

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 112,05/1.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Flurstück Nr. 345/16, Gemarkung Nymphenburg,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 4,
Dietrichstraße 10, 80637 München

Amtsgericht München, Az.: 1517 K 62/24 · Projekt 24.G.15



Ansicht von Süden

Das Gutachten wurde am 21.02.2025 erstellt.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 22 Seiten, 9 Anlagen und 73.874 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg



Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	6
2.2 Teilungserklärung	6
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	6
2.3 Hausverwaltung	7
2.4 Mietverträge	7
2.5 Bauplanungsrecht.....	7
2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung	8
2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	8
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	8
3. Lagebeschreibung	8
3.1 Großräumige Lage.....	8
3.2 Kleinräumige Lage.....	9
3.3 Objektlage.....	10
4. Objektbeschreibung	12
4.1 Grundstück	12
4.2 Gebäude	12
4.3 Wohnungseigentum	12
4.4 Baubeschreibung.....	13
4.4.1 Bauliche Außenanlagen.....	14
4.4.2 Sonstige Außenanlagen.....	14
4.5 Flächen	14
4.6 Zustand des Objekts.....	15
4.7 Gesamtbeurteilung	15
5. Marktanalyse	16
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen.....	16
5.2 Marktdaten	17
6. Wertermittlung.....	18
6.1 Wertermittlungsverfahren	18
6.1.1 Verfahrenswahl.....	19
6.2 Vergleichswert	19
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
7. Verkehrswert	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	112,05/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 345/16, Gemarkung Nymphenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Kellerraum Nr. 4, Dietrichstraße 10, 60637 München
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	18.07.2024
Wertermittlungsstichtag:	21.02.2025
Qualitätsstichtag:	05.12.2024 (= Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug vom 27.03.2024 • Teilungserklärung URNr. 4342 vom 12.04.1985, Nachtrag URNr. 3318 vom 23.10.1985, URNr. 2293 vom 02.10.1991 • Aufteilungspläne ca. M. 1:100 • Orthofoto M. 1:2.000 vom 01.08.2024 • Beschlussammlung 2019-2024 • Protokolle Eigentümerversammlungen 2022-2024 • Wohngeldabrechnungen 2021-2023 • Energieausweis vom 02.09.2020
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses LH München • Auskunft Lokalbaukommission • Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	05.12.2024

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Aufteilungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen wurden ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ergänzt.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. **Rechtliche Gegebenheiten**
2.1 **Grundbuch**

Grafiken aus dem Grundbuchauszug werden ggf. hinsichtlich des relevanten Inhalts redaktionell modifiziert abgebildet.

Bestand Wohnung:

Amtsgericht München				Einlagebogen		
Grundbuch von Nymphenburg				Band 298 Blatt 9532 Bestandsverzeichnis 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a / b	c	4		
1	–	3		4		
1	–	112,05 /1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 345/16	Dietrichstraße 10 Wohnhaus, Hofraum, Garten, Hof- und Gebäudeflächen verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Keller- raum Nr. 4 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrech- te beschränkt;(eingetragen Bd. 298 Bl.9529 mit 9536); Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforder- lich, ausgenommen Erstveräußerung, sowie Veräußerung: a)An Ehegatten, Abkömmlinge, Verwandte in gerader Linie, Ver- wandte zweiten Grades in der Seitenlinie, b)durch den Konkursverwalter, c)im Wege der Zwangsvollstreckung nach § 18 WEG; Im übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigen- tums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 5.12.1984- samt Nachtrag vom 12.4.1985- URNrn. 4342, 1191/Notar von Wulffen- Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 266 Blatt 8397 hierher übertragen. Eingetragen am 14.5.1985. Die Teilungserklärung sowie die Gebrauchsregelung hinsichtlich von Kellerräumen ist geändert; das Miteigentum ist durch das zu einem weiteren Miteigentumsanteil gehörende Sonder- eigentumsrecht beschränkt (eingetragen in Bd. 298 Bl.9545); gem. Bewilligung vom 23.10.1985 - 3318/von Wulffen-; eingetragen am 3.2.1986. Die Teilungserklärung ist geändert: mit den einzelnen Wohnungen ist nunmehr jeweils das Sondereigentum an dem mit der entsprechenden Nummer der Wohnung bezeichneten Kellerraum laut Auftei- lungsplan vom 4.7.1990 verbunden; Gemeinschafts- eigentum geändert; Aufhebung eines Sondernutzungs- rechtes an Kellerraum; gemäß Bewilligung vom 2.10.1991- URNr. 2293/Notar von Wulffen; eingetra- gen am 03.12.1991.	–	05	40

Lasten und Beschränkungen Wohnung:

5	1	Je Grunddienstbarkeit- Gehrecht- für die jeweiligen Eigentümer der Flst. 345/5-/8, , 345/15, 345/17- /19, 345/9- /14 je im Gleichrang untereinander; je gemäß Bewilligung vom 12.und 16.4.1985- URNr.1192, 1230/Notar von Wulffen-; eingetragen und übertragen am 14.5.1985.
9	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 62/2024); eingetragen am 27.03.2024.

Eigentümer:

Aufgrund Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Bewilligungsurkunde zur Eintragung lfd. Nr. 5 wurde nicht recherchiert. Es handelt sich offensichtlich um ein Gehrecht zur gemeinschaftlichen Nutzung des Innenhofs des gesamten Gevierts. Hierdurch ist die Nutzung der Bewertungswohnung nicht eingeschränkt. Ein wirtschaftlicher Nachteil besteht nicht. Ein Werteeinfluss ist nicht erkennbar.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelndem Verkehrswert.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Teilungserklärung

„Miteigentumsanteil von 112,05/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung samt Kellerraum Nr. 4.“

Gemeinschaftsordnung:

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, außer bei Veräußerung an Ehegatten, Abkömmlinge, Verwandter in gerader Linie und zweiten Grads der Seitenlinie, durch den Konkursverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die Eigentümer der Wohnungen Nr. 7 und 8 sind zum Ausbau der innerhalb ihres Sondereigentums liegenden Speicherräume berechtigt.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine wertrelevanten Besonderheiten.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten:

Bewirtschaftungskosten	Wohnung Nr. 4		
	2021	2022	2023
Verwaltungskosten	278,77 €	390,24 €	418,98 €
Instandhaltungskosten (tlw. aus Rücklage)	118,01 €	186,71 €	236,15 €
Rücklagenzuführung, ggf. inkl. Sonderumlage	187,88 €	224,10 €	224,10 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 gesamt			17.439,20 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 anteilig			1.954,06 €
Wohn-/Hausgeld/Monat lt. Abrechnung 2023			230,00 €

Für 2024 wurde die Erhöhung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von 2.000 auf 3.000 € beschlossen.

2.4 Mietverträge

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis.

2.5 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Im Flächennutzungsplan ist reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 BauNVO mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Das Baurecht ergibt sich aus § 30 Abs. 3 und § 34 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“.

Es gelten die Baumschutzverordnung und Stellplatzsatzung.

Denkmalschutz:

Der gesamte Block zwischen Dietrich-, Homer-, Baldur- und Dachauer Straße ist, ebenso wie der südöstlich benachbarte Wohnblock, als Baudenkmal eingetragen: „Wohnblock, als Teil einer geplanten Großsiedlung errichtet, trapezförmige Anlage um engen Hof, der Kopfbau zur Dachauer Straße viergeschossig mit Gaststätte und Walmdach, die übrigen Flügel dreigeschossig, die langgestreckten Flanken rhythmisiert durch die Abfolge der steinmetzmäßig bearbeiteten Betonrahmungen der Hauseingänge, im reduzierten Heimatstil, nach Entwurf von Heinrich Bergthold, 1926-28.“ Etwa zeitgleich entstand nordöstlich der Dachauer Straße die denkmalgeschützte Wohnsiedlung „Borstei“.

Der Eigentümer hat das Baudenkmal instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihm das zuzumuten ist. Ihm können Erhaltungsmaßnahmen angeordnet werden. Die Nutzung von Baudenkmalern soll ihrer ursprünglichen Nutzung entsprechen. Maßnahmen an Baudenkmalern wie Beseitigung oder Veränderung bedürfen der

Erlaubnis, die versagt werden kann, sofern gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dagegensprechen.

Etwaige wertbeeinflussende Vor- und Nachteile durch den Denkmalschutz sind bei der Ermittlung des denkmalgeprägten Verkehrswertes zu berücksichtigen.

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist in geschlossener Bauweise mit einem Mehrfamilienhaus (E+2+D, unterkellert) bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung acht Wohnungen.

Die baulichen Anlagen stellen auf eine Wohnnutzung ab.

2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Süden von der Dietrichstraße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

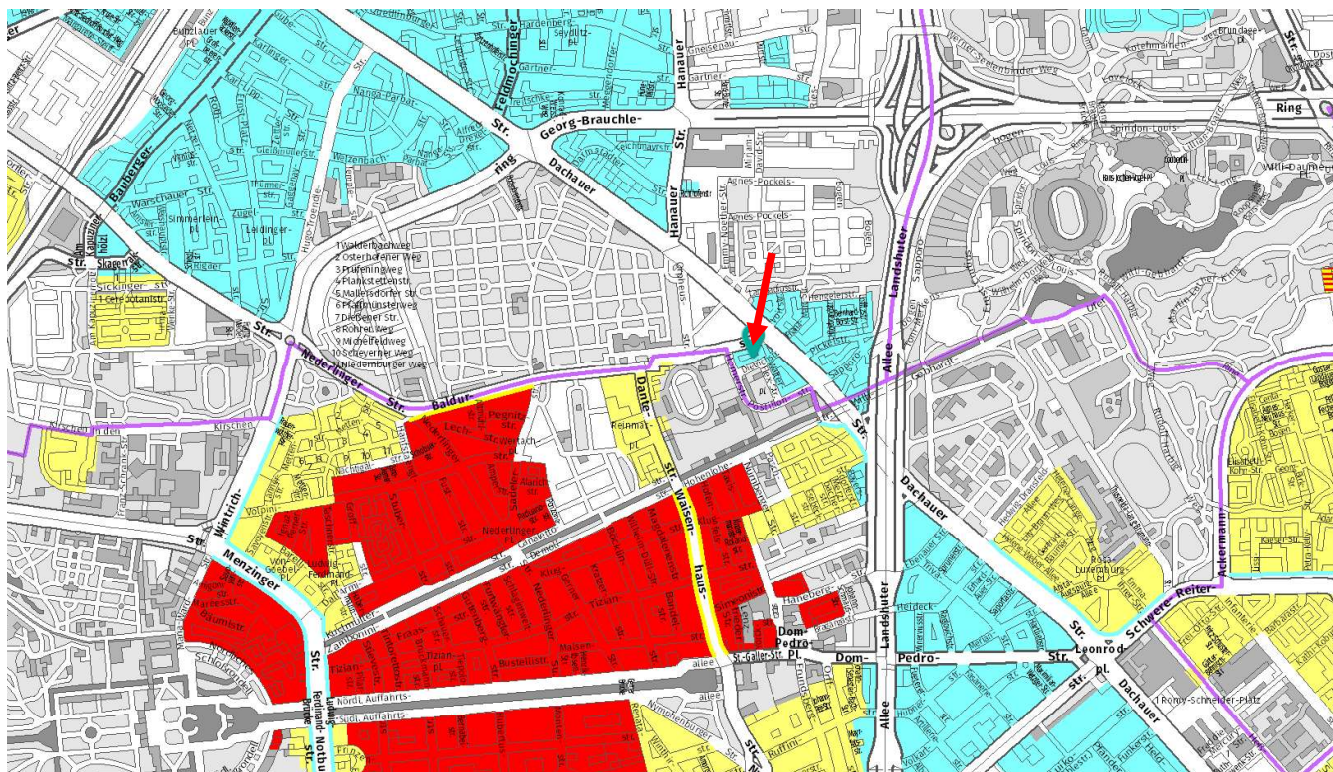
3.1 Großräumige Lage

München ist Landeshauptstadt Bayerns und liegt mit rd. 1,6 Mio. Einwohnern an drittem Rang unter den 100 größten Städten Deutschlands. Die Regionen-Metropole verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftssträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Vorreiterfunktion haben die Bereiche Elektrotechnik, Medien, Versicherung und Patentwesen. Zahlreiche Top-Unternehmen sind in München angesiedelt. München ist eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit drei renommierten Universitäten und weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang. Mit über 100.000 Studierenden wird München nur von Berlin übertroffen. Die Stadt mit der Chance, sich zu einer Europäischen Metropole zu entwickeln, verfügt über eine starke Tradition und ein bei aller Modernität noch deutlich spürbares lokales Flair, das einen Teil des hohen Freizeitwertes ausmacht. Zudem bieten die vielfältige Kulturlandschaft mit bedeutenden Museen, Theatern und Bibliotheken sowie die nahe Alpen- und Voralpenlandschaft große Attraktivität. Verkehrsanbindung besteht über zahlreiche Autobahnen, ICE-, EC- und InterRegio-Bahnverbindungen sowie den Flughafen München Franz-Josef-Strauß.

München wird wirtschaftliches Wachstum und eine Zunahme der Bevölkerung bis 2040 auf 1,7 bis 1,9 Mio. prognostiziert.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt zwar in der Gemarkung Nymphenburg, jedoch im Stadtbezirk 10 „Moosach“.



Quelle: Wohnlagekarte 2022 des Gutachterausschusses

Der Stadtbezirk erstreckt sich im Nordwesten der Stadt vom Mittleren Ring im Osten über das Rangierbahnhofsgebiet im Norden und der Waldhornstraße im Westen bis zum Westfriedhof im Süden. Mit der U3 Moosach und der U1 ist der Stadtteil mit zwei U-Bahnlinien erreichbar. Eine S-Bahn, Straßenbahn und zahlreiche Buslinien fahren ebenfalls nach beziehungsweise durch Moosach..

Moosach gehört zu den ältesten Orten in München, bereits im Jahre 807 wurde das Dorf erstmals urkundlich erwähnt. Die St.-Martinskirche zählt zu den ältesten Kirchen in München. Im Jahre 1892 wurde Moosach an das Eisenbahnnetz angeschlossen, Industriebetriebe siedelten sich an und die Zahl der Wohnsiedlungen stieg. Schließlich wurde die selbstständige Gemeinde Moosach 1913 nach München eingemeindet. War Moosach bis in die 1950er Jahre hinein noch sehr dörflich geprägt, setzte danach die städtebauliche Entwicklung ein. Große Verwaltungsgebäude und Einfamilien- beziehungsweise Reihenhausanlagen entstanden. Das größte Wohngebiet in Moosach wurde vor den Olympischen Spielen 1972 mit der Olympia-Pressestadt und dem Olympia-Einkaufs-Zentrum (OEZ) gebaut. Mit dem OEZ und dem „Moosacher Stachus“ an der Dachauer-, Bauberger- und Pelkovenstraße besitzt der Stadtteil zwei Zentren mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten Dienstleistungsangebot. Durch den Mittleren und äußeren Verkehrsring sowie deren Zubringern ist Moosach sehr stark mit Durchgangsverkehr belastet. Einen ökologischen Ausgleich bringen die Landschaftsschutzgebiete Kapuzinerhölzl und Hartmannshofer Wald, einige

Kleingartenanlagen, der Westfriedhof sowie der angrenzende Olympiapark, der Nymphenburger Schlosspark und der Allacher Forst. Städtebauliche Relevanz hat die zwischen 1924 und 1930 errichtete Mustersiedlung „Borstei“ im Südosten, eine Siedlung von Mehrfamilienhäusern für den gehobenen Mittelstand, die inzwischen unter Denkmalschutz steht. Das markanteste Gebäude in Moosach ist das weithin sichtbare Uptown München am Georg-Brauchle-Ring. Mit 146 m Höhe ist es nach dem Olympiaturm das zweithöchste Gebäude der bayerischen Landeshauptstadt.

Laut Sozialreferat (Stand 31.12.2019) leben in Moosach rd. 54.200 Einwohner, der Anteil der über 65-jährigen sowie der unter 18-jährigen beträgt jeweils ca. 16 %. 49 % sind Ein-Personen-Haushalte, 32 % sind kinderlose Mehr-Personen-Haushalte. Durch den Zuzug von Angehörigen der Mittelschicht ist die Sozialstruktur ausgeglichener als in früheren Zeiten.

Moosach ist vornehmlich ein Wohnbezirk. Das Arbeitsangebot konzentriert sich auf das verarbeitende Gewerbe (Fahrzeug- und Maschinenbau, Textil und Bekleidung, Chemie), Handel und Dienstleistungsbereich. Es gibt zahlreiche Schulen (Volksschulen, Realschulen, Gymnasien, Berufsschule) sowie Museen, eine Bibliothek, ca. 180 ha unbebaute Erholungsflächen, davon 16 ha Sportflächen, diverse Sportanlagen. Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Kindertageseinrichtungen und ein Altenheim sind im Stadtbezirk vorhanden.

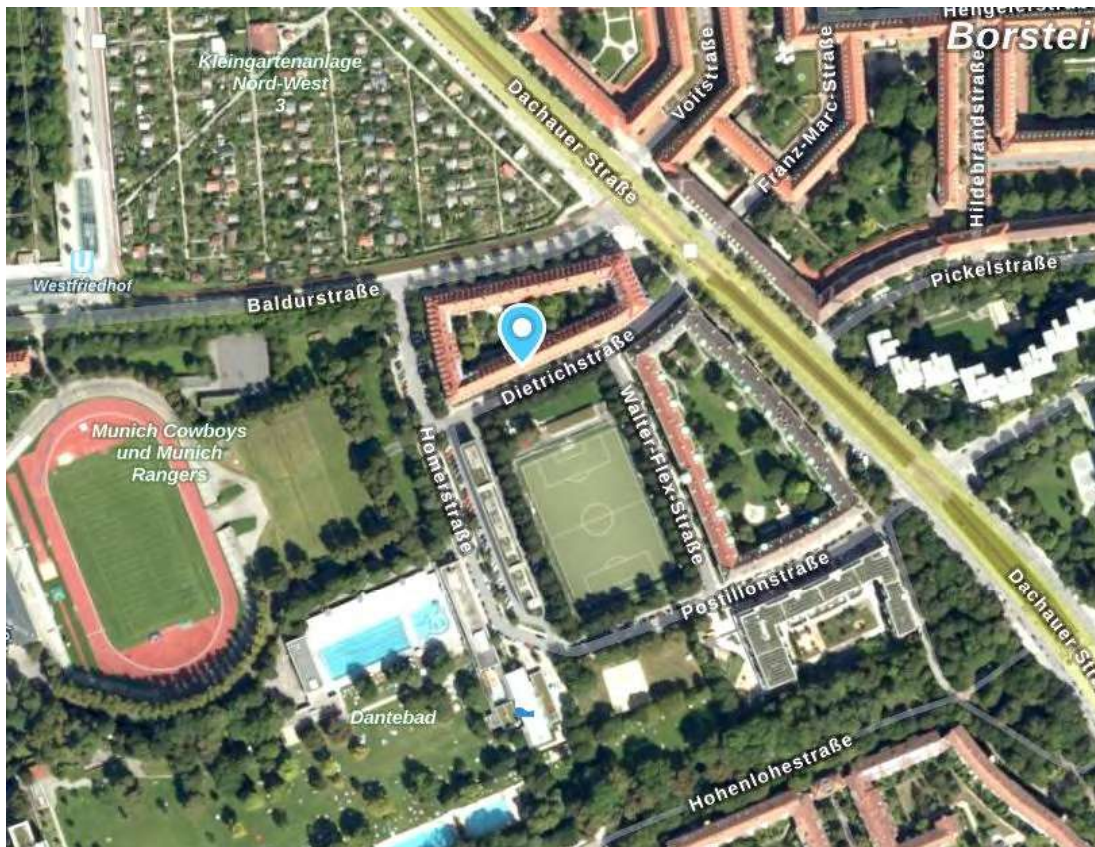
Die Wohnlagequalitäten von Moosach sind überwiegend mit „durchschnittlich“ bewertet.

3.3 Objektlage

Das Bewertungsobjekt liegt im äußersten Südosten des Stadtbezirksteils Solln in der so genannten „Großsiedlung Dantestadion“, Südwestlich der Dachauer Straße, südöstlich des Westfriedhofs und nördlich bzw. nordöstlich des Dantestadions bzw. Dantebads. Die Entfernung zur U-Bahn-Station „Westfriedhof“ beträgt rd. 220 m, zur S-Bahn-Station „Moosach“ rd. 2,8 km, zum Mittleren Ring und zum Beginn des Olympiaparks rd. 600 m, ins Stadtzentrum rd. 4,5 km.

Das Objekt gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind keine Kfz-Stellplätze vorhanden. Für Besucher ist im öffentlichen Straßenraum gebührenfreies Parken zeitbegrenzt möglich. In der Dietrichstraße selbst ist nur Bewohnerparken mit Lizenz zulässig. Die U-Bahn-Station liegt in sehr geringer Entfernung. Im Umkreis von 2 km sind alle vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Unterricht, Ausbildung und Gesundheit zu erreichen. Die Infrastruktur ist gut.

Die Objektumgebung ist durch denkmalgeschützte Wohnblöcke bzw. die Wohnsiedlung „Borstei“, das Dantestadion und Dantebad sowie den Westfriedhof geprägt. Die rd. 150 m lange Dietrichstraße dient hauptsächlich der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Durchfahrtsverkehr besteht nicht. Auf der rd. 100 m entfernten Dachauer Straße besteht gemäß Verkehrsmengenkarte 2017 ein Verkehrsaufkommen von 17.000 Kfz pro Tag, auf der 50 m nördlich verlaufenden Baldurstraße von 12.000 Kfz pro Tag. Im BayernAtlas „Umwelt-Lärm“ ist jedoch kein auf das Bewertungsobjekt wirkender Lärmindex verzeichnet. Die Lage ist als ruhig zu bewerten, wobei stadttypische Hintergrundgeräusche möglich sind. Durch den Betrieb der 50 m südöstlich benachbarten Sportanlage, des rd. 120 m südlich liegenden Dantebads und des 200 m entfernten Dantestadions sind Immissionen möglich. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen.



Quelle: BayernAtlas

Die Wohnlage wird im in der Wohnlagekarte 2022 als „durchschnittlich“ bewertet. In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage des Stadtbezirks mit mittlerer bis guter Wohnlage beschrieben, die Straßenbewertung speziell für die Dietrichstraße weist drei Sterne „gute Wohnlage“ aus. Das Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ weist der vorliegenden Wohnlage in seiner Skala „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ eine „faire“ Wohnlage zu. Das Prestige der „Adresse“ ist im Münchner Vergleich überdurchschnittlich.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Stadtbezirks sowie wegen umliegender Naherholungsgebiete im städtischen Vergleich sehr gut. Das Dantebad und der Olympiapark liegen sehr nahe, der Schloßpark Nymphenburg ist schnell erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine leicht überdurchschnittliche Wohnlage.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist trapezförmig mit Frontbreite im Südosten an der Dietrichstraße von rd. 18 m und einer Tiefe zwischen rd. 30 und 31,50 m. Die benachbarten Grundstücke sind mit typ-, profil- und baujahresgleichen Mehrfamilienhäusern bebaut.

Das Bewertungsgebäude steht in rd. 3 m Abstand zur südöstlichen Grenze auf der südwestlichen und nordöstlichen Grenze. Im Nordnordwesten verbleibt eine im Mittel rd. 15 m tiefe Grünfläche im Verbund mit den Grünflächen der benachbarten und gegenüberliegenden Grundstücke. Der gesamte Innenhof ist rd. 100 m lang und zwischen rd. 15 und 37 m breit.

Die Oberfläche ist im Wesentlichen eben. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2 Gebäude

Die Gebäude wurden ca. 1926-1928 in Massivbauweise, klarer Rechteckform, mit Satteldach und zwei übereinander liegenden Dachgauben-Reihen konzipiert. Das Gebäude verfügt über ein Keller- geschoß, ein Erdgeschoß als Hochparterre, zwei Obergeschoße, ein Dachgeschoß und einen aus- gebauten Dachspitz. Es ist als Zweispänner konzipiert. Die Gestaltung ist baujahrestypisch, die architektonische Qualität gehoben. Prägend sind die symmetrische Lochfassade mit Sprossenfen- stern, das Satteldach mit Dachgauben sowie die großen Gemeinschaftskamine. Auf der Nordest- bzw. Innenhofseite wurden 2001 Balkone in Stahlkonstruktion ergänzt.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Südosten über ein natürlich belichtetes Treppenhaus ohne Aufzug. Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Über das Treppenhaus besteht Zugang zum Innen- hof.

Im Kellergeschoß liegen die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume sowie ein gemeinschaft- lich zu nutzender ein Waschraum mit Außentreppe in den Innenhof.

4.3 Wohnungseigentum

Die Bewertungswohnung Nr. 4 liegt im 1. Obergeschoß südwestlich des Treppenhauses. Die Ori- entierung erfolgt nach Südsüdosten und Nordnordwesten. Die innere Erschließung erfolgt über eine innenliegende, geräumige Diele, die alle weiteren Räume erschließt. Innenliegend gibt es ein Bad/WC. Nordnordwestorientiert liegen ein kleines Zimmer sowie eine Wohnküche mit Balkon. Südsüdostorientiert liegen zwei Zimmer. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,80 m, im Flur rd. 2,70 m. Zur Wohnung gehört ein rd. 13 m² großer Kellerraum.