

**EXPOSEE** über den Verkehrswert des ½-Miteigentumsanteils am Grundstück F1St. Nr. 1044/22,  
Gemarkung Gräfelfing, verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelhaushälfte Nr. 2,  
Maria-Eich-Straße 17a, 82166 Gräfelfing

Erstellt am 07.08.2024, 17.599 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 07.08.2024.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 13.02.2024  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 14.03.2024.2024;

**2. Wertermittlungsstichtag:** 07.08.2024

**3. Daten:**

- Grundbuch: Amtsgericht München von Gräfelfing, Blatt 6104
- Grundstücksgröße: 1.025 m<sup>2</sup>, ½-Miteigentumsanteil: 513 m<sup>2</sup>
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerungs- und -Verwaltungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Bebauung: Doppelhaushälfte, E+D+DS, unterkellert, Garage, Werkstatt (nicht genehmigt/genehmigungsfähig)
- Baujahr: ca. 1980
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ: 0,26
- Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus: 287,24 m<sup>2</sup>, Garage: 19,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche (WoFIV 2004): 109,75 m<sup>2</sup>
- Nutzungenflächen (NUF) KG: 42,79 m<sup>2</sup>

**4. Ort:**

82166 Gräfelfing, Gemeinde, Landkreis München, 13.600 Einwohner, Einzugsbereich LH München, Anbindung über S-Bahn (S6), A 96 München-Lindau, gehobene Sozialstruktur;

**5. Lage:**

Nördlicher Ortsteil „Lochham Nord“, hier unmittelbar südöstlich Maria-Eich-Straße und nordöstlich Tunnel der A 96 nahe Tunneleingang (30 m), zur S-Bahn-Station rd. 350 m, Ortszentrum rd. 1,3 km, Pasing ca. 3,5 km, Anschlussstelle der A 96 rd. 2 km;  
sehr gute Anbindung, gute Infrastruktur, stark immissionsbelastete Lage, Hauptorientierung Südosten;  
deutlich unterdurchschnittliche Wohnlage,

**6. Planungsrecht:**

Bebauungsplan, reines Wohngebiet (WR), Baugrenzen, Mindestgrundstücksgröße 750 m<sup>2</sup>, Grundfläche max. 232 m<sup>2</sup>, anteilig 116 m<sup>2</sup>, Geschoßfläche max. 341 m<sup>2</sup>, anteilig 170 m<sup>2</sup>, Festsetzungen zu Immissionsschutz;  
kein wertrelevantes Erweiterungspotential;

**7. Nutzung:**

Nach Angabe 5 Mietverhältnisse über einzelne Zimmer/Bereiche, Garage und Werkstatt nicht vermietet;

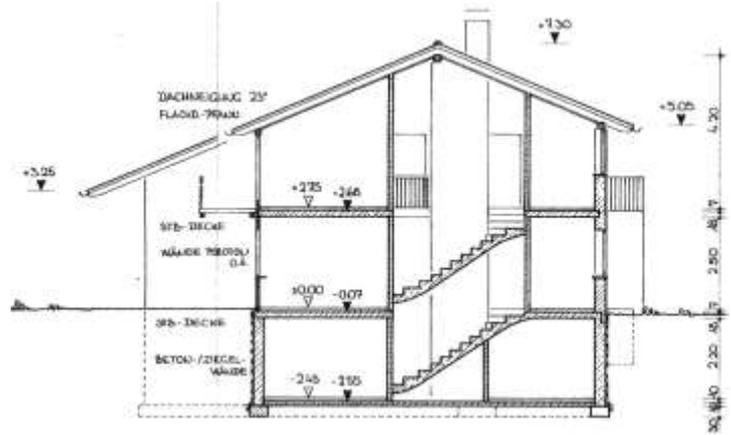
**8. Beschreibung:**

Baujahrestypische Doppelhaushälfte, Satteldach, Lochfassade, verputzt und Holzverschalung;  
EG Windfang mit WC, Essdiele mit offener Treppe und Südwest-Terrasse, 2 Zimmer Südost, 1 kl. Terrasse, Küche Nordwest, Garten im Südosten rd. 19 m tief, DG Dusche/WC, 3 Zimmer mit Balkon bzw. Dachterrasse über Garage, Dachspitz Speicherraum, KG Heizung, Tankraum, Dusche ohne WC, Küche, wohnraumähnlich ausgebauter Raum, keine Aufenthaltsqualität im KG, Einzelgarage, angebaute Werkstatt (ca. 72 m<sup>3</sup>) als südwestliche Grenzbebauung wird lediglich mit Rückbaurisiko berücksichtigt, da Wiederaufnahme bauordnungsrechtliches Verfahren diesbezüglich jederzeit möglich;  
Massivbauweise Mauerwerk, verputzt, Holzverschalung, Gründung/KG Beton, Satteldach Holzdachstuhl, Deckung Betondachsteine, Decken Stahlbeton, Dämmung Decke über DG nicht bekannt, Fenster/Fenstertüren Holz Wärmeschutzverglasung, Rollläden Kunststoff, Innentüren furniert, Böden Parkett, Keramik, Naturstein, Textil, Decken Putz gestrichen, Holzverschalung, Treppe Stahlbeton, Naturstein, Geländer Stahl, Öl-Zentralheizung (2001), Stahl-Tank 6.400 l im KG, Sanitär weitgehend baujahrestypisch: Einbau-Duschwannen, Wand-WCs, Einbau-Spülkästen, Waschbecken, Anschlüsse für Waschmaschinen; Einzelgarage Massivkonstruktion, Flachdach tlw. mit Dachterrasse, Gartenhaus Holz  
Ausstattung weitgehend baujahrestypisch, tlw. modernisiert, durchschnittlich;  
Zustand: Bedarf an Instandsetzungen, marktüblich Modernisierungsbedarf; energetischer Zustand baujahrestypisch unterdurchschnittlich;  
Objekt erfüllt maximal durchschnittliche Wohnanforderungen;

**9. Verkehrswert:**

**920.000 €**

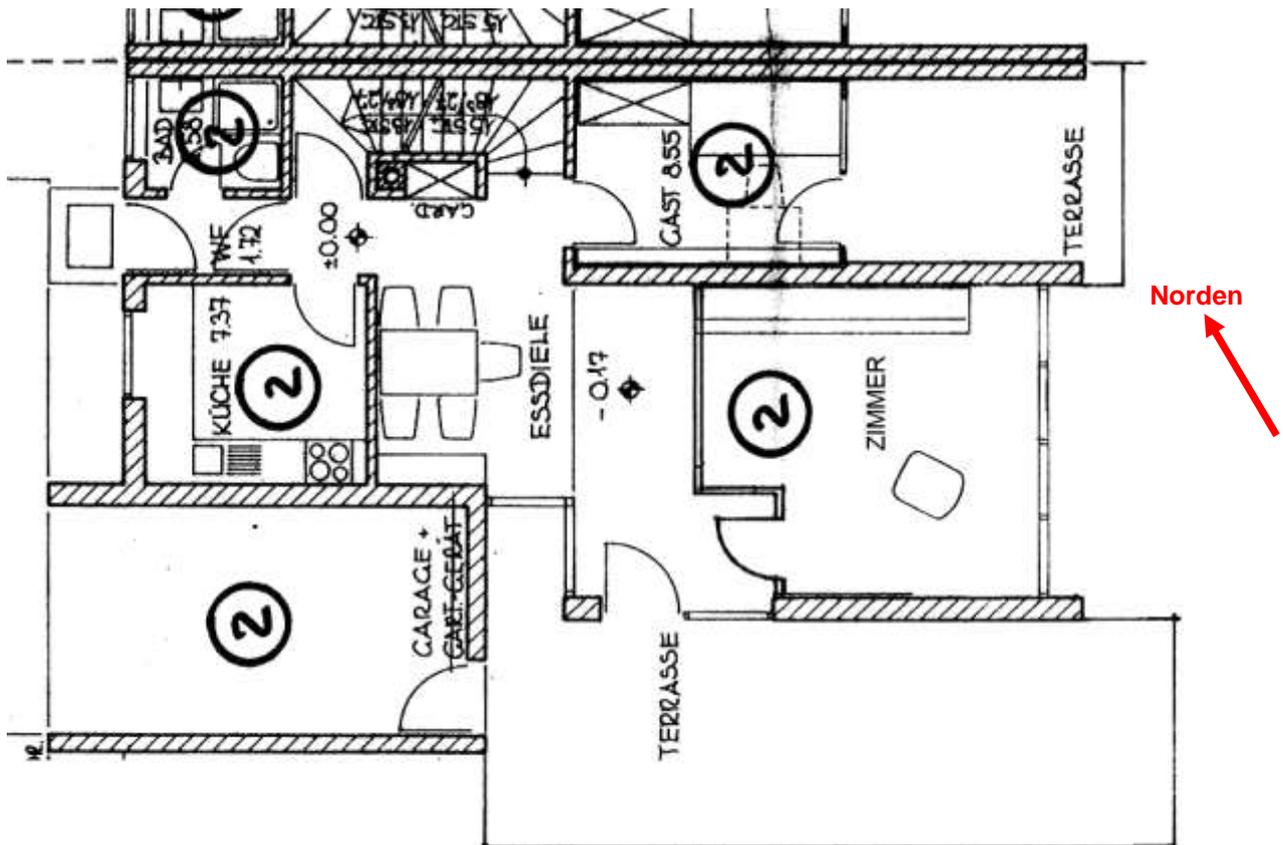
### 10. Anlagen



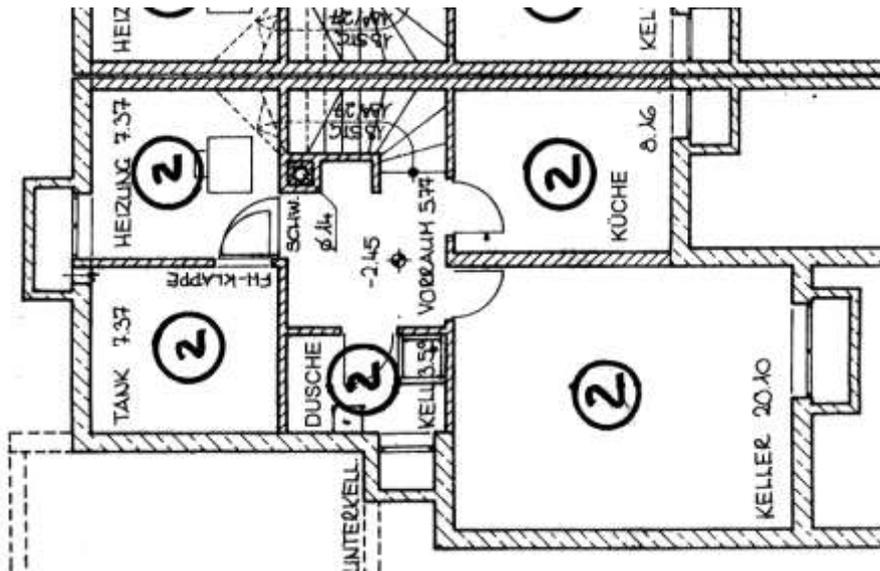
Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

Schnitt

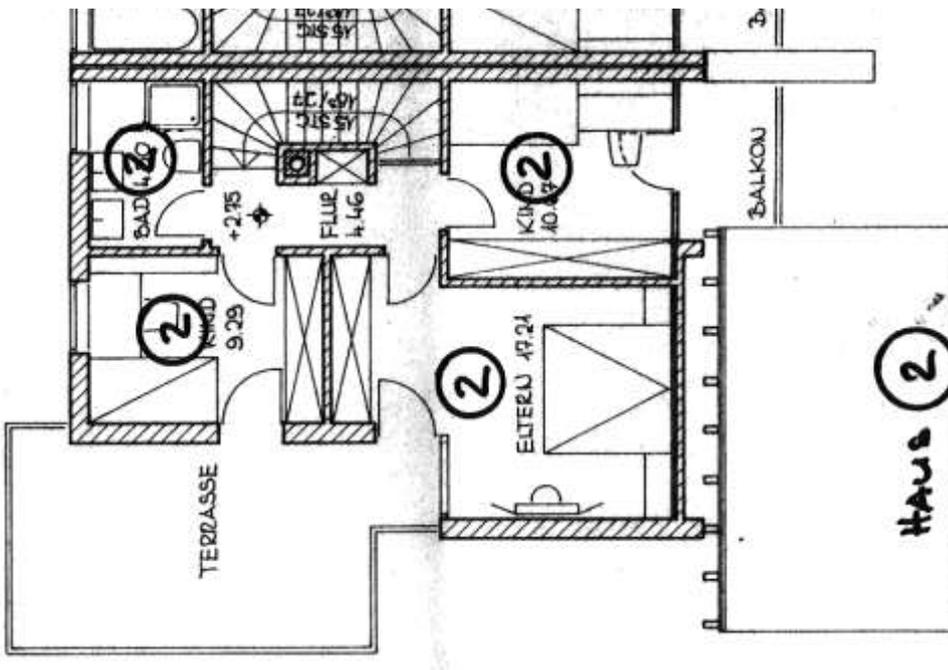
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Ansicht von Südosten



Garage von Nordwesten, rechts Werkstatt



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Dusche/WC DG



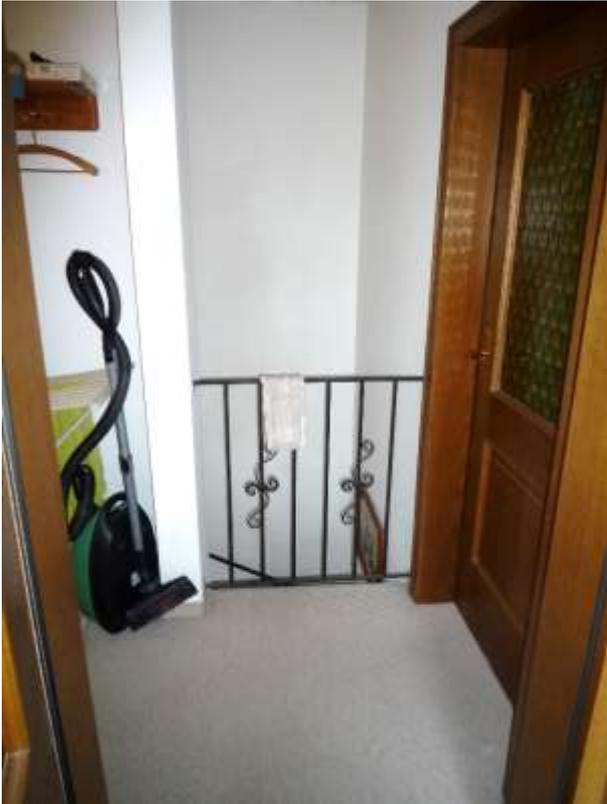
Schlafzimmer DG



Dachterrasse, A 96 im Hintergrund



Essplatz EG



Flur DG



Treppe



WC EG



Dusche KG



Küche EG



Küche KG



Eingangsbereich EG



Gästezimmer EG