



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

**Exposé für ein Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude
in der Eichenauer Straße 20 in 81245 München**

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 16. März 2026, Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag ist der 25. Februar 2026

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

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.

Baujahr Wohnhaus und Garagen etwa 1967.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Grundbuch: Gemarkung Aubing, Flurstück 645/1, Eichenauer Straße 20, Gebäude- und Freifläche zu 958 m²

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich westlich der Münchner Innenstadt im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, dem flächenmäßig größten und zugleich bevölkerungsärmsten Stadtbezirk von München.

Der Stadtteil Aubing wird strahlenförmig von mehreren Bahnlinien durchzogen, darunter die Strecken München–Herrsching im südlichen Bereich, München–Buchloe im zentralen Bereich sowie München–Augsburg im nördlichen Bereich. Zwischen der mittleren und der nördlichen Bahnlinie befindet sich der Abstellbahnhof München-Pasing-West. Westlich des Stadtteils liegen größere Naherholungsgebiete, darunter die Aubinger Lohe sowie der Langwieder See, die dem westlichen Münchner Stadtgebiet als bedeutende Erholungs- und Freizeitflächen dienen

Die beiden S-Bahnhaltestellen S-Bahnhof Langwied und S-Bahnhof Aubing sind in etwa zehn bzw. zwanzig Gehminuten oder alternativ mit dem Bus erreichbar. Die Fahrzeit zum Marienplatz in der Münchner Innenstadt beträgt von dort aus rund 15 bzw. 25 Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten sowie ein umfangreicher

Einzelhandelsbesatz sind im etwa fünf Kilometer entfernten Stadtteil Pasing vorhanden.

Gemäß dem Münchner Mietspiegel sowie der Lagekarte 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in München wird die Lage des Bewertungsobjekts als durchschnittliche Wohnlage eingeordnet.

Baurecht:

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.

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:

$$\begin{array}{lcl} \text{Geschossfläche} & / \text{Grundstücksgröße} & \\ 230,0 \text{ m}^2 & / 958 \text{ m}^2 & = \text{WGFZ } 0,24 \end{array}$$

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.

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

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

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.

Gebäude:

Das Wohnhaus sowie die Garagen wurden etwa im Jahr 1967 errichtet. Das in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus verfügt über ein Keller-, Erd-

und Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und ist mit einem Satteldach ohne Dachüberstände gedeckt.

Die Grundrisse der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind weitgehend identisch. Die jeweilige Wohnung wird über einen L-förmigen Flur erschlossen. Das separate WC, das Badezimmer sowie die Küche sind nach Norden ausgerichtet. Der Wohnraum mit Zugang zur Terrasse bzw. zum Balkon sowie das Schlafzimmer orientieren sich nach Süden, während ein Kinderzimmer nach Osten ausgerichtet ist.

Die Terrasse der Erdgeschosswohnung ist zur Straße orientiert. Sie wird durch eine hohe Hecke entlang der Grundstücksgrenze vor Einblicken geschützt und durch den darüberliegenden Balkon teilweise überdeckt. Der Balkon im Obergeschoss wird durch das Dach des Gebäudes überdeckt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird über eine Einschubtreppe, die im Flur der Wohnung angeordnet ist, erschlossen.

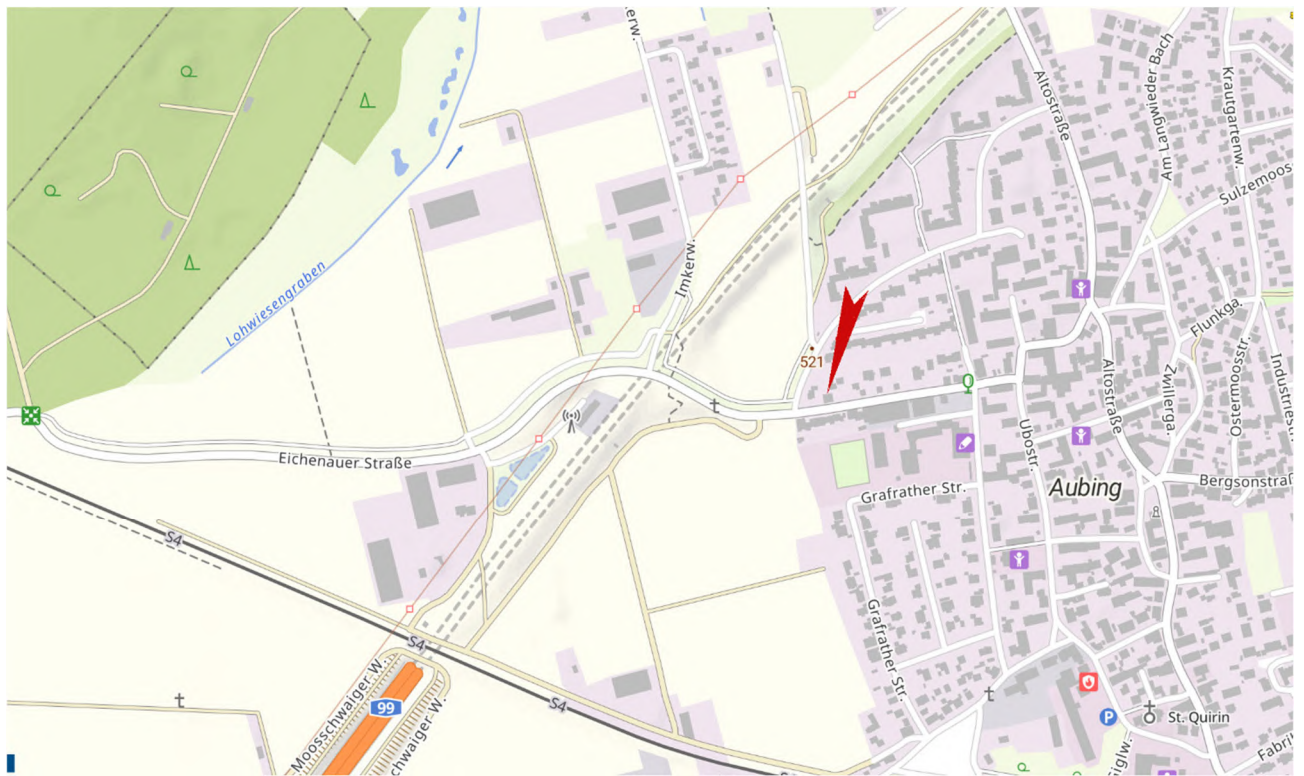
Nach Angaben des Mieters wurde die Erdgeschosswohnung etwa im Jahr 2003 saniert. Der Ausstattungsstandard entspricht im Wesentlichen demjenigen der Wohnung im Obergeschoss.

Ausstattung: Außenwände und Innenwände massiv; die Westfassade ist mit Eternitplatten verschalt, Bodenbeläge im EG Würfelparkett und Laminatbelag, im OG Parkettbelag, Küche, Badezimmer und WCs sind gefliest, 2003 erneuerte Kunststofffenster mit Kunststoffrollen, Innentüren als furnierte, glatte Türblätter in Holzzargen, Badezimmer 2003 saniert; Ölzentralheizung, die Räume werden über Radiatoren, die 2003 erneuert wurden, beheizt
Nach Auskunft des Kaminkehrermeisters hält die Ölzentralheizung alle zurzeit gesetzlich vorgeschriebenen Vorgaben ein.
Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich beurteilt.

Das Wohnhaus vermittelt einen gepflegten Eindruck; die Wohnungen sind zum Teil saniert; Feuchteschäden im Sockelbereich der Außenwände des Kellers vorhanden.

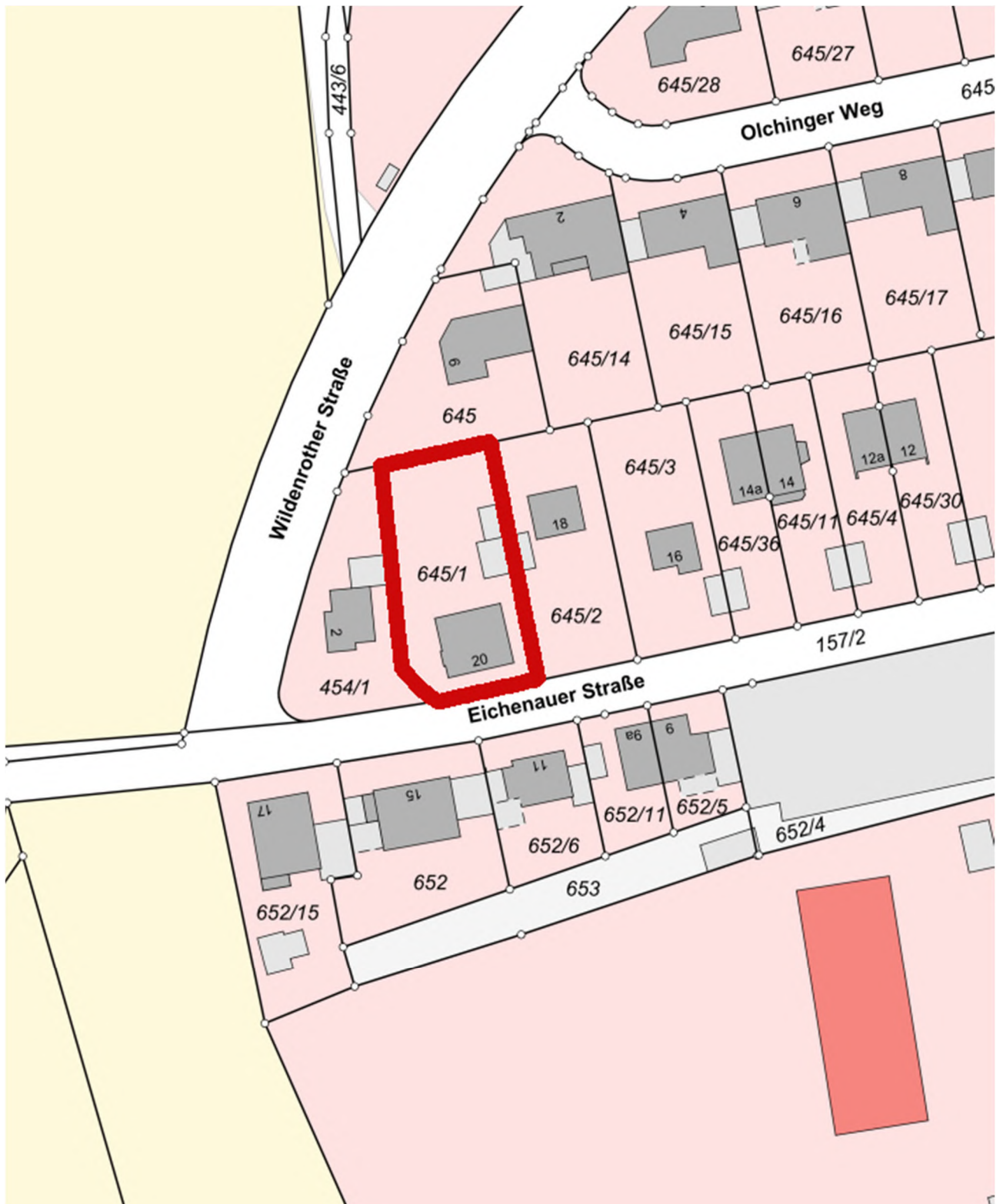
Verkehrswert: Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Flurstücks 645/1, Gemarkung Aubing in der Eichenauer Straße 20 in 81245 München, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Ertragswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstag, den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

2.100.000 EURO festgestellt.



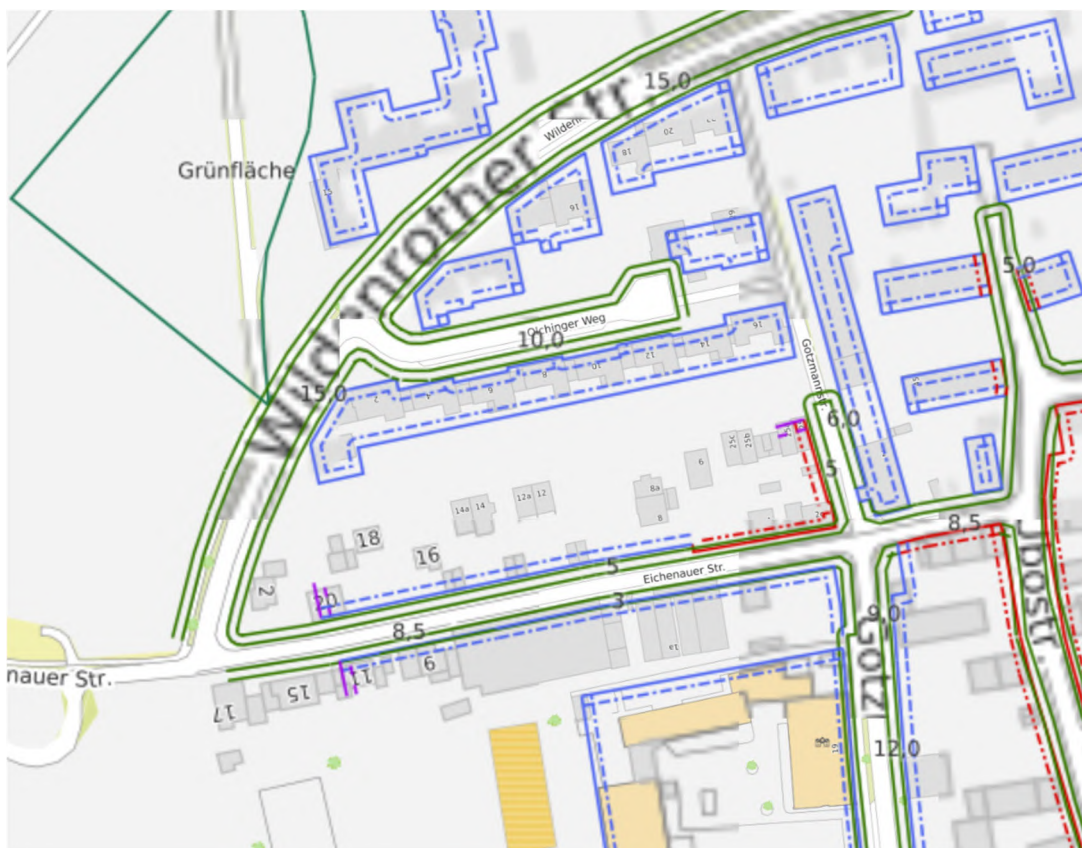
Straßenplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



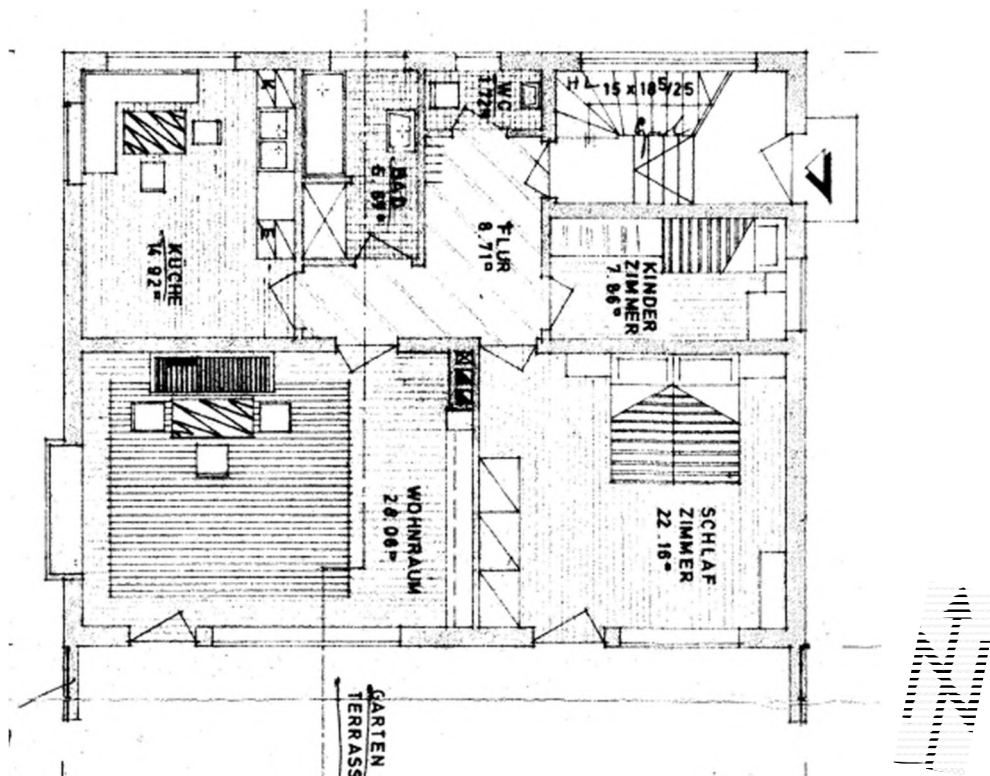
Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

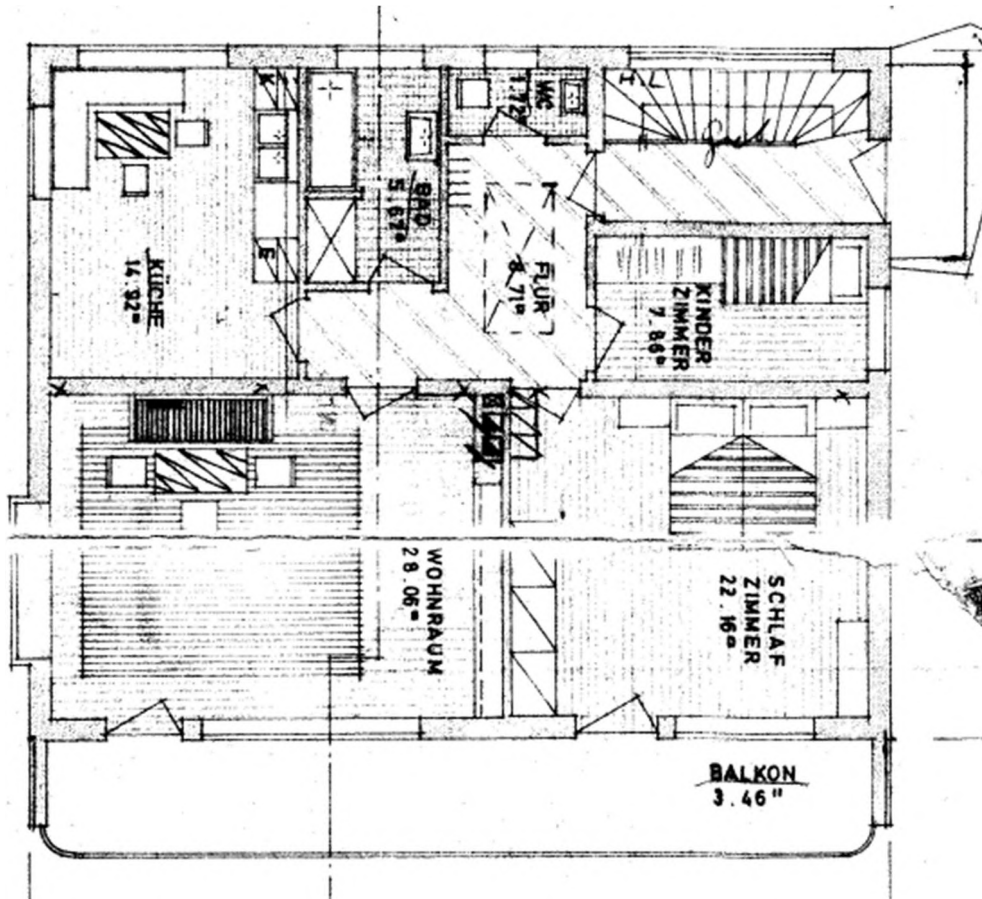


Baulinienplan

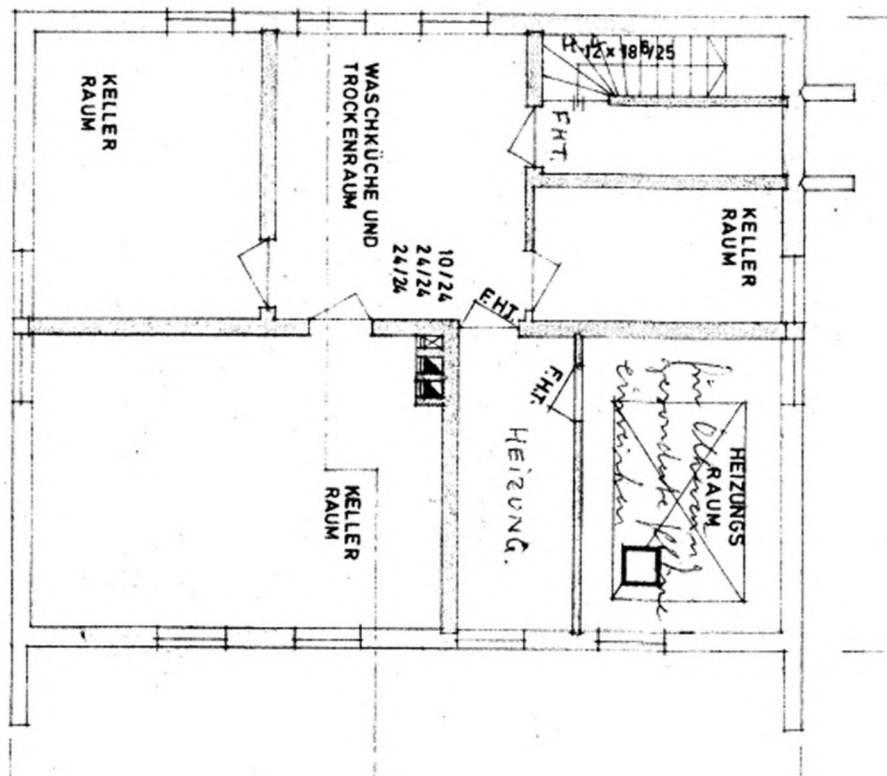
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



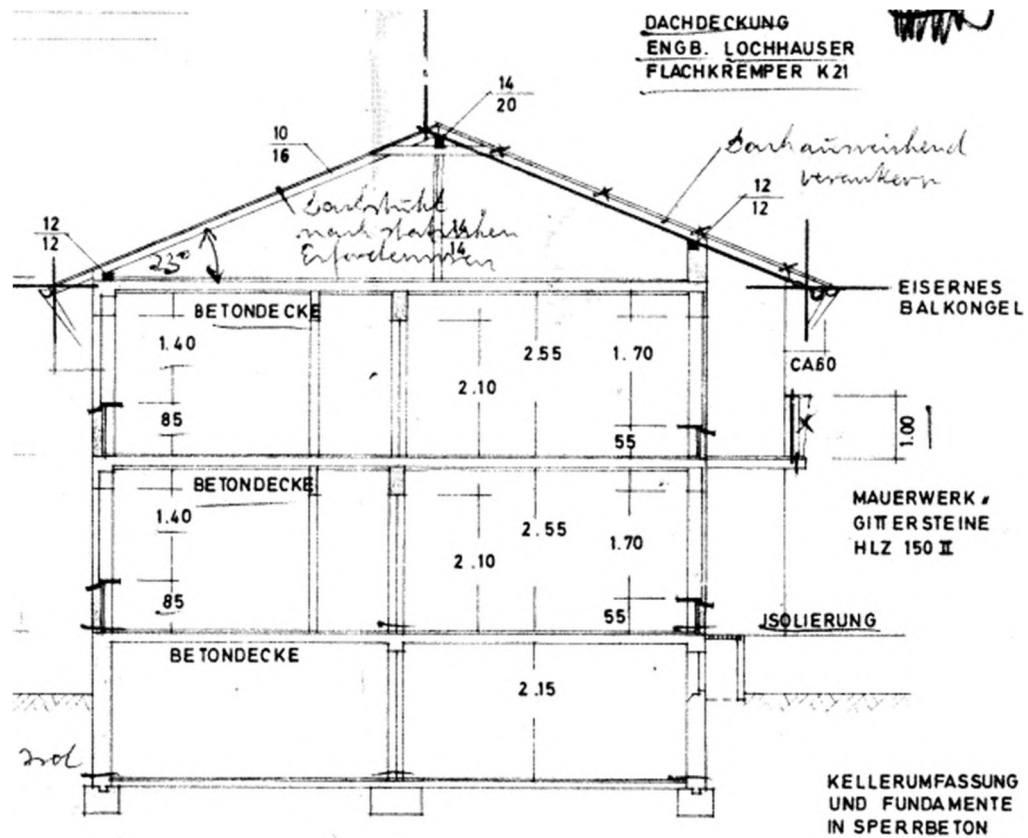
Erdgeschoss, ohne Maßstab



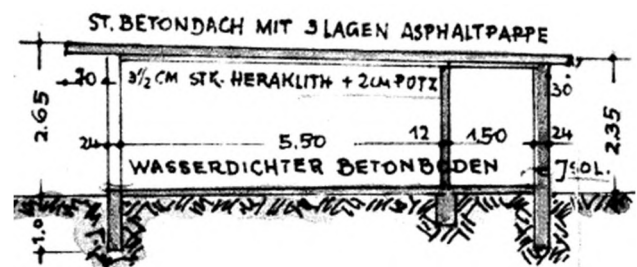
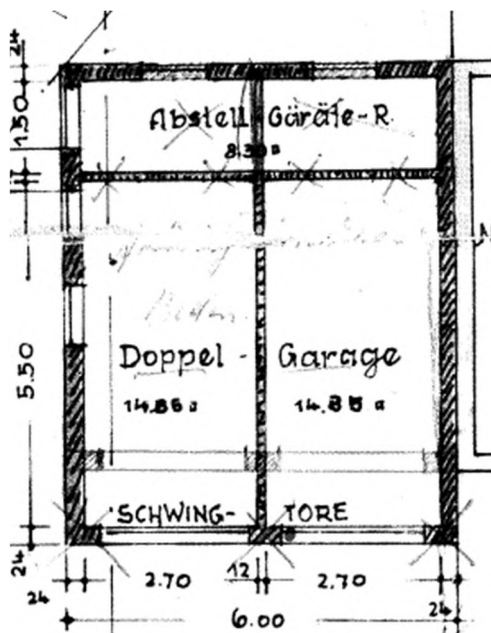
Obergeschoss, ohne Maßstab



Kellergeschoss, ohne Maßstab



Schnitt, ohne Maßstab



Garagengrundriss und Schnitt, ohne Maßstab



Südansicht von der Eichenauer Straße



Nordansicht



Garagen mit Zufahrt



Überdachter Freisitz



EG, Flur



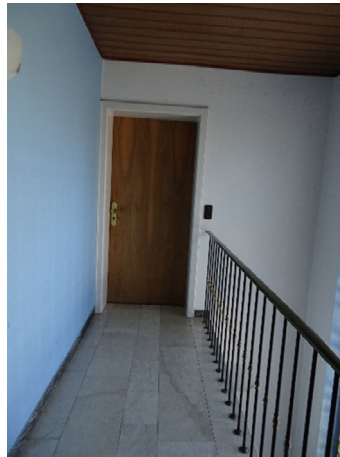
EG, Badezimmer



EG, sep. WC



EG, Terrasse



OG, Treppenhaus



OG, Küche



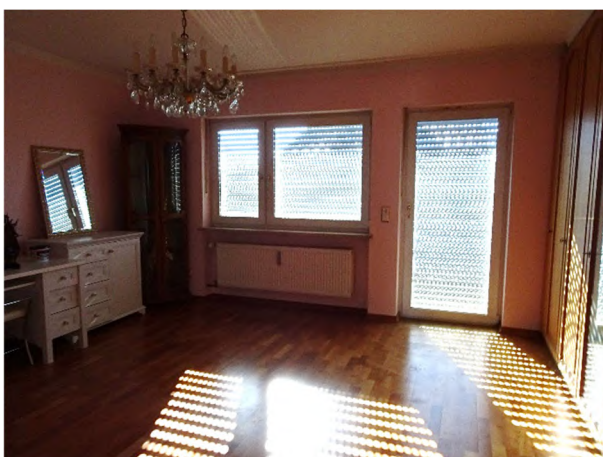
OG, sep. WC



OG, Badezimmer



OG, Badezimmer



OG, Wohnraum



OG, Balkon



KG, Flur



KG, Waschküche



KG, Kellerraum



Garage



Garten



Schwimmbecken