

## Reihenmittelhaus nebst Garage im Münchner Stadtteil Pasing (Österreicherviertel)

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten Nr. 54/23 vom 02.12.2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ: 1540 K 16/23.	
Objekt:	Reihenmittelhaus nebst Reihengarage im Österreicherviertel in München-Pasing. Ob ein Mietvertrag vorliegt, ist nicht bekannt. Für die Bewertung wurde ein miet-freies Objekt unterstellt.	
Hinweis:	Das Wohngebäude konnte <b>nicht</b> von innen besichtigt werden. Aufgrund der An-gabe des Kaminkehrers befindet sich eine ältere Ölzentralheizung im Gebäude, für die bei der Bewertung eine Wertminderung berücksichtigt worden ist. Ansonsten wurde bei der Wertermittlung ein Ø Ausstattungsstandard und ein Ø baulicher Un-terhaltungszustand unterstellt. Die Baubeschreibung basierte im Wesentlichen auf Bauakten, den Infos des Kaminkehrers und der äußeren Inaugenscheinnahme.	
Lage:	Stadtteil Pasing, Reihenhaussiedlung südlich der Landsberger Straße; eine Ver-kehrslärmbeeinträchtigung ist trotz einer vorhandenen Lärmschutzwand spürbar, wobei die südlichen Räume nicht so beeinträchtigt sind; Kindergarten und einige Einkaufsmöglichkeiten liegen im Gehbereich; die nächste Grundschule liegt ca. 2,0 km entfernt, das Gymnasium ca. 1,1 km; Bus- und Trambahn im Gehbereich; ins-gesamt Ø Infrastruktur; die Umgebungsbebauung ist durch RH und DHH aus den 50er/60er Jahren geprägt; die Wohnlage ist insgesamt betrachtet als Ø einzustufen.	
Grundbuch:	Flurstück 1379/33 (RMH) nebst 1/26 MEA an Flurstück 1379/65 (Zugangsweg), Flurstück 1379/39 (Reihengarage) nebst 1/18 MEA an Flurstück 1379/44 (Gara-genhof), je Gemarkung Pasing; keine bewertungsrelevanten Einträge Abteilung II.	
Bauweise:	Reihenmittelhaus (BJ 1961); Ziegelbauweise mit EG, OG, ausgebautes DG, kom-plett unterkellert; Fassade verputzt und gestrichen, tlw. mit Holzverkleidung; Sat-teldach, Sparrendachstuhl, Dachliegefenster (keine Gauben), Pfanneneindeckung.	
Ausstattung:	Ölzentralheizung von Oertli (BJ 1997), Öltank im KG; Kunststofffenster mit Iso-lierverglasung; Sanitärbereich: Gäste-WC im EG, Bad im OG mit Badewanne, WC und WB; Terrasse als Holzkonstruktion, Markise; Energieausweis lag nicht vor.	
Grundriss:	Schmales RMH mit 6 Zimmer (davon zwei kleiner als 10m²), Küche, Essbereich, Badezimmer, Gäste-WC und Terrasse; Wohnfläche 108 m²; Ausrichtung nach Sü-den und Norden; Nutzfläche im KG 43 m²; insgesamt Ø Grundrisslösung.	
Baulich. Zustand:	Die Fenster sind ausgetauscht worden; die Dacheindeckung ist erneuert worden; für die austauschbedürftige Heizungsanlage wurde bei der Wertermittlung eine ent-sprechende Wertminderung berücksichtigt (siehe Ausführungen im Gutachten).	
Garage:	Reihengarage aus Betonfertigteilen aus dem BJ 1961 mit manuell bedienbarem Metallschwenktor und geringer lichter Breite 2,45 m.	
Verkehrswert:	<b>Reihenmittelhaus in Pasing</b> im November 2023:	<b>670.000 €</b>
	<b>Reihengarage in Pasing</b> im November 2023:	<b>25.000 €</b>
Anmerkungen:	Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sach-verständigen ist <b>nicht</b> befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.	
Anlagen:	Nr. 1 Fotos; Nr. 2-6 Lagepläne und Luftbild; 7-12 Schnitt und Grundrisse	



Blick von der Veldener Straße auf  
das gegenständliche Reihenmittel-  
haus (siehe Pfeil); der Hauseingang  
befindet sich an einem Zugangsweg  
parallel zur Landsberger Straße

Rückansicht des  
Gebäudes  
(Südseite)

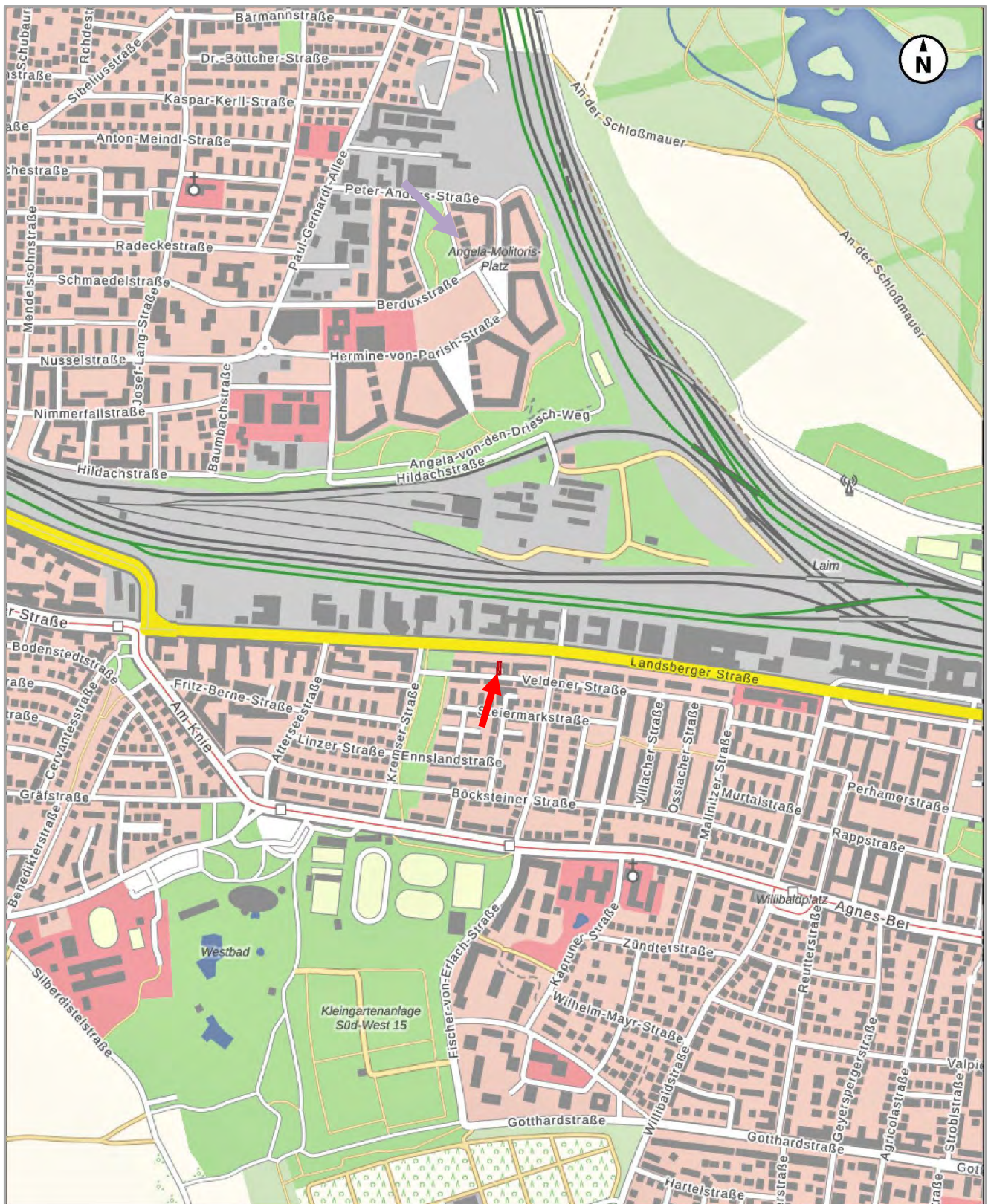


Vorderansicht des  
Gebäudes

Landkartenausschnitt Landeshauptstadt München  
(Maßstab  $\approx 1 : 100.000$ )



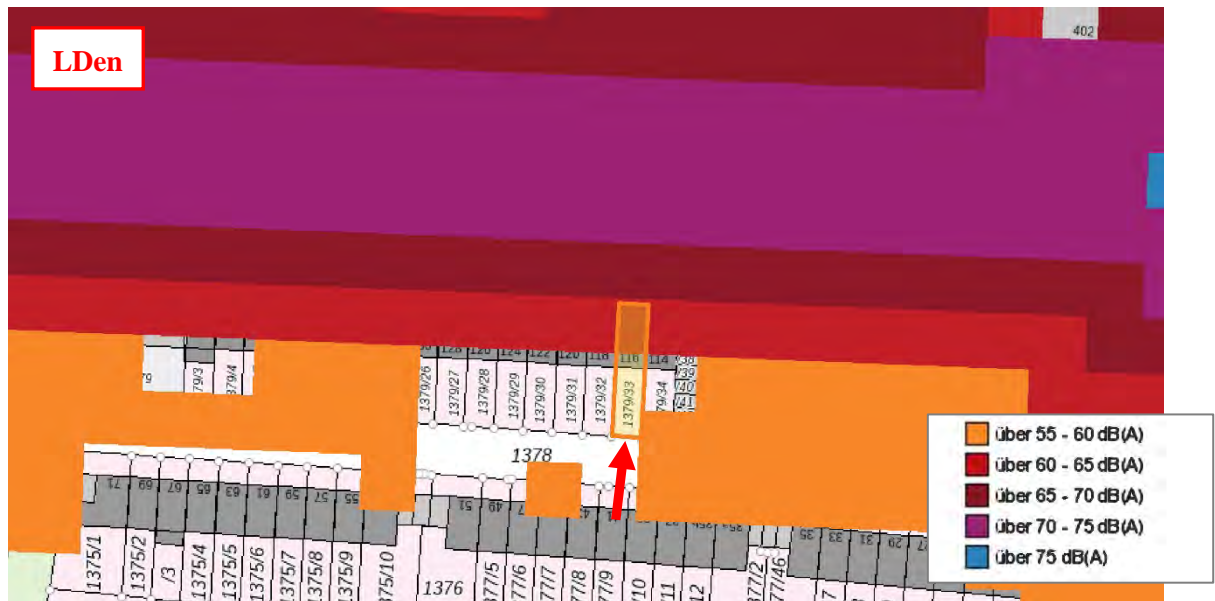
Stadtplanausschnitt mit den Stadtteilen Laim und Pasing  
(M  $\approx$  1 : 10.000)



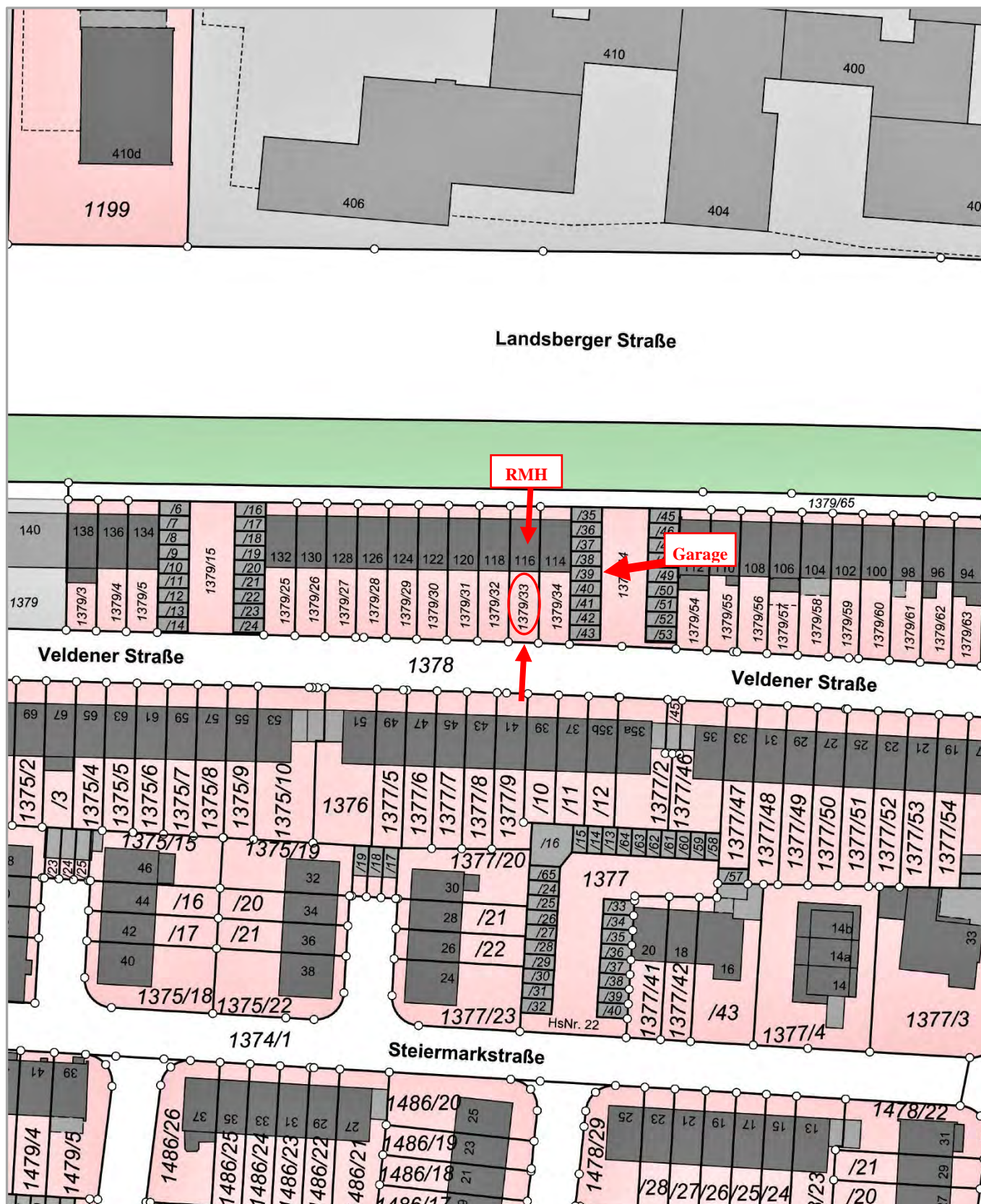
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
(M  $\approx$  1 : 1250)



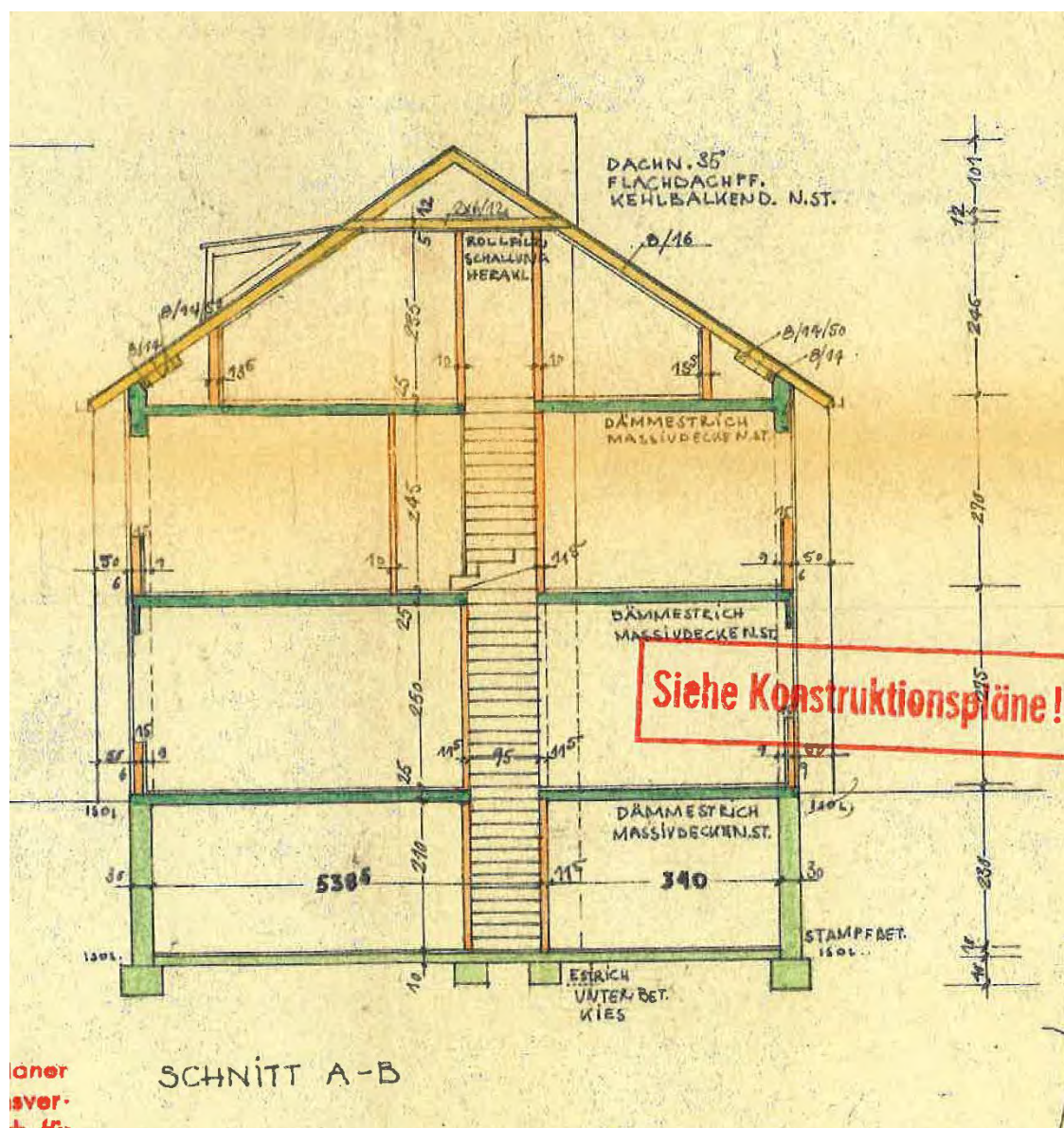
Lärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
für Hauptverkehrsstraßen gemäß Umgebungslärmrichtlinie  
der EU aufgeteilt in Tagesbelastung (LDen)  
und Nachtbelastung (LNight)



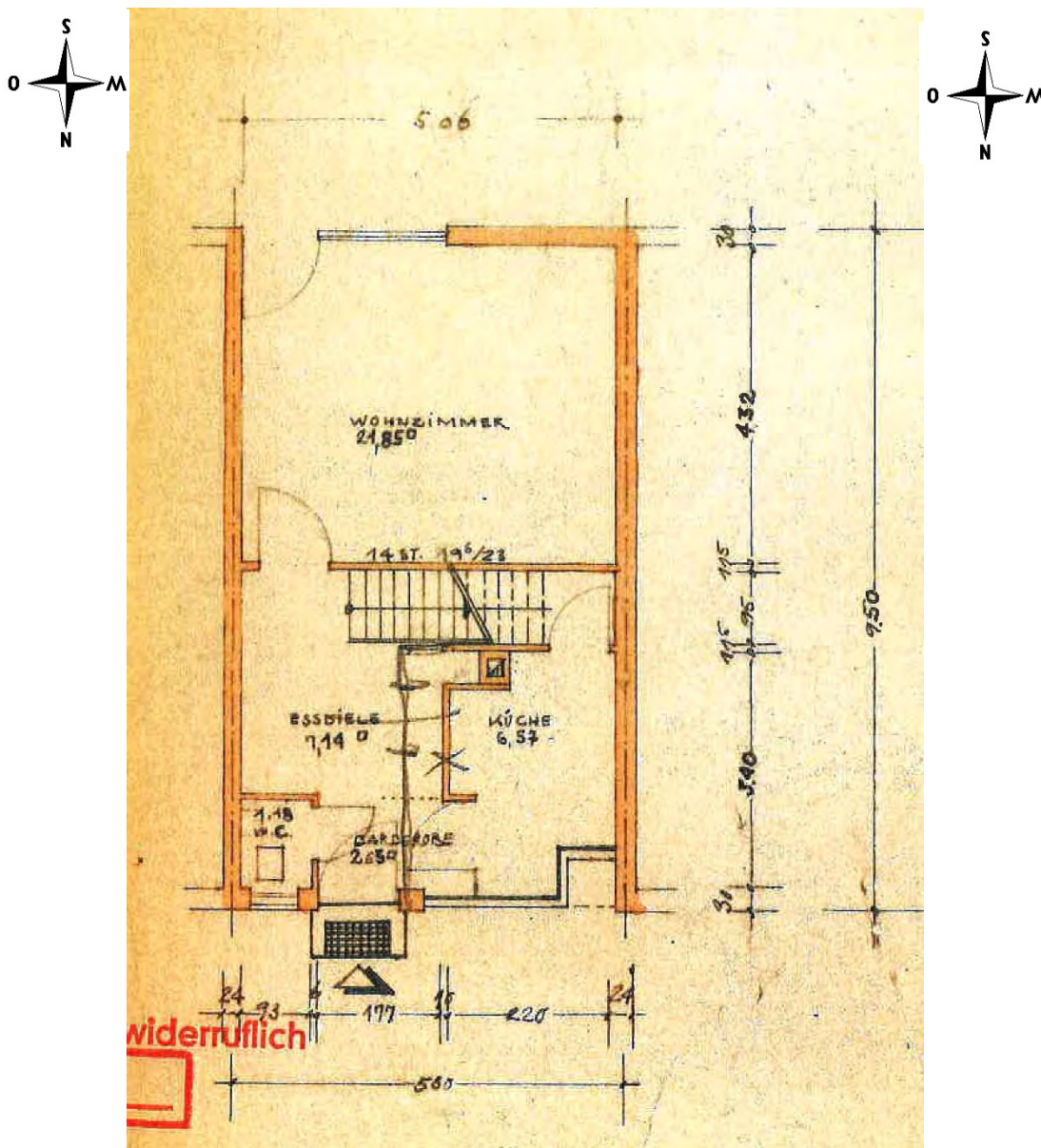
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
(M  $\approx$  1 : 1.000)



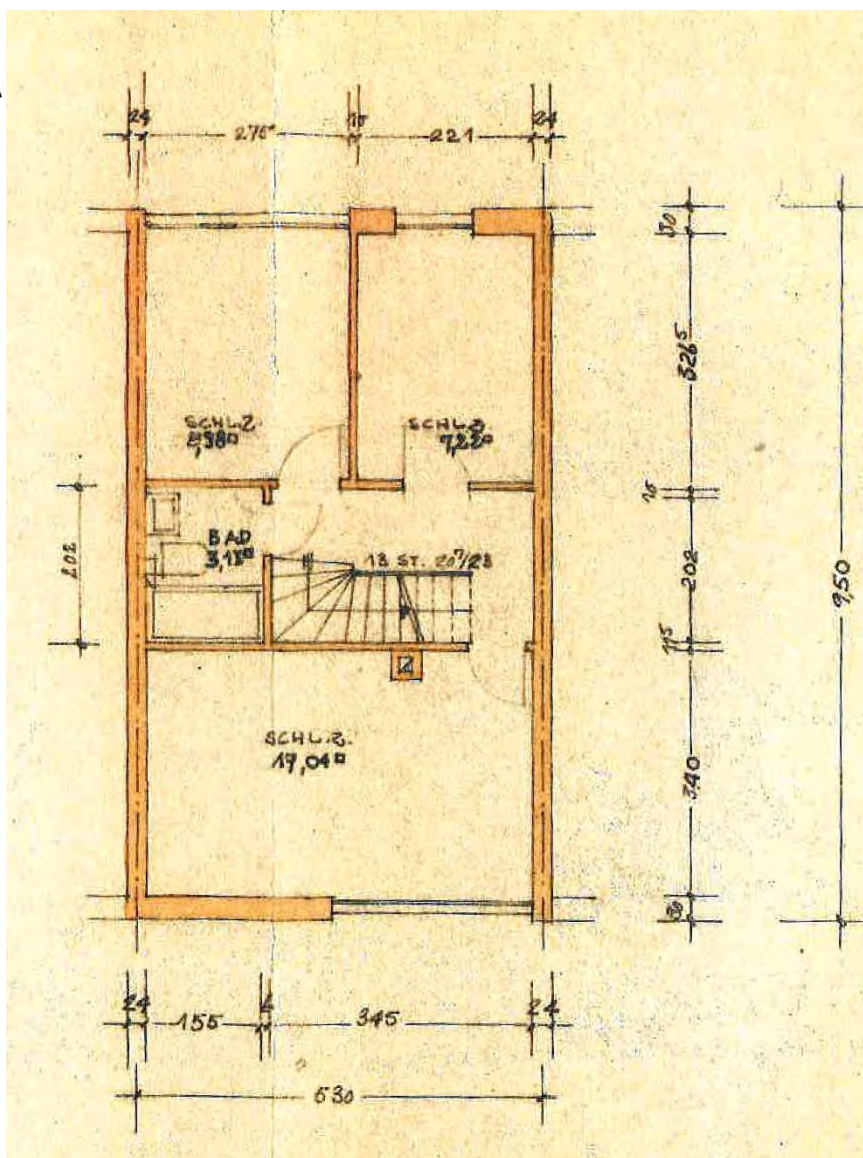
Gebäudequerschnitt laut  
Baugenehmigung vom 17.05.1960  
(M  $\approx$  1 : 100)



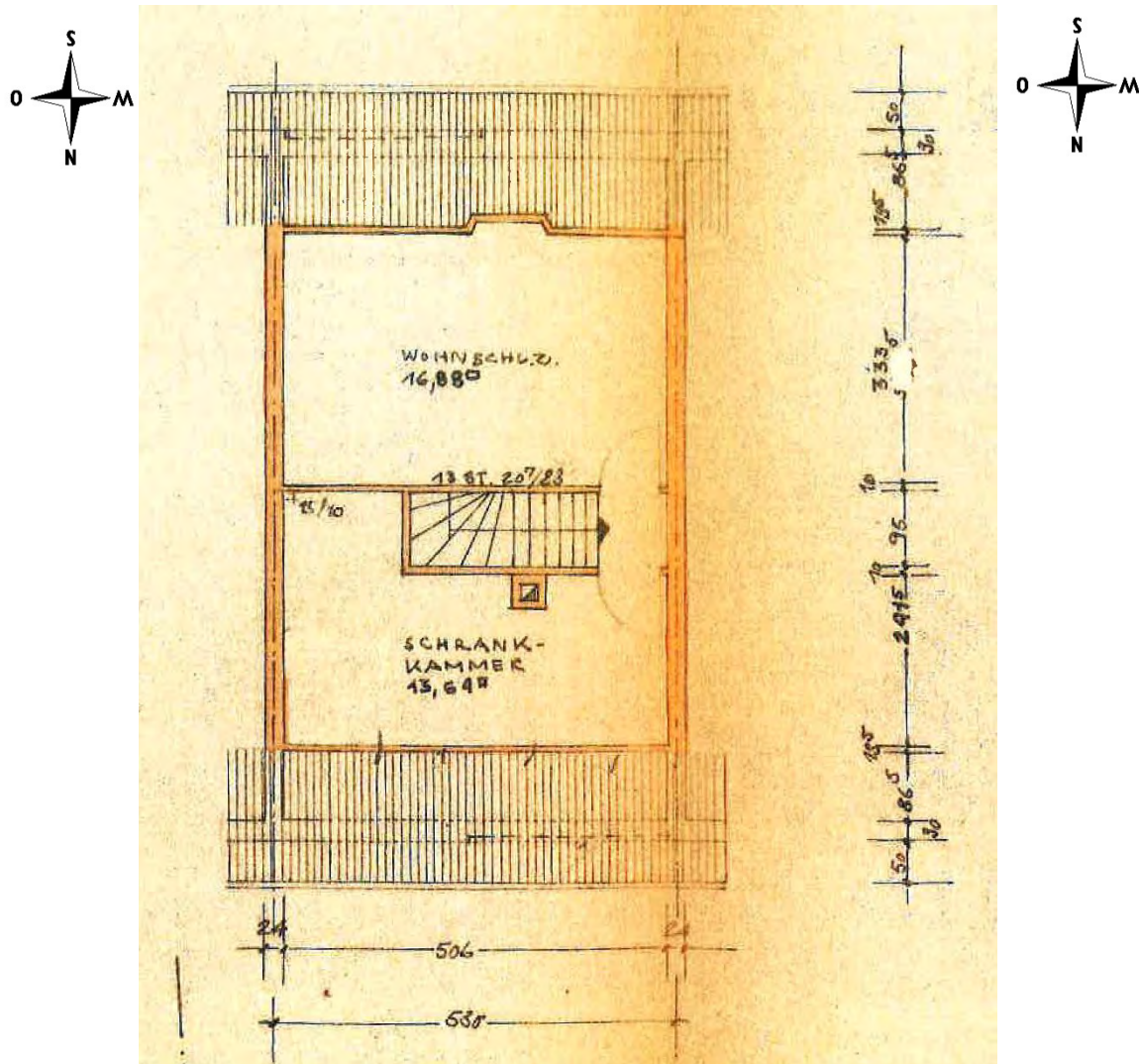
Grundriss Erdgeschoss laut  
Baugenehmigung vom 17.05.1960  
(M  $\approx$  1 : 100)



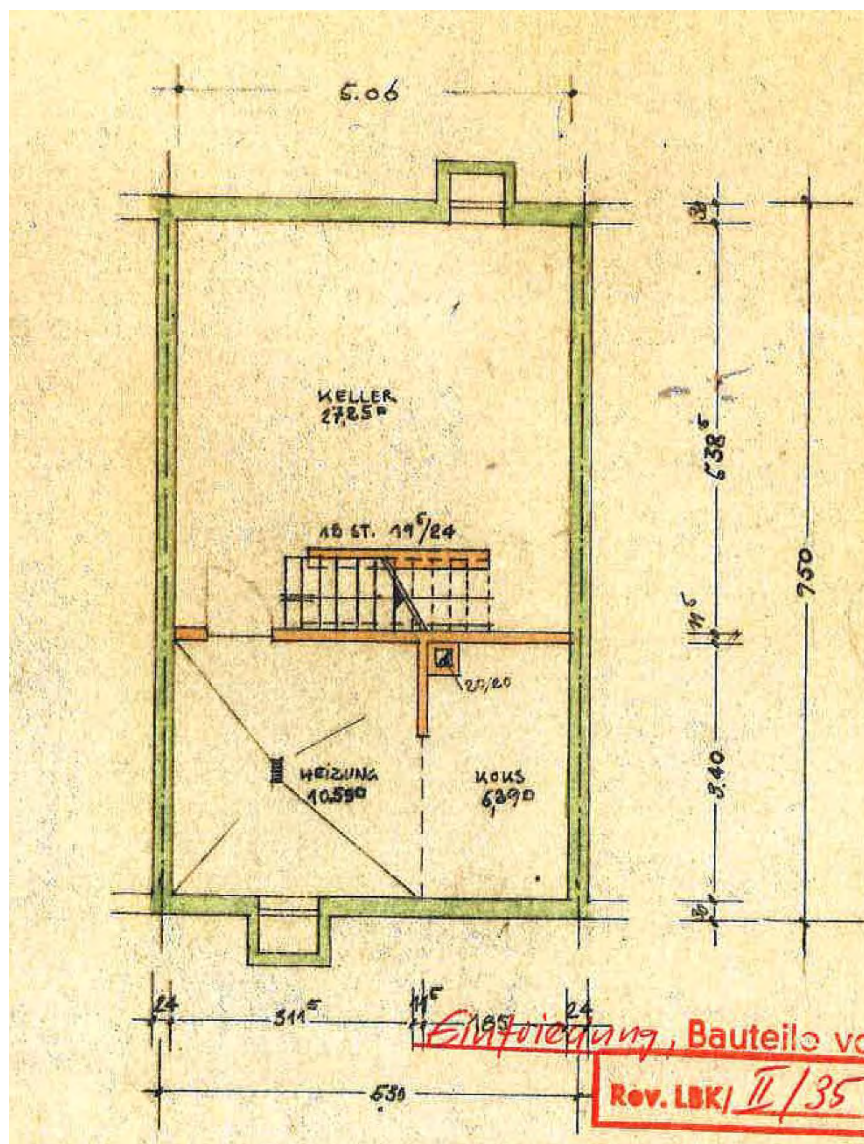
Grundriss Obergeschoss laut  
Baugenehmigung vom 17.05.1960  
(M  $\approx$  1 : 100)



Grundriss Dachgeschoss laut  
Baugenehmigung vom 17.05.1960  
(M  $\approx$  1 : 100)



Grundriss Kellergeschoss laut  
Baugenehmigung vom 17.05.1960  
(M  $\approx$  1 : 100)



Schnitt und Grundriss einer  
Reihengarage exemplarisch  
(M  $\approx$  1 : 100)

