

ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

**Einfamilienhauses mit zwei Tiefgaragenstellplätzen
Heimstättenstraße 4 – 80805 München**

Az: 1517 K 10/25



Verkehrswert: 6.300.000 €

Bewertungsübersicht

Wertermittlungsgegenstand:	Einfamilienhaus mit zwei Tiefgaragenstellplätzen
Objektadresse:	Heimstättenstraße 4 – 80805 München
Zweck der Beauftragung:	Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aktenzeichen:	Az: 1517 K 10/25
Ortsbesichtigung:	25.09.2025
Wertermittlungstichtag:	25.09.2025
Qualitätstichtag:	25.09.2025
Gutachten erstellt:	12.10.2025

Objektdaten

Grundstücksbeschreibung:	Flurstück Nr. 111/2 Gemarkung Freimann; Heimstättenstraße 4; Gebäude- und Freifläche
Grundbuchamt:	München
Grundbuch von:	Freimann
Grundbuchblatt:	11189
Grundstücksgröße:	417 m ²
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr des Gebäudes:	ca. 2013
Wohnfläche:	ca. 340,88 m ²
Stellplätze:	zwei Tiefgaragenstellplätze
Vermietungsstand:	eigengenutzt



Lagebeurteilung

Makrolage

Lage und Größe:

Bundesland:	Freistaat Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis:	kreisfreie Stadt
Stadt:	München
Einwohnerzahl:	rd. 1.500.000 (Stand 12/2024)
Fläche des Stadtgebiets:	310,70 km ²

Kurzcharakteristik:

Die bayerische Landeshauptstadt München liegt im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Großstadt beherbergt rd. 1,5 Mio. Einwohner (Stand: 31.12.2024) und bildet das Zentrum der gleichnamigen Metropolregion. München ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft die Isar innerhalb des Stadtgebiets von München. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für München insgesamt ca. 719.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 971.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 251.312 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 46.538 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von München wird dabei neben dem Branchencluster High-Tech & Innovation auch maßgeblich von der Automobilindustrie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt. Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für München bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in München derzeit 5,6 % (zum Vergleich: Bayern: 4,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 137,3 Punkten für München, welcher weit über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird München als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort beste Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt München den 3. Rang von insgesamt 400 Rängen.



Wirtschaftsstruktur:

München gilt aufgrund seiner optimalen Rahmenbedingungen für Unternehmensgründungen, seiner ausgezeichneten Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, den idealen Produktionsbedingungen und dem breiten Fachkräfteangebot als beliebter Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. So haben in und um die Landeshauptstadt zahlreiche namhafte Unternehmen aus Industrie-, Mittelstand, Handwerk und Handel ihren Firmensitz in der Metropole. Neben dem Tourismus und dem Fahrzeug- bzw. Maschinenbau sind auch die Elektro-, Software- und IT-Industrie wichtige Wirtschaftszweige Münchens. Gerade die hohe Dichte an IT-Unternehmen hat München auch den Spitznamen „Isar-Valley“ eingebracht. Zudem ist München wichtiger Finanzstandort und das Versicherungszentrum Deutschlands. Mit Firmen wie der Allianz SE, der BMW AG, der Münchner Rückversicherung, der Siemens AG, Infineon und MTU Aero Engines haben sechs der vierzig DAX-Unternehmen ihren Hauptsitz in München. Der Einzelhandel in München ist vielseitig. Von der preiswerten Kategorie bis hin zur Luxuskategorie sind alle Segmente abgedeckt. Mit der Neuhauser Straße und der Kaufingerstraße ist München unter den fünf meistbesuchten Einkaufsstraßen Deutschlands vertreten. Viele internationale Einzelhandelsunternehmen, insbesondere aus der Mode- und Schmuckbranche, finden sich auf einem Teil der Maximilianstraße wieder. Große Einkaufszentren sind neben dem Euro-Industriepark das Olympia-Einkaufszentrum, das PEP oder die Fünf Höfe. Die Sehenswürdigkeiten und die Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt sowie ihre Messen und Kongresse ziehen zahlreiche Touristen und Geschäftsreisende an.

Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:

+ 2,6 %

Arbeitsmarkt:

Arbeitslosenquote Deutschland	6,4 % (08/2025)
Arbeitslosenquote Bundesland	4,2 % (08/2025)
Arbeitslosenquote Stadt	5,6 % (08/2025)

Entfernung zu ausgewählten Städten:

Ingolstadt	82 km
Regensburg	124 km
Nürnberg	169 km
Stuttgart	232 km

Autobahnen / Bundesstraße:

A 8 (Karlsruhe – Stuttgart – Ulm – Augsburg – München – Salzburg)
A 9 (München – Nürnberg – Leipzig - Berlin)



A 92 (München – Landshut – Deggendorf)
A 94 (München – Passau – Wien)
A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen)
A 96 (München – Memmingen – Lindau)
A 99 (Autobahnring München)
A 995 (München – Kreuz München Süd)

B 2 (Gr. Polen – Berlin – Nürnberg – München – Garmisch-Partenkirchen – Grenze Österreich)
B2R (Mittlerer Ring München)
B 11 (Grenze Tschechien – Landshut – München – Kochel am See - Grenze Österreich)
B12 (Lindau – München – Passau – Grenze Tschechien)
B 13 (Würzburg – Ingolstadt – München – Bad Tölz)
B 304 (Dachau – München – Freilassing)

Bahnverkehr:

Der Münchner Hauptbahnhof sowie der Bahnhof München Ost und München Pasing ermöglichen der bayerischen Landeshauptstadt den Anschluss an das internationale Streckennetz. Neben den Bahnhöfen erster und zweiter Kategorie verfügt München über sieben weitere Bahnhöfe der Kategorie drei. Dazu gehören die Bahnhöfe Laim, Hirschgarten, Donnersbergerbrücke, Hackerbrücke, Karlsplatz, Marienplatz und Giesing. Der Rangierbahnhof München Nord Rhf wird durch den Eisenbahngüterverkehr genutzt.

Flugverkehr:

Der internationale Flughafen München „Franz Josef Strauß“ ist der zweitgrößte Flughafen Deutschlands und befindet sich rd. 29 km vom Stadtzentrum entfernt.



Mikrolage



(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

Lageschreibung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Schwabing-Freimann', ca. 5,1 km nordöstlich des Stadtzentrums von München in einem reinen Wohngebiet in der Nähe einer Parkanlage ('Englischer Garten'). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet neben einigen Einfamilienhäusern überwiegend durch Wohnblocks in jeweils offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. Als Landeshauptstadt profitiert München von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'SUMA-Center München' rd. 2,1 km nordwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt München über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Isar', 'Eisbach') sowie zu einer Parkanlage ('Englischer Garten') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist



entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Tiefgaragenstellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort zwar als 'gute Wohnlage' klassifiziert, die Lagequalität wird jedoch nach gutachterlichem Eindruck vor Ort als 'sehr gut' eingestuft.

Verkehrsinfrastruktur:

München liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B2R, B2) und Autobahnen (z.B. A9, A94, A8) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A9 liegt rd. 1,7 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'München-Frankfurter Ring'. Die Bushaltestelle bzw. U-Bahnstation 'Alte Heide' (Linie: U6) befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 5,4 km zum IC(E)-Bahnhof 'München Hbf' bzw. rd. 24 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

Wahrnehmbarkeit/ Frequentierung:

Das Objekt befindet sich unmittelbar an der Heimstättenstraße und wird von dieser im Westen erschlossen. Von der Straße aus ist das Bewertungsgrundstück gut einsehbar. Die Heimstättenstraße ist eine ortsüblich ausgebaute Siedlungsstraße mit wenig Verkehr.

Nachbarbebauung:

Die Nachbarbebauung ist vorwiegend durch mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung sowie zwei- dreigeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

Hochwassergefährdung:

Die Hochwassergefährdungsflächen des HQ100 zeichnen die Gebiete ab, welche von einem 100-jährlichen Hochwasser (mittlerem Hochwasser) betroffen sind. Dabei liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück gemäß der Hochwasserkartierungskarte Bayern nicht in einem Hochwassergefährdungsgebiet HQ100. Aus diesem Grund ist eine Berücksichtigung der Hochwassergefährdung für das Bewertungsgrundstück in vorliegendem Gutachten nicht erforderlich.

Immissionen:

Gemäß der Lärmkartierungskarte Bayern für Umgebungslärmkartierungen an Hauptverkehrsstraßen und in Ballungsgebieten sind für das



Einfamilienhaus mit zwei Tiefgaragenstellplätzen
Heimstättenstraße 4 – 80805 München

gegenständliche Anwesen keine Lärmeinflüsse aus dem Straßen- oder Schienenverkehrslärm sowie aus Industrie- oder Gewerbelärm bekannt.



Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Beschreibung des Einfamilienhauses

Charakteristika:	Das zu bewertende Grundstück ist mit einem im Jahr 2013 errichteten Einfamilienhaus sowie einer Tiefgarage bebaut. Von Nordwesten nach Südosten erstreckt sich das vom Baustil gehobene Wohngebäude vom Kellergeschoss bis zum Flachdach über vier Stockwerke. Im Kellergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage, dem Autoaufzug, einem Technikaufzug, eine Hausanschluss- und Technikraum, einem Wellnessbereich mit Dampfbad und Dusche, sowie einer Küche, einem Bad und einem Schlafzimmer auch ein Raum für den Stromzähler. Die Tiefgarage verfügt über insgesamt 4 Stellplätze, wovon zwei Stellplätze dem bewertungsgegenständlichen Objekt zugeschrieben sind. Die Flächen im Kellergeschoss sind baurechtlich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als Aufenthaltsräume genehmigt und daher nicht als Wohnfläche berücksichtigt. Vom Erdgeschoss bis in das II. Obergeschoss erstrecken sich die Wohnräume des Gebäudes.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude
Gebäudenutzung:	Wohnnutzung
Baujahr:	2013
Geschosszahl:	Kellergeschoss; Erdgeschoss; II. Obergeschosse;
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:	Laut Auskunft des Gutachtens von Sachverständigen Wolfgang Kadziuch vom 18.02.2021 wurde das Gebäude im Jahr 2018 umfangreich saniert.
Ausrichtung:	Fensteröffnungen des Wohngebäudes in Nord-, Ost-, Süd-, und Westausrichtung
Gebäudeerschließung:	zentrales Treppenhaus vom Kellergeschoss in das II. Obergeschoss; Zudem lässt sich die Tiefgaragen über den Autoaufzug befahren

Bauweise

Konstruktionsart:	Massivbauweise
--------------------------	----------------



Fundamente:	Bodenplatte
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecke in allen Geschossen
Treppen:	Stahlbetontreppe vom Kellergeschoss bis in das II.Obergeschoss
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton
Dachdeckung:	Dachbegrünung
Dachentwässerung:	soweit ersichtlich Hauptentwässerung über innenliegende Fallrohre
Fassaden:	verputzte und gestrichene Gebäudefassaden, wärmegeklämt
Fußböden:	Fliesen- und Parkettfußböden vom Kellergeschoss bis in das II. Obergeschoss; PVC-Fußboden in der Tiefgarage
Wandbekleidung:	geputzte und gestrichene Wandflächen
Deckenbekleidung:	verputzte und gestrichene Decken
Terrasse:	großzügige Dachterrasse im II. Obergeschoss in Nord-, Ost- und Süd- ausrichtung
Außentüren:	Aluminiumhaustür im Erdgeschoss
Innentüren:	Furniertüren mit Furnierzargen, teilweise Glastüren
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
Sanitäranlagen:	Badezimmer mit Toilette, Handwaschbecken und Dusche im Kellergeschoss; WC mit Toilette und Handwaschbecken im Erdgeschoss; Badezimmer mit Toilette, Handwaschbecken, Dusche und Badewanne im I. Obergeschoss; Badezimmer mit Toilette, Handwaschbecken, Dusche



und Badewanne im II. Obergeschoss; insgesamt gehobener Ausstattungsstandard der 2020er Jahre

Heizungssystem: Gaszentralheizung im Kellergeschoss, Fußbodenheizung innerhalb der einzelnen Räumlichkeiten

Warmwasserversorgung: zentrale Warmwasserversorgung, soweit ersichtlich Warmwasserabgabestellen innerhalb der Sanitärräume und der Einbauküche

Elektroinstallation: Unterputz verlegte Verkabelungen und Unterputzdosen innerhalb des Wohnbereichs

Besondere Bauteile: Dampfbad im Kellergeschoss; Autoaufzug, Technikaufzug

Garage: Tiefgarage im Kellergeschoss

Funktionalität

Grundrisskonzeption: Das Gebäude wurde ursprünglich entsprechend den Nutzungsanforderungen an ein Wohngebäude im Jahr 2013 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag weisen die Räumlichkeiten innerhalb des Wohngebäudes hinsichtlich ihres Zuschnitts, der Größe und der Fensterflächen prinzipiell einen mittleren Nutzungswert auf.

Belichtung: Die Belichtung erfolgt über die vorhandenen Fensteröffnungen und ist als ausreichend zu bewerten.

Energieausweis: nicht vorhanden

Barrierefreiheit: nicht barrierefrei

Bauzustand des Einfamilienhauses

Vorbemerkung: Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses wurde durch den Gutachter am 25.09.2025 durchgeführt.

Baulicher Zustand: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechend sehr gutem Bau- und Unterhaltungszustand. Neben den allgemein üblichen alters- und nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen konnten



am Wohngebäude in den besichtigten Bereichen kleine Mängel oder Schäden festgestellt werden.

Hinweis:

Bei der im Keller befindlichen Wohnfläche des Schlafzimmers ist zu beachten, dass der derzeitige Lichtschacht aufgrund der Nähe zum Nachbargrundstück möglicherweise nicht den baurechtlichen Anforderungen entspricht und damit formal nicht genehmigungsfähig ist. Dies kann bei behördlichen Prüfungen oder im Falle von Umnutzung, Verkauf oder Vermietung zu Einschränkungen oder zusätzlichen Auflagen führen. Eine endgültige Beurteilung bedarf einer Prüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Flächen- und Mietverhältnisse

Stellplätze: zwei Tiefgaragenstellplätze

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich	ca. 15,56 m ²
WC	ca. 2,42 m ²
Küche	ca. 20,18 m ²
Wohnzimmer	ca. 46,57 m ²
Terrasse/Essplatz (50%)	ca. 22,55 m ²
<u>Terrasse (50%)</u>	<u>ca. 25,44 m²</u>

Erdgeschoss: ca.132,72 m²

Obergeschoss:

Bibliothek	ca. 26,27 m ²
Badezimmer 1	ca. 8,93 m ²
Gästezimmer	ca. 18,69 m ²
Kinderzimmer 1	ca. 19,94 m ²
Kinderzimmer 2	ca. 19,94 m ²
<u>Badezimmer 2</u>	<u>ca. 8,93 m²</u>

Obergeschoss: ca.102,70 m²

Dachgeschoss:

Ankleide	ca. 14,93 m ²
Schlafzimmer	ca. 18,66 m ²
Badezimmer	ca. 12,14 m ²
Dusche	ca. 3,35 m ²



Dachterrasse (50%) ca. 56,38 m²

Dachgeschoss: ca. 105,46 m²

Wohnfläche: ca. 340,88 m²

Mietverhältnisse: nicht vermietet



Flurkartenauszug

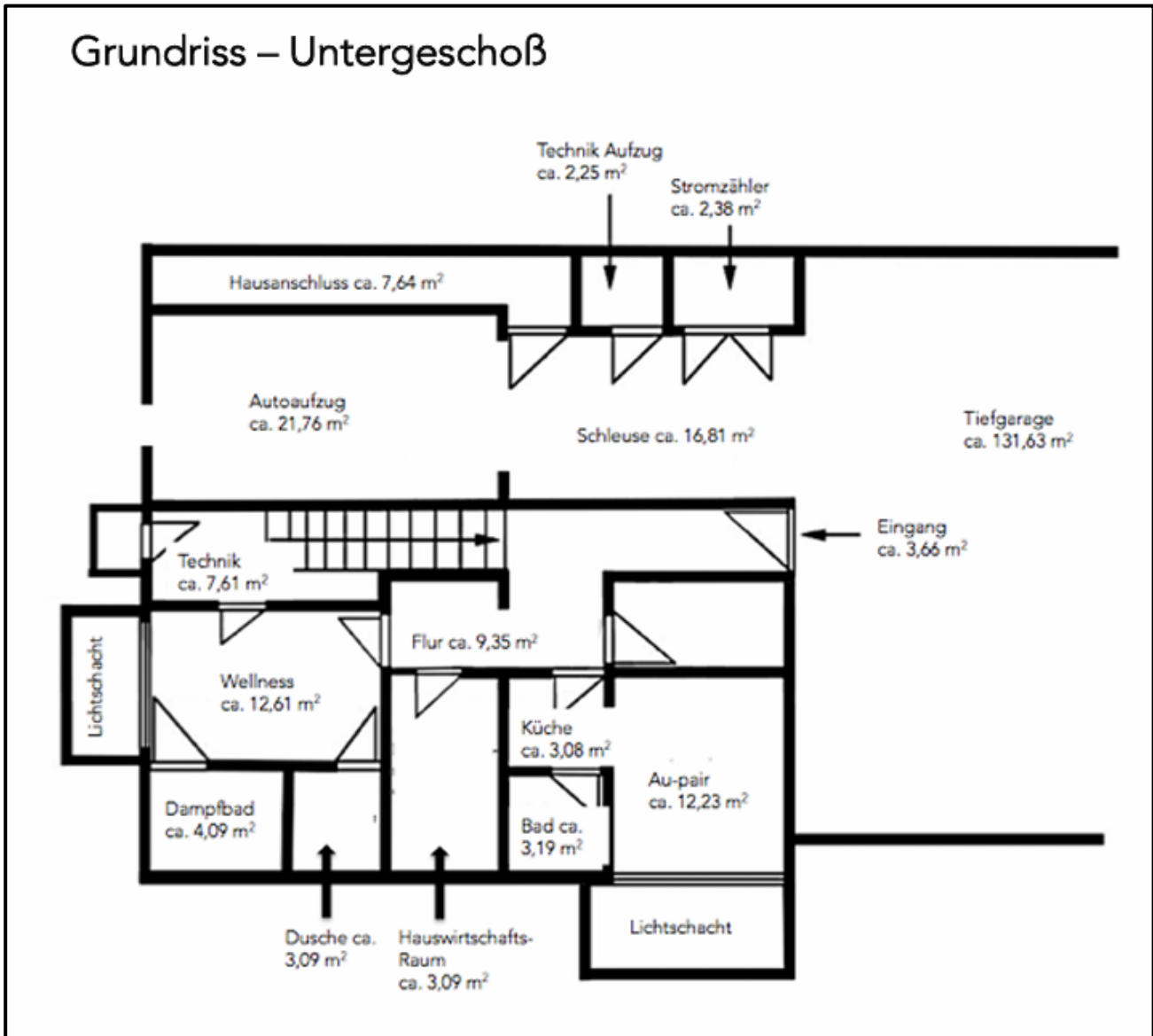


(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

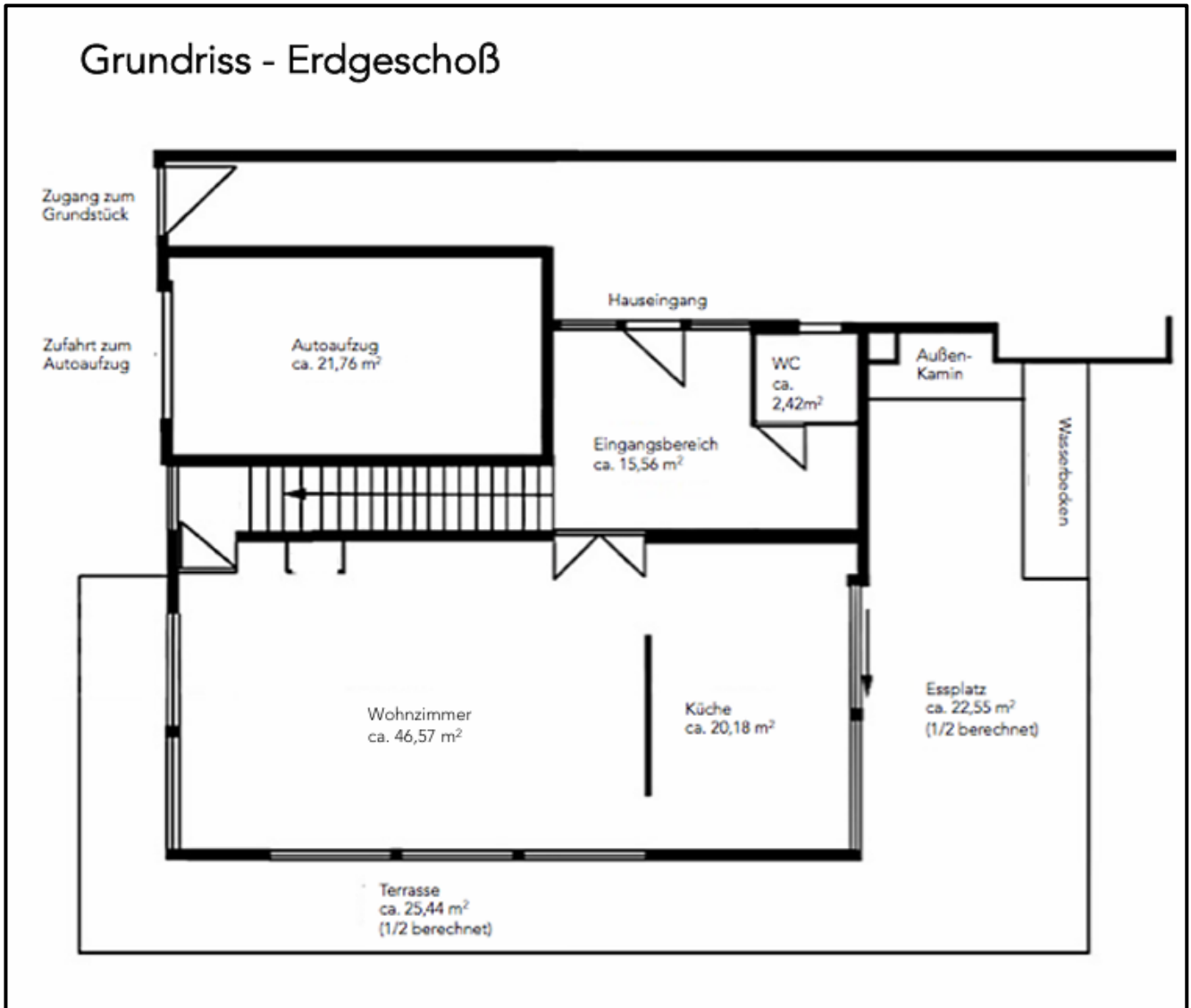


Grundrisse und Schnitt

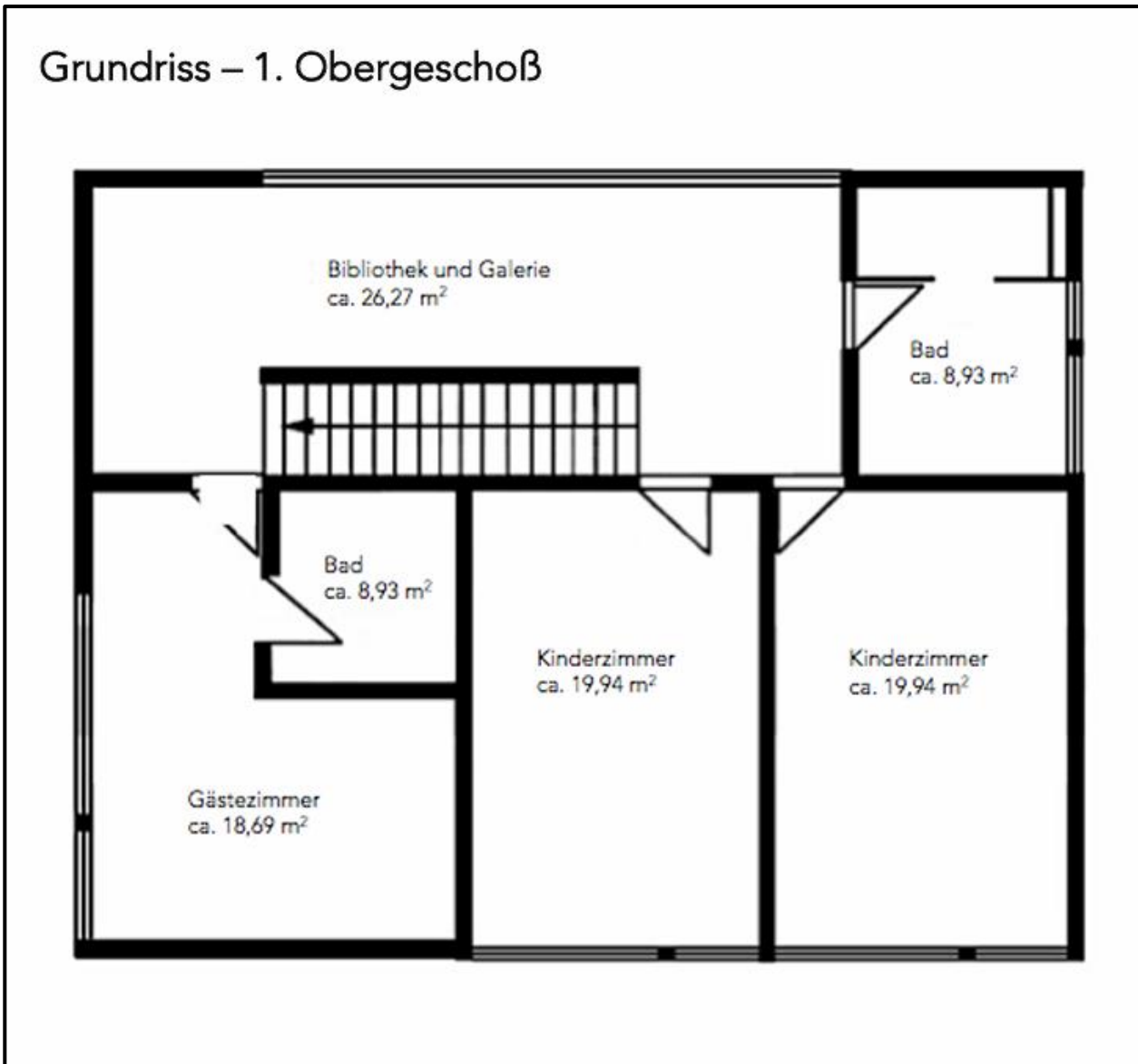
Grundriss Kellergeschoss



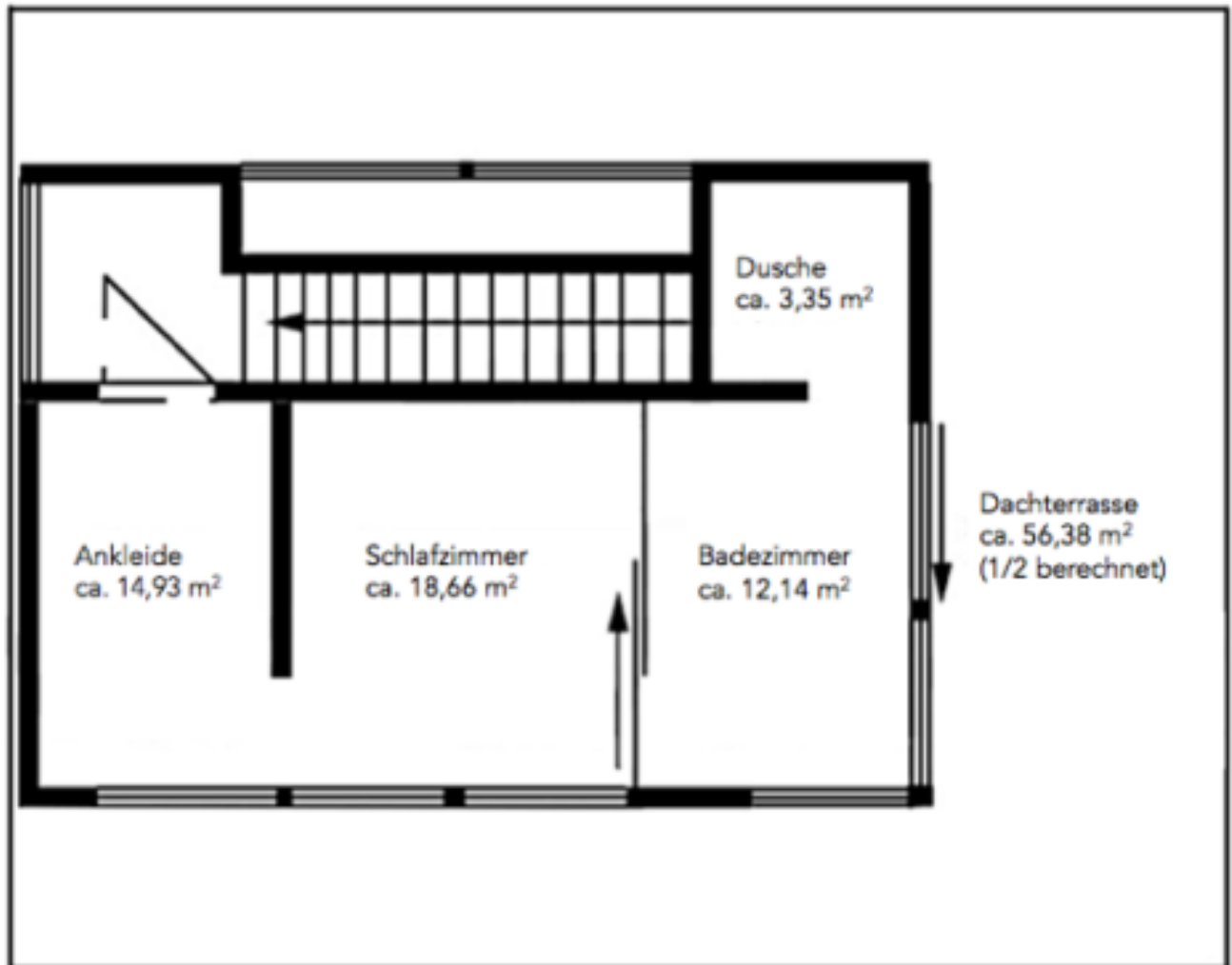
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss I. Obergeschoss



Grundriss II. Obergeschoss



Fotodokumentation



Blick auf das Einfamilienhaus mit Tiefgarage in Blickrichtung Westen

Hinweis:

Weitere Fotos des Bewertungsobjektes durften aus Datenschutzgründen auf Wunsch des Eigentümers an dieser Stelle nicht gemacht werden. Der Unterzeichner konnte das Bewertungsobjekt von innen und außen besichtigen. Dem Unterzeichner sind daher der Gebäudezustand sowie die Ausstattungsmerkmale der einzelnen Räumlichkeiten bekannt.