

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
Flurstück Nr. 9169/53, Gemarkung Untersending,
Breitbrunner Straße 7, 81379 München

Amtsgericht München, Az.: 1514 K 154/24 · Projekt 24.G.13



Ansicht von Nordwesten

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 03.02.2025 in Digital- Ausfertigung erstellt.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 29 Seiten, 12 Anlagen und 106.452 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

signiert von:

Christoph Geuther

am: 03.02.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt



Büro München

Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen

Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280



Öffentliche Bestellung
und Vereidigung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	5
2.2 Miet- und Pachtverträge	5
2.3 Bauplanungsrecht.....	6
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung	6
2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen.....	6
2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung	6
2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	7
2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	8
3. Lagebeschreibung	8
3.1 Großräumige Lage.....	8
3.2 Kleinräumige Lage.....	8
3.3 Objektlage.....	10
4. Objektbeschreibung	11
4.1 Grundstück	11
4.2 Gebäude	11
4.3 Baubeschreibung.....	12
4.3.1 Bauliche Außenanlagen	13
4.3.2 Sonstige Außenanlagen.....	13
4.4 Flächen	13
4.5 Zustand des Objekts.....	15
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	16
5. Marktanalyse	18
5.1 Marktsegment	18
5.2 Marktdaten	18
6. Wertermittlung.....	20
6.1 Wertermittlungsverfahren	20
6.1.1 Verfahrenswahl.....	21
6.2 Vergleichswert	22
6.2.1 Bebautes Grundstück	22
6.2.2 Bodenwert.....	23
6.2.3 Bodenwert nach realisierter Bebauung	24
6.3 Sachwert.....	25
6.3.1 Sachwert-Ermittlung.....	27
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
7. Verkehrswert	29

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	Grundstück Flurstück Nr. 9169/53, Gemarkung Untersending, Breitbrunner Straße 7, 81379 München
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	07.06.2024
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2025
Qualitätsstichtag:	22.08.2024 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 29.04.2024• Genehmigungspläne M. 1:100 vom 24.05.1927 (Neubau), 06.12.1948 (Wiederinstandsetzung), 05.02.1973 (Garage)• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 25.06.2024
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich der LH München (Kaufpreise, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Auskunft Lokalbaukommission• Onlinerecherche Immobilienmarkt• Auskunft des Kaminkehrers
Objektbesichtigung:	22.08.2024

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen sowie die Grundriss-Skizze für das Dachgeschoß wurden ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ergänzt.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht München				Einlegebogen		
Grundbuch von Untersending				Band 954 Blatt Nr. 30110 Bestandsverzeichnis		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a / b	c	4		
1		9169/53	Breitbrunner Str. 7, Gebäude- und Freifläche	--	06	60

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 154/2024); eingetragen am 29.04.2024.
---	---	---

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Miet- und Pachtverträge

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

2.3 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Im Flächennutzungsplan ist reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dargestellt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Das Bauliniengefüge ergibt im Abstand von 3 m zur Straße eine Baulinie und im rückwärtigen Bereich an der östlichen Gebäudekante des Objekts Breitbrunner Straße 11 eine Baugrenze, so dass sich ein rd. 11,50 m tiefer Bauraum ergibt. Das Baurecht ergibt sich aus § 30.3 in Verbindung mit § 34 BauGB und der Baunutzungsverordnung. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“.

Es gilt die „Verordnung der Landeshauptstadt München über Mindestabstandsflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten“ (Besondere SiedlungsgebieteVO – „GVO“). Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 12.05.2004 die Abstandsflächenregelung der Verordnung für verfassungswidrig erklärt. Im Rahmen der Beurteilung des Bauplanungsrechts gemäß § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung können jedoch erhöhte Abstandsflächen gefordert werden, wenn dies für die näher Umgebung überwiegend charakteristisch ist.

Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung.

2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück mit einer Doppelhaushälfte (E+1+D, unterkellert) sowie mit einer nicht unterkellerten Garage mit Geräteraum bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,28.

Für das Dachgeschoß liegt kein Genehmigungsplan vor. Hier wurde jedoch ein Zimmer wohnraumähnlich ausgebaut. Genehmigungsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt.

2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Dem Genehmigungsakt sind keine Bauauflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan, der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bebauung sowie insbesondere der Doppelhausbebauung zusammen mit dem südlichen Nachbargrundstück ist auch künftig von einer Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück in Form einer Doppelhaushälfte auszugehen.

Zur Beurteilung von Doppelhaus-Bauvorhaben existiert einschlägige Rechtsprechung. So lautet ist z. B. dem Urteil v. 13.02.2023, M 8 K 22.386, des VG München, zu entnehmen: „Ein Doppelhaus

verlangt unter anderem, dass die beiden Haushälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelagert werden. Demnach liegt eine bauliche Einheit vor, wenn die einzelnen Gebäude einen harmonischen Gesamtkörper bilden, der nicht den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt [...]“. In den Entscheidungsgründen heißt es u. a.: „Zu fordern ist jedoch, dass die einzelnen Gebäude zu einem wesentlichen Teil (quantitativ) und in wechselseitig verträglicher und harmonischer Weise (qualitativ) aneinandergelagert sind (BayVGH, U. v. 11.12.2014 a. a. O. m. w. N.). In quantitativer Hinsicht können bei der Beurteilung der Verträglichkeit des Aneinanderbaus insbesondere die Geschoszahl, die Gebäudehöhe, die Bebauungstiefe und -breite sowie das durch diese Maße im Wesentlichen bestimmte oberirdische Brutto-Raumvolumen zu berücksichtigen sein. In qualitativer Hinsicht kommt es u. a. auch auf die Dachgestaltung und die sonstige Kubatur des Gebäudes an.“

Aus dem Bauliniengefüge und der einschlägigen Rechtsprechung hinsichtlich Doppelhausbebauung ergibt sich, dass bei der Beurteilung des Bewertungsgrundstück maßgeblich auf die südlich benachbarte Doppelhaushälfte abzustellen ist. Diese entspricht spiegelbildlich der zu bewertenden Doppelhaushälfte, jedoch wurde im Osten auf gesamter Gebäudebreite ein zweigeschößiger Anbau ergänzt, der die rückwärtige Baugrenze geringfügig überschreitet. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass dieser Anbau genehmigt wurde. Auf dem Bewertungsgrundstück wird die Realisierung eines Baukörpers als zulässig angenommen, wie er sich auf dem südlichen Nachbargrundstück darstellt. Dies kann durch Ausbau des Dachgeschosses und Ergänzung des östlichen Anbaus oder durch Überplanung erfolgen. Die wertrelevante Geschosfläche des südlichen Nachbarobjekts beträgt unter Ansatz eines ausgebauten Dachgeschosses rd. 281 m², was beim Bewertungsgrundstück einer wertrelevanten Geschosflächenzahl (**WGfZ**) von **0,43** entspricht.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Westen von der Breitbrunner Straße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

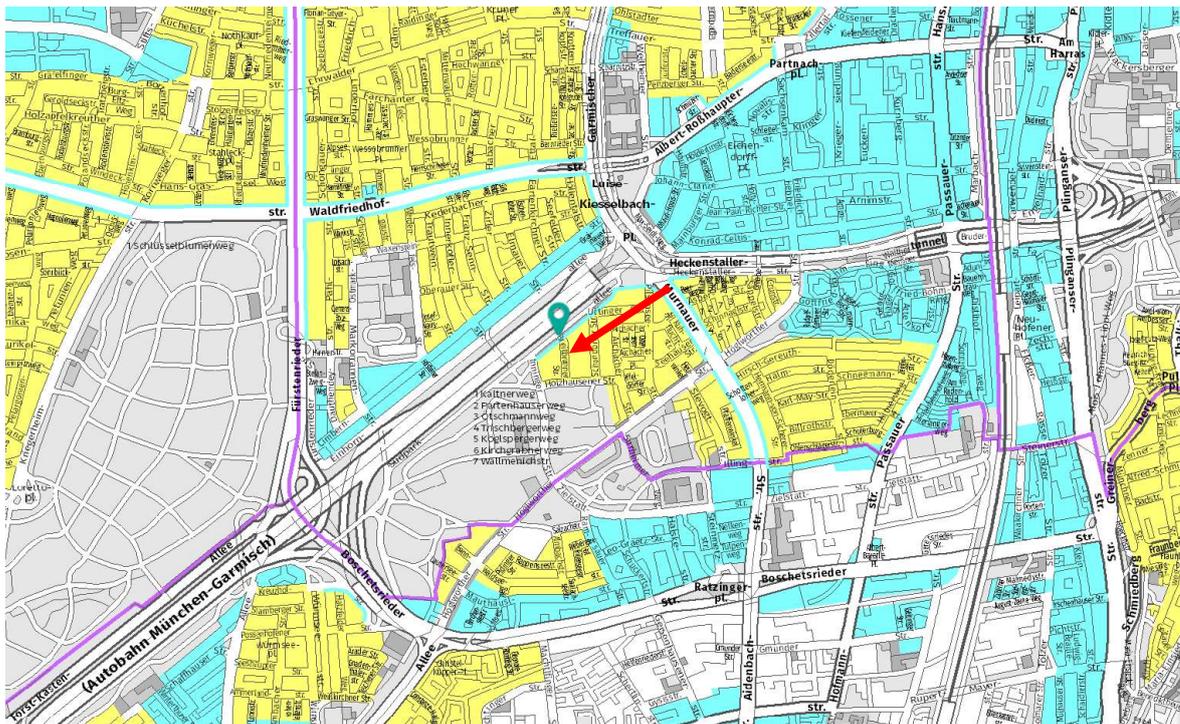
3.1 Großräumige Lage

München ist Landeshauptstadt Bayerns und liegt mit rd. 1,5 Mio. Einwohnern an drittem Rang unter den 100 größten Städten Deutschlands. Die Regionenmetropole verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftssträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Vorreiterfunktion haben die Bereiche Elektrotechnik, Medien, Versicherung und Patentwesen. Zahlreiche Top-Unternehmen sind in München angesiedelt. München ist eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit drei renommierten Universitäten und weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang. Mit über 100.000 Studierenden wird München nur von Berlin übertroffen. Die Stadt mit der Chance, sich zu einer Europäischen Metropole zu entwickeln, verfügt über eine starke Tradition und ein bei aller Modernität noch deutlich spürbares lokales Flair, das einen Teil des hohen Freizeitwertes ausmacht. Zudem bieten die vielfältige Kulturlandschaft mit bedeutenden Museen, Theatern und Bibliotheken sowie die nahe Alpen- und Voralpenlandschaft große Attraktivität. Verkehrsanbindung besteht über zahlreiche Autobahnen, ICE-, EC- und InterRegio-Bahnverbindungen sowie den Flughafen München Franz-Josef-Strauß. München wird wirtschaftliches Wachstum und eine Zunahme der Bevölkerung bis 2040 auf 1,7 bis 1,9 Mio. prognostiziert.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark, der im südwestlichen Stadtbereich liegt. Er erstreckt sich von der Schwanthalerhöhe (Westend) und Laim im Norden bis nach Obersendling im Süden. Die Ostgrenze bildet die S-Bahn-Linie nach Wolfratshausen. Im Westen wird der Stadtteil durch die Fürstenrieder Straße begrenzt. Sendling-Westpark ist über die U-Bahn-Linie U 6, die S-Bahn „Harras“ sowie diverse Buslinien an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Historisch betrachtet ist der Stadtteil noch recht jung. Nach 1945 entstanden viele Sozialwohnungen für die vom Krieg ausgebombten und evakuierten Münchnerinnen und Münchner. Im Rampenlicht stand der Stadtteil Sendling-Westpark erst 1983, als dort im extra dafür angelegten, gleichnamigen Park die Internationale Gartenbauausstellung (IGA) stattfand. Charakteristisch für Sendling-Westpark sind die mehrgeschossigen Wohnhäuser entlang der Hauptstraßen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind ebenfalls typisch für diesen Stadtteil.



Quelle: Wohnlagekarte 2022 des Gutachterausschusses

In Sendling-Westpark haben einige wichtige Einrichtungen ihren Sitz. So befindet sich hier das Integrationszentrum für Cerebralpareesen, in dem ebenfalls ein Berufsbildungswerk und eine Rehabilitationsschule integriert sind. Zudem sind hier das Altenheim St. Josef, die Lebenshilfe Werkstatt für Menschen mit Behinderung und die Bayerische Landesschule für Gehörlose. Auch der Automobilverband ADAC und der TÜV Süd haben in Sendling-Westpark ihren Hauptsitz. Ein wichtiger Faktor für das kulturelle Leben ist der Verein Feierwerk, der im gleichnamigen Veranstaltungsort zahlreiche Events ausrichtet wie Konzerte und Workshops.

Der Stadtteil wird von verschiedenen Hauptverkehrsstraßen durchzogen. Dabei handelt es sich um ein Teilstück des Mittleren Rings, dem Autobahn-Ende der A 96 München-Lindau und dem Autobahn-Ende der A 95 München-Garmisch. Nach weitgehender Untertunnelung hat sich die Belastung reduziert. Auf dem Dach des Mittleren Rings befindet sich der Heckenstallerpark. Einen Ausgleich bietet auch der Westpark, der wegen seiner Einrichtungen und Veranstaltungen, aber auch auf Grund seiner gartenarchitektonischen Gestaltung ein beliebtes Ausflugsziel für viele Bürgerinnen und Bürger ist. Die zahlreichen Spielplätze bilden einen besonderen Anziehungspunkt für Familien mit Kindern.

Laut Statistischem Amt der Landeshauptstadt München (Stand 2019). beträgt die Fläche des Stadtbezirks 781 Hektar, die Einwohnerzahl über 59.600, wobei die Altersgruppe über 65 rd. 18 %, Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre ca. 14 % ausmachen. Es gibt ein hinreichendes Angebot an Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, ein Altenheim, Kindertageseinrichtungen, Schulen, ein Kino. Für Erholung und Sport stehen ca. 188 Hektar unbebaute Erholungsflächen und 17 Sportanlagen zur Verfügung.

Die Wohnlagequalitäten von Sendling-Westpark sind im Münchner Mietspiegel innerhalb des Mittleren Rings überwiegend mit „durchschnittlich“, außerhalb überwiegend mit „gut“ bewertet.

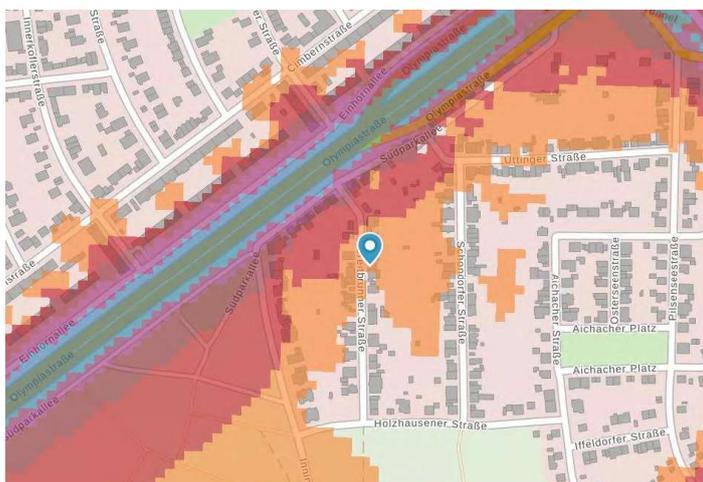
3.3 Objektlage

Das Bewertungsobjekt liegt südlich der A 95, südwestlich des Luise-Kisselbach-Platzes und nordöstlich des Südparks mit Sendlinger Wald. Die Entfernung zur U-Bahn-Station „Westpark“ beträgt rd. 1,3 km, zur S-Bahn-Station „Mittersending“ rd. 2,1 km, zum Luise-Kisselbach-Platz mit Anschluss an den Mittleren Ring rd. 600 m, zum Südpark rd. 180 m, zum Sendlinger Tor rd. 5,5 km.

Die Objektumgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser auf tiefen Grundstücken mit entsprechenden Gärten geprägt.

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück ist ein Garagenstellplatz vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist gebührenfreies Parken möglich. Die Entfernung zu den Stationen von U- und S-Bahn ist maximal durchschnittlich. Im Umkreis von 1 km sind alle vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Unterricht, Ausbildung und Gesundheit zu erreichen. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Stadtbezirks sowie wegen umliegender Naherholungsgebiete im städtischen Vergleich gut.

Die rd. 280 m lange Breitbrunner Straße dient lediglich der Erschließung der an ihr liegenden Grundstücke. Durchgangsverkehr besteht nicht. In nur 100 m Entfernung nordwestlich verläuft die A 95 München-Garmisch-Partenkirchen, an deren Ende auf Höhe des Bewertungsobjekts Tempolimit mit 60 km/h gilt. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2017 der LH München betrug das Verkehrsaufkommen an Werktagen rd. 71.000 Kfz. Es ist davon auszugehen, dass Immissionen durch Fahrverkehr auf das Bewertungsobjekt wirken. Gemäß BayernAtlas „Umwelt-Lärm“ wirkt auf das Bewertungsobjekt ein Immissionspegel LDEN (24-Stunden-Wert) von 57 dB(A). Ein Immissionspegel LNight (22 bis 6 Uhr) wird nicht ausgewiesen:



Quelle: BayernAtlas „Umwelt-Lärm“

Die Wohnlage wird in der Wohnlagekarte des Gutachterausschusses als „gut“ bewertet. Der Plötz-Immobilienführer bewertet die Wohnlage im Stadtbezirk 7 in einer fünf Sterne umfassenden Skala mit zwei bis fünf Sternen („mittlere Wohnlage“ bis „Top-Wohnlage“). Die Breitbrunner Straße wird mit vier Sternen (gehobene Wohnlage) bewertet. Das Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ weist der vorliegenden Wohnlage in seiner Skala „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ eine „gute“ Wohnlage zu. Das Prestige der „Adresse“ ist im Münchner Vergleich durchschnittlich.

Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage Münchens.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist schmal rechteckig mit Orientierung der Längsachse in Ost-West-Richtung, einer Frontbreite von rd. 13 m und einer Tiefe von rd. 50 m. Die östlichen Nachbargrundstücke sind mit Doppelhäusern bebaut, das nördliche Nachbargrundstück mit einem Einfamilienhaus, das südliche Nachbargrundstück als Grenzbebauung zum Bewertungsgrundstück mit einer profil- und baujahresgleichen Doppelhaushälfte.

Die zu bewertende Doppelhaushälfte steht in rd. 4 m Abstand zur Straße und in rd. 4 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze. Auf der nördlichen Grenze steht im Abstand von rd. 7 m zur Straße eine Garage. Die Freiflächen ergeben sich hauptsächlich östlich als rd. 37 m tiefer Garten. Der Bereich westlich des Wohnhauses ist als Vorgarten mit Zugang angelegt, der Bereich westlich der Garage als Hoffläche befestigt.

Die Oberfläche des Grundstücks ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Gemäß Geoportal der LH München beträgt der Grundwasserflurabstand zwischen 14 bis 16 m. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Die Doppelhaushälfte wurde ca. 1927 in Massivbauweise mit steil geneigtem Walmdach erstellt und nach Kriegsbeschädigung ca. 1948 wieder instandgesetzt. Gemäß den vorliegenden Genehmigungsunterlagen wurde die Garage ca. 1973 angebaut. Das Gebäude verfügt über ein Keller-, ein Erdgeschoß als Hochparterre, ein Obergeschoß und ein geringfügig ausgebautes Dachgeschoß. Die Garage ist erdgeschoßig mit flach geneigtem Pult-/Grabendach und nicht unterkellert.

Die Gebäudeerschließung erfolgt von Westen über ein überdachtes Podest, innen über ein Treppenhaus, wobei das Erdgeschoß als Hochparterre einen halben Treppenlauf höher liegt. Die Grundrisse im Erd- und Obergeschoß sind nahezu identisch, die Ebenen sind jeweils abgeschlossen. Im Erdgeschoß liegen westorientiert eine Dusche/WC und ein Zimmer, ostorientiert ein Wohnzimmer und eine Wohnküche mit Balkon und Treppenabgang in den Garten. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,54 m. Im Obergeschoß gibt es ein westorientiertes Bad/WC, ein westorientiertes Zimmer mit Ausgang auf einen Balkon im Norden sowie zwei ostorientierte Zimmer. Eine Küche gibt es im Obergeschoß nicht. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,60 m. Im Dachgeschoß gibt es ein direkt vom Treppenabsatz aus erschlossenes, ostorientiertes Zimmer mit Dachgaube. Zudem gibt es ein westorientiertes WC mit Dachflächenfenster und einen kleinen Flur mit Abstellbereich. Der größte Teil des Dachgeschoßes im Norden ist ein nicht ausgebauter Speicherraum mit darüber liegendem Dachspitz. Im Keller liegen ein Vorratsraum, ein Hauswirtschaftsraum als Durchgangsraum zu einer Waschküche, ein Lagerraum sowie ein Heizungsraum.

Die Garage wird von Westen erschlossen und verfügt, wie der anschließende, ostorientierte Geräteraum, über einen Zugang von Süden.

4.3 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1927/1948
Gründung:	vermutlich Beton, Stahlbeton oder Mauerwerk
Tragende Konstruktion:	Keller-Außenwände Stahlbeton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Trockenbau
Geschossdecken:	über KG lt. Plan „Leichtsteindecke“, ab EG Holzbalkendecken
Balkone:	DG Stahlbeton-Kragplatte, Geländer Stahl, seitlich und Pulldach Stahl/Ornament-Einfachglas; EG Stahlbeton auf Stützen, Belag Keramik, Geländer Stahl
Fassade:	Putz, gestrichen, EG/OG Nord Wärmedämmung mit Kunststoffverkleidung
Dach:	Walmdach, Holzdachstuhl, keine Wärmedämmung, keine Schalung, Deckung Tonziegel Biberschwanz, Dachgauben Holzschindeln, Rin- nen/Fallrohre Blech gestrichen, Kaminkopf Klinker bzw. Kupferblech, Schneefanggitter
Treppen:	Holz, Geländer Holz, KG Beton, Belag Kunststoff, Außentreppe Stahl- beton, Belag Keramik, Geländer Stahl
Wandoberflächen:	Putz gestrichen, Tapeten, Keramik
Bodenbelag:	Parkett, Textil, Linoleum, Keramik, Nutzestrich
Deckensichtflächen:	Putz oder Trockenbau gestrichen
Hauseingang:	Massivholz-Türblatt, Blockzarge, Podest Beton, Vordach Stahlbeton- Kragplatte, Blechdeckung
Innentüren:	Holztürblätter furniert, tlw. Glasfüllungen, U-Zargen Stahl, KG und DG Holz-Füllungstüren lackiert, U-Zargen Holz
Fenster:	Kunststofffenster, -fenstertüren (erneuert n. A. 2012), Wärmedämmver- glasung, Fensterbänke Naturstein/Aluminium, EG/OG West Fensterlä- den Holzlamellen, Küche Anbau-Rollladen Kunststoff, Dachflächenfens- ter Stahl, Einfachverglasung
Heizung:	gasbefeuerte Heizung Niedertemperatur (Baujahr 1992), Regelung witerungsgeführt, n. A. Einrohrsystem, Wärmeübertragung über Konvek- toren, Bad EG Flachradiator, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	weitgehend baujahrestypische, einfache Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz- und tlw. Auf-Putz- Installation, Verteilung, Anschluss für Herd/Ofen, Außenbeleuchtung