



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude
in der Eichenauer Straße 20 in 81245 München



Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 25. Februar 2026
Gefertigt am 16. März 2026

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 20 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 10 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungstichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Grundbuch	4
3.	Grundstück	5
3.1.	Ortslage	5
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	6
3.4.	Erschließung	8
3.5.	Lärmbelastung	8
3.6.	Denkmalschutz	8
3.7.	Altlasten	8
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Nutzungsart, Wohnfläche, Nettokaltmiete, Baujahr, Energieausweis	8
4.2.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
4.3.	Baubeschreibung	10
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	11
4.5.	Gesamtbeurteilung	11
5.	Wertermittlungsverfahren	13
6.	Ertragswertverfahren	14
6.1.	Erläuterungen	14
6.2.	Ableitung des Ertragswerts	14
7.	Bodenwert	16
7.1.	Erläuterungen	16
7.2.	Bodenrichtwert	16
7.3.	Ableitung des Bodenwertes	16
7.4.	Marktanpassung	17
7.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
7.6.	Ertragswert	19
8.	Verkehrswert	20

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Baulinienplan
Anlage 4 bis 5	Grundrisse Erd-, Ober- und Kellergeschoss, Schnitt
Anlage 6	Garagengrundriss und Schnitt
Anlage 7 bis 10	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Infanteriestraße 5 in 80325 München
Aktenzeichen:	1514 K 262/25
Beweisbeschluss vom 25.08.2025:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Aubing, Flurstück 645/1 in der Eichenauer Straße 20 in 81245 München, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 25. Februar 2026

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 07.08.2025

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Auskunft des Bauamts der Lokalbaukommission München
- Baulinienplan der Stadt München
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.02.2026
- Einsicht in den Denkmaltatlas und UmweltAtlas Bayern
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Wohnflächenverordnung

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der Sachverständigen nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am Dienstag, den 25. Februar 2026 um 10:00 Uhr unter Anwesenheit des Prozessbevollmächtigten der Antragsteller sowie dem Mieter der Wohnung im Erdgeschoss statt. Das Wohnhaus und die Außenanlagen konnten von innen besichtigt werden. Der Mieter ist mit der Verwendung der Fotos im Gutachten einverstanden.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberbayern
Ort: 81245 München
Straße, Hausnummer: Eichenauer Straße 20

2.2. Grundbuch

Amtsgericht: München
Grundbuch von: Aubing
Band / Blatt: 117 / 4020

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2 zu 1: Gemarkung Aubing, Flurstück 645/1, Eichenauer Straße 20, Gebäude- und Freifläche zu 958 m²

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 262/2025)

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück**3.1. Ortslage**

Die Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,5 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt der Bundesrepublik, für die bis zum Jahre 2040 ein Bevölkerungswachstum von rd. 8,2 % prognostiziert wird. München entwickelte sich zu einem der bevorzugten Standorte für innovative Technologien in Deutschland. Darüber hinaus besitzt München ebenso als Banken-, Industrie- und Versicherungs-, wie auch als Medien- und Messestandort internationale Bedeutung. Auch die sehr guten nationalen und internationalen Verkehrsanbindungen, der hohe Freizeitwert der Stadt und ihrer näheren Umgebung sowie das große kulturelle Angebot begründen die hohe Attraktivität der Stadt, die im Januar 2026 eine leicht unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,7 % (Bayern 4,4 %, BRD 6,6 %) aufwies.

Das Bewertungsobjekt befindet sich westlich der Münchner Innenstadt im 22. Münchner Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, dem größten Stadtbezirk mit der geringsten Bevölkerungsdichte Münchens. Der Stadtteil Aubing, der westlichste Stadtteil Münchens, in dem das Bewertungsobjekt liegt, grenzt nördlich an den Stadtteil Lochhausen und östlich an den Stadtbezirk Pasing-Obermenzing. Der Stadtteil Aubing wird strahlenförmig von den Bahnlinien Herrsching-München im Süden, Buchloe-München in der Mitte und Augsburg-München im nördlichen Bereich aufgeteilt. Zwischen der mittleren und nördlichen Bahnlinie liegt der Abstellbahnhof München-Pasing-West. Westlich des Stadtteils sind Erholungsgebiete wie Aubinger Lohe und Langwieder See, die für den gesamten westlichen Bereich Münchens Erholungs- und Freizeitflächen erfüllen, zu erreichen.

Der Stadtteil Aubing bietet sowohl einen historischen Dorfkern als auch das Wohnhaus Ramses, das größte Gebäude des Stadtteils. Aubing ist wegen des eher kostengünstigeren Wohnens und der Nähe zu den Badeseen ein beliebtes Wohnquartier bei Familien.

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Stadtteil Aubing, östlich des Autobahnringes A99, zwischen den S-Bahntrassen und nordwestlich des Abstellbahnhofs München-Pasing-West. Es wird von der Münchner Innenstadt über die Landsberger und Aubinger Straße und über die nach Norden abzweigende Altostraße erreicht. Die Eichenauer Straße verläuft in westlicher Richtung nach Puchheim- Bahnhof.

Die beiden S-Bahnhaltestellen Langwied und Aubing sind in etwa zehn bzw. zwanzig Gehminuten oder mit dem Bus zu erreichen. Die Fahrzeit zum Münchner Marienplatz beträgt rd. 15 bzw. 25 Minuten. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz Münchens wird über die ca. 4,5 km westlich verlaufende Autobahn A 99 gewährleistet.

Der Stadtbezirk besitzt eine durchschnittliche Infrastruktur mit Kindertageseinrichtungen, Grund- und Mittelschulen und einer staatlichen Fachoberschule. Realschulen und Gymnasien sind in benachbarten Stadtteilen zu finden. Zwei Supermärkte befinden sich in fußläufiger Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten sind nach rd. 5 km in Pasing zu finden.

Nach dem Mietspiegel für München wie auch der Lagekarte 2024 des Münchner Gutachterausschusses wird die Lage des Bewertungsobjekts als durchschnittliche Wohnlage definiert.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Die Eichenauer Straße, an deren Nordseite das Bewertungsobjekt liegt, ist eine zweispurig ausgebaute Ortsstraße mit beidseitigen schmalen Gehwegen und begrünten Vorgärten an beiden Straßenseiten. Die Gehwege werden durch Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen begrenzt.

Das Grundstück, Flurstück 645/1 (s. Anlage), mit einer Grundstücksgröße von 958 m² - entsprechend dem Grundbuchauszug - besitzt einen leicht trapezförmigen Grundstückszuschnitt mit einer abgerundeten südwestlichen Grundstücksecke. Die Straßenfrontbreite entlang der Eichenauer Straße beträgt ca. 18,5 m und die Grundstückstiefe ca. 44 m. Das Grundstück wird im Süden von der Eichenauer Straße, im Westen, Norden und Osten von mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Nachbargrundstücken begrenzt. An der Ostgrenze, nördlich des Wohnhauses, ist eine Doppelgarage und ein an die Garage angebauter überdachter Freisitz errichtet. Ein Schwimmbecken nördlich des Wohnhauses wird mit gebogenen, verschiebbaren Poolüberdachungen gedeckt.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem unterkellerten zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit unausgebautem Dachgeschoss bebaut. Der nördliche Grundstücksbereich ist als Garten mit Rasen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen begrünt. Die Grundstücksgrenze ist entlang der Straßen mit einem Jäger- bzw. Holzlattenzaun eingefriedet; ein Zufahrtstor mit Fußgängertürchen führt über einen mit Betonplatten befestigten Weg zum Hauseingang und zur Doppelgarage. Zur Straße ist eine hohe Hecke angepflanzt.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der digitale Flächennutzungsplan der Stadt München definiert das Gebiet, in dem das Zweifamilienwohnhaus liegt, als allgemeines Wohngebiet. Westlich des Bewertungsobjekts ist ein Grünzug eingetragen.

Es existiert kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit wird nach § 30.3 in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt. Eine Baugrenze mit Abstand von 5 m zur Eichenauer Straße, die jedoch in Grundstücksmitte endet, ist vorhanden. Weiterhin sind die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung einzuhalten.

Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks, das mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut und dessen Dachgeschoss nicht ausgebaut ist (nur unter dem First besteht eine lichte Höhe von ca. 2,1 m), ermittelt sich wie folgt:

Die tatsächliche WGFZ - entspr. der tatsächlichen Geschossfläche – wird wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{230,0 \text{ m}^2} \quad / \quad \frac{\text{Grundstücksgröße}}{958 \text{ m}^2} = \text{WGFZ } 0,24$$

Nach mündlicher Rücksprache mit dem Bauamt der LBK München ist für eine bauliche Verdichtung ein Vorbescheid erforderlich. Der unbebaute nördliche Grundstücksbereich könnte, unter Heranziehung der bebauten östlichen Nachbargrundstücke Flurstücke 649/3 und 645/8 als Referenzgrundstücke, nach § 34 BauGB mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss baulich verdichtet werden. Es kann zwar nach § 34 BauGB ein Referenzobjekt herangezogen werden, es ist jedoch ein rechtsverbindlicher Vorbescheid erforderlich. Das fiktive Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt ermittelt:

Fiktive bauliche Verdichtung			
	Breite	Tiefe	Geschossfläche
EG	11,00 m	12,00 m	132,00 m ²
1. OG	11,00 m	12,00 m	132,00 m ²
DG zu 60 % des OGs	132,00 m ²	60 %	79,20 m ²
Geschossfläche fiktiver Neubau			rd. 343 m ²
Geschossfläche Bestand, s. Anlage			rd. 230 m ²
Geschossfläche fiktiver Neubau			rd. 343 m ²
Summe Geschossflächen			rd. 573 m²

Ein fiktives Maß der baulichen Nutzung - entsprechend der östlichen Nachbarbebauung der Flurstücke 649/3 und 645/8 - wird folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{573,0 \text{ m}^2} \quad / \quad \frac{\text{Grundstücksgröße}}{958 \text{ m}^2} = \text{WGFZ } 0,60$$

Fiktives Maß der baulichen Nutzung wird mit einer WGFZ von 0,60 ermittelt.

Das Zweifamilienwohnhaus ist baurechtlich genehmigt.

Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung.

3.4. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Die Eichenauer Straße ist eine öffentlich gewidmete Ortsstraße.

3.5. Lärmbelastung

Laut Umgebungslärmkartierung 2017 ist das Bewertungsobjekt durch den Verkehrslärm an der Autobahn A99 aufgrund der Untertunnelung nicht belastet.

3.6. Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragen.

3.7. Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.03.2026 ist das Grundstück Eichenauer Straße 20 (Flurstück 645/1) nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Nettokaltmiete, Baujahr, Energieausweis

Zweifamilienwohnhaus mit zwei Wohnungen, zwei Garagen und einem überdachten Freisitz und Außenschwimmbecken.

Die Wohnfläche wurde anhand des Eingabeplans ermittelt. Die Wohnfläche der 3-Zimmerwohnungen im Erd- und Obergeschoss beträgt je 93,4 m², wobei die durch den Balkon überdachte Terrasse und der Balkon je zur Hälfte der Fläche in der Wohnfläche enthalten sind.

Die Wohnung im Erdgeschoss und eine Garage sind seit dem 01.02.2003 vermietet; die Nettokaltmiete beträgt 820 €, die Garagenmiete 30 €/Monat. Der Mietvertrag liegt vor.

Baujahr Wohnhaus und Garagen etwa 1967.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

4.2. Beschreibung der baulichen Anlagen

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Das in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und un-
ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Satteldach ohne Dachüberstände gedeckt.

Über den Hauseingang an der Gebäudeostseite wird ein Treppenhaus mit einer zweimal-
viertelgewendelten Treppe erschlossen. Das Treppenhaus wird durch Glasbausteine in der
Außenwand belichtet. Im Erd- und Obergeschoss ist jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung un-
tergebracht. Die Grundrisse der Wohnungen entsprechen einander, mit Ausnahme des im
Obergeschoss vorhandenen Balkons, der im Erdgeschoss als teilüberdachte Terrasse aus-
geführt ist.

Die Wohnung wird über einen L-förmigen Flur erschlossen. Das separate WC, das Bade-
zimmer sowie die Küche sind nach Norden ausgerichtet. Der Wohnraum mit Zugang zur
Terrasse bzw. zum Balkon sowie das Schlafzimmer sind nach Süden orientiert; ein Kinder-
zimmer ist nach Osten ausgerichtet. Die Terrasse, die zur Straße orientiert ist, wird durch
eine hohe Hecke entlang der Grundstücksgrenze vor Einblicken geschützt und durch den
darüberliegenden Balkon zum Teil überdeckt.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird über eine Einschubtreppe, die im Flur der
Wohnung untergebracht ist, erschlossen. Im Dachgeschoss ist lediglich unter dem First
Stehhöhe vorhanden. Das Pfettendach mit mittig stehender Stütze ist holzverschalt; der
Boden ist mit Holzplatten ausgelegt.

Im Kellergeschoss sind Mieterkeller untergebracht. Diese sind durch massive Wände von-
einander getrennt und mit Stahltüren ausgeführt. Der Öltankraum ist vom Heizungsraum
durch eine massive Wand abgetrennt. In der Waschküche mit Trockenraum sind Aufstell-
plätze für Waschmaschinen vorhanden. Die Kellerräume werden über Lichtschächte be-
lichtet und belüftet.

Die Garage mit zwei getrennten Stellplätzen ist in Massivbauweise errichtet und mit einem
mit Bitumen gedeckten massivem Pultdach gedeckt. Die Bodenplatte ist gefliest. Das holz-
verschaltete Kipptor kann elektrisch betrieben werden.

Nördlich ist ein überdachter Freisitz an die Doppelgarage angebaut. Der Freisitz ist in Holz-
konstruktionsbauweise mit einem holzverschalteten Pultdach gedeckt. Zur Ostseite ist die
Fassade mit Faltschiebefensterelementen offenbar; der Boden ist mit einem einfachen
Holzboden belegt.

Westlich des Freisitzes ist ein Schwimmbecken vorhanden; es wird durch eine Poolüber-
dachung aus bogenförmigen Plexielementen, die an Schienen verschiebbar sind, über-
dacht.

4.3. Baubeschreibung

Rohbau

Außenwände:	Massive Außenwände, ca. 0,30 m
Treppenhaus:	Glasbausteine
Innenwände:	Massiv, 11,5 cm
Bodenplatte/Decken:	Massive Bodenplatte, massive Decke über den Geschossen
Treppe:	Zweimal viertelgewendelte Treppe mit Natursteinbelag und Stahlstäbchengeländer mit Kunststoffhandlauf
Dachkonstruktion:	Ziegelgedecktes Pfettendach in Holzkonstruktion mit Holzschalung
Fassade:	Verputzt und gestrichen Die Fassadenwestseite ist mit Eternitplatten verschalt

Ausbau

Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen Badezimmer und sep. WC ca. 2 m hoch gefliest Objektwand der Küchen gefliest OG: Decken zum Teil mit Nut- und Federbrettern verschalt
Bodenbeläge:	EG: Wohnraum mit Würfelparkett, Zimmer mit Laminatbelag, Küche und Badezimmer gefliest Terrasse mit Betonsteinplatten belegt OG: Zimmer mit Parkettbelag, Küche und Badezimmer gefliest Balkon mit Natursteinbelag und Stahlgeländer KG: Estrichbelag, Waschküche gefliest
Türen:	Hauseingangstür als massives Naturholz-Türblatt mit Glasausschnitten Wohnungseingangstüren als naturbelassene Holztürblätter in Holzumfassungszargen Innentüren als furnierte, glatte Türblätter in Holzzargen
Fenster:	Erneuerte Kunststofffenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung mit Kunststoffrollos Holzfenster im Keller
Elektroinstallation:	Die Elektro- und Sanitärinstallation entspricht vermutlich dem Baujahr Gegensprechanlagen sind vorhanden.
Sanitärinstallation:	EG: Separates WC mit Stand-WC und Aufsatzspülkasten, und Handwaschbecken Badezimmer mit Badewanne, abgemauerter Dusche, Zwei Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss OG: Separates WC mit Hänge-WC und Handwaschbecken Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Doppel-Handwaschbecken KG: Waschmaschinenanschlüsse im Keller
Heizung:	Ölzentralheizung, die Räume werden über Radiatoren beheizt

Küchenmöblierung:	Nach Auskunft des Kaminkehrermeisters hält die Ölzentralheizung alle zurzeit gesetzlich vorgeschriebenen Vorgaben ein Mietereigen
Sonstiges:	Solarpaneele auf der südlichen Dachfläche Nach Mieterangabe ist im Garten ein Brunnen vorhanden; es ist nicht bekannt ob der Brunnen weiter genutzt werden kann

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Das Mehrfamilienwohnhaus vermittelt einen gepflegten Eindruck.
Folgender baulicher Zustand konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- Die Wohnung im Erdgeschoss wurde nach Mieterangabe etwa 2003 saniert. Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde auch saniert, sie steht jedoch seit ca. 5 Jahren leer
- Nach Auskunft des Mieters ist ein gemeinsamer Wasserzähler vorhanden
- Die Nebenkosten wurden seit 2020 nicht mehr abgerechnet.
- Kunststofffenster und Rollos wurden 2003 erneuert
- Heizkörper wurden 2003 erneuert
- Der Mieter im Erdgeschoss hat den Laminatbodenbelag erneuert
- Die Elektroinstallation entspricht dem Baujahr
- Feuchteschäden im Sockelbereich der Außenwände des Kellers
- Die Schwimmbadtechnik ist im Keller untergebracht. Es ist nicht bekannt, inwieweit die Schwimmbadtechnik funktionsfähig ist

4.5. Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen bebauten Ortsrand des Stadtteils Aubing. Der Stadtteil ist wegen des eher kostengünstigeren Wohnens ein beliebtes Wohnquartier bei Familien. Westlich des Bewertungsgrundstücks grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Eichenauer Straße ist eine ruhige Anliegerstraße, die in ihrem weiteren Verlauf landwirtschaftliche Nutzflächen erschließt. Im westlichen Bereich des Stadtbezirks sind kleinere Badeseen erreichbar.

Die Bebauung im Umgriff besteht aus einer homogenen Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern auf großen und durchgrüntem Grundstücken. Die Infrastruktur, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an das Verkehrsnetz ist durchschnittlich. Die Wohnlage wird lt. Mietspiegel und Lagekarte des Gutachterausschusses als durchschnittliche Wohnlage beurteilt.

Das Zweifamilienwohnhaus mit zwei Wohnungen mit je 93,4 m² auf einem 958 m² großen Grundstück schöpft vermutlich das Maß der möglichen baulichen Nutzung nicht aus. **Für eine rechtlich gesichert bauliche Verdichtung ist ein Vorbescheid erforderlich.**

Die Bausubstanz des Zweifamilienwohnhauses erscheint mit Ausnahme der Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden in Ordnung, der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich beurteilt. Die Wohnungen wurden zum Teil saniert; die Haustechnik entspricht vermutlich noch dem Baujahr. Die Grundrisse der Wohnungen sind gut geschnitten, die Räume weisen ausgewogene Raumgrößen auf, sind gut belichtet und quer zu lüften. Das Zweifamilienwohnhaus kann noch weiter genutzt werden. Für die Bewertung wird eine weitere Nutzung des Zweifamilienwohnhauses, jedoch eine fiktive bauliche Verdichtung des nördlichen Grundstücksanteils zugrunde gelegt.

5. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Für die Bewertung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da das Bewertungsobjekt dem Eigentümer zur Ertragserzielung dient.

6. Ertragswertverfahren

6.1. Erläuterungen

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem kapitalisierten Reinertrag abzüglich des Bodenwertverzinsungsbetrags zuzüglich des ermittelten Bodenwerts zusammen; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren setzt sich aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem auf den Wertermittlungstichtag abgezinste Bodenwert zusammen.

Rohertrag, Reinertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge sind der Ertragswertermittlung die vertraglichen Vereinbarungen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich jährlichen Kosten zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Kapitalisierung und Abzinsung

Für die Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes anhand der Berechnungsvorschrift gemäß § 27 - 34 ImmoWert21 ermittelt.

6.2. Ableitung des Ertragswerts

Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit vermietet, während die Wohnung im Obergeschoss leer steht. Die aktuell vereinbarte Nettokaltmiete der Erdgeschosswohnung liegt deutlich unterhalb der oberen Spanne der im Mietspiegel 2025 der Stadt München ausgewiesenen Vergleichsmiete, die für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt wird. Für die Wohnung im Erdgeschoss wird die Mietspiegelmiete angesetzt, da eine Anpassung der bestehenden Miete im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten grundsätzlich möglich ist. Die Wohnung im Obergeschoss könnte nach Durchführung von Schönheitsreparaturen zu einer marktüblichen Nettokaltmiete neu vermietet werden

			monatlich	jährlich
EG	93,40 m ²	à 13,80 €/m ²	1.289 €	15.468 €
1.OG	93,40 m ²	à 18,00 €/m ²	1.681 €	20.172 €
Garagen	2 Stck.	à 75,00 €/m ²	150 €	1.800 €
Summe	186,80 m²		3.120 €	37.440 €

Instandhaltungskosten gem. Anl. 3 ImmoWertV 21			
Wohnfläche	187 m ²	à 14 €/m ²	-2.618 €
Garagen	2 Stck.	à 106 €/m ²	-212 €

Verwaltungskosten			
Wohnungen	2 Einheiten	à 359 €/m ²	-718 €
Garagen	2 Einheiten	à 47,00 €	-94 €

Mietausfallwagnis			
Wohnen/Garagen	37.440 €	2,0%	-749 €

Gesamt Bewirtschaftungskosten	-4.391 €
Daraus ergibt sich der jährliche Reinertrag von:	33.049 €

Vom Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwerts des bebauten Grundstücks abzuziehen. Der Gutachterausschuss München ermittelt lt. Immobilienmarktbericht 2024 für Wohnhäuser ohne Denkmalschutz eine Liegenschaftszinsspanne von 1,1 % bis 4,1 %. Für das Zweifamilienwohnhaus in durchschnittlicher Lage wird ein Liegenschaftszins im unteren Bereich der Spanne als angemessen erachtet.

Liegenschaftszins 1,50 %

Somit ergibt sich eine Verzinsung der anteilig bebauten Grundstücksfläche in Höhe von:

1,50 % Liegenschaftszins aus:	800.000 €	-12.000 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		21.049 €

Gesamtnutzungsdauer, gem. Sachwertrichtlinie	80 Jahre
Baujahr	1967
Alter	59

Das Zweifamilienwohnhaus weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf. Die Restnutzungsdauer ermittelt sich anhand der Sachwertrichtlinien mit

35 Jahre

Aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem gewählten Liegenschaftszins ergibt sich der Vervielfältiger, mit dem der Reinertragsanteil zu multiplizieren ist.

Reinertragsanteil	21.049 €	
Vervielfältiger	x 27,08	
Ertragswert		570.007 €

7. Bodenwert

7.1. Erläuterungen

Nach §§ 40 bis 45 ImmoWertV21 ist der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

7.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München hat zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert von 2.150 €/m², bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) von 0,7 ermittelt. Der Bodenrichtwert wird an die Wertentwicklung und an das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Der Bodenwert wird vom angepassten Bodenrichtwert abgeleitet, da die vorhandenen Vergleichspreise bereits in den Bodenrichtwert eingeflossen sind.

7.3. Ableitung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird mit einer fiktiven baulichen Nutzung für das Grundstück ermittelt. Für die Ertragswertermittlung wird jedoch nur der hälftige Bodenwertanteil zugrunde gelegt, da die nördliche unbebaute Grundstücksfläche als Baulandreserve betrachtet wird.

Grundstück Flurstück 645/1 958 m²

Bodenrichtwert (ebf) zum 01.01.2024, WGfZ von 0,7 2.150 €/m²

Der Bodenrichtwert für individuelle unbebaute Wohnbauflächen hat sich in durchschnittlichen und guten Lagen bis zum 3. Quartal 2025, laut Ermittlungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, um 16 % reduziert. Für die Bodenwertermittlung wird der Bodenrichtwert entsprechend angepasst.

2.150 €/m² abzgl. 16,0 % = 1.806 €/m²

Die tatsächliche WGfZ - entspr. der tatsächlichen Geschossfläche - wird wie folgt ermittelt:

Geschossfläche / Grundstücksgröße = WGfZ 0,24
230,0 m² / 958 m²

Tatsächliche WGfZ = WGfZ 0,24

Wie unter Pkt. 3.3. des Gutachtens erläutert, könnte das Grundstück baulich verdichtet werden. Für die Bodenwertermittlung wird eine bauliche Verdichtung angenommen; dabei wird der hälftige Grundstücksanteil für die Bewertung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses zugrunde gelegt.

Das Grundstück wird fiktiv in eine mit dem Zweifamilienwohnhaus bebaute anteilige Grundstücksfläche und in eine anteilig fiktiv bebaubare Grundstücksfläche geteilt. Der Verkehrswertermittlung wird der Bodenwert mit der fiktiven baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

Bodenwertermittlung für eine fiktive bauliche Verdichtung

Ein fiktives Maß der baulichen Nutzung (s. Pkt.3.3 des Gutachtens) - entsprechend der östlichen Nachbarbebauung der Flurstücke 649/3 und 645/8 - wird folgt ermittelt:

$$\begin{array}{rcl} \text{Geschossfläche} & / & \text{Grundstücksgröße} \\ 573,0 \text{ m}^2 & / & 958 \text{ m}^2 \end{array} = \text{WGFZ } 0,60$$

Laut Auskunft des Gutachterausschusses München ist der Bodenrichtwert an das wertrelevante Maß der baulichen Nutzung anhand der Umrechnungsfaktoren anzupassen.

$$\begin{array}{ll} \text{WGFZ } 0,70 & \text{Ukoe } 0,814 \\ \text{WGFZ } 0,60 & \text{Ukoe } 0,752 \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} \text{Angepasster Bodenwert} & / & \text{Ukoe des Bodenrichtwerts} & \times & \text{Ukoe des Bewertungsgrundstücks} \\ 1.806 \text{ €/m}^2 & & & \times & \text{Ukoe } 0,752 \\ & & & / & \text{Ukoe } 0,814 \end{array} = \text{rd. } 1.668 \text{ €/m}^2$$

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des fiktiv zu verdichtenden Grundstücks mit:

$$958 \text{ m}^2 \times 1.668 \text{ €/m}^2 = 1.597.944 \text{ €}$$

Bodenwert des fiktiv zu verdichtenden Grundstücks **1.597.944 €**

Anteilig hälftiger Bodenwert für das Zweifamilienwohnhaus, im Rahmen der Ertragswertermittlung **rd. 800.000 €**

Zusammenstellung

Ertragswert	570.007 €
Bodenwert gesamt	1.597.944 €
Vorläufiger Ertragswert	2.167.951 €

7.4. Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da durch marktkonforme Ansätze die Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarkts bereits berücksichtigt wurden.

7.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ermittlung der Mindermiete der vermieteten Wohnung im Erdgeschoss

Sofern das Mietverhältnis für die vermietete Wohnung fortbesteht, kann die Nettokaltmiete gemäß den gesetzlichen Möglichkeiten zunächst um maximal 15 % erhöht werden. Unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze würde die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel erst nach zwei weiteren Mieterhöhungen im Abstand von jeweils drei Jahren erreicht werden.

Die sich daraus ergebende Mietdifferenz wird mittels des Vervielfältigerdifferenzverfahrens kapitalisiert und als Minderertrag in Abzug gebracht.

Ermittlung des Minderertrags bis zur 2. Mieterhöhung nach drei Jahren:

Anpassung an die Mietspiegelmiete um 15 %	rd. 3 Jahre	
Vervielfältiger bei 1,50% Kapitalisierungszins	2,91000	
1.084 €	x 2,91	=
Minderertrag		-3.154 €

Ermittlung des Minderertrags über den Zeitraum von weiteren Jahren, bis die nächste Anpassung um 15 % an die Mietspiegelmiete möglich ist. Der Minderertrag wird mit dem Vervielfältigerdifferenzverfahren kapitalisiert.

Ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel	1.289 €
Miete nach 2. Erhöhung	-1.084 €
Mietdifferenz pro Monat	205 €
Mietdifferenz pro Jahr	205 € x 12
	2.460 €

Dauer bis zur Mieterhöhung	rd. 6,0 Jahre
Vervielfältiger bei 1,50% Kapitalisierungszins	5,70
	-2,91
	2,79

2.460 €	x 2,79	=
Kapitalisierter Minderertrag		-6.863 €
Summe der Mindermieterträge		-10.017 €

Sanierung der leerstehenden Wohnung

Die Kosten für die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen orientieren sich zwar an den Kosten notwendiger Maßnahmen, diese können aber deutlich davon abweichen; maßgebend ist, wie die Wertminderung marktgerecht eingeschätzt wird. Der Kostenansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands, ohne Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

Für die seit fünf Jahren leerstehende Wohnung sind vor einer Wiedervermietung Schönheitsreparaturen sowie eine Überprüfung der haustechnischen Installationen einschließlich einer Legionellenprüfung erforderlich.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen werden pauschale Kosten je m² Wohnfläche angesetzt und in Abzug gebracht.

Schönheitsreparaturen	93,40 m ²	à 300 €/m ²	-28.020 €
Überprüfen der haustechnischen Installationen, pauschal			-5.000 €

Im Rahmen einer fiktiven Neubebauung sind die bestehende Doppelgarage sowie der überdachte Freisitz zu beseitigen und an anderer Stelle neu zu errichten. Die hierfür anfallenden Abbruchkosten sowie die Kosten für die Neuerrichtung von zwei Garagen werden wertmindernd berücksichtigt.

Der Abbruch des bestehenden Schwimmbeckens wird im Zuge der Neubauarbeiten über den erforderlichen Aushub erfolgen.

Die Abbruchkosten werden pauschal nach Bruttorauminhalt angesetzt (vgl. Anlagen) und mit einem leicht unterdurchschnittlichen Einheitspreis von 40 €/m³ kalkuliert, da der überdachte Freisitz in Holzkonstruktion errichtet ist.

rd. 192 m ³	x 40 €/m ³	=	-7.680 €
------------------------	-----------------------	---	----------

Die zwei Garagen sind im Rahmen einer baulichen Verdichtung neu zu errichten. Die durchschnittlichen Kosten betragen nach eigener Recherche:

Fertigteilgarage	21.000 €	
Fundamente	4.500 €	
Lieferung/Montage	3.500 €	
Summe		-29.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -79.717 €

7.6. Ertragswert

Marktangepasster Ertragswert	2.167.951 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-79.717 €
Ertragswert	2.088.234 €
	rd. 2.100.000 €

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Flurstücks 645/1, Gemarkung Aubing in der Eichenauer Straße 20 in 81245 München, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Ertragswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 25. Februar 2026 mit

2.100.000 EURO

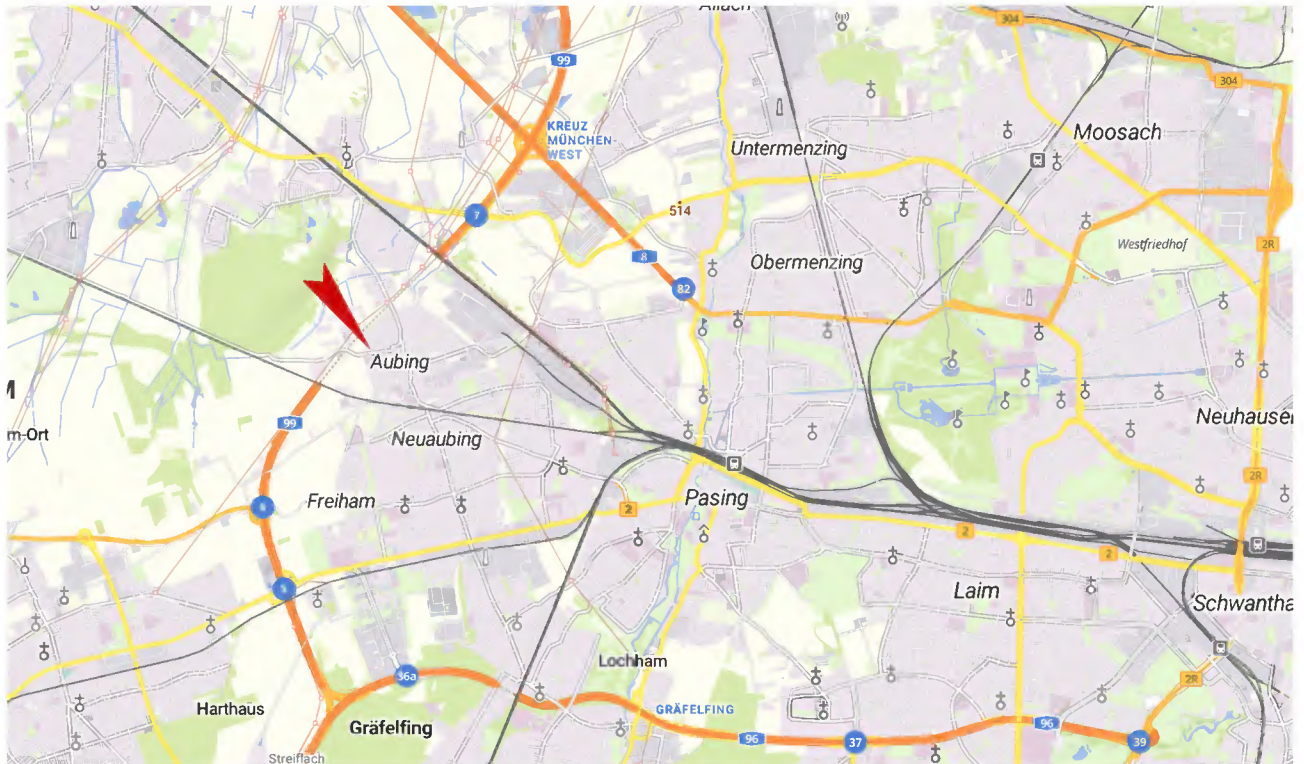
(in Worten: zwei Million einhunderttausend EURO) in miet- und lastenfreien Zustand festgestellt.

München, den 16. März 2026

Jutta Schmidt-Ferner

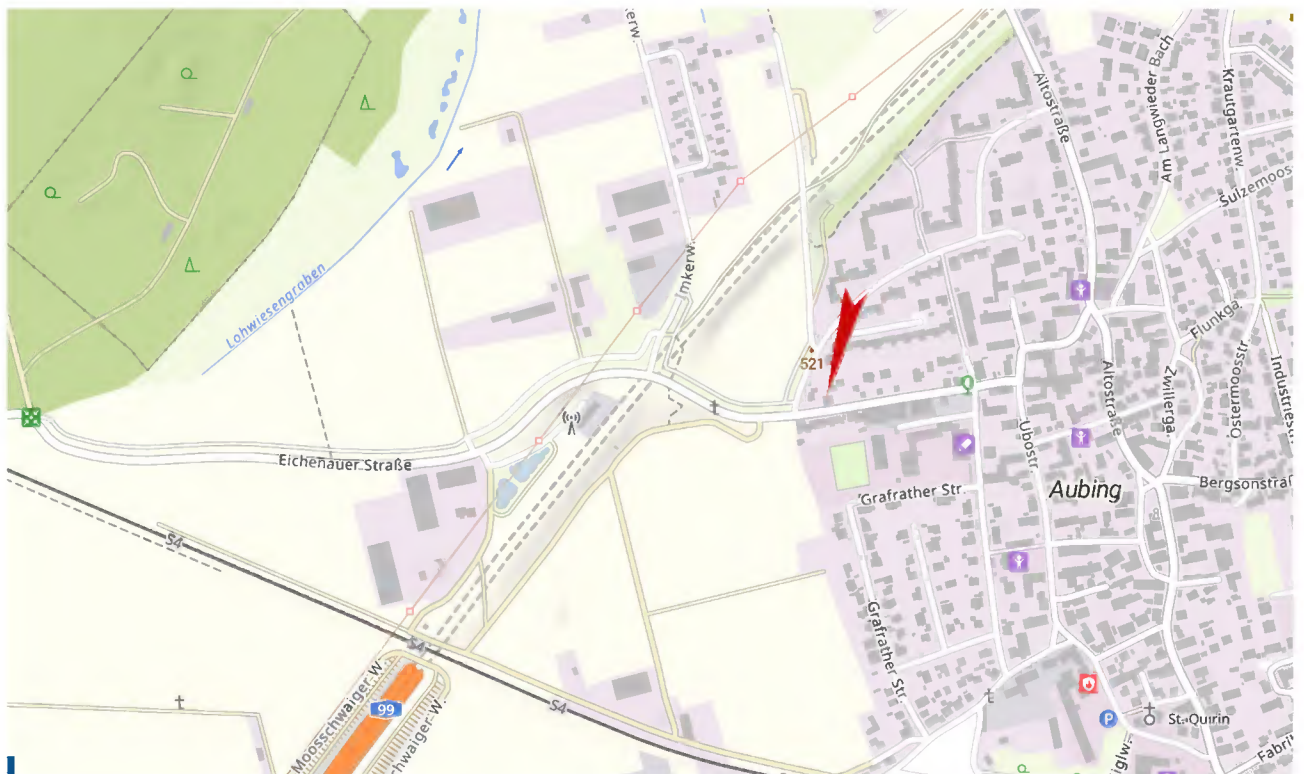


Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben werden oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.



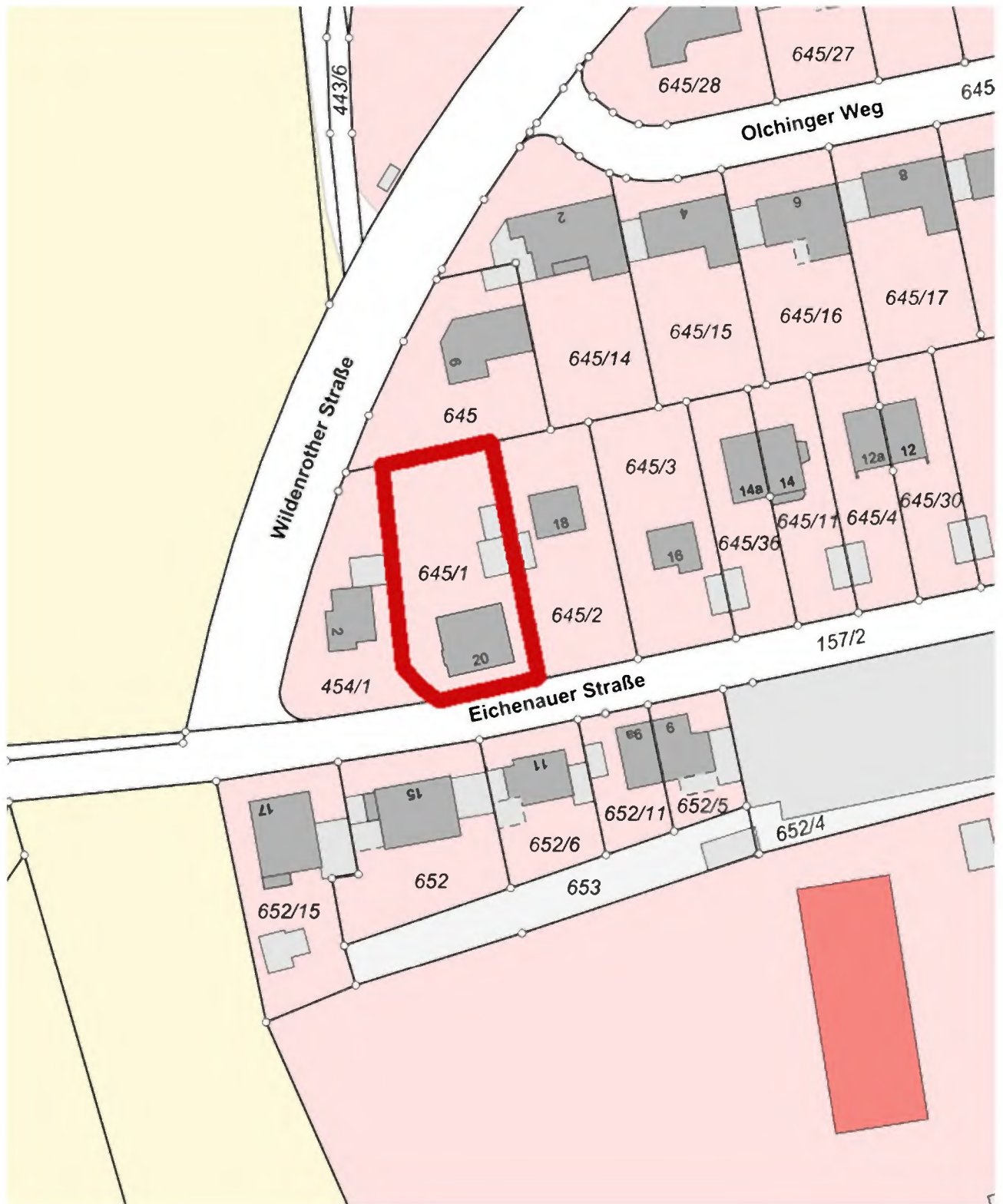
Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung



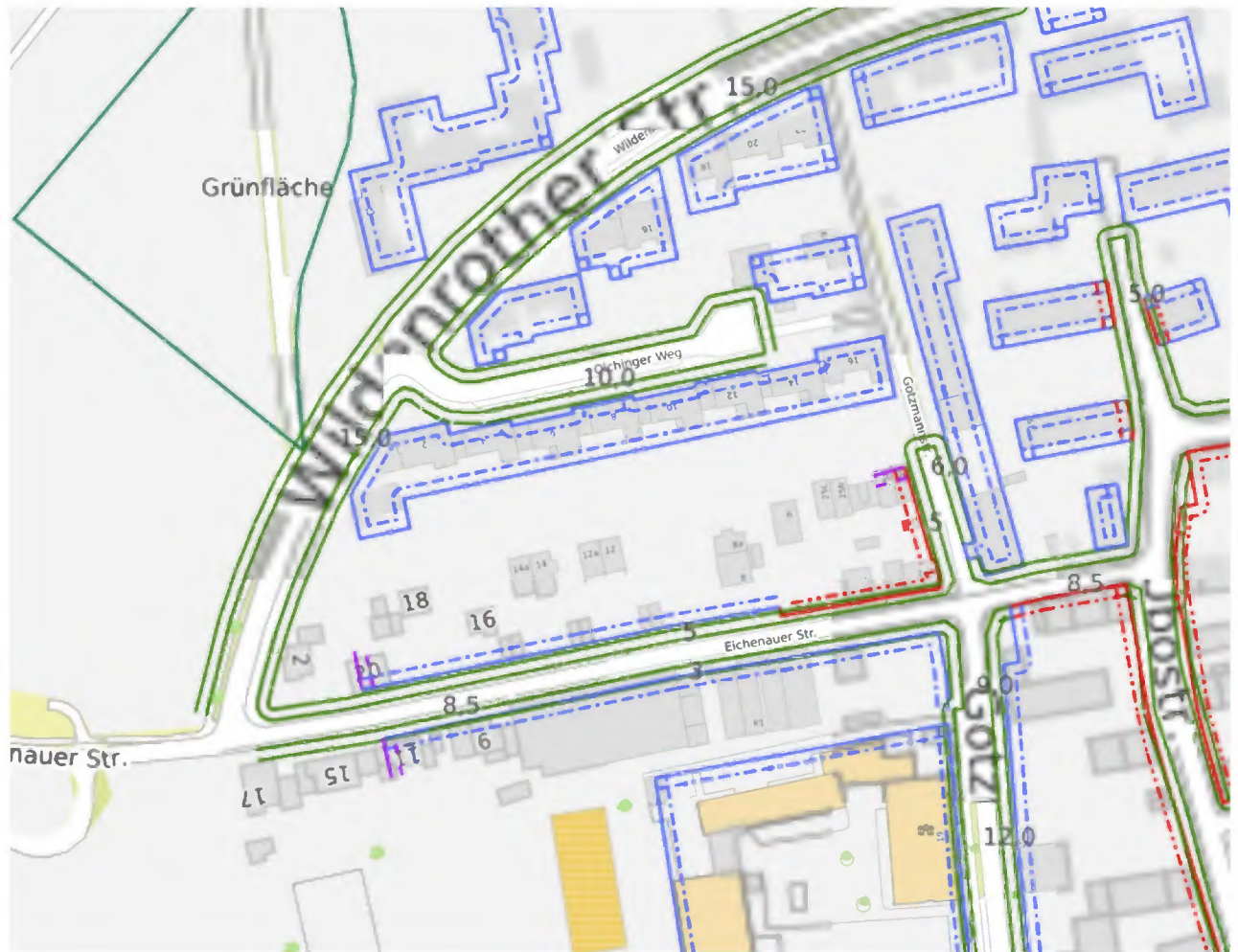
Straßenplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



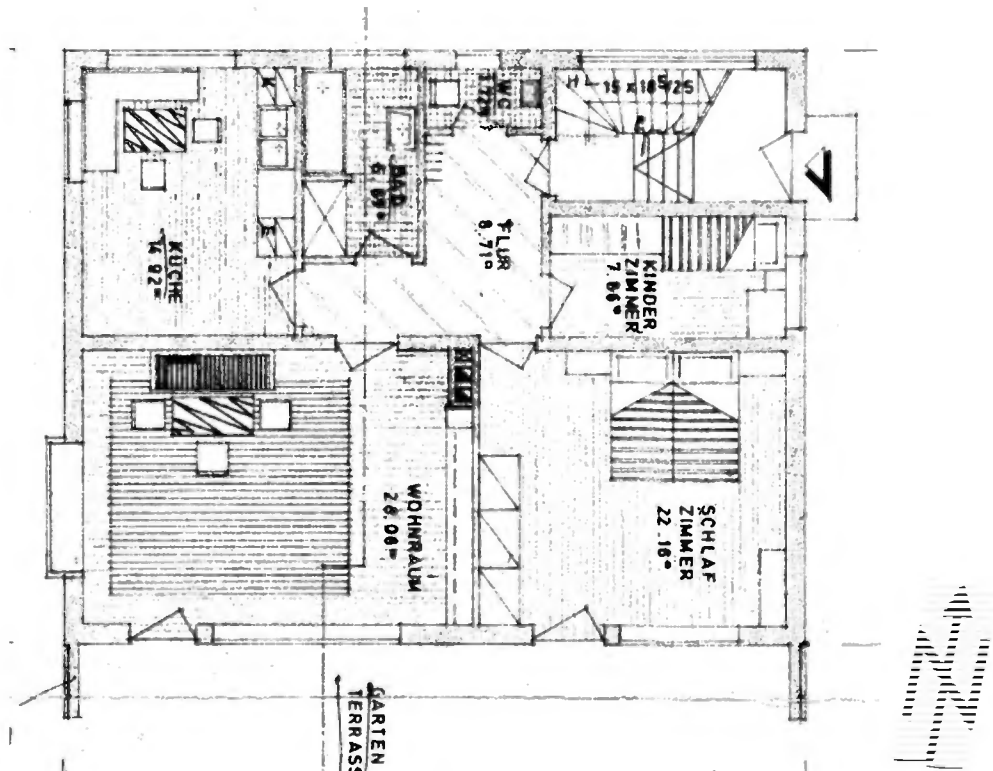
Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

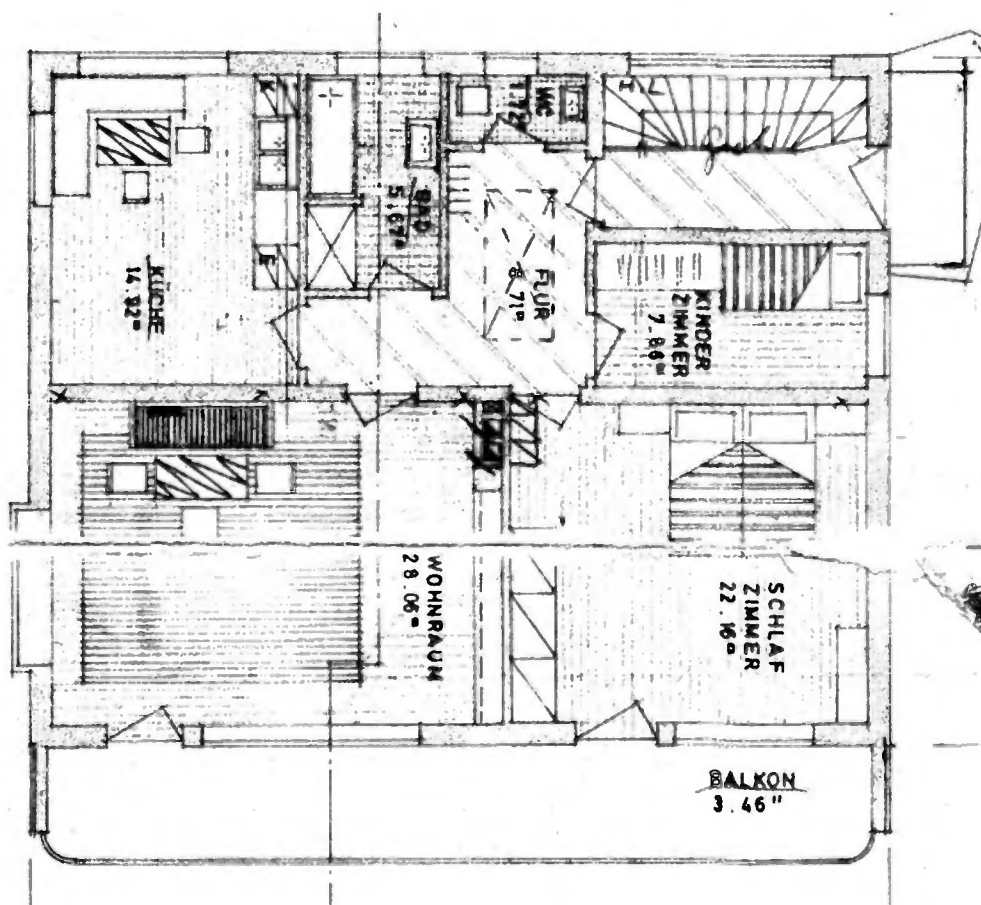


Baulinienplan

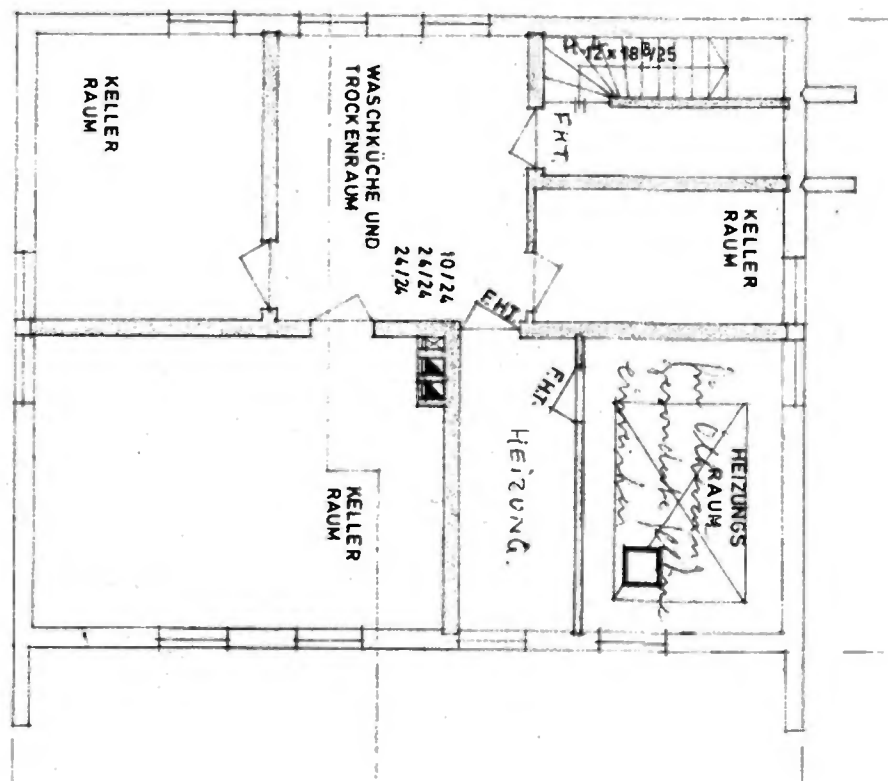
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



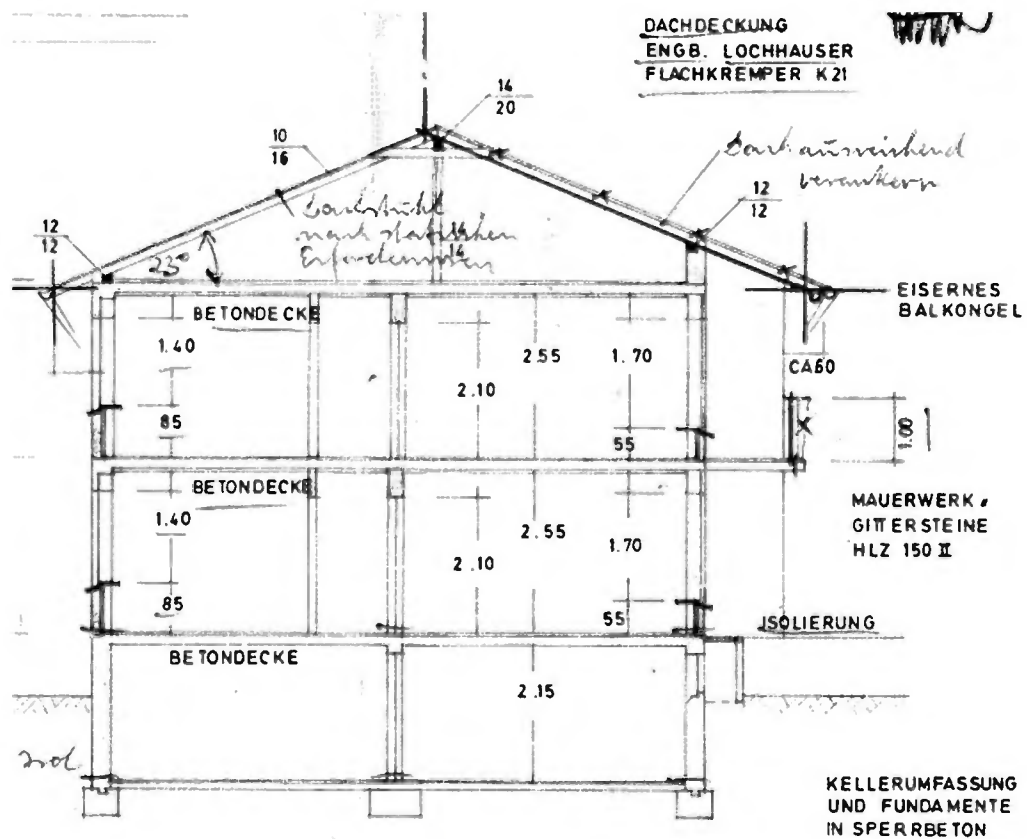
Erdgeschoss, ohne Maßstab



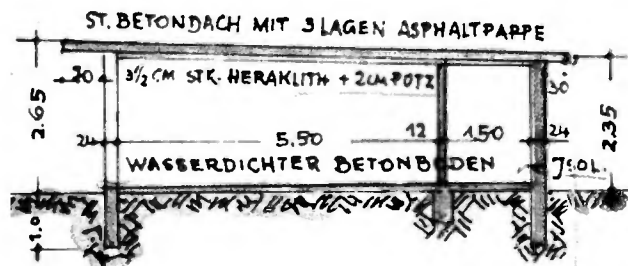
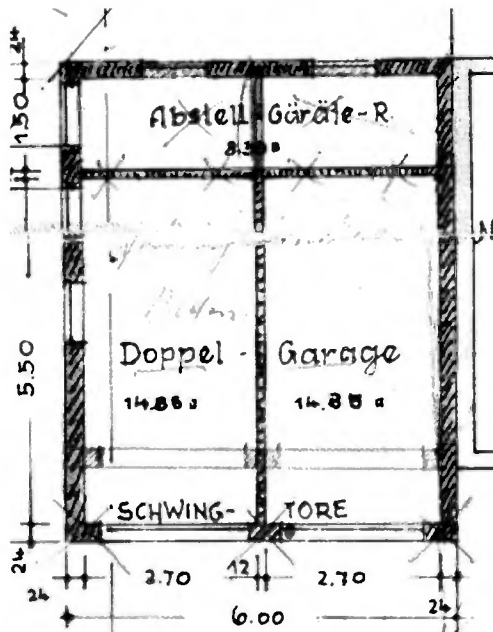
Obergeschoss, ohne Maßstab



Kellergeschoss, ohne Maßstab



Schnitt, ohne Maßstab



Garagengrundriss und Schnitt, ohne Maßstab



Südansicht von der Eichenauer Straße



Nordansicht



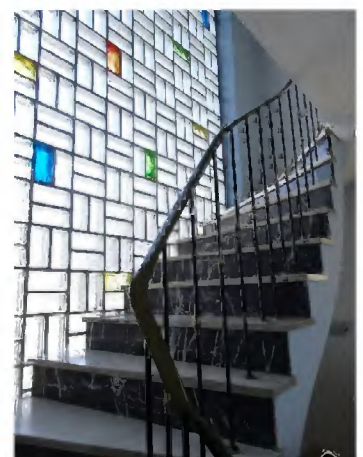
Garagen mit Zufahrt



Blick nach Norden, Zugang Pool und Freisitz



Überdachter Freisitz



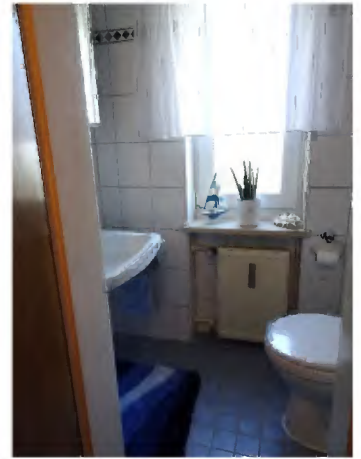
Treppenhaus



EG, Flur



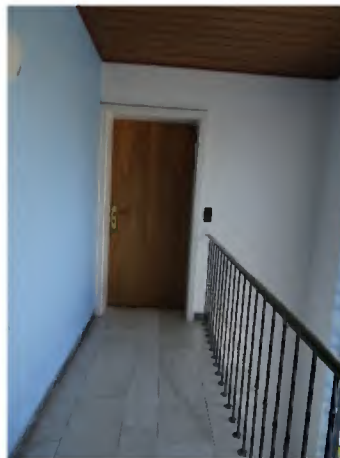
EG, Badezimmer



EG, sep. WC



EG, Terrasse



OG, Treppenhaus



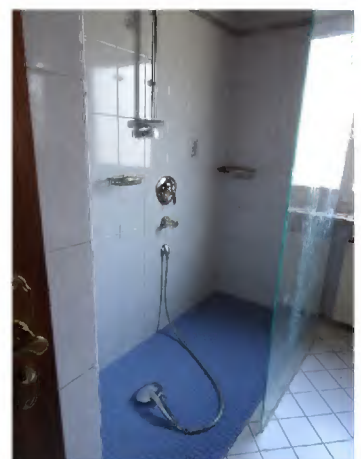
OG, Küche



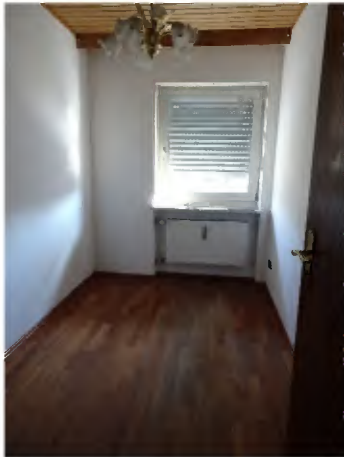
OG, sep. WC



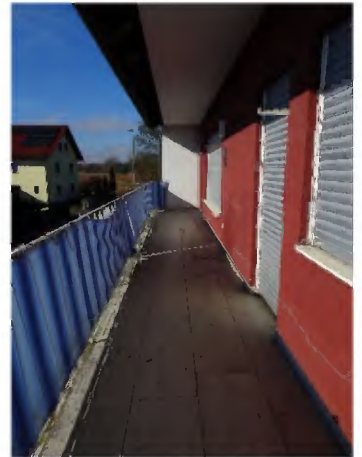
OG, Badezimmer



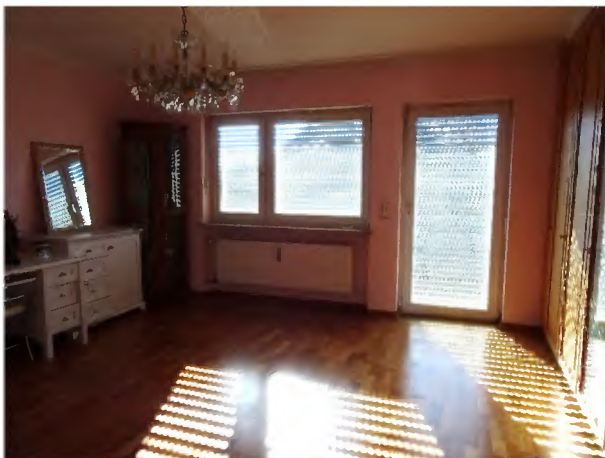
OG, Badezimmer



OG, Kammer



OG, Balkon



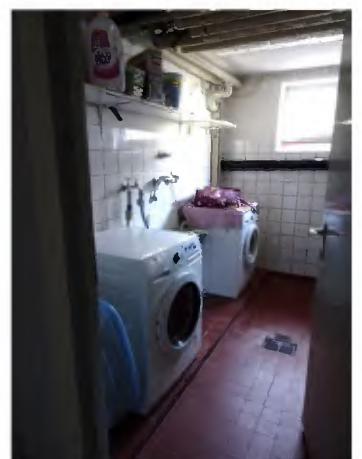
OG, Wohnzimmer



unausgebautes Dachgeschoss



KG, Flur



KG, Waschküche



KG, Kellerraum



KG, Kellerraum



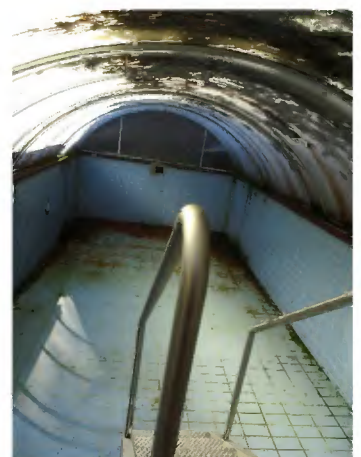
Überdachter Freisitz



Garage



Garten



Schwimmbecken