkehrswert unbelastet: 408.000 €

INTERNETVERSION ANONYMISIERT

Hinweis zum Verkehrswert:
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 31.08.2023

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 57 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Inhaltsverzeichnis **Seite**

	Titelblatt	1
	Zusammenfassung	2
	Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0	Allgemeine Angaben	5-6
2.0	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1	Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-10
3.0	Grundstücksbeschreibung	11
3.1	Tatsächliche Eigenschaften	11
	○ Makrolage	12
	○ Mikrolage	13-15
	○ Sonstige Infrastrukturdaten	16
	○ Wohnlage	17
3.2	Gestalt und Form	18-19
3.3	Erschließungszustand	20
3.4	Entwicklungszustand	21
4.0	Beschreibung der baulichen Anlagen	22
4.1	Mehrfamilienhaus Hoerschelmannstraße 16, Wohnung u. Keller Nr. 24 Sondernutzungsrecht an Duplex-Parker Nr. 24 in der Tiefgarage	
	Baujahr	22
	▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	23
	▪ Planunterlagen	24-29
4.2	Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	30-31
4.3	Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	32
4.4	Außenanlagen	33
4.5	Energetische Eigenschaften	33-34
4.6	Baulicher Zustand	35
	▪ Fotos	36-39
5.0	Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	40
5.1	Wertermittlungsverfahrens	40
5.2	Ableitung des Verkehrswertes	41-42
5.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	43
6.0	Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	44-45

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

7.0	Vergleichswertverfahren	46
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	47-48
7.2	Indirekter Preisvergleich	49
7.3	Direkter Preisvergleich	50-55
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung und Keller Nr. 24 mit Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker) Nr. 24, Hoerschelmannstraße 16 in 81477 München am Wertermittlungsstichtag 18.07.2023	56
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung und Keller Nr. 24 mit Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker) Nr. 24, Hoerschelmannstraße 16 in 81477 München am Wertermittlungsstichtag 18.07.2023	57

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer

anonymisiert

Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren.
Laut Gutachtenauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.
Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Beschluss vom

26.04.2023

Nutzung

eigengenutzt durch den Antragsgegner laut Beschluss
Mietvertrag wurde keiner vorgelegt.

Hausverwaltung

im Gutachten anonymisiert

Laut Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2023 monatliches Wohngeld ab 01.01.2023: 243,00 €

Laut Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2024 monatliches Wohngeld ab 01.01.2024: 198,00 €

Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2022 für die Bewertungseinheit: 5.405,87 €

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt München
- Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 31.05.2023
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik
- Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwert-ermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung
  (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Tektur zum Freiflächengestaltungsplan von 1984
- Tektur zum Eingabeplan für den Neubau eines Mehrfamilienhauses von 1984
- Gasfeuerung Eingabeplan von 1985
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Baubeschreibung

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Bewilligung vom 25.06.1984
- Nachtragsurkunde vom 30.10.1984

- Unterlagen von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt
- Eigentümerversammlungsprotokoll vom 02.08.2021
- Eigentümerversammlungsprotokoll vom 21.06.2022
- Eigentümerversammlungsprotokoll vom 25.05.2023
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2022, 2023, 2024
- Energieausweis vom 11.05.2017

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Solln, Band 411, Blatt 13794, Ausdruck vom 01.03.2023

- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungsstichtag 18.07.2023

Qualitätsstichtag 18.07.2023

Tag der Ortsbesichtigung 18.07.2023

Benachrichtigt wurden

- Rechtliche Vertreter der Antragstellerin, per Einwurfeinschreiben
- Antragsgegner 1-2, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

- Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.
Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.
Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme.
Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Blatt Nr.

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Solln Blatt 13794 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 10.11.1995. Soucek

Grundbuch

von

Solln

Band 411 Blatt 13794

Wohnungs- u. Teileigentums-Grundbuch

13794

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Blatt 02 von 12

GS 121 Bay. 6. 1971

München Solln 13794 · Geändert am 01.03.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 01.03.2023 · Seite 2/10

Amtsgericht München
Grundbuch von S o l l n **Band** 411 **Blatt** 13794 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	–	3.140/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 549/44	An der Hoerschelmannstraße, Bauplatz	—	23	00

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24 und Abstellraum im Keller Nr. 24 lt. Aufteilungsplan mit Sondernutzungsrecht an Duplex-Stellplatz Nr. 24 in der Tiefgarage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 411 Blätter 13771 mit 13802); das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

~~Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.~~

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 25.6.1984 URNr. 873 F und Nachtrag dazu vom 30.10.1984 URNr. 1501 je Notar [redacted] Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil wurde bei Anlegung dieses Blattes von Bd. 395 Bl. 13220 hierher übertragen.

Eingetragen am 8.2.1985.

[redacted]

Lt. VNNr. 2357 neu beschrieben :

Hoerschelmannstraße 14, 16
Gebäude- und Freifläche

eingetragen am 19.4.1988.

[redacted]

0000326 Blatt 03 von 12

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 2 anonymisiert

Zweite Abteilung:

Im Gutachten bleiben Eintragungen auftragsgemäß unberücksichtigt.

2.1.0 Vermessungsamt München

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Solln,
Ausdruck vom 31.05.2023
M 1:1000

2.1.1 Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: keine Eintragung bzgl. Einzeldenkmal oder Bodendenkmäler

2.1.2 Baurecht

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 71, „Forstenried-Solln, Teil II Neu-Solln

Im geltenden Flächennutzungsplan als WR Reines Wohngebiet dargestellt mit der Maßnahme zur Verbesserung der Grünausstattung.

Um einer Verdrängung entgegenzuwirken, macht die Landeshauptstadt München seit 1987 von ihrem gesetzlichen Recht zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch. Durch den Erlass dieser Erhaltungssatzungen soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben (sog. „Milieuschutz"), soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 30.04.2023: 1.590.859 Einwohner

Gemarkung

Solln

Makrolage

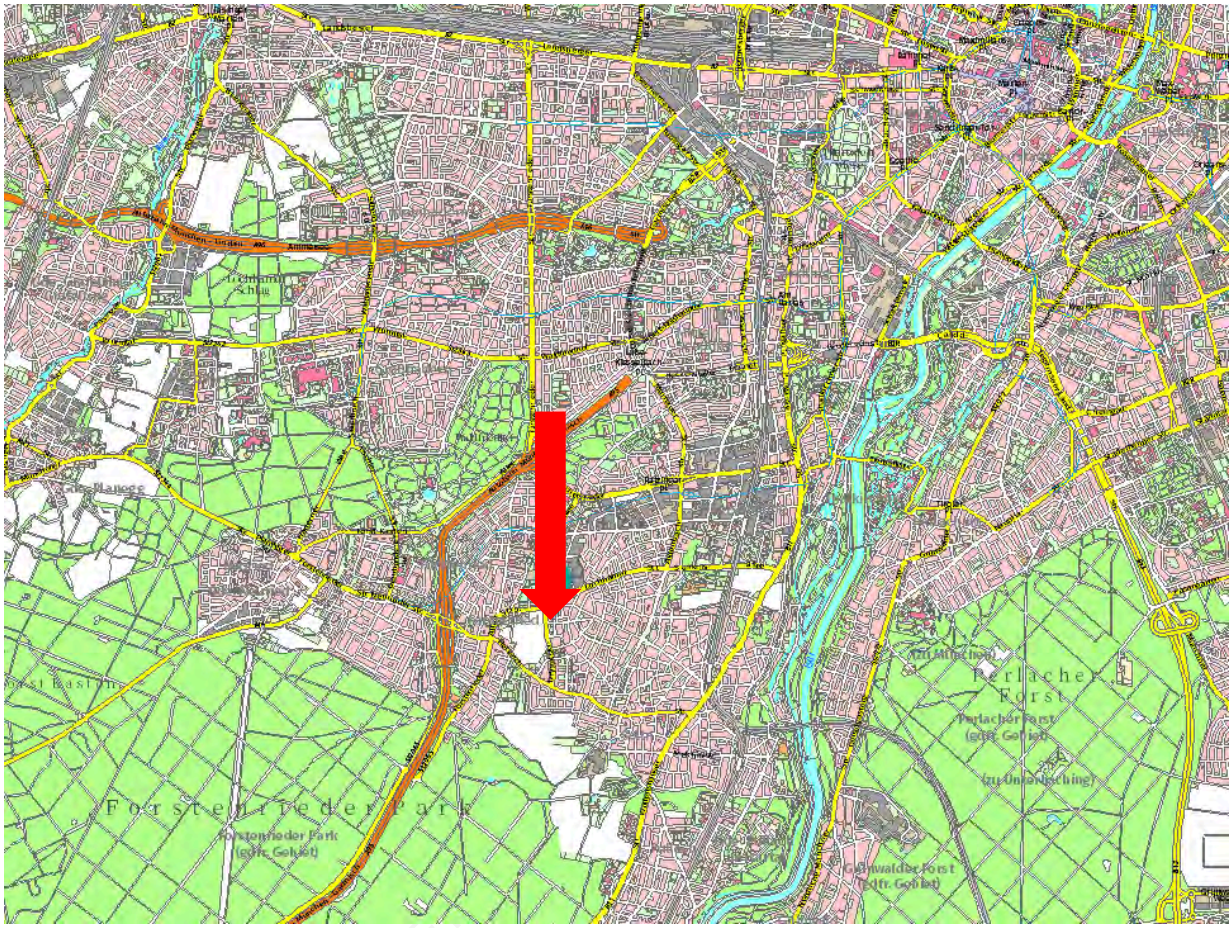
München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union. Sie ist die größte Stadt Deutschlands, die kein Stadtstaat ist.

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemarkung Solln im Südwesten von München.

Makroplan



Quelle Geodaten Stadtplan München

INTERNET

Mikrolage

Bezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

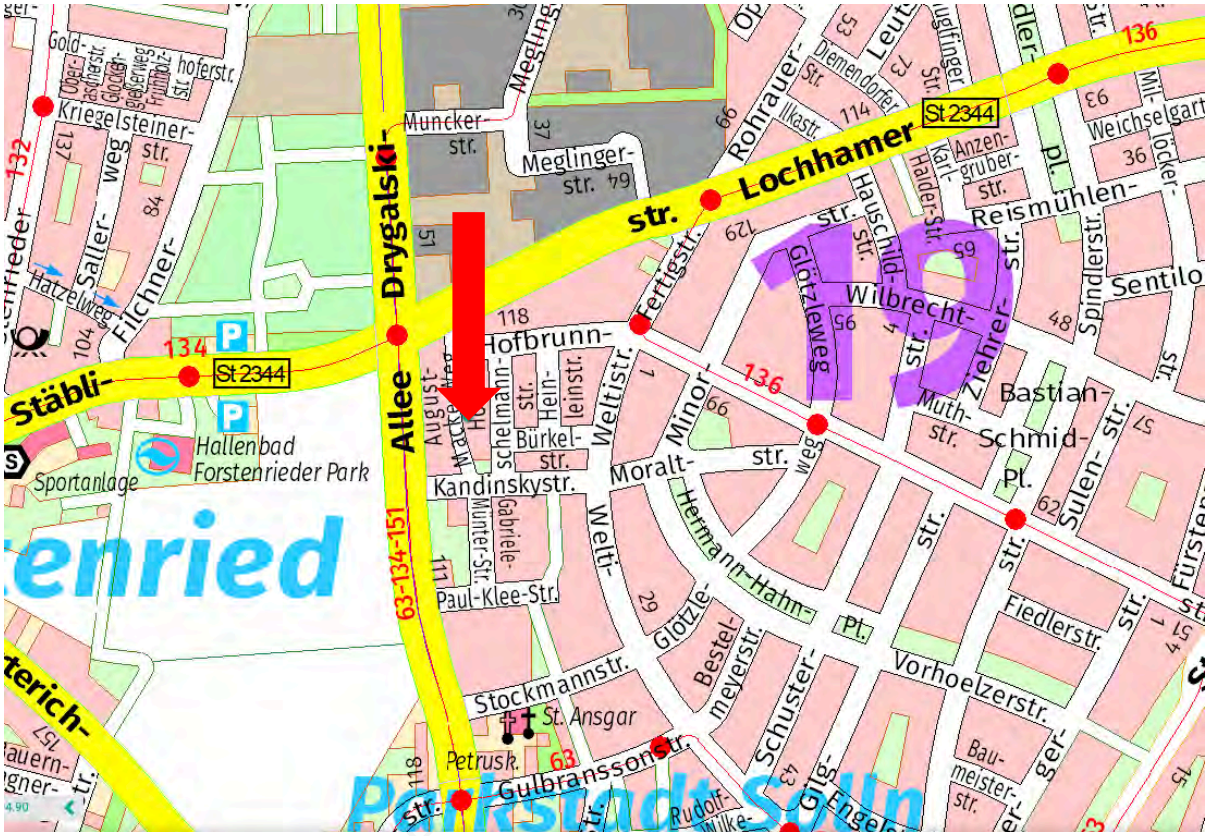
Geographisch liegt der Bezirk am südlichen Stadtrand, westlich der Isar. In seinem Bereich befindet sich mit 579 m über NN der höchste Punkt im Stadtgebiet (Balde-Höhe im Klostergut Warnberg). Der Stadtbezirk, mit rund 91 000 Einwohnern der Drittgrößte in München, setzt sich aus fünf sehr unterschiedlichen Stadtteilen zusammen: Thalkirchen, ehemaliges Bauerndorf, in der Isarniederung gelegen, zählt zu den ältesten Siedlungen im südlichen Münchner Raum und nimmt durch seine Lage an der renaturierten Isar, mit den Isarauen und dem Hinterbrühler See, eine wichtige Erholungs- und Freizeitfunktion für die gesamte Stadtbevölkerung ein. Überregional bekannt ist die Floßlände als Endpunkt für die Floßfahrten auf der Isar. Obersendling, ursprünglich zu Thalkirchen gehörig und am 1.1.1900 gemeinsam in die Stadt München eingemeindet, erlebte nach dem letzten Krieg, vor allem durch die Standortkonzentration der Firma Siemens, eine rapide wirtschaftliche Entwicklung, die in der Folge auch den Wohnungsbau vorantrieb. Erwähnenswert sind die beiden, 1954 entstandenen Siemens-Sternhochhäuser an der Boschetsriederstraße, die ersten Hochhäuser Münchens, die nach dem Krieg gebaut wurden. Seit einigen Jahren werden Teile des sogenannten „Gewerbeband Obersendling" überplant und anderen Nutzungen zugeführt. So werden ca. 1000 Wohnungen auf dem ehemaligen EON-Gelände (Drygalski Alle/Boschetsrieder Straße) geplant. Im ehemaligen Kernstandort von Siemens zwischen Baierbrunner Straße und Hofmannstraße ist zudem ein weiteres Quartier mit über 1000 Wohnungen in Planung. Auch eine Reihe von Bildungseinrichtungen haben sich dort angesiedelt. Auf einer Teilfläche von fast 20 ha der ehemaligen Siemenswerke ist ein neues Quartier mit etwa 1 000 Wohnungen (davon 300 im geförderten Wohnungsbau) für ca. 2 000 Einwohner/innen entstanden, sowie ca. 1 000 Arbeitsplätze. Städtebaulich prägend sind fünf Hochhäuser mit einer Höhe von je 50 Meter, gruppiert um einen zentralen Park. Gegenüberliegend (westlich der Bahnlinie) wird die nötige Infrastruktur bereitgestellt, u.a. Nahversorgungs- und soziale und Bildungseinrichtungen. So wird eine neue Grundschule derzeit an der Baierbrunner Straße gebaut und eine weitere ist an der Gmunder Straße geplant. Die Wohnbebauung in Obersendling, die auch noch ältere Wohnquartiere aufweist, ist in Industrie- und Gewerbegebiete eingebettet. Fürstenried (überregional bekannt ist das gleichnamige Schloss), mit den Siedlungsbereichen Kreuzhof, Ost- und West-Fürstenried, Maxhof und Neuforstenried sowie Forstenried (eingemeindet 1912), mit seinem alten Dorfkern und der eher dörflichen Struktur, sind überwiegend als Wohngebiete einzuordnen. Hier sind, zusammen mit der Parkstadt Solln, zwischen 1959 und 1971 vier Großwohnanlagen mit über 12 500 Wohnungen für mehr als 25 000 Einwohner entstanden.
Solln (eingemeindet 1938) zählt mit seinem

INTERNET

Gartenstadtcharakter und einer aufgelockerten, überwiegenden Einfamilienhaus- und Villenbebauung zu den bevorzugtesten Wohngegenden der Stadt, begünstigt durch die Nähe zum Forstenrieder Park und zum Isartal.
Die soziale Struktur im Stadtbezirk folgt den städtebaulichen Gegebenheiten in den einzelnen Bezirksteilen (z. B. Villenviertel Alt-Solln, Einfamilienhausgebiete in Forstenried und Maxhof, Großwohnanlagen in Fürstenried, ältere Wohnquartiere und Genossenschaftsbauten in Thalkirchen und Obersendling). Der Ausländeranteil liegt für den gesamten Bezirk deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, variiert aber stark zwischen den einzelnen Bezirksteilen.

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemarkung Solln östlich der Drygalski-Allee und südlich der Lochamer Straße.



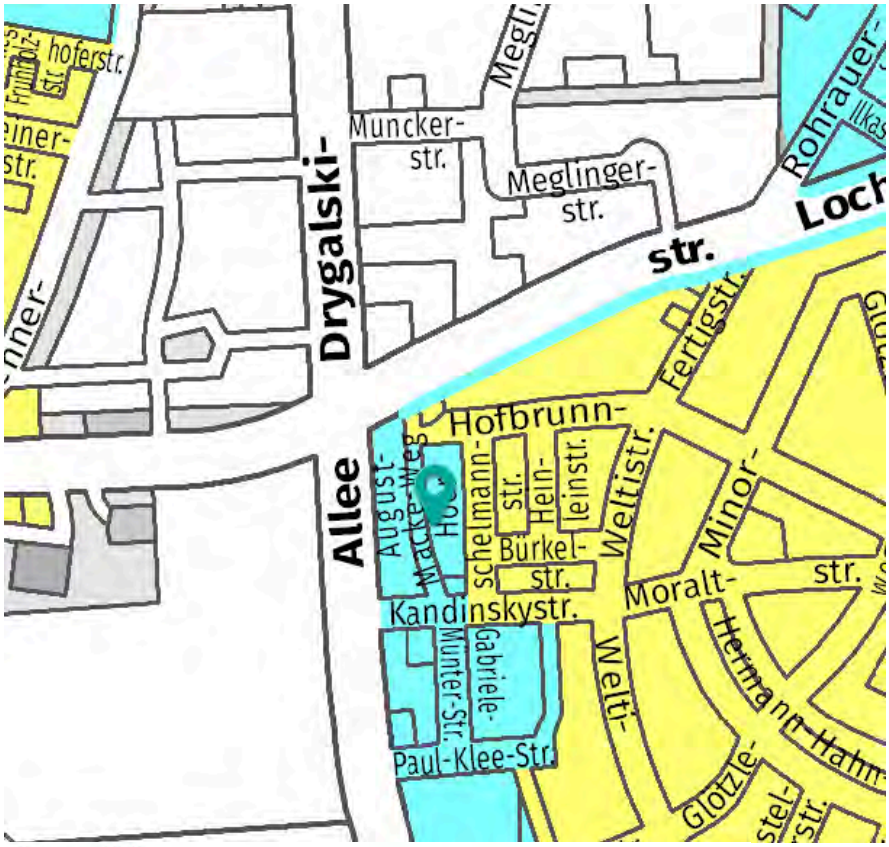
Quelle Geodaten Portal

INTERNET

Verkehrslage	Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 9,8 km Minuten entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Nächstgelegene Bushaltestelle in ca. 5 Minuten Fußweg ist die Stäblistraße. Von hier aus fährt ein Bus zur Fostenrieder Allee zur U3. Mit der U-Bahn ist man in ca. 15 Minuten am Marienplatz. Zum Hauptbahnhof sind es ca. 6 Minuten Fußweg zur Weltistraße, von dort fährt der Bus Nr. 136 nach Solln und von dort aus geht die Regionalbahn zum Hauptbahnhof (Dauer insgesamt ca. 35 Minuten).
Sonstige Infrastruktur	▪ Geschäfte des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung ▪ Ämter in München ▪ Kindergärten in der Umgebung, Grund- und Mittelschule an der Samberger Straße. ▪ Fachhochschulen und Universitäten in München und naher Umgebung ▪ Ärzte und Apotheken in der Umgebung ▪ Krankenhäuser und Kliniken in München ▪ Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in der Umgebung und München allgemein (Isar, Englischer Garten, Forstenrieder Park, Perlacher Forst, Museen usw.)
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Immissionen.
Art der Bebauung	verdichteter Wohnungsbau mit Tiefgarage
Umgebende Bebauung	verdichteter Wohnungsbau, Einkaufsmarkt, Reihenhäuser

INTERNETVERSION OHNE BILDER

Wohnlage Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses: Durchschnittliche Lage



Lagequalität

Durchschnittliche Lage - blau

Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.
Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 549/44 hat eine annähernd trapezförmige Form.
Straßenfront	Flurstück Nr. 549/44 grenzt im Osten mit einer Länge von ca. 36 m an die Hoerschelmannstraße an.
Grundstücksgröße	2.300 m²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend ebenes Grundstück

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Prinzregentenstraße 5
80538 München

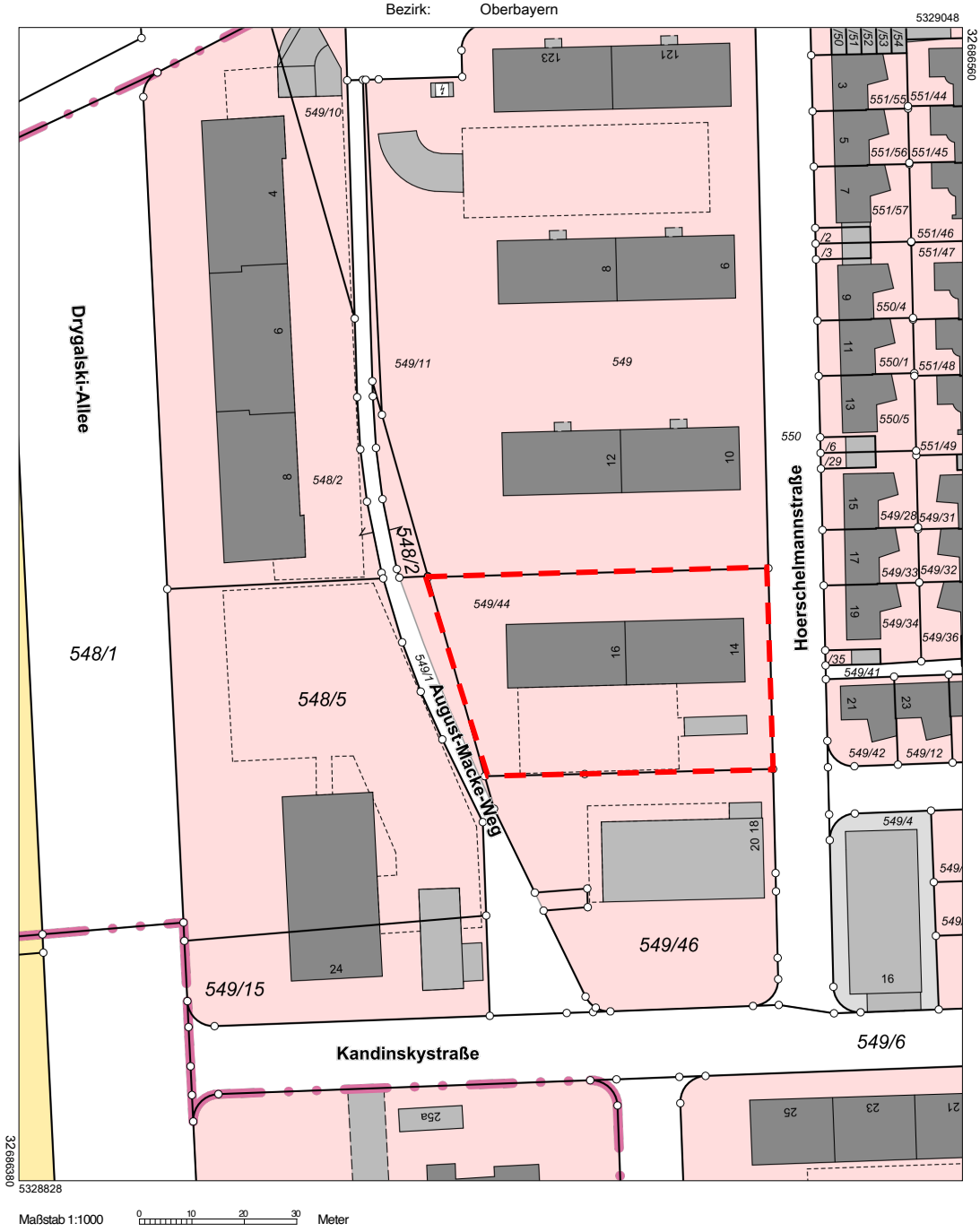
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 31.05.2023

Flurstück: 549/44
Gemarkung: Solln

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart	Flurstück Nr. 549/44 wird im Osten über die Heßstraße (Anwohnerstraße) erschlossen.
Straßenzustand	Die Hoerschelmannstraße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden; Straßenbeleuchtung ist vor Ort.
Anschlüsse an Versorgungs-leitungen	Strom, Wasser, Gas laut Energieausweis
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.
Altlasten	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

INTERNETVERSION AC MÜNCHEN