

**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 Gutachtauftrag 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



Nutzung eigengenutzt durch den Schuldner

Grundbuch Grundbuch von Gräfelfing, Amtsgericht München, Blatt 6616

Lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 351/21 Grawolfstraße 20
Gebäude- und Freifläche zu 1.218 m²

Bauweise Hinweis: Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

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.

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

Ausstattung:

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

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor, ansonsten befindet sich das Gebäude weitestgehend altersentsprechendem Zustand.

- Schwelle zu Keller 1 mit fehlenden Fliesen
- Kleiner Fliesenriss im Bad
- Kratzer im Boden Büro Dachgeschoss
- Fensterscheibe im Arbeitsraum über der Garage ist gesprungen
- Waschraum mit Folgeschäden eines Wasserschadens (laut Angabe ist der Schaden behoben)
- Doppelgarage mit leichten Rissbildungen im Estrich und Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich
- Kelleraußentreppe mit Verfärbungen an den Stützwänden
- Balken für Schneesicherung im Bereich des Freisitzes muss erneuert werden
- Energieausweis wurde keiner vorgelegt

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 ²
Bad		4,86 m ²
Schlafen		16,27 m ²
Wohnen/Kochen		32,87 m ²
		59,30 m ²
abzgl. Putz	3%	1,78 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung		57,52 m ²

Erdgeschoss

Windfang		9,39 m ²
WC		3,32 m ²
Diele		16,44 m ²
Küche		11,23 m ²
Essen		17,62 m ²
Wohnen		54,60 m ²
		112,60 m ²
abzgl. Putz	3%	3,38 m ²
		109,22 m ²
Freisitz anteilig/2		6,00 m ²
EG		115,22 m ²

Dachgeschoss

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

Wohnfläche gesamt

ohne Einliegerwohnung

rd.

rd.

269,00 m²211,00 m²**Nutzflächen:**Keller ca. 58 m²Garage mit Keller ca. 64 m²

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

Gesamtbewertung

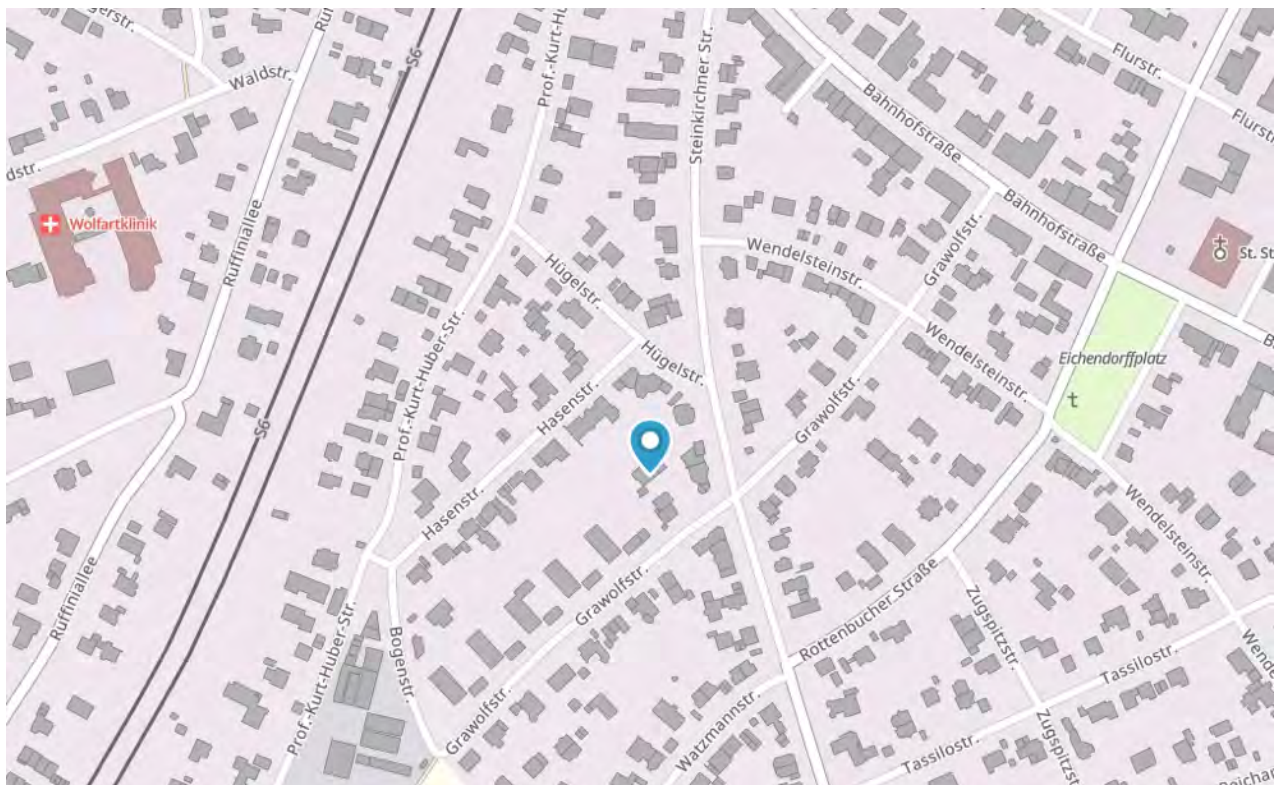
Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

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 zugänglich. Es gibt keinen eigenen Eingang. Im Dachgeschoss gibt es einen großen Schlafraum mit angrenzender Ankleide und Bad. Der zweite, kleinere Schlafraum und der über der Garage ausgebaute 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.

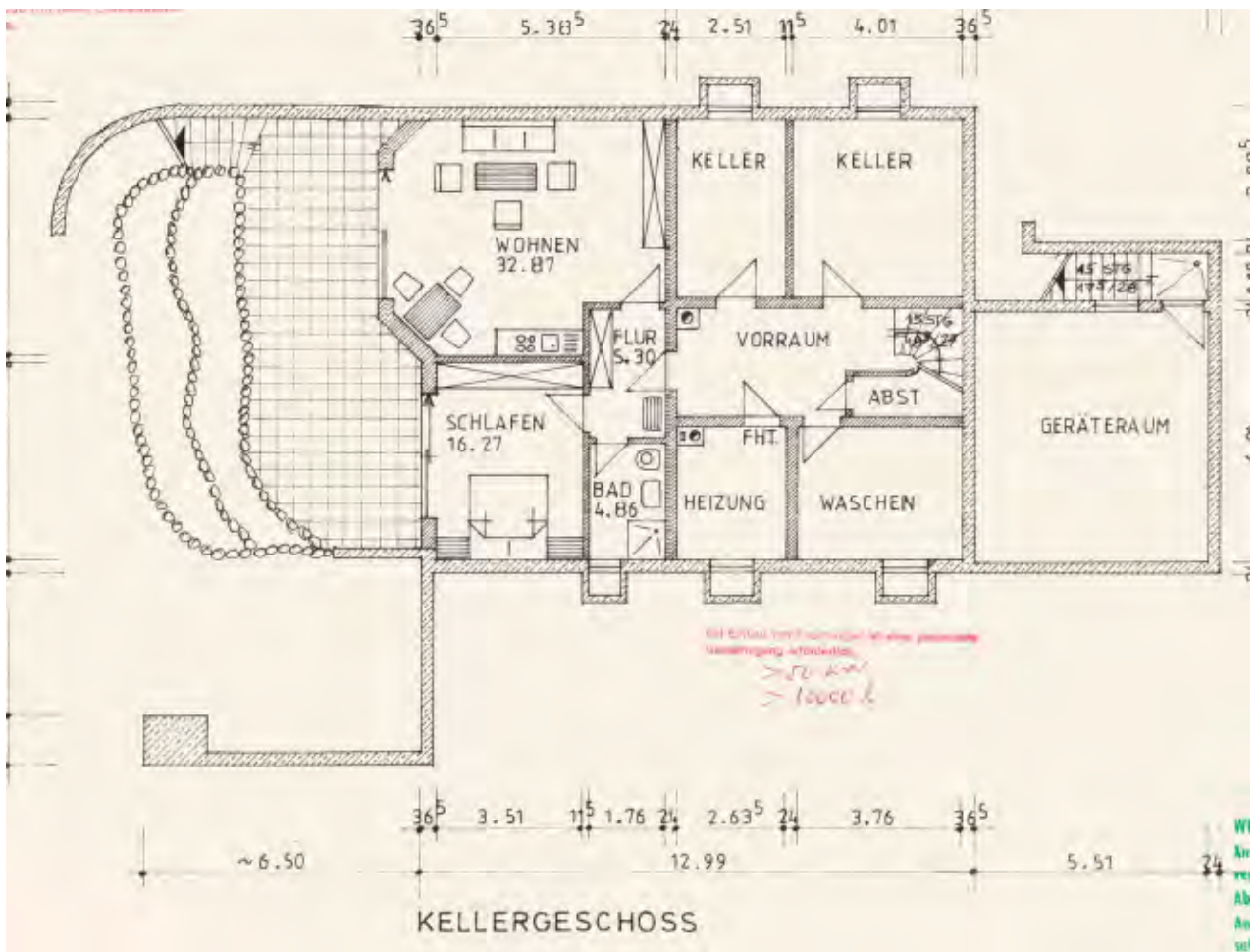
Die Ausstattung ist gut, aber nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß. Die Belichtung ist ausreichend. Infrastrukturell liegt das Objekt sehr gut und zentrumsnah. Die Einbaumöbel wurden nicht mitbewertet.

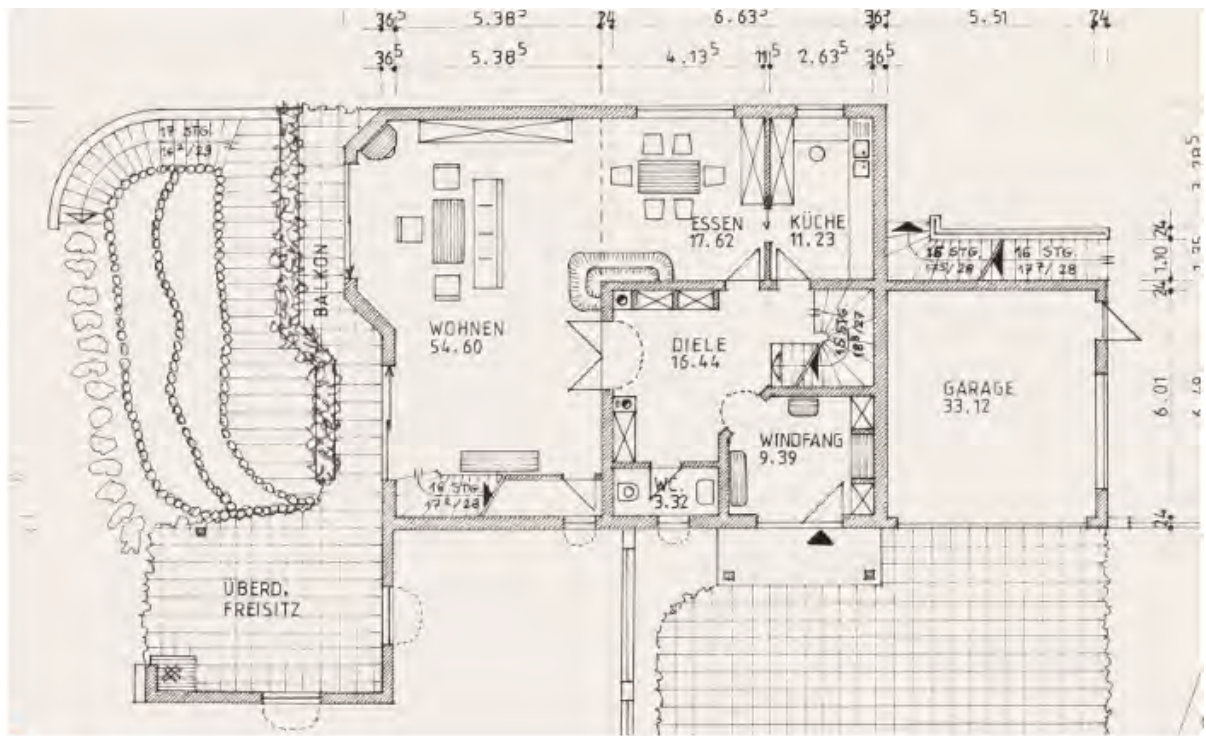
Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation und der räumlichen Aufteilung des Wohnhauses könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Aufgrund der Raumaufteilung ist der Käuferkreis eingeschränkt.



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.

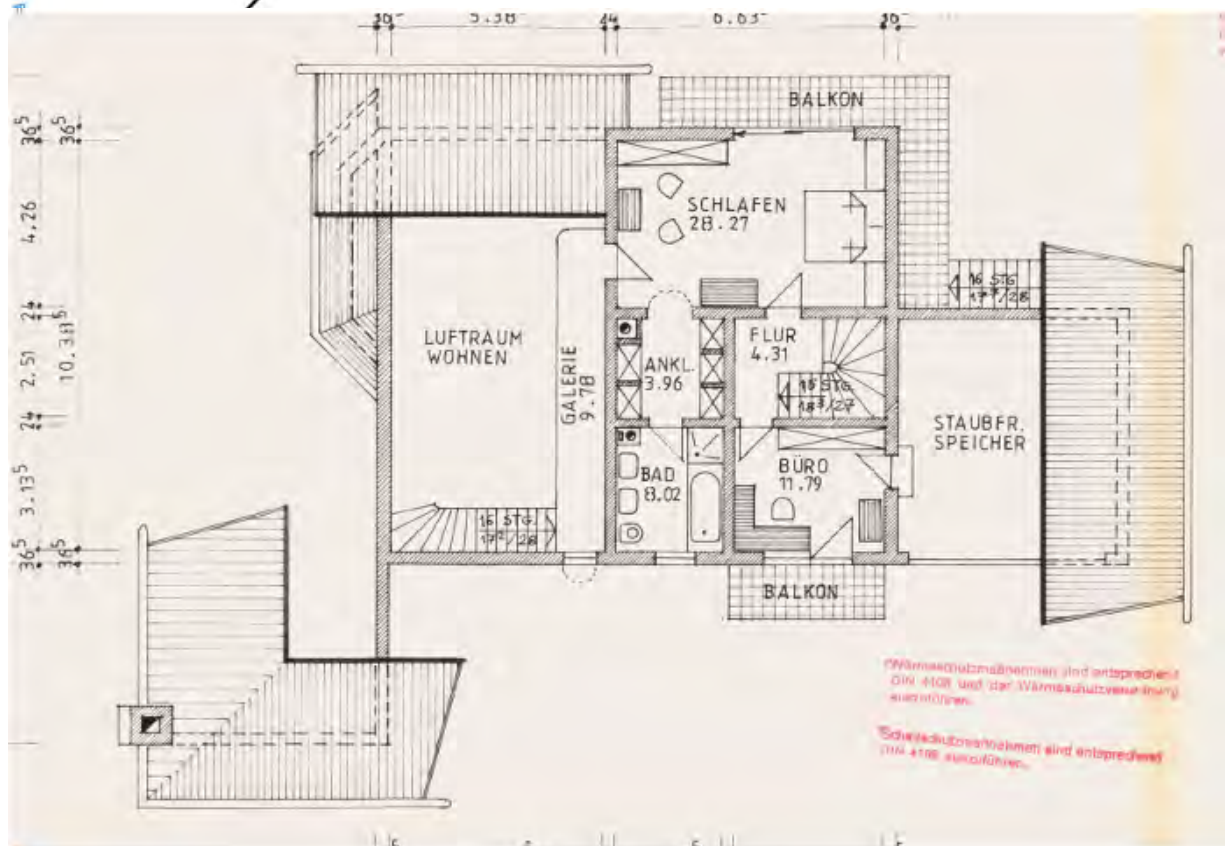
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE





Erdgeschoss

Norden



Dachgeschoss

Norden

Wärmeschutzmaßnahmen sind entsprechend DIN 4108 und der Wärmeschutzverordnung auszuführen.

Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend DIN 4109 auszuführen.



→ Zufahrt zum Grundstück



→ Südosten



→ Südwesten



→ Nordwesten/Nordosten