

**Exposé für das Amtsgericht München  
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das  
unbewegliche Vermögen  
Infanteriestraße 5  
80325 München  
AZ: 1514 K 431/24**

**MARGIT APITZSCH**  
DIPL.-ING. (FH)  
ARCHITEKTIN  
ö.b.u.v. SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



**Objektbeschreibung:**  
**Einfamilienhausvilla mit Einliegerwohnung,  
Doppelgarage und überdachtem Freisitz**



**Verkehrswert** (Lastenfrei)

**Einfamilienhausvilla mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und überdachtem Freisitz,  
Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing**  
**Verkehrswert (miet- und lastenfrei)** **2.780.000 €**

**Lage** Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing, Flurstück Nr. 351/21

**Bebauung** Einfamilienhausvilla mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, überdachter Freisitz, Swimmingpool im Garten

**Baujahr** Laut Planunterlagen und Angaben vor Ort: 1983  
Dachisolierung und Eindeckung ca. 2019  
Innenisolierung der Einliegerwohnung ca. 2019  
Einbauschränke Diele EG vor ca. 7 Jahren  
Kücheneinrichtung ca. 2004  
Boden Schlafen und Ankleide ca. 2004  
Bad im Dachgeschoß und Kellergeschoß ca. 2004  
Heizung vor ca. 7 Jahren

**Stichtag** 14.08.2025

**Grund der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachterauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.

Hier: Zwangsversteigerung

Dokument unterschrieben  
von: Margit Apitzsch  
am: 03.11.2025 15:09  
Ort: München  
Gerichtsgutachten



|                          |   |   |                         |
|--------------------------|---|---|-------------------------|
| <b>Nutzung</b>           | eigengenutzt durch den Schuldner  |   |                         |
| <b>Grundbuch</b>         | Grundbuch von Gräfelfing, Amtsgericht München, Blatt 6616   |   |                         |
| Lfd. Nr. 1               | Flurstück Nr. 351/21  | Grawolfstraße 20<br>Gebäude- und Freifläche | zu 1.218 m <sup>2</sup> |
| <b>Bauweise</b>          | <u>Hinweis: Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.</u>  |   |                         |
|                          | <p>Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort, Eingabeplanung und ergänzende Auskünfte durch die bei der Besichtigung anwesenden Person.</p> <p>Annahmen: Keller Beton, im Bereich der Einliegerwohnung mit Innenisolierung, Außenwände Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Innenwände: Mauerwerk. Geschossdecken: Stahlbeton, Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Dachstuhl Holz mit Bitumenkacheln, Fenster Holz mit Holz/Metall-Rollläden, Hauseingangselement Holz, Ölzentralheizung, Erdtank im Vorgarten, Fußbodenheizung, Treppen Stahlbeton</p> |   |                         |
| <b>Ausstattung:</b>      |   |   |                         |
| Böden                    | Fliesen, Parkett, Naturstein, Teppich   |   |                         |
| Wände u. Decke           | Anstrich, Fliesen   |   |                         |
| WC EG                    | Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken   |   |                         |
| Bad OG                   | Badewanne, Dusche mit Glasabtrennung, 2 Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten   |   |                         |
| Bad KG                   | Einliegerwohnung: Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten  |   |                         |
| <b>Baulicher Zustand</b> | Nur Überwiegende Hauptmerkmale:<br><br>Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor, ansonsten befindet sich das Gebäude weitestgehend altersentsprechendem Zustand.   |   |                         |
|                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schwelle zu Keller 1 mit fehlenden Fliesen</li> <li>▪ Kleiner Fliesenriss im Bad</li> <li>▪ Kratzer im Boden Büro Dachgeschoss</li> <li>▪ Fensterscheibe im Arbeitsraum über der Garage ist gesprungen</li> <li>▪ Waschraum mit Folgeschäden eines Wasserschadens (laut Angabe ist der Schaden behoben)</li> <li>▪ Doppelgarage mit leichten Rissbildungen im Estrich und Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich</li> <li>▪ Kelleraußentreppen mit Verfärbungen an den Stützwänden</li> <li>▪ Balken für Schneesicherung im Bereich des Freisitzes muss erneuert werden</li> <li>▪ Energieausweis wurde keiner vorgelegt</li> </ul>   |   |                         |

**Wohnfläche** Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt.  
 Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein.

**Wohnfläche**

**Kellergeschoss**

Einliegerwohnung

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Flur                        | 5,30 m <sup>2</sup>           |
| Bad                         | 4,86 m <sup>2</sup>           |
| Schlafen                    | 16,27 m <sup>2</sup>          |
| Wohnen/Kochen               | 32,87 m <sup>2</sup>          |
|                             | 59,30 m <sup>2</sup>          |
| <u>abzgl. Putz</u>          | <u>3%</u> 1,78 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche Einliegerwohnung | 57,52 m <sup>2</sup>          |

**Erdgeschoss**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Windfang            | 9,39 m <sup>2</sup>           |
| WC                  | 3,32 m <sup>2</sup>           |
| Diele               | 16,44 m <sup>2</sup>          |
| Küche               | 11,23 m <sup>2</sup>          |
| Essen               | 17,62 m <sup>2</sup>          |
| Wohnen              | 54,60 m <sup>2</sup>          |
|                     | 112,60 m <sup>2</sup>         |
| <u>abzgl. Putz</u>  | <u>3%</u> 3,38 m <sup>2</sup> |
| Freisitz anteilig/2 | 6,00 m <sup>2</sup>           |
| EG                  | 115,22 m <sup>2</sup>         |

**Dachgeschoss**

|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Galerie            | 9,78 m <sup>2</sup>           |
| Schlafen           | 28,27 m <sup>2</sup>          |
| Ankleide           | 3,96 m <sup>2</sup>           |
| Bad                | 8,02 m <sup>2</sup>           |
| Flur               | 4,31 m <sup>2</sup>           |
| Büro               | 11,79 m <sup>2</sup>          |
| Raum über Garage   | ca. 23,00 m <sup>2</sup>      |
|                    | 89,13 m <sup>2</sup>          |
| <u>abzgl. Putz</u> | <u>3%</u> 2,67 m <sup>2</sup> |
|                    | 86,46 m <sup>2</sup>          |
| Balkon 1/2         | 2,40 m <sup>2</sup>           |
| Balkon 1/2         | 7,10 m <sup>2</sup>           |
| DG                 | 95,96 m <sup>2</sup>          |

|                          |            |                             |
|--------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>Wohnfläche gesamt</b> | <b>rd.</b> | <b>269,00 m<sup>2</sup></b> |
| ohne Einliegerwohnung    | rd.        | 211,00 m <sup>2</sup>       |

**Nutzflächen:**

Keller ca. 58 m<sup>2</sup>

Garage mit Keller ca. 64 m<sup>2</sup>

Speicher, keine Angabe möglich. Es liegt kein Plan vor und der Speicher konnte innen nicht besichtigt werden.

## Gesamtbewertung

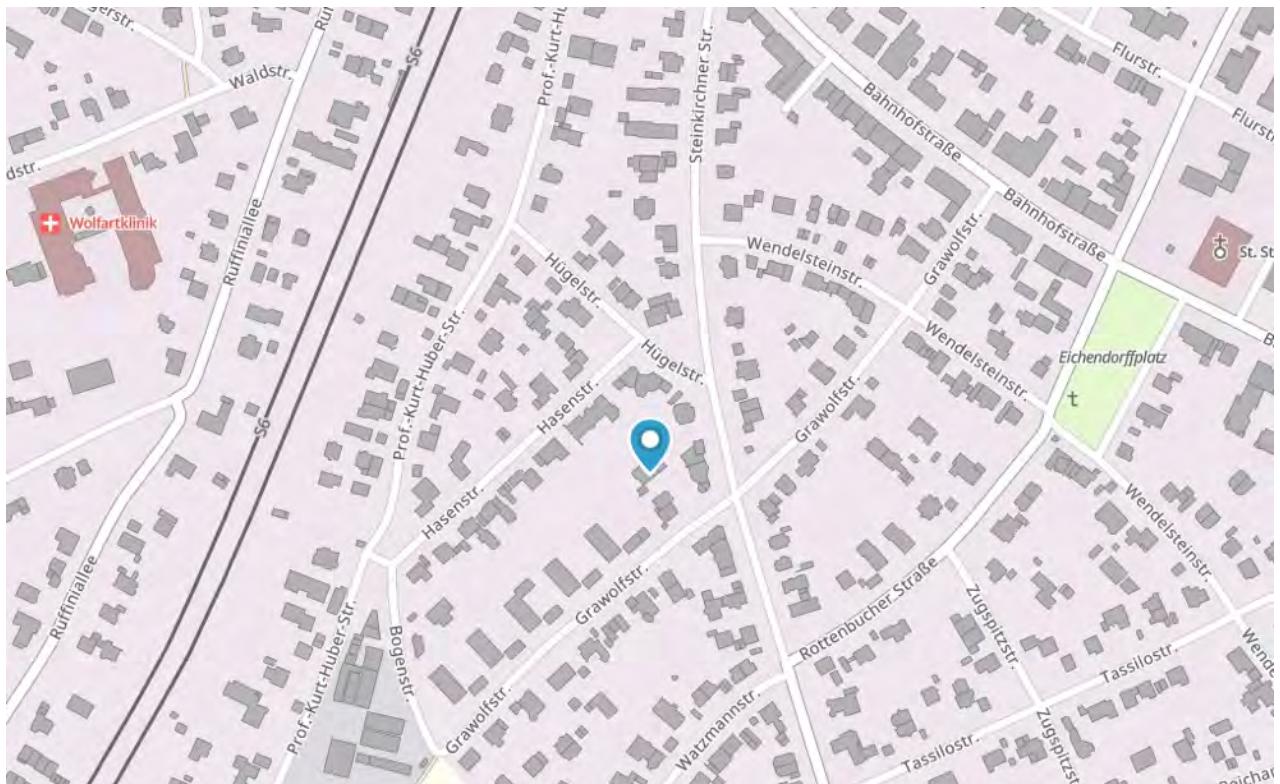
Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Auf dem zu bewertendem Grundstück steht eine Einfamilienhausvilla mit Doppelgarage und Einliegerwohnung. Es handelt sich um ein eingewachsenes Hinterliegergrundstück mit Swimmingpool im Garten. Die Zufahrt gehört zum Bewertungsgrundstück, wird aber auch von dem Eigentümer von Flurstück Nr. 551/5 genutzt. Es sind in der II. Abteilung Dienstbarkeiten im Grundbuch des Bewertungsobjektes zugunsten Flurstück Nr. 551/5 eingetragen.

Die Grundrissgestaltung ist nicht optimal. Die Einliegerwohnung im Keller ist nur über das Hauptgebäude zugängig. Es gibt keinen eigenen Eingang. Im Dachgeschoss gibt es einen großen Schlafräum mit angrenzender Ankleide und Bad. Der zweite, kleinere Schlafräum und der über der Garage ausgebauten Raum haben kein Bad. Für Familien mit insbesondere kleinen Kindern ist die Grundrissgestaltung nicht geeignet. Die Galerie im Wohnraum ist schmal und somit nur eingeschränkt nutzbar. Der Eingangsbereich ist großzügig und typisch für die Bauzeit. Der Dachspitz konnte nicht besichtigt werden.

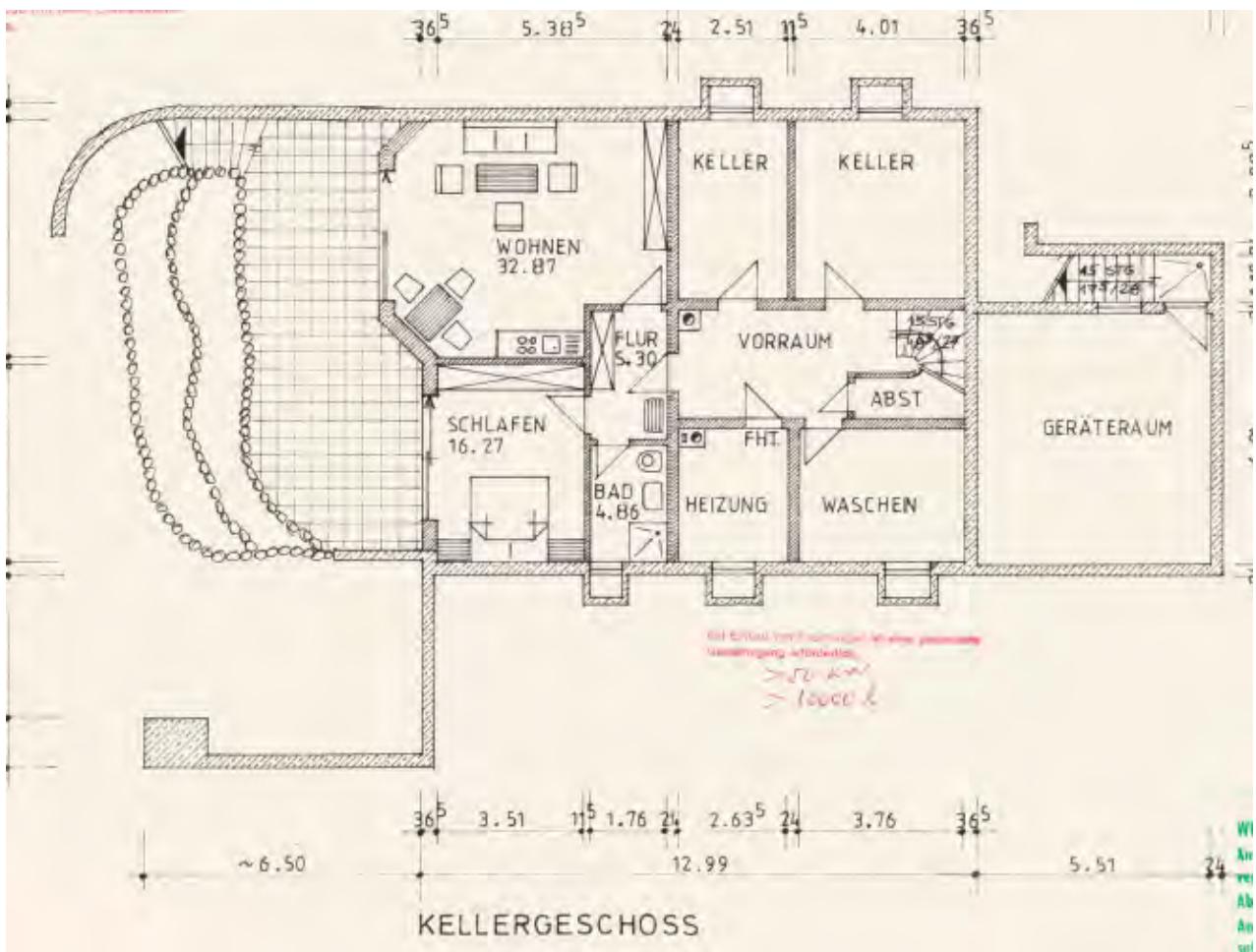
Die Ausstattung ist gut, aber nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß. Die Belichtung ist ausreichend. Infrastrukturell liegt das Objekt sehr gut und zentrumsnah. Die Einbaumöbel wurden nicht mitbewertet.

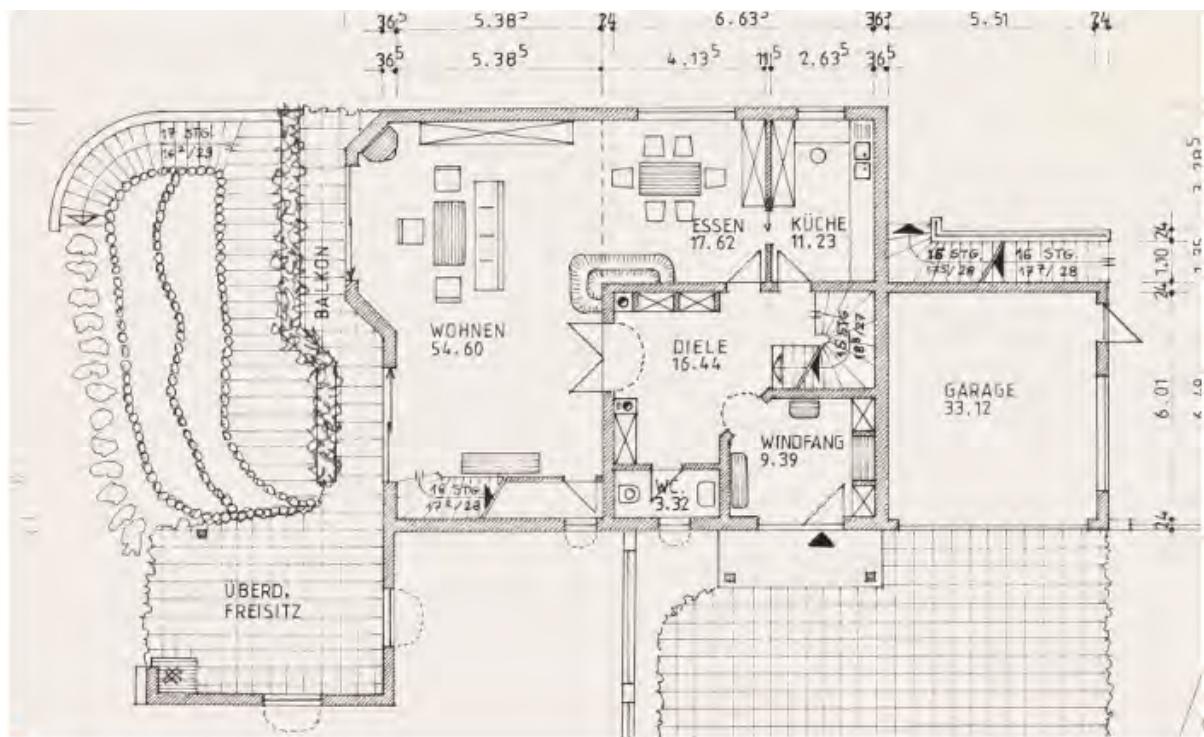
Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation und der räumlichen Aufteilung des Wohnhauses könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Aufgrund der Raumaufteilung ist der Käuferkreis eingeschränkt.



**Haftungsausschluss:** Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE  
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

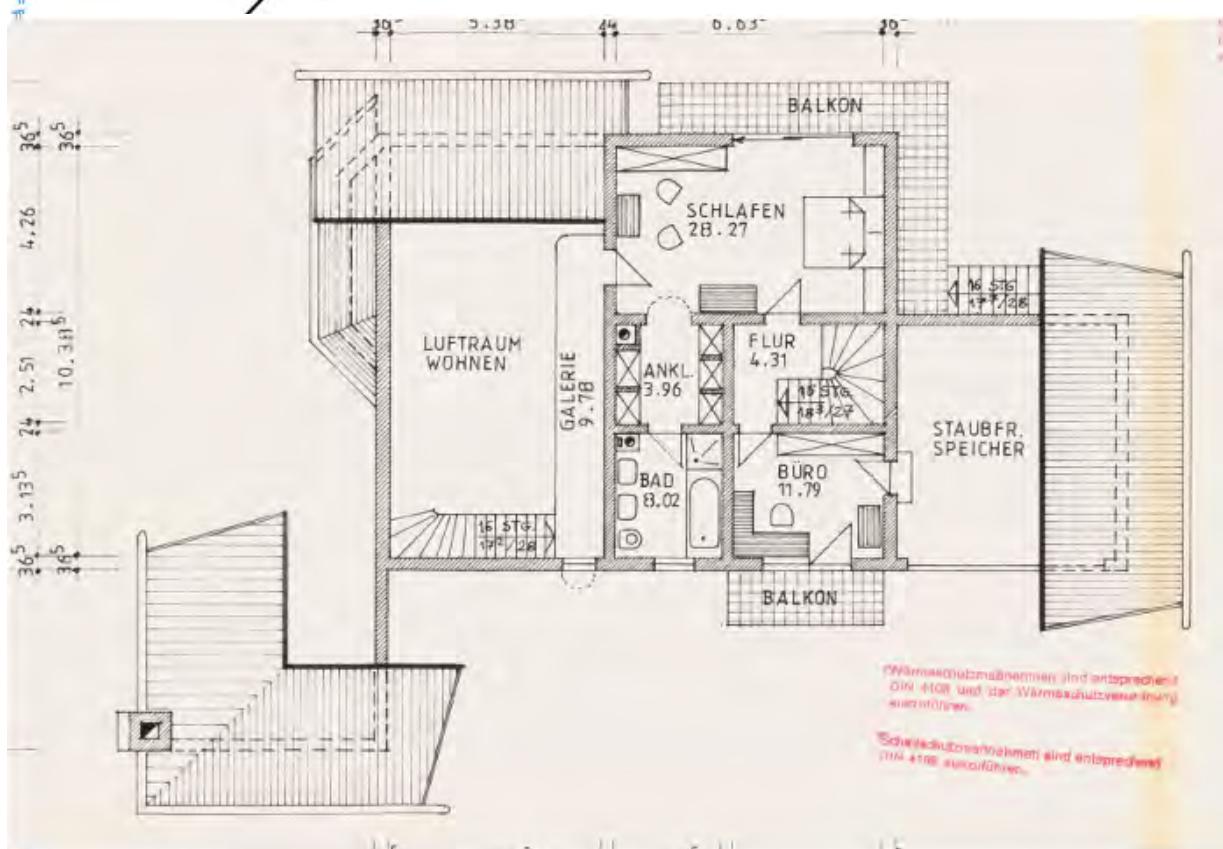




## Erdgeschoss

→ → →

Norden



## Dachgeschoß

→ Norden®

NO



→ Zufahrt zum Grundstück 



→ Südosten 



→ Südwesten [1](#)



→ Nordwesten/Nordosten [1](#)