



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

Architekt Dipl.-Ing.

Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks
Schmuckerweg 4, 81825 München (Trudering-Riem),
bebaut mit älterem Mehrfamilienhaus und 7 Garagen
und den Wert der Sondereigentumseinheiten 1-10

Auftraggeber: Amtsgericht München
Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag: 06.08.2025
Geschäftszeichen: 1540 K 313/24

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers
nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und
weitergegeben oder für andere als die vorgesehene
Zweckbestimmung verwendet werden.

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Lageplan und Luftbild	6

Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber	7
1.2 Auftrag	7
1.3 Wertermittlungsstichtag.....	8
1.4 Objekte	8
1.5 Eigentümer	8
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ermittlungen	8
1.8 Bezirkskaminkehrer.....	8
1.9 Besichtigung	8
2. Technische Daten.....	10
2.1 Grundstück	10
2.2 Bestand.....	10
2.3 Planung.....	10
3. Grundbücher	12
3.1 SE-Nr. 1	12
3.2 SE-Nr. 2	13
3.3 SE-Nr. 3	13
3.4 SE-Nr. 4	14
3.5 SE-Nr. 5	14
3.6 SE-Nr. 6	15
3.7 SE-Nr. 7	16
3.8 SE-Nr. 8	16
3.9 SE-Nr. 9	17
3.10 SE-Nr. 10	17
4. Lagebeschreibung.....	19
4.1 München.....	19
4.2 Trudering-Riem.....	19
4.3 Grundstückslage	20
4.4 Verkehrslage	20
4.5 Wohnlage	20
4.6 Nachbarbebauung	21
4.7 Immissionen.....	21
5. Grundstücksbeschreibung.....	22
5.1 Erschließung	22
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	22
5.3 Bebauung.....	22
5.4 Baugenehmigung.....	22
5.5 Bebaubarkeit.....	23

6. Gebäudebeschreibung.....	25
6.1 Wohnhaus.....	25
6.2 Garagen.....	26
6.3 Baumängel und Bauschäden.....	26
7. Angaben zur Bewirtschaftung.....	27
7.1 Grundsteuer	27
7.2 Brandversicherung.....	27
7.3 Energieausweis.....	27
8. Wertberechnung.....	28
8.1 Marktlage.....	28
8.2 Bewertungsverfahren	28
8.3 Liquidationswert.....	29
8.4 Verkehrswerte.....	32
9. Zusammenfassung	34

Anlagen:

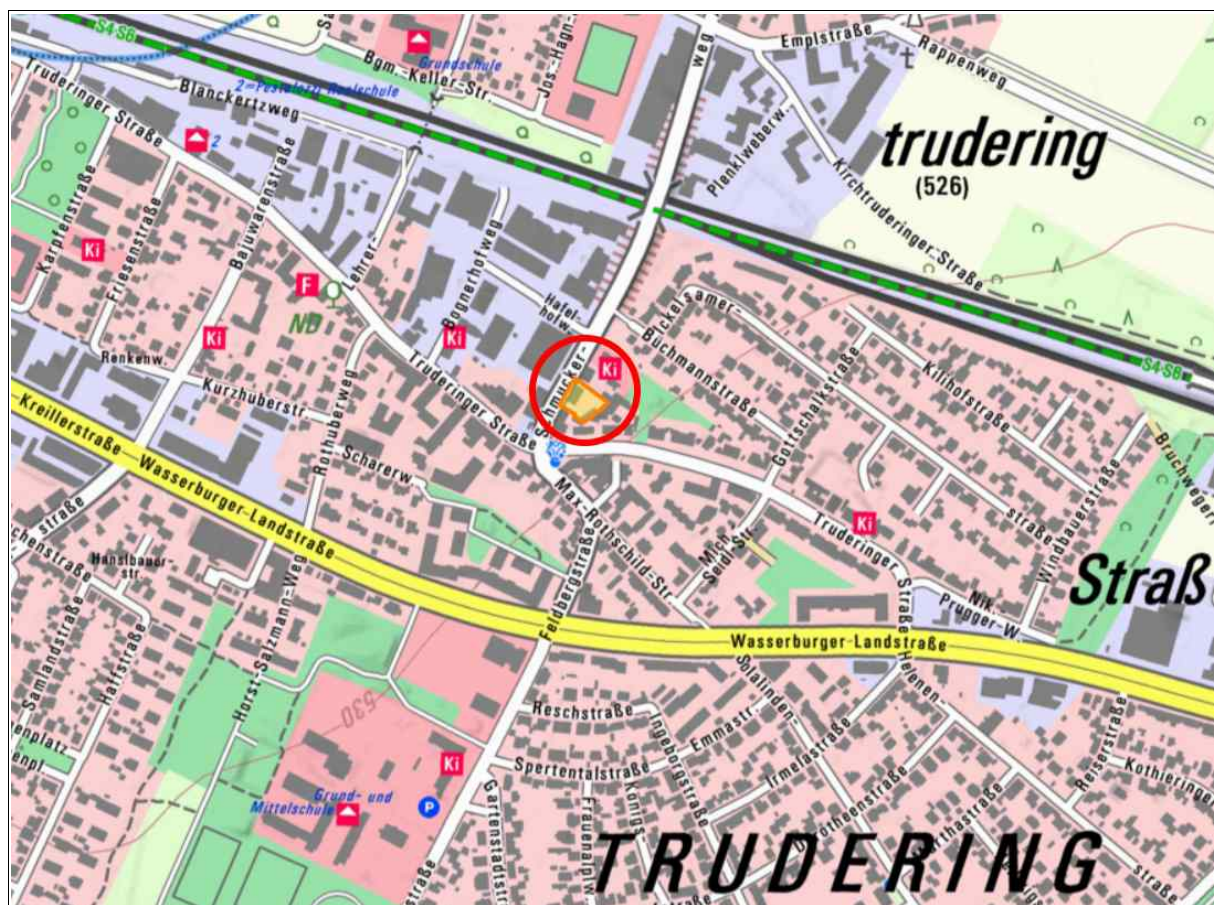
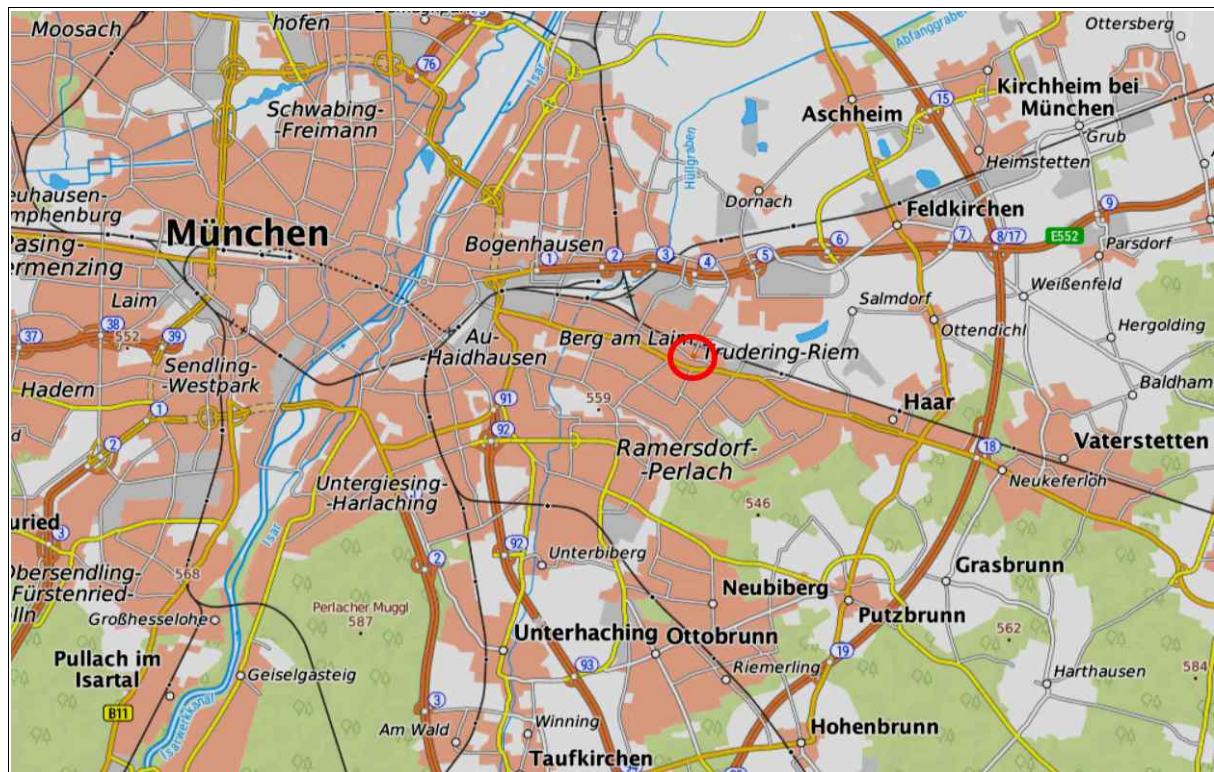
1	Berechnungen	36
2	Flächennutzungsplan	41
3	Bebauungsplan	42
4	Altbau Grundrisse	43
5	Altbau Schnitt u. Garagen	44
6	Aufteilungsplan v. 2017	45
7	Planung KG	46
8	Planung EG	47
9	Planung OG	48
10	Planung DG	49
11	Planung DS	50
12	Planung Schnitt u. Sondernutzungsbereiche	51
13	Fotos	52
14	Fotos	53
15	Luftbilder	54

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MF-B	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	MF-H	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	n. Ang.	nach Angabe
B-Plan	Bebauungsplan	NF	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
II.BV	Zweite Berechnungsverord.	OT	Ortstermin
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RH	Reihenhaus
DN	Dachneigung	RMH	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	REH	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus	SE	Sondereigentum
EG	Erdgeschoss	TE	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
		WDVS	Wärmedämmverbundsystem
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft.
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung		
k. A.	keine Angabe	ZFH	Zweifamilienhaus
Kgr.	Kostengruppe	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
KG	Kellergeschoss		
LBK	Lokalbaukommission	*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen
LZS	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste nur f. d. AG

Ortspläne

o. M.



© Bayer. Vermessungsverwaltung

o.M.



Tel. 089 439 16 43
gutachter-koch@t-online.de

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche
Vermögen, **Geschäftszeichen: 1540 K 313/24**

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes
i.S.d. § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung

gem. Gerichtsbeschluss vom	06.02.2025
Schätzungsanordnung vom	10.02.2025
Zustellung der Unterlagen am	14.02.2025

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wichtiger Hinweis:

Die lt. Beweisbeschluss zu bewertenden 10 Sondereigentumseinheiten entsprechen nicht den baulichen Gegebenheiten und existieren bisher nur auf dem Papier. Eine Veräußerung/Versteigerung dieser Objekte erscheint daher nicht praktikabel. Nur der Verkauf/Versteigerung des gesamten Grundstücks wird hier als eine realistische Möglichkeit der Vermarktung gesehen. Daher wird in diesem Gutachten der Verkehrswert des gesamten Grundstücks mit seinen am Ortstermin vorgefundenen Eigenschaften nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ermittelt und nur für die Zwangsversteigerung den im Beweisbeschluss aufgelisteten Sondereigentumseinheiten jeweils ein anteiliger Wert am Grundstück zugeordnet. Entgegen den Angaben im Grundbuch und der Teilungserklärung sind diese Anteile aber bisher nicht mit einer entsprechend vorhandenen Eigentumswohnungen verbunden. Rechtsfragen hierzu können im Rahmen dieses Gutachtens nicht beantwortet werden.

1.3 Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

06.08.2025

1.4 Objekte

Wohnbaugrundstück Schmuckerweg 4, 81825 München (Trudering-Riem), bebaut mit älterem Mehrfamilienhaus u. 7 Reihengaragen, 10 Sondereigentumseinheiten lt. Beweisbeschluss

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Ortspläne
Lageplan und Luftbild
Grundbuchauszüge v. 06.08.2024 u. 12.08.2024
Genehmigte Eingabeplanung des Wohnhauses von 1960 und der Garagen von 1961

Teilungserklärung v. 16.03.2017 u. 06.04.2022¹
Nachträge dazu v. 28.10.2022 u. 12.06.2023
Aufteilungspläne v. 14.10.2016
Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 02.02.2017

Bauleitplanung der Stadt München
Marktberichte und Bodenrichtwerte des GAA für das Stadtgebiet München
Fachliteratur
Skizzen der Ortsbegehung

1.7 Ermittlungen

LBK München
Bayerische Vermessungsverwaltung
GAA für München
Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Bezirkskaminkehrer

1.9 Besichtigung

am 06.08.2023, ca. 10 -10.20 Uhr

Teilnehmer:

Hr. Uwe Koch

Sachverständiger

1 Die zugehörige Baugenehmigung war in den Bauakten (LBK / Archiv) nicht enthalten.

Von den Parteien ist niemand erschienen und es wurde nicht geöffnet. Das vorhandene Mehrfamilienhaus scheint unbewohnt und macht von außen den Eindruck einer „Bauruine“.

Grundstück und Haus konnten nicht betreten werden. Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Amtsgericht	München
Gemarkung	Trudering
Flurstück-Nr.	237
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	1.468 m ²
Flächennutzungsplan	reines Wohngebiet (WR)
Bebauungsplan	Nr. 913 v. 1973
Bebauung (Bestand)	MFH, 7 Garagen
Grundfläche (GR)	ca. 356 m ²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 599 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	ca. 2.783 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,24
Wertrelev. Geschoßflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,41
Genehmigte Planung	MFH, 7 Garagen
Grundfläche (GR)	ca. 529 m ²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 1.041 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,36
Wertrelev. Geschoßflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,71

2.2 Bestand

Bebauung	MFH, 7 Garagen
Art	konventionelle Massivbauten
Baujahr	ca. 1960/61
Geschosse	KG, EG, OG, DG
Grundfläche (GR)	ca. 202 m ²
Summe Wohnflächen (überschlägig)	ca. 479 m ²
Anzahl Wohnungen	6 St.

2.3 Planung

Baugenehmigung	ca. 2016
Bebauung	MFH, 7 Garagen
Art	konventionelle Massivbauten
Geschosse	KG, EG, OG, DG, DS
Anzahl Wohnungen	10 St.
Garagen	7 St.
off. Stellplätze	3 St.
Aufteilung	ca. 2017 u. 2022
Grundfläche Wohnhaus	ca. 381 m ²
Grundfläche Garagen	ca. 148 m ²
Summe Wohnflächen (lt. Planung)	ca. 769 m ²
Summe Nutzflächen (lt. Planung)	ca. 220 m ²

Nachfolgende Tabelle listet die in der Planung vorgesehenen 10 Sondereigentumseinheiten am Grundstück auf (s. Kap. 1.2 / Hinweis):

SE Nr.	Lage	Art Whg.	Wfl. [m²]	MEA [/1.000]	KA [m²]	SP [m²]	SoNu	
							Kfz.	Sonst.
1	EG/li.vo.	2-Zi.	53	64,32	7	-	Stpl.	-
2	EG/li.hi.	2-Zi.	58	75,98	7	-	Stpl.	Terr./Gart.
3	EG/re.hi.	2-Zi.	81	103,82	6	-	Stpl.	Terr./Gart.
4	EG/re.vo.	2-Zi.	94	114,44	6	-	Gar.	-
5	OG/li.vo.	2-Zi.	53	67,47	6	-	Gar.	-
6	OG/li.hi.	2-Zi.	58	73,42	6	-	Gar.	Balkon
7	OG/re.hi.	2-Zi.	81	101,23	7	-	Gar.	Balkon
8	OG/re.vo.	2-Zi.	94	116,72	7	-	Gar.	Balkon
9	DG/li.	3-Zi.	91	123,92	11	12	Gar.	Dachterr.
10	DG/re.	3-Zi.	106	158,68	11	12	Gar.	Dachterr.
Summe			769	1.000,00	74	24		

Legende:

SE	Sondereigentum	Stpl.	offener Stellplatz
Wfl.	Wohnfläche	KA, SP	Kellerabteil, Speicher
MEA	Miteigentumsanteil	Gar.	Garage
SoNu	Sondernutzungsrecht	Terr./Gart.	Terrasse/Garten

3. Grundbücher

Das Grundstück wurde zuletzt am 06.04.2022 gemäß der Planung mit Baugenehmigung aufgeteilt:

Für 10 Eigentumswohnungen wurde je ein Sondereigentum mit jeweils eigenem Grundbuchblatt gebildet.

Für 7 Garagen, drei offene Stellplätze, zwei Gartenanteile mit Terrassen, drei Balkone und zwei Dachterrassen wurden Sondernutzungsrechte in der Teilungserklärung und den Nachträgen dazu vereinbart.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass Umbau und Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses noch nicht vorhanden sind, so dass die nachfolgende Aufteilung bisher nur auf dem Papier besteht.

Nachfolgend werden die das Grundstück betreffenden Grundbuchblätter, die beim Amtsgericht als Wohnungsgrundbücher von Trudering geführt werden, nach den jeweiligen Wohnungsnummern aufgelistet. Als Eigentümer aller Einheiten ist bisher der Schuldner eingetragen.

3.1 SE-Nr. 1

Blatt 48258
Ausdruck vom 06.08.2024

3.1.1 Bestandsverz.:

64,32/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 237, Schmuckerweg 4, Gebäude- und Freifläche zu 1.468 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1;
Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen KFZ-Stellplatz zugeordnet;
eingetragen am 06.07.2023

3.1.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Keine Eintragungen

3.1.3 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus

3.2 SE-Nr. 2

Blatt 48259
Ausdruck vom 12.08.2024

3.2.1 Bestandsverz.:

75,98/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 237, Schmuckerweg 4, Gebäude- und Freifläche zu 1.468 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2;
Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und Terrasse sowie einem oberirdischen KFZ-Stellplatz zugeordnet; eingetragen am 06.07.2023

3.2.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Keine Eintragungen

3.2.3 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus

3.3 SE-Nr. 3

Blatt 48260
Ausdruck vom 12.08.2024

3.3.1 Bestandsverz.:

103,82/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 237, Schmuckerweg 4, Gebäude- und Freifläche zu 1.468 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3;
Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernut-

zungsrecht an einer Gartenfläche und Terrasse sowie einem oberirdischen KFZ-Stellplatz zugeordnet; eingetragen am 06.07.2023

3.3.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Keine Eintragungen

3.3.3 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus

3.4 SE-Nr. 4

Blatt 48261
Ausdruck vom 12.08.2024

3.4.1 Bestandsverz.:

114,44/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 237, Schmuckerweg 4, Gebäude- und Freifläche zu 1.468 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4;
Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz zugeordnet; eingetragen am 06.07.2023

3.4.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Keine Eintragungen

3.4.3 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus

3.5 SE-Nr. 5

Blatt 48262
Ausdruck vom 12.08.2024

3.5.1 Bestandsverz.:

67,47/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 237, Schmuckerweg 4, Gebäude- und Freifläche zu 1.468 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5;
Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz zugeordnet; eingetragen am 06.07.2023

3.5.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Keine Eintragungen

3.5.3 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus

3.6 SE-Nr. 6

Blatt 48263
Ausdruck vom 12.08.2024

3.6.1 Bestandsverz.:

73,42/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 237, Schmuckerweg 4, Gebäude- und Freifläche zu 1.468 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6;
Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz zugeordnet; eingetragen am 06.07.2023

3.6.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Keine Eintragungen

3.6.3 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des

Grundstücks aus

3.7 SE-Nr. 7

Blatt 48264
Ausdruck vom 12.08.2024

3.7.1 Bestandsverz.:

101,23/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 237, Schmuckerweg 4, Gebäude- und Freifläche zu 1.468 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7;
Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz zugeordnet; eingetragen am 06.07.2023

3.7.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Keine Eintragungen

3.7.3 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus

3.8 SE-Nr. 8

Blatt 48265
Ausdruck vom 12.08.2024

3.8.1 Bestandsverz.:

116,72/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 237, Schmuckerweg 4, Gebäude- und Freifläche zu 1.468 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8;
Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz zugeordnet; eingetragen am 06.07.2023

3.8.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Keine Eintragungen

3.8.3 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus

3.9 SE-Nr. 9

Blatt 48266
Ausdruck vom 12.08.2024

3.9.1 Bestandsverz.:

123,92/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 237, Schmuckerweg 4, Gebäude- und Freifläche zu 1.468 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Galerie, Speicher und Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9; Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz zugeordnet; eingetragen am 06.07.2023

3.9.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Keine Eintragungen

3.9.3 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus

3.10 SE-Nr. 10

Blatt 48267
Ausdruck vom 12.08.2024

3.10.1 Bestandsverz.:

158,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 237, Schmuckerweg 4, Gebäude- und Freifläche zu 1.468 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Galerie, Speicher und Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10;
Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz zugeordnet; eingetragen am 06.07.2023

3.10.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Keine Eintragungen

3.10.3 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus

4. Lagebeschreibung

4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern, 25 Stadtbezirke, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands, Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater, einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands mit zahlreichen Konzernzentralen, aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland, München gehört zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes

4.2 Trudering-Riem

Stadtbezirk 15 im Osten der Landeshauptstadt, ca. 76.000 Einwohner, Trudering als gehobenes Wohnviertel, viele Einfamilienhäuser, gepflegte kleinere Wohnanlagen mit Gartenstadtcharakter in guter Lage, intakter Dorfkern im Unterbezirk Straßtrudering, mehrere Großprojekte mit Geschosswohnungsbau, Riem ebenfalls mit intaktem Dorfkern, Messebauten und großflächiger Geschosswohnungsbau in der ab 1994 neu entstandenen Messestadt Riem auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens, großes Einkaufszentrum Riem-Arkaden seit 2004, große Parkanlage mit See (Riemer Landschaftspark), großes zusammenhängendes Gewerbegebiet am Moosfeld, Wasserburger Landstraße (B 304) als zentrale Verkehrs- und Geschäftsachse von Trudering, mit Anbindung an den Mittleren Ring und die A 99 (Autobahnring München), drei Anschlussstellen an die A 94 (München-Passau) auf Bezirksgebiet, S- und U-Bahn-Anschlüsse in die Innenstadt, U- und S-Bahnhof Trudering und U-Bahnhöfe Messestadt Ost und West in Riem als zentrale Umsteigeknoten, gute Infrastruktur mit zahlreichen Kindergärten und Kindertagesstätten, mehreren Grund- und Mittel-

schulen, Realschulen, Gymnasien, Berufsschule, Sing- und Musikschule, Kultur- und Familienzentrum, Stadtbibliothek, Naherholungsmöglichkeiten auf zahlreichen Sportplätzen, Parkanlagen und im Truderinger Wald

4.3 Grundstückslage

Im Stadtbezirksteil 15.1, Unterbezirk Straßtrudering, im Zentrum des intakten Dorfkerns, in einem gemischt genutzten Gebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie niedrigen Gewerbebauten, Schmuckerweg als Abzweig von der verkehrsberuhigten (20 km/h), jedoch stark befahrenen zentralen Geschäftsstraße Truderinger Straße über die Bahn nach Kirchtrudering und Riem, das Grundstück liegt nahe der Kreuzung mit der Truderinger Straße (Stadtteilzentrum „Truderinger Stachus“) auf der Ostseite des Schmuckerwegs, Geschwindigkeitsbeschränkung vor dem Haus 30 km/h (werktags 7-18 Uhr, Kindergarten)

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Bis zur quartiersinternen Verbindungsstraße und zentralen Geschäftsstraße Truderinger Straße ca. 70 m,
bis zur Hauptverkehrs- und Ortsdurchgangsstraße Wasserburger Landstraße (B 304) mit Verbindung zur Innenstadt ca. 360 m,
bis zum Mittleren Ring (Leuchtenbergring) ca. 4,6 km,
bis zur Autobahn A 99 (Autobahnring München-Ost) ca. 6,7 km,
bis zur Stadtmitte von München ca. 7,3 km Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien 139 u. 185 mit Anschluss zum U- u. S-Bahnhof Trudering (S 4, 6, U 2), Haltestelle ca. 70 m entfernt,
U- u. S-Bahnhof Trudering mit Anschluss an die Innenstadt Münchens und die Messestadt Riem, ca. 820 m entfernt

4.5 Wohnlage

Lt. aktuellem Mietspiegel München „durchschnittliche Wohnlage“ als „Gebiete ohne Vorzüge der guten Lage. Durchschnittlich bezieht sich auf einen

qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von „weder besonders gut noch besonders schlecht“ zu verstehen.“

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Umgriff des „Sanierungsgebietes Trudering“. Die Sanierung des Ortszentrums zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich ist inzwischen weitgehend abgeschlossen.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten durch die Lage im Stadtteilzentrum mit zahlreichen Läden, mehrere Kindergärten in der näheren Umgebung, Grund- und Mittelschule sowie private Realschule je ca. 560 m entfernt, Gymnasium ca. 1,7 km entfernt

4.6 Nachbarbebauung

Nördlich ein 2-gesch. MFH, südlich ein 2-gesch. Wohn- und Geschäftshaus, westlich gegenüber und östlich 1- bis 2-gesch. Gewerbebauten

4.7 Immissionen

Durch Verkehrslärm beeinträchtigte Wohnlage, reger Autoverkehr, Eisenbahnlinie ca. 250 m nördlich

5. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück konnte nicht betreten werden, alle Angaben hierzu unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

5.1 Erschließung

Voll erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand

Schmuckerweg hier ca. 15 m breit, zweispurig, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig befestigte Fußgängerwege

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Trapezförmiges Grundstück, Straßenfront am Schmuckerweg ca. 36 m, Grundstückstiefe ca. 35-47 m, Grundstück nahezu eben auf Straßenniveau

Auf dem Grundstück befinden sich nach äußerem Anschein offensichtlich mehrere Container, diverse Baumaterialien und großflächige Sperrmüllablagerungen (s. *Fotos in der Anl.*). Ob hierdurch Bodenverunreinigungen verursacht wurden, ist unklar. Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt für den altlastenfreien Zustand.

5.3 Bebauung

2-gesch. MFH für ca. 6 Wohneinheiten mit ausgebautem Dachgeschoss, lt. Planunterlagen voll unterkellert, 7 Reihengaragen, konventionelle Massivbauten, Wohnhaus Baujahr ca. 1960, im Gartenbereich Holz-Gartenhaus

5.4 Baugenehmigung

Es besteht eine Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden 2-gesch. Mehrfamilienhauses von 6 auf 10 Wohnungen.

Da diese Planung Grundlage war für die Grundstücksteilung, die zwar vollzogen, aber baulich nicht umgesetzt wurde, werden die einzelnen (noch nicht existierenden Wohnungen) zur Information in den Anlagen des Gutachtens dargestellt (s. *Anl. 6-12*).

Diese Planung war in ihrem Umfang mit der Baubehörde abgestimmt und es wird unterstellt, dass dabei das auf dem gegenständlichen Grundstück mögliche Maß der baulichen Nutzung weitgehend ausgenutzt wurde, d.h., dass die in dieser Planung erzielte WGFZ für die Bewertung des gesamten Grundstücks herangezogen werden kann.

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „*Reinen Wohngebiet (WR)*“ (s. *Anl. 2*). Gem. § 4 *BauNVO* dienen „*reine Wohngebiete*“ vornehmlich dem Wohnen.

Es befindet sich am Rande des benachbarten Bebauungsplans „*Nr. 913*“ der LH München von 1973 (s. *Anl. 3*). Dieser greift aber nur mit einer blauen Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzung auf das gegenständliche Grundstück ein. Diese erstreckt sich entlang der bestehenden Hausfassade.

Folgende Auskunft zur Bebaubarkeit des Grundstücks wurde von der Lokalbaukommission München gegeben:² „*Für das von Ihnen angefragte Grundstück besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Eine Bebauung wird nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB beurteilt, orientiert an der umliegenden Bebauung.*“

Diese besteht im näheren maßgeblichen Umfeld aus 2-gesch. Wohnhäusern bzw. 2-gesch. Wohn- und Geschäftshäusern in zumeist offener Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen und Satteldach. Weiterhin ist n. Ang. der LBK die Bauraumtiefe auf dem Grundstück durch eine rückwärtige Baugrenze auf 15 m begrenzt.

Das gegenständliche Grundstück ist mit dem bestehenden älteren Wohngebäude für seine Größe nur relativ geringfügig bebaut. Es besteht offensichtlich eine nicht unerhebliche Baurechtsreserve.

2 Auskunft der LBK v. 05.08.2025

Ob diese durch einen Neubau oder wie bisher geplant, durch eine Erweiterung des bestehenden Altbaus wirtschaftlich am sinnvollsten zu realisieren ist, kann hier nicht gesagt werden.

Das bestehende Gebäude konnte nicht besichtigt werden, Zustand und Ausstattung im Inneren sind nicht bekannt. Von außen waren an der Fassade Bauschäden erkennbar.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass aufgrund des hohen Alters des vorhandenen Gebäudes und der Zwänge, die durch die Berücksichtigung des bestehenden Bauegefüges bei der Erweiterung des Altbaus entstehen und dann insbesondere zu nicht zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen und nicht kalkulierbaren Risiken bei der Bauausführung führen können, ein interessierter Bauträger sich letztlich doch eher für eine Neubebauung des Grundstücks entscheiden würde.

Damit handelt es sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vornehmlich um ein sogenanntes „Liquidationsobjekt“, bei dem sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzüglich Abrisskosten für den Altbaubestand ergibt.

Hinweis:

Die Einschätzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks sind unter Vorbehalt und unverbindlich.

Eine Rechtssicherheit hierzu kann nur durch eine Bauvoranfrage oder Baueingabe erzielt werden.

6. Gebäudebeschreibung

Das bestehende Wohnhaus konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben hierzu unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

6.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein konventionell errichtetes 2-gesch. Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960. Dieses sollte mit Baugenehmigung und Aufteilung v. ca. 2022 umgebaut und erweitert werden.

Dieser Umbau ist aber offensichtlich in seinen Anfängen stecken geblieben, so dass es sich bei dem bestehenden Wohnhaus derzeit nach äußerem Anschein um eine sogenannte „Bauruine“ handelt. Es besteht kein Denkmalschutz.

6.1.1 Aufteilung

EG – DG:

Hauseingang auf der Westseite des Hauses, einläufiges Treppenhaus mit Zugang zu jeweils zwei 3-Zi.-Wohnungen

KG:

Mehrere Abstellräume, ein Wasch- u. Trockenraum, Heizungskeller

6.1.2 Konstruktion

lt. Planunterlagen:

Voll unterkellertes, konventionell errichteter Massivbau (s. *Anl. 4-5*):

- Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
- Kelleraußenwände Beton, ca. 35 cm dick
- Innenwände im Keller Mauerwerk, ca. 12-25 cm dick
- Außenwände ab EG Mauerwerk, ca. 30 cm dick
- Innenwände Mauerwerk, ca. 12-25 cm dick,
- Treppenhaus- und Kommunwände Mauerwerk, ca. 25 cm dick

- Decken aus Stahlbeton
- Holzdachstuhl, DN ca. 37°, Dachziegel

6.1.3 Ausstattung

Soweit von außen erkennbar sind Kunststofffenster mit stellenweise außen aufgesetzten Rollläden vorhanden.

Der Hauseingang ist überdacht, verglaste Metall-Eingangstüre, Glasbausteinfenster.

Zur Ausstattung im Haus können wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine näheren Angaben gemacht werden.

6.2 Garagen

Soweit erkennbar 7 aneinandergebaute konventionelle Einzelgaragen mit Stahl-Schwingtüren und flachem Pultdach

6.3 Baumängel und Bauschäden

Großer Feuchteschaden am Südgiebel des Hauses. Die Außenbereiche des Grundstücks sind stellenweise mit Bauschutt und Unrat vermüllt.

Ob weitere Mängel und Schäden vorhanden sind, kann nicht gesagt werden, da Haus und Grundstück nicht betreten werden konnten. Es liegt jedoch die Vermutung nahe, dass noch weitere Mängel und Schäden vorhanden sein könnten.

7. Angaben zur Bewirtschaftung

Das Anwesen erscheint nach äußerem Anschein unbewohnt. Vom Eigentümer wurden keine Mietverträge vorgelegt.

7.1 Grundsteuer

k. A.

7.2 Brandversicherung

k. A.

7.3 Energieausweis

k. A.

8. Wertberechnung

8.1 Marktlage

Im zuletzt veröffentlichten *Jahresbericht für 2024* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt:³

„Die Preise für individuelles Wohnbauland in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gingen im Vergleich zum Vorjahr mit minus 7 % deutlich zurück. Bei den Grundstücken für den frei finanzierten Geschosswohnungsbau gab es im Berichtsjahr 2024 nahezu keine auswertbare Kauffälle.“

„Auf dem Eigentumswohnungsmarkt ist die Vertragsanzahl wieder gestiegen, während sich bei den Preisen weiterhin Rückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen lassen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7 % und von Wiederverkäufen 2 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2024 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen um 1,9 % über dem Preisniveau des ersten Halbjahres lagen, während bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.“

Für 2025 wurden noch keine offiziellen Stellungnahmen abgegeben.

8.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren*, das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken in Betracht und bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie Reihen- und Doppelhäusern so-

3 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2024, Kurzüberblick, S. 6

wie Eigentumswohnungen und KFZ-Stellplätzen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wie im *Kap. 5.5* beschrieben, wird das gegenständliche Grundstück Schmuckerweg 4 als Wohnbaugrundstück bewertet, das alsbald freigelegt und in gewissem Umfang neu bebaut werden könnte. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden derartige Grundstücke gem. § 8 (3) *ImmoWertV* als sogenannte „Liquidationsobjekte“ gehandelt. Der „Liquidationswert“ wird im Vergleichswertverfahren ermittelt und ergibt sich aus dem Bodenwert abzüglich der Abrisskosten.

Die gem. Beweisbeschluss für die Zwangsversteigerung zu ermittelnden Werte der einzelnen Sondereigentumseinheiten für die (noch nicht existenten) Eigentumswohnungen Nr. 1 bis 10 aus der Aufteilung beinhalten insofern hier nur einen dem Miteigentumsanteil entsprechenden rechnerischen Anteil am ermittelten Liquidationswert des Grundstücks.

8.3 Liquidationswert

8.3.1 Bodenwert

Gem. § 3 (4) *ImmoWertV* handelt es sich bei dem gegenständlichen Grundstück um „baureifes Land“. Dabei ist gem. § 40 (1) u. (2) *ImmoWertV* der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte werden i.d.R. durch eine hinreichende Anzahl geeigneter Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke ermittelt, die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone gelegen sind, die innerhalb des Erhebungszeitraums veräußert und nicht durch unge-

wöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Bodenrichtwert des GAA München zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke in diesem „individuellen Wohngebiet“⁴ bei einer WGFZ von 0,6: 2.100 €/m²

Die Wertentwicklung bis zum WST wird anhand der im zuletzt erschienenen *Jahresbericht für 2024* veröffentlichten Änderungsrate für 2024⁵ und einer Prognose für 2025 ermittelt. Diese lag für Wohnbaugrundstücke im Jahr 2024 in „durchschnittlichen Wohnlagen“ lt. GAA bei -12,5%, d.h. bei Unterstellung einer gleichmäßigen Entwicklung pro Monat bei: -12,5% / 12 = rd. -1 %.

Es wird erwartet, dass sich der Wertverlust im Jahr 2025 verlangsamt hat, da sich die Randbedingungen für die Immobilienwirtschaft langsam wieder verbessern und die Nachfrage wieder ansteigt. Offizielle Zahlen wurden hierzu noch nicht veröffentlicht. Daher wird der Wertverlust im Jahr 2025 auf die Hälfte des bisherigen geschätzt, pro Monat also: rd. -0,5 %
In der Zeit von der Ermittlung des Bodenrichtwerts bis zum WST verlor er somit:

$12,5 \% + 8 \times 0,5 \% =$ rd. 17 %
 $2.100 \text{ €/m}^2 \times 0,83 =$ rd. 1.740 €/m²

Die ausgewiesene Bodenrichtwertzone umfasst auch ruhig gelegene Wohnanlagen. Daher ist es marktgerecht, für die durch Verkehrslärm beeinträchtigte Lage des gegenständlichen Grundstücks einen entsprechenden Wertabschlag vorzunehmen. Marktgerechte Wertabschläge für durch Verkehrslärm belastete Wohnlagen liegen üblicherweise je nach Ausmaß der Belastung zwischen 10 - 30% des Bodenrichtwerts. Im vorliegenden Fall wird der Mittelwert der angegebenen Spanne angesetzt: 15 %

$1.740 \text{ €/m}^2 \times 0,85 =$ rd. 1.480 €/m²

Dieser Bodenrichtwert muss mit Hilfe der WGFZ-Umrechnungsfaktoren für Wohnbebauung an die mögliche WGFZ des gegenständlichen Grundstücks angepasst werden. Diese liegt überschlägig bei rd. 0,71

4 Als „individuelle Wohnbebauung“ werden Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser (EMH) mit i.d.R. max. 2 Vollgeschossen definiert (s. Marktbericht 2024 des GAA München, „Hinweis“ auf S. 7)

5 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2024, Tab. 11, S. 18

Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung (W):⁶

WGFZ 0,60: Faktor 0,752

WGFZ 0,71: Faktor 0,820

$1.480 \text{ €/m}^2 / 0,752 \times 0,820 =$ **rd. 1.610 €/m²**

Bodenwert Bauland:

$1.610 \text{ €/m}^2 \times 1.468 \text{ m}^2 =$ **rd. 2.360.000 €**

8.3.2 Abrisskosten

Beim Bestand handelt es sich offensichtlich um konventionell errichtete Gebäude („normale Bauart“). Es wird (unverbindlich) davon ausgegangen, dass die vorhandenen Bauteile unbelastet sind und keine Schad- und Gefahrenstoffe, wie Asbest o.ä. beim Abbruch freigesetzt werden.

Für den Kostenansatz wird auf Veröffentlichungen in der Fachliteratur zurückgegriffen:⁷

Ansatz für Abbruch des Bestands (normale Bauart, Maschineneinsatz), inkl. Laden, Abfahren und Gebühren: **rd. 26 €/m³**

Baukostenindices:⁸

Index II / 2025: **133,6**

Index II / 2020: **92,6**

Kostensteigerung:

$26 \text{ €/m}^3 / 92,6 \times 133,6 =$ **rd. 38 €/m³**

$38 \text{ €/m}^3 \times 2.354 \text{ m}^3 =$ **rd. 90.000 €**

8.3.3 Liquidationswert

Bodenwert Bauland:	s. 8.3.1	2.360.000 €
Abrisskosten:	s. 8.3.2	-90.000 €
Liquidationswert (vor Abbruch u. Freimachen):		2.270.000 €

6 Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet München zum 01.01.2024, Erläuterungen

7 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Aufl., S. 201: Kostengruppe 394_01_02 (obere Preisspanne); Preisindex II/2020

8 Statistisches Bundesamt, Preisindices für die Bauwirtschaft (2021=100)

8.3.4 Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften (b.o.G.)

Gem. § 8 *ImmoWertV* sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst, da sie nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie werden insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Danach sind im vorliegenden Fall keine b.o.G. bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Wie mit den auf dem Grundstück befindlichen mobilen Gegenständen (Container, Baumaterial usw.) zu verfahren ist, ist eine juristische Frage und kann in diesem Gutachten nicht beantwortet werden.

8.4 Verkehrswerte

8.4.1 Wohnbaugrundstück

Der Liquidationswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt. Eine Anpassung aufgrund vorhandener objektspezifischer Grundstückseigenschaften (s. 8.3.4) ist nicht notwendig:

Verkehrswert Wohnbaugrundstück
Fl.Nr. 237, Gmkg. Trudering,
Schmuckerweg 4, 81825 München,
zum Stichtag 06.08.2025
(vor Abbruch und Freimachen),
im miet- u. lastenfreiem Zustand,
unter Vorbehalt: 2.270.000 €
gerundet:⁹ **2.300.000 €**

8.4.2 SE-Nrn. 1-10

Nur für die Zwangsversteigerung werden nachfolgend die Werte für die im Beweisbeschluss aufgelisteten Sondereigentumseinheiten als entsprechender (rechnerischer) Anteil am Verkehrswert des Grundstücks angegeben:

9 Kleiber: Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. 2017, S. 496 f.

SE-Nr.	MEA [/1.000]	Angesetzter Wertanteil
1	64,32	147.936 €
2	75,98	174.754 €
3	103,82	238.786 €
4	114,44	263.212 €
5	67,47	155.181 €
6	73,42	168.866 €
7	101,23	232.829 €
8	116,72	268.456 €
9	123,92	285.016 €
10	158,68	364.964 €
Summe	1.000,00	2.300.000 €

9. Zusammenfassung

Die zu bewertenden Objekte befinden sich im Stadtteilzentrum von Trudering im Osten von München in durchschnittlicher, durch Verkehrslärm beeinträchtigter Wohnlage. Infrastruktur und Verkehrsverbindungen sind gut.

Es handelt sich lt. Beweisbeschluss um 10 Sondereigentumseinheiten (Eigentumswohnungen) an dem Wohnbaugrundstück Schmuckerweg 4, die aufgrund der Teilungserklärung vom 06.04.2022 durch Umbau und Erweiterung des auf dem Grundstück bestehenden älteren 2-gesch. Mehrfamilienhauses hätten entstehen sollen. Weiterhin befinden sich noch 7 ältere Reihengaragen auf dem Grundstück, die den Wohnungen nach einer Sanierung als Sondernutzung zugeordnet werden sollten.

Zu Umbau, Erweiterung und Sanierung auf dem Grundstück ist es aber anscheinend bisher nicht gekommen. Das in konventioneller Bauweise ca. 1960 errichtete Wohnhaus mit ursprünglich 6 Wohneinheiten steht nun als „Bauruine“ auf dem lt. Grundbuch 1.468 m² großen Grundstück. Hier befanden sich am Ortstermin, soweit erkennbar, auch noch mehrere Container, Baugeräte und -materialien sowie große Mengen Sperrmüll.

Grundstück und Gebäude konnten nicht besichtigt werden. Die Wertermittlung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein. Das Wohnhaus scheint leer zu stehen, Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einem „reinen Wohngebiet“. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht aus 2-gesch. Mehrfamilienhäusern und 2-gesch. Wohn- und Geschäftshäusern in offener Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Danach besteht auf dem Grundstück eine erhebliche Baurechtsreserve.

Da die in der Teilungserklärung und im Beweisbeschluss vorhandenen zehn Sondereigentumseinheiten bisher nur auf dem Papier bestehen, erscheint ihr Verkauf/Versteigerung nicht praktikabel. Nur der Verkauf/Versteigerung des gesamten Grundstücks wird hier als eine realistische Möglichkeit der Vermarktung gesehen. Daher wurde in diesem Gutachten zuerst der Verkehrswert des gesamten Grundstücks mit seinen am Ortstermin vorgefundenen Eigenschaften nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Liquidationswertverfahren ermittelt. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Wohnbaugrundstück Fl.Nr. 237 der Gemarkung Trudering, Schmuckerweg 4 in 81825 München, miet- und lastenfrei, am Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 unter Vorbehalt bewertet zu:

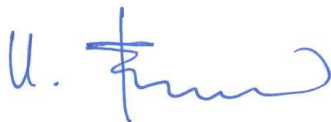
2.300.000 €

(i.W. zwei Millionen und dreihunderttausend Euro)

Nur für die Zwangsversteigerung werden nachfolgend unter Vorbehalt die Werte für die im Beweisbeschluss aufgelisteten 10 Sondereigentumseinheiten als entsprechender (rechnerischer) Anteil am Verkehrswert des Gesamtgrundstücks angegeben. Entgegen den Angaben im Grundbuch und der Teilungserklärung sind zu diesen Einheiten aber noch keine entsprechenden Eigentumswohnungen vorhanden.

Lfd. Nr.	SE-Nr.	MEA [/1.000]	Blatt	rechnerischer Wertanteil
1	1	64,32	48258	147.936 €
2	9	123,92	48266	285.016 €
3	2	75,98	48259	174.754 €
4	3	103,82	48260	238.786 €
5	4	114,44	48261	263.212 €
6	5	67,47	48262	155.181 €
7	6	73,42	48263	168.866 €
8	7	101,23	48264	232.829 €
9	8	116,72	48265	268.456 €
10	10	158,68	48267	364.964 €
(Summe)		1.000,00		2.300.000 €

München, 22.08.2025



U. Koch



Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage waren die verfügbaren Eingabepläne von 1960 und 1961. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen konnten vor Ort nicht überprüft werden und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm entstehen ggf. geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen.

Bestand (Altbau)

Grundfläche GR:

Wohnhaus	$9,85 \times 20,00 + 8,30 \times 0,65$	202,40 m ²	202 m²
Garagen	$6,25 \times (24,0 + 21,0) / 2 + 2,5 \times (4,5 + 5,5) / 2$	153,13 m ²	153 m²
Summe		355,52 m ²	356 m²

Wertrelevante Geschossfläche WGF:

(überschlägig)

EG	w.o.	202,40 m ²	
OG	w.o.	202,40 m ²	
DG	$10,50 \times 20,00 - 20,00 \times 0,80 / 2 \times 2$	194,00 m ²	
Summe:		598,79 m ²	599 m²

Grundstück: Fl.Nr. 237

1.468 m²

Grundflächenzahl:

GRZ 0,24

Wertrelevante Geschossflächenzahl:

WGFZ 0,41

Bruttorauminhalt BRI:

(überschlägig)

Wohnhaus	KG	202,40 m ²	*	2,60 m	526,23 m ³	
	EG	202,40 m ²	*	2,75 m	556,59 m ³	
	OG	202,40 m ²	*	2,80 m	566,71 m ³	
	DG	$10,50 \times 20,00$	*	$(1,30 + 4,11 / 2)$	704,55 m ³	
Summe:					2.354,07 m ³	2.354 m³

Garagen	153,13 m ²	*	2,80 m	428,75 m ³	429 m³
---------	-----------------------	---	--------	-----------------------	--------------------------

Summe Bruttorauminhalt:				2.782,82 m ³	2.783 m³
-------------------------	--	--	--	-------------------------	----------------------------

Wohnfläche:

(überschlägig)

EG-DG	$598,79 \text{ m}^2$	*	0,8	479,03 m ³	479 m²
-------	----------------------	---	-----	-----------------------	--------------------------

Planung (Umbau und Erweiterung des Bestands)

Grundfläche GR:

Wohnhaus	$15,16 \times 25,16$	381,43 m ²	381 m²
Garagen	$6,0 \times (24,0 + 21,0) / 2 + 2,5 \times (4,5 + 5,5) / 2$	147,50 m ²	148 m²
Summe		528,93 m ²	529 m²

Wertrelevante Geschossfläche WGF:		(überschlägig)		
EG	w.o.		381,43 m ²	
OG	w.o.		381,43 m ²	
DG	10,72*20,00-20,00*0,80/2*2		198,40 m ²	
DS:	7,40*20,00-20,00*(1,20+1,00/2)*2		80,00 m ²	
Summe:			1.041,25 m ²	1.041 m²

Grundstück:	Fl.Nr. 237	1.468 m ²		
Grundflächenzahl:		GRZ	0,36	
Wertrelevante Geschossflächenzahl:		WGFZ	0,71	

Wohnfläche:	(Flächen aus Aufteilungsplan)			
EG/li.vo.: SE-Nr. 1	Flur	9,46 m ²		
(2 Zi.)	Schlafen	14,10 m ²		
	Wohnen / Kochen / Essen	26,93 m ²		
	Bad	4,55 m ²		
	Wohnfläche beheizt, brutto:	55,04 m ²		
	Abzgl. 3% Putz:	-1,65 m ²		
	Wohnfläche beheizt, netto:	53,39 m ²		53 m²

EG/li.hi.: SE-Nr. 2	Flur	8,83 m ²		
(2 Zi.)	Schlafen	14,81 m ²		
	Wohnen / Kochen / Essen	26,45 m ²		
	Bad	6,64 m ²		
	Wohnfläche beheizt, brutto:	56,73 m ²		
	Abzgl. 3% Putz:	-1,70 m ²		
	Wohnfläche beheizt, netto:	55,03 m ²		
	überd. Terr. zu 1/2: 6,19/2	3,10 m ²		
	Wohnfläche netto:	58,12 m ²		58 m²

EG/re.hi.: SE-Nr. 3	Flur	8,86 m ²		
(2 Zi.)	Schlafen	15,87 m ²		
	Kochen / Essen	25,69 m ²		
	Wohnen	21,89 m ²		
	Bad	7,54 m ²		
	Wohnfläche beheizt, brutto:	79,85 m ²		
	Abzgl. 3% Putz:	-2,40 m ²		
	Wohnfläche beheizt, netto:	77,45 m ²		
	überd. Terr. zu 1/2: 6,19/2	3,10 m ²		
	Wohnfläche netto:	80,55 m ²		81 m²

EG/re.vo.: (2 Z.)	SE-Nr. 4	Flur	13,69 m ²	
		Schlafen	19,42 m ²	
		Kochen / Essen	29,29 m ²	
		Wohnen	22,10 m ²	
		Flur 2	3,00 m ²	
		Bad	6,81 m ²	
		Wohnfläche beheizt, brutto:	94,31 m ²	
		Abzgl. 3% Putz:	-2,83 m ²	
		Wohnfläche beheizt, netto:	91,48 m ²	
		überd. Terr. zu ½: 4,69/2	2,35 m ²	
		Wohnfläche netto:	93,83 m ²	94 m²
OG/li.vo.: (2 Z.)	SE-Nr. 5	Flur	9,46 m ²	
		Schlafen	14,10 m ²	
		Wohnen / Kochen / Essen	26,93 m ²	
		Bad	4,55 m ²	
		Wohnfläche beheizt, brutto:	55,04 m ²	
		Abzgl. 3% Putz:	-1,65 m ²	
		Wohnfläche beheizt, netto:	53,39 m ²	53 m²
OG/li.hi.: (2 Z.)	SE-Nr. 6	Flur	8,83 m ²	
		Schlafen	14,81 m ²	
		Wohnen / Kochen / Essen	26,45 m ²	
		Bad	6,64 m ²	
		Wohnfläche beheizt, brutto:	56,73 m ²	
		Abzgl. 3% Putz:	-1,70 m ²	
		Wohnfläche beheizt, netto:	55,03 m ²	
		Balkon zu ½: 6,19/2	3,10 m ²	
		Wohnfläche netto:	58,12 m ²	58 m²
OG/re.hi.: (2 Z.)	SE-Nr. 7	Flur	8,86 m ²	
		Schlafen	15,87 m ²	
		Kochen / Essen	25,69 m ²	
		Wohnen	21,89 m ²	
		Bad	7,54 m ²	
		Wohnfläche beheizt, brutto:	79,85 m ²	
		Abzgl. 3% Putz:	-2,40 m ²	
		Wohnfläche beheizt, netto:	77,45 m ²	
		Balkon zu ½: 6,19/2	3,10 m ²	
		Wohnfläche netto:	80,55 m ²	81 m²

OG/re.vo.:	SE-Nr. 8	Flur		13,69 m²	
(2 Zi.)		Schlafen		19,42 m²	
		Kochen / Essen		29,29 m²	
		Wohnen		22,10 m²	
		Flur 2		3,00 m²	
		Bad		6,81 m²	
		Wohnfläche beheizt, brutto:		94,31 m²	
		Abzgl. 3% Putz:		-2,83 m²	
		Wohnfläche beheizt, netto:		91,48 m²	
		Balkon zu ½:	4,69/2	2,35 m²	
		Wohnfläche netto:		93,83 m²	94 m²
DG/li.:	SE-Nr. 9	Flur		5,31 m²	
(3 Zi.)		Bad		7,51 m²	
		Kochen / Essen	9,95+12,70	22,65 m²	
		Wohnen		25,41 m²	
		Schlafen		12,84 m²	
		Galerie (DS)		12,00 m²	
		Wohnfläche beheizt, brutto:		85,72 m²	
		Abzgl. 3% Putz:		-2,57 m²	
		Wohnfläche beheizt, netto:		83,15 m²	
		Dachterr. zu ¼ :	33,09/4	8,27 m²	
		Wohnfläche netto:		91,42 m²	91 m²
DG/re.:	SE-Nr. 10	Flur		5,31 m²	
(3 Zi.)		Schlafen		12,84 m²	
		Bad		6,14 m²	
		Kochen / Essen	10,41+12,70	23,11 m²	
		Wohnen		25,41 m²	
		Galerie (DS)		12,00 m²	
		Wohnfläche beheizt, brutto:		84,81 m²	
		Abzgl. 3% Putz:		-2,54 m²	
		Wohnfläche beheizt, netto:		82,27 m²	
		Dachterr. zu ¼ :	(34,75+59,48)/4	23,56 m²	
		Wohnfläche netto:		105,82 m²	106 m²
Summe Wohnflächen				ca. 769,02 m²	769 m²

Nutzflächen: (Flächen aus Aufteilungsplan)

Wohnhaus

KG:	Kellerabteil 1	7,09 m ²	7 m²
	Kellerabteil 2	7,09 m ²	7 m²
	Kellerabteil 3	5,95 m ²	6 m²
	Kellerabteil 4	5,95 m ²	6 m²
	Kellerabteil 5	5,95 m ²	6 m²
	Kellerabteil 6	5,95 m ²	6 m²
	Kellerabteil 7	7,09 m ²	7 m²
	Kellerabteil 8	7,09 m ²	7 m²
	Kellerabteil 9	10,60 m ²	11 m²
	Kellerabteil 10	<u>10,60 m²</u>	11 m²
	Nutzfläche KG brutto:	73,36 m ²	
	Abzgl. 3% Putz:	<u>-2,20 m²</u>	
	Nutzflächen im KG netto:	71,16 m ²	71 m²
DS:	Speicher 9	12,23 m ²	12 m²
	Speicher 10	<u>11,99 m²</u>	12 m²
	Nutzfläche KG brutto:	24,22 m ²	
	Abzgl. 3% Putz:	<u>-0,73 m²</u>	
	Nutzflächen im DS netto:	23,49 m ²	23 m²

Garagen

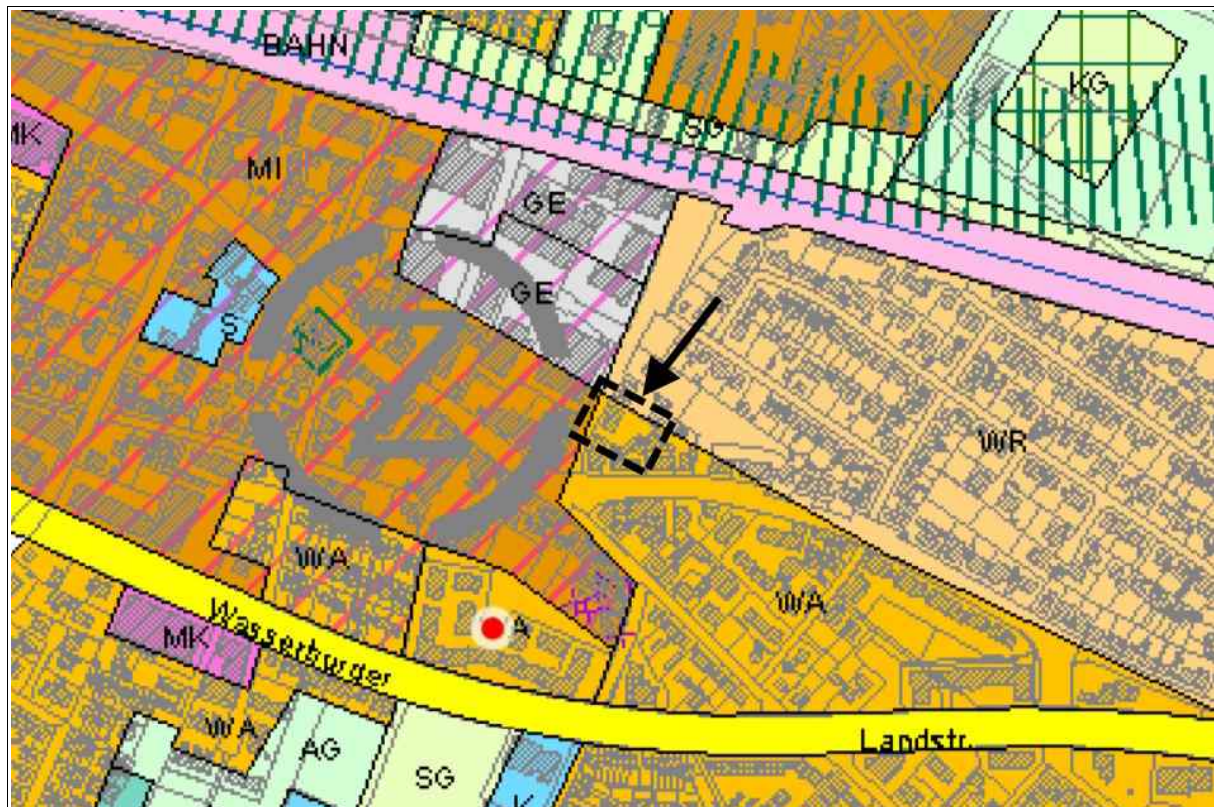
(überschlägig)

147,50 m ²	*	0,85	125,38 m ³	125 m²
-----------------------	---	------	-----------------------	--------------------------

Summe Nutzflächen			220,03 m ²	220 m²
-------------------	--	--	-----------------------	--------------------------

Anl. 2 Flächennutzungsplan (Grundstück markiert)

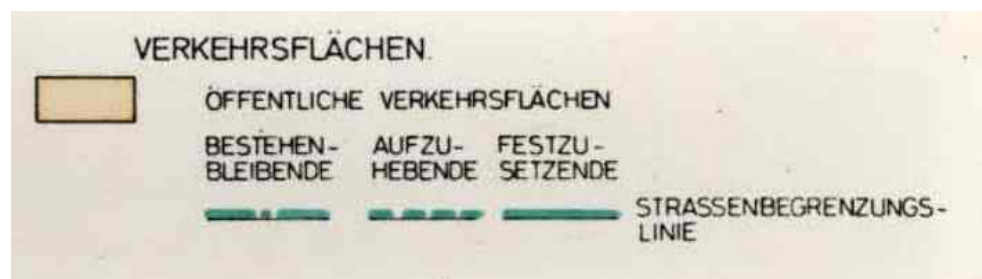
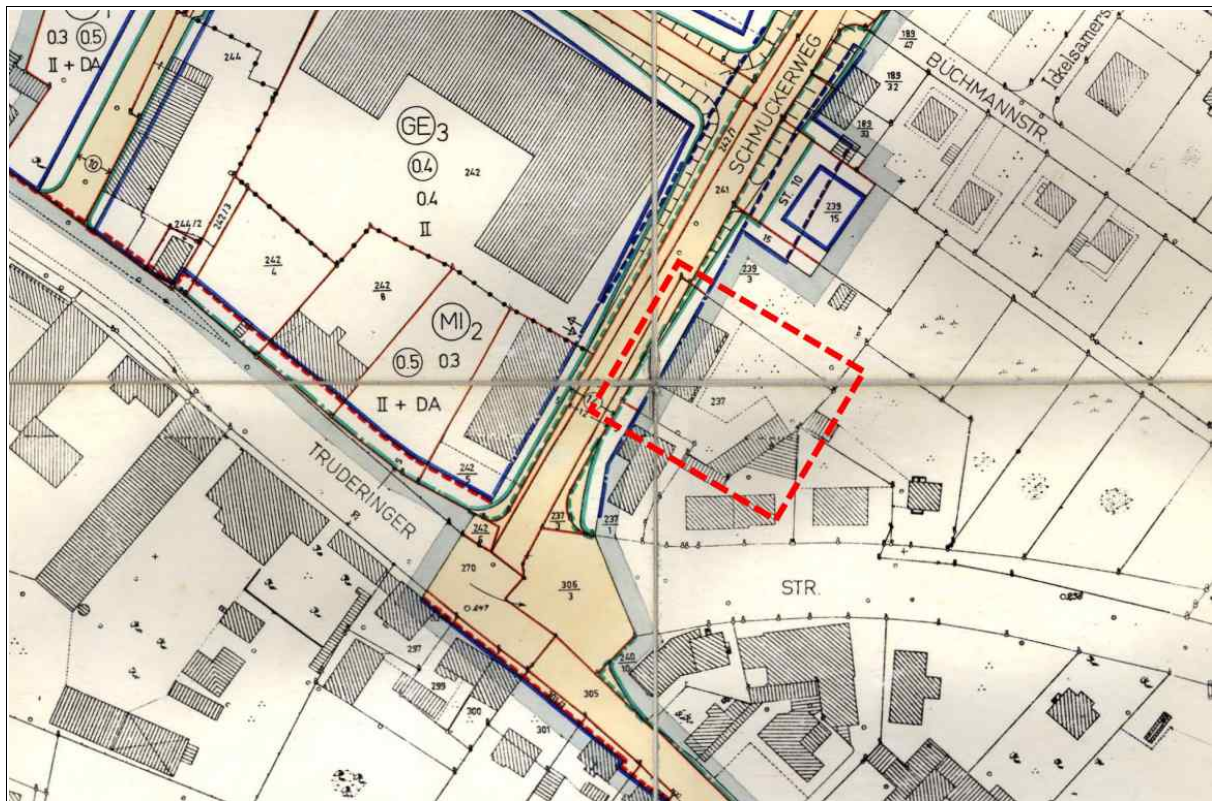
o.M.



	Wohnbauflächen		Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
	Kleinsiedlungsgebiete		Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
	Reine Wohngebiete		Öffentliche Parkplätze
	Allgemeine Wohngebiete		Fußgängerbereiche (begrünt)
	Besondere Wohngebiete		Bahnanlagen
	Gemischte Bauflächen		Allgemeine Grünflächen
	Dorfgebiete		Gemeinbedarfsflächen
	Mischgebiete		GB Erziehung
	Kerngebiete		GB Fürsorge
	Gewerbliche Bauflächen		GB Gesundheit
	Gewerbegebiete		GB Kultur
	Industriegebiete		GB Religion
	Sondergebiete		GB Sport
	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)		GB Sicherheit
	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)		GB Verwaltung
			GB Wissenschaft

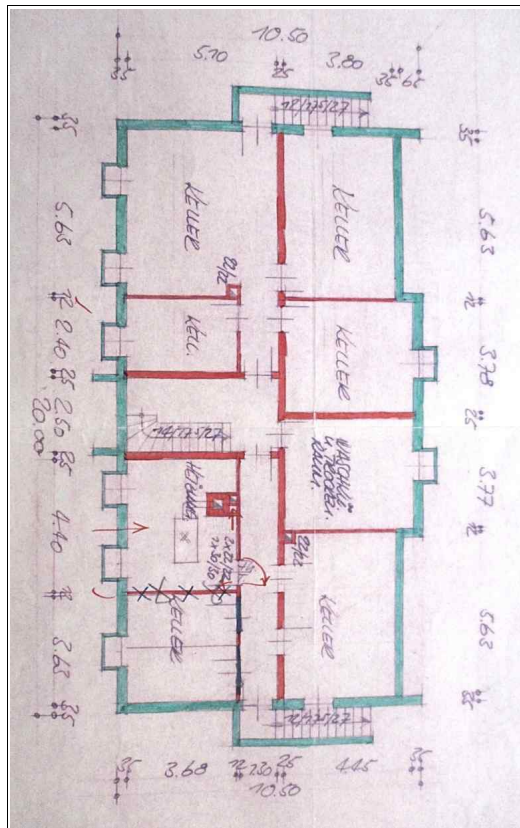
Anl. 3 Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 913 von 1973
(gegenständliches Grundstück markiert)

o.M.

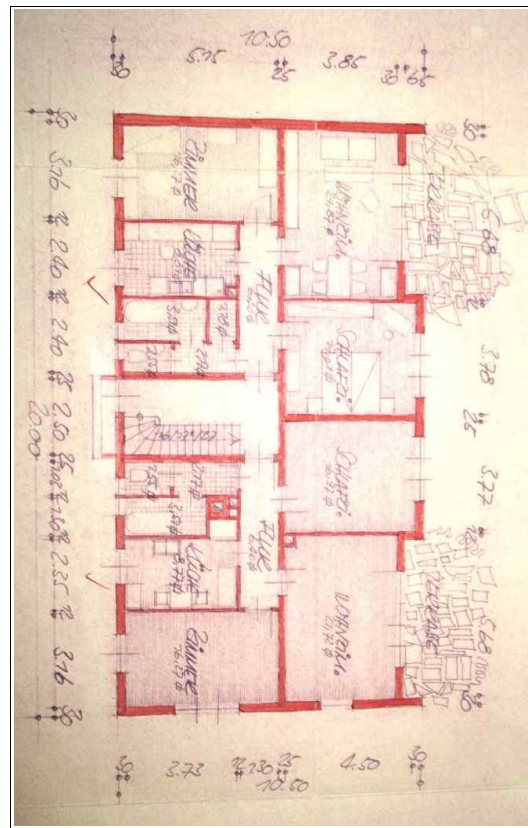


Anl. 4 Altbau-Bestand: Grundrisse

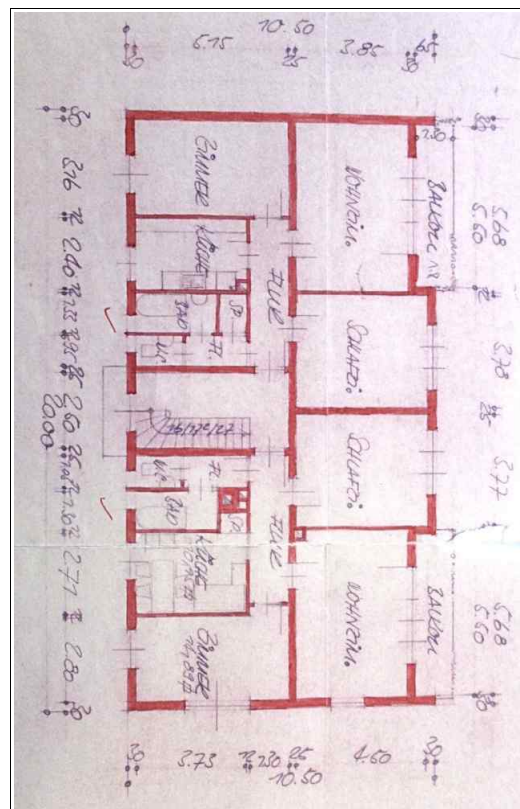
o.M.



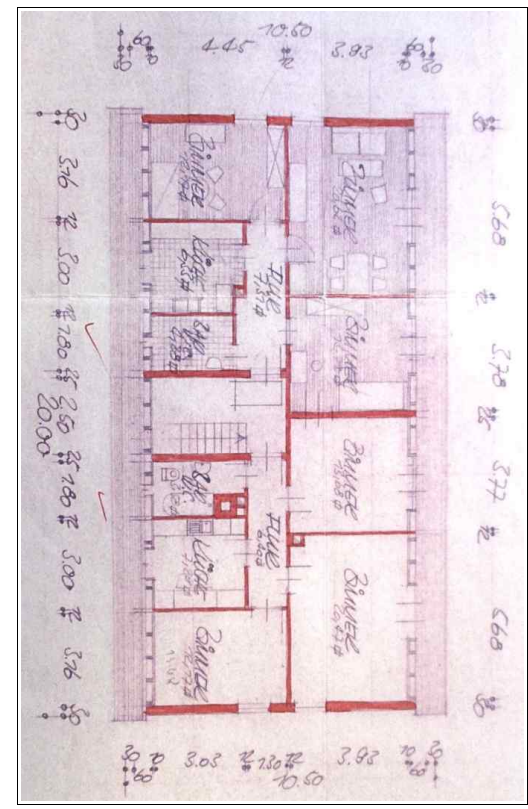
KG



EG

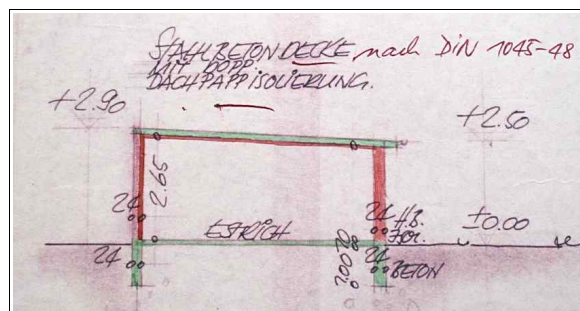
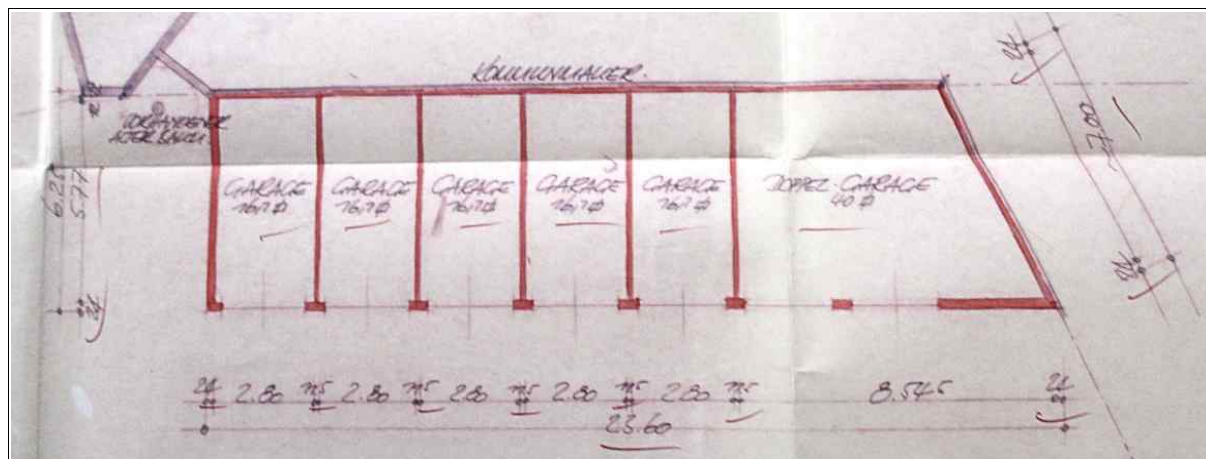
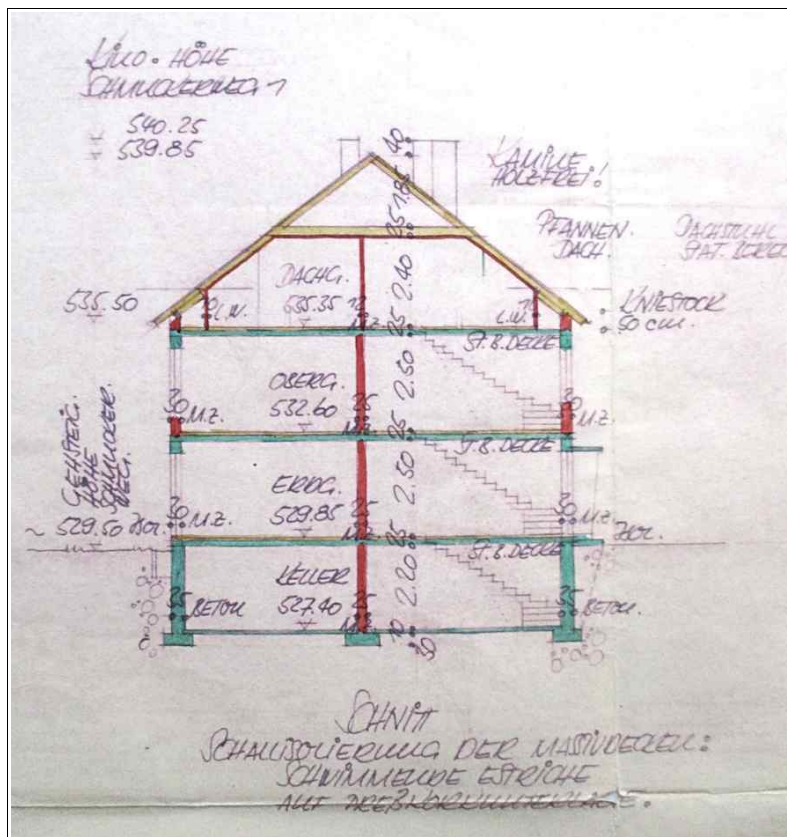


OG



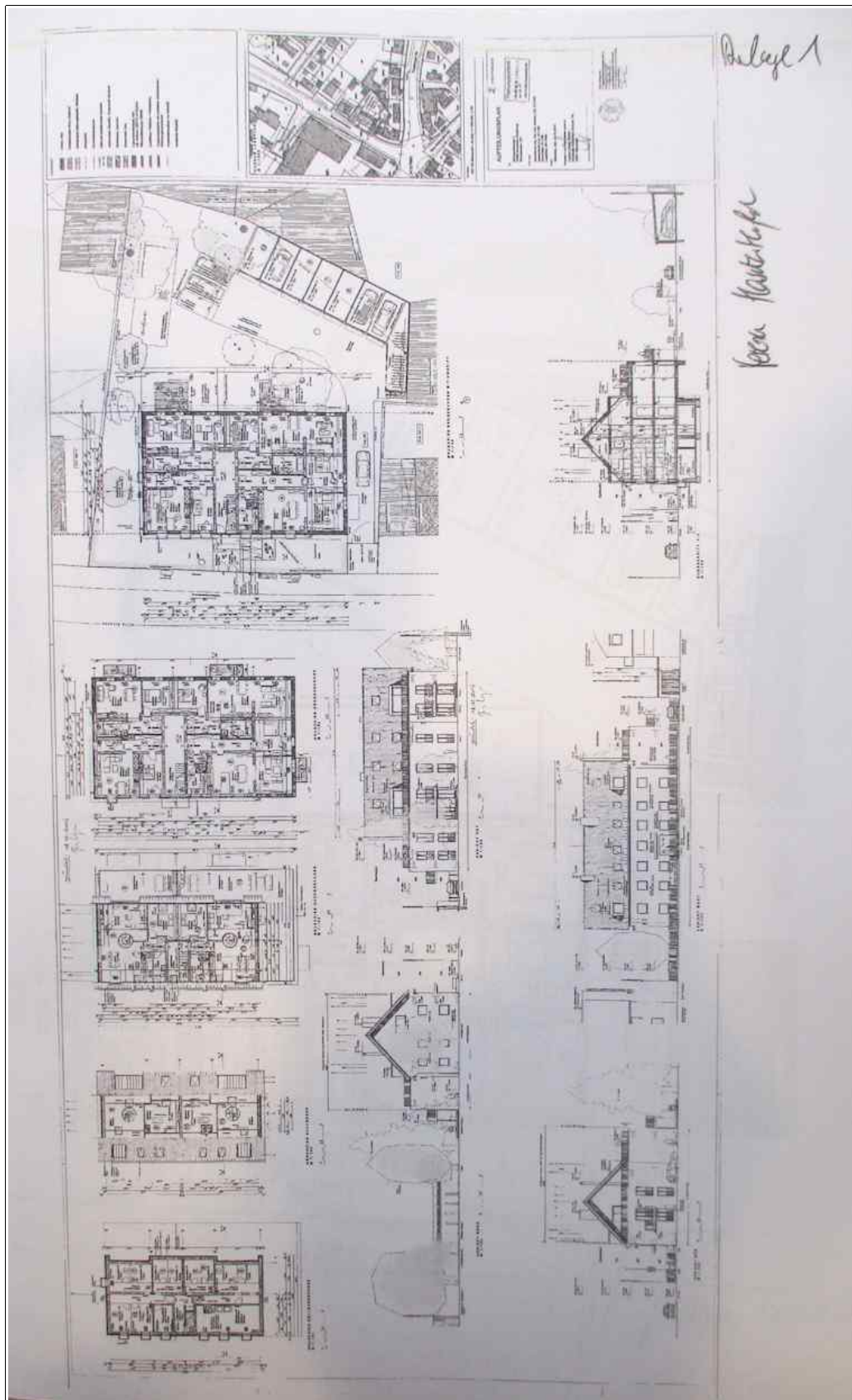
DG

Anl. 5 Altbau-Bestand: Schnitt Wohnhaus (o.) und Garagen (u.) o.M.



Anl. 6 Aufteilung v. 2017 (Anl. 1 der Teilungserklärung v. 2022)

o.M.

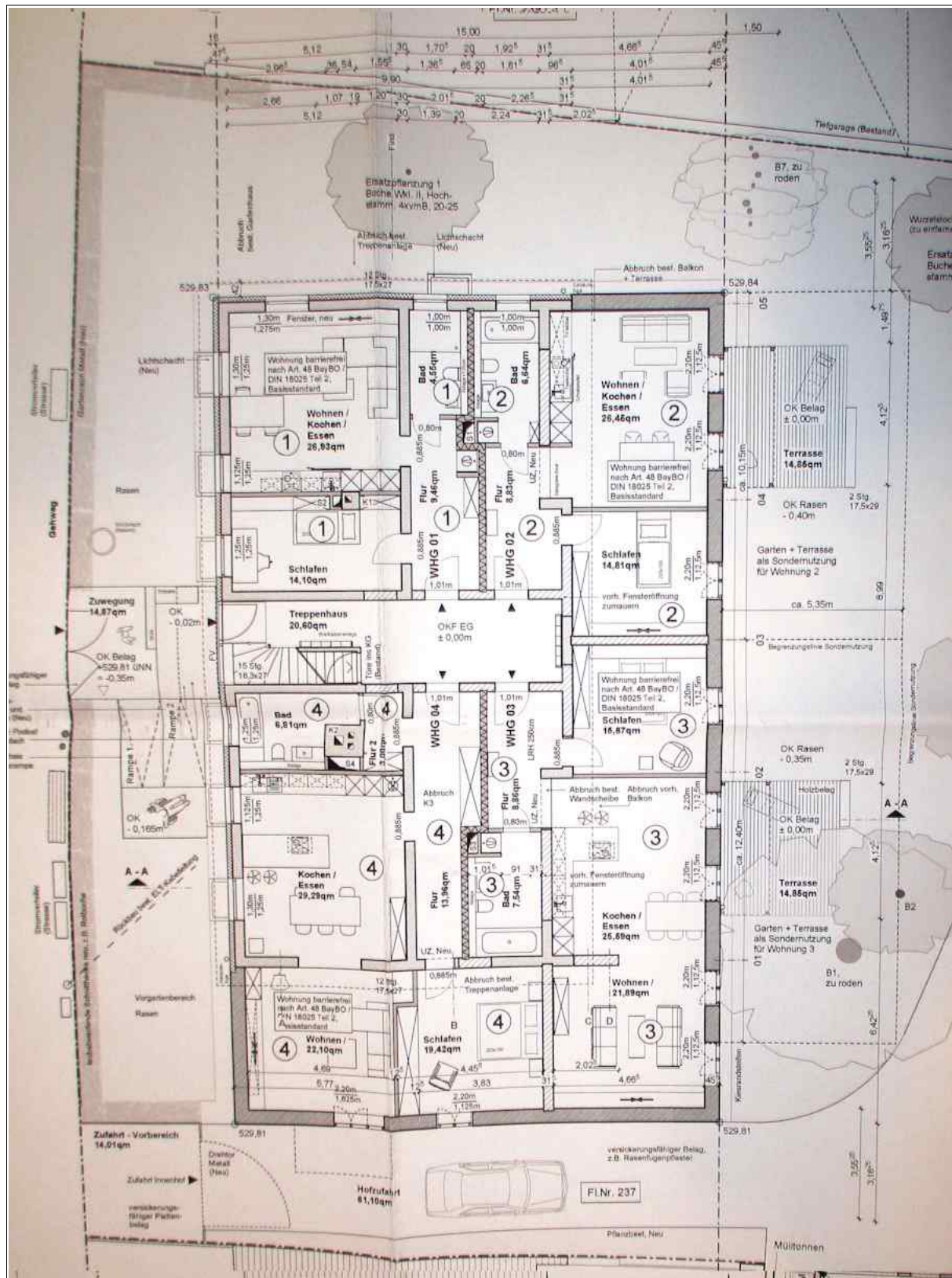


o.M.



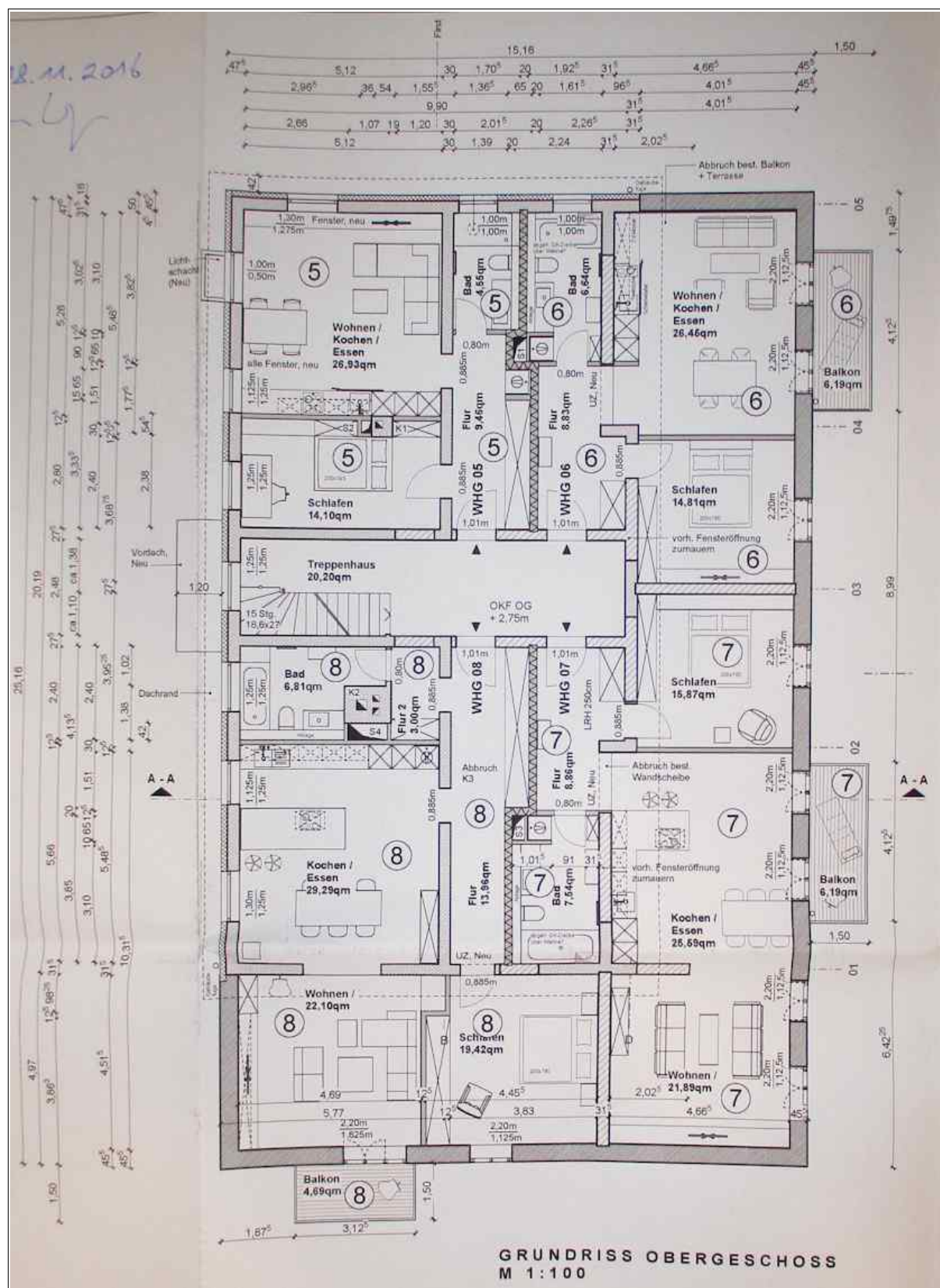
Anl. 8 Planung / Aufteilung: Grundriss EG

o.M.

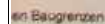


Anl. 9 Planung / Aufteilung: Grundriss OG

o.M.

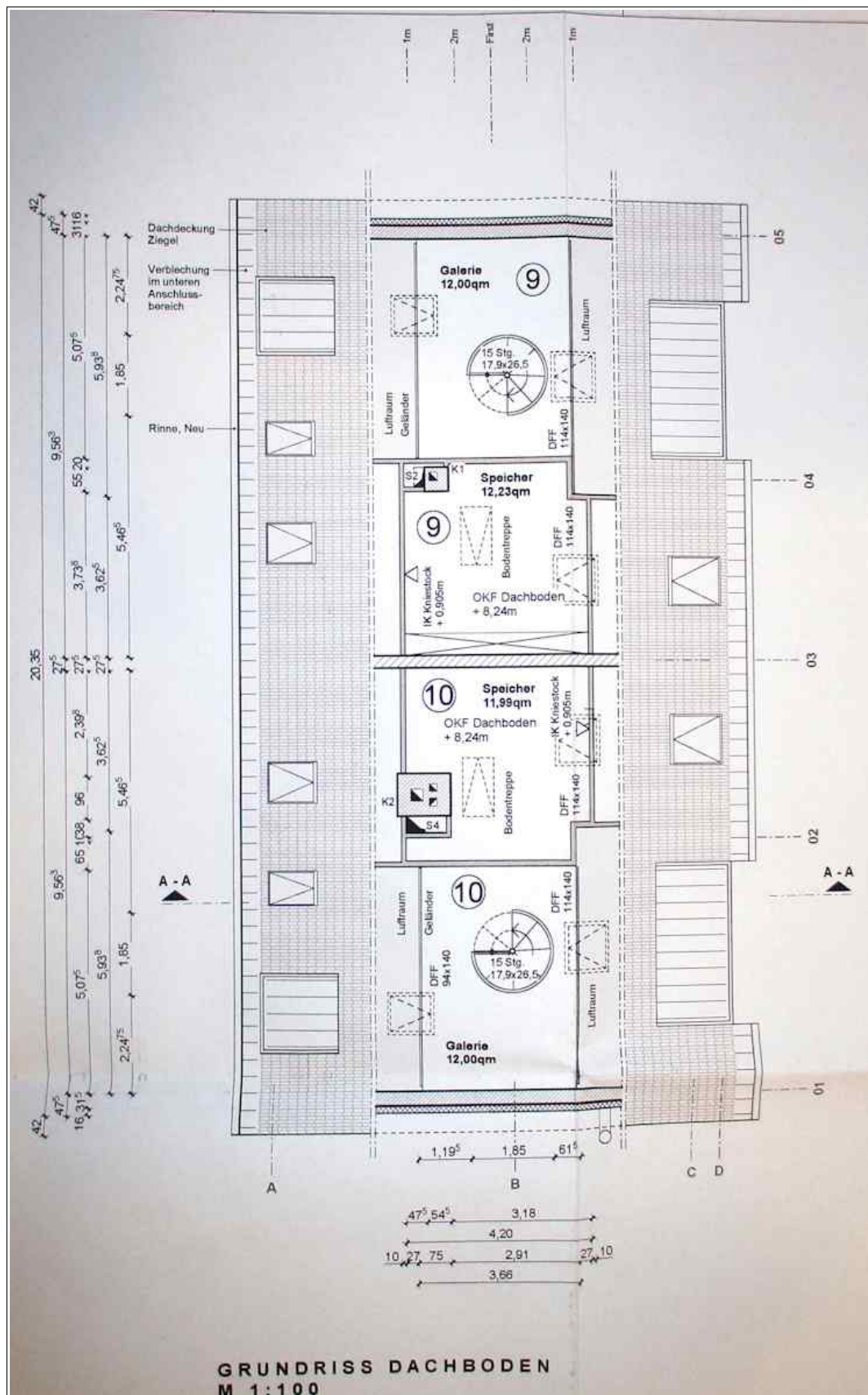


o.M.

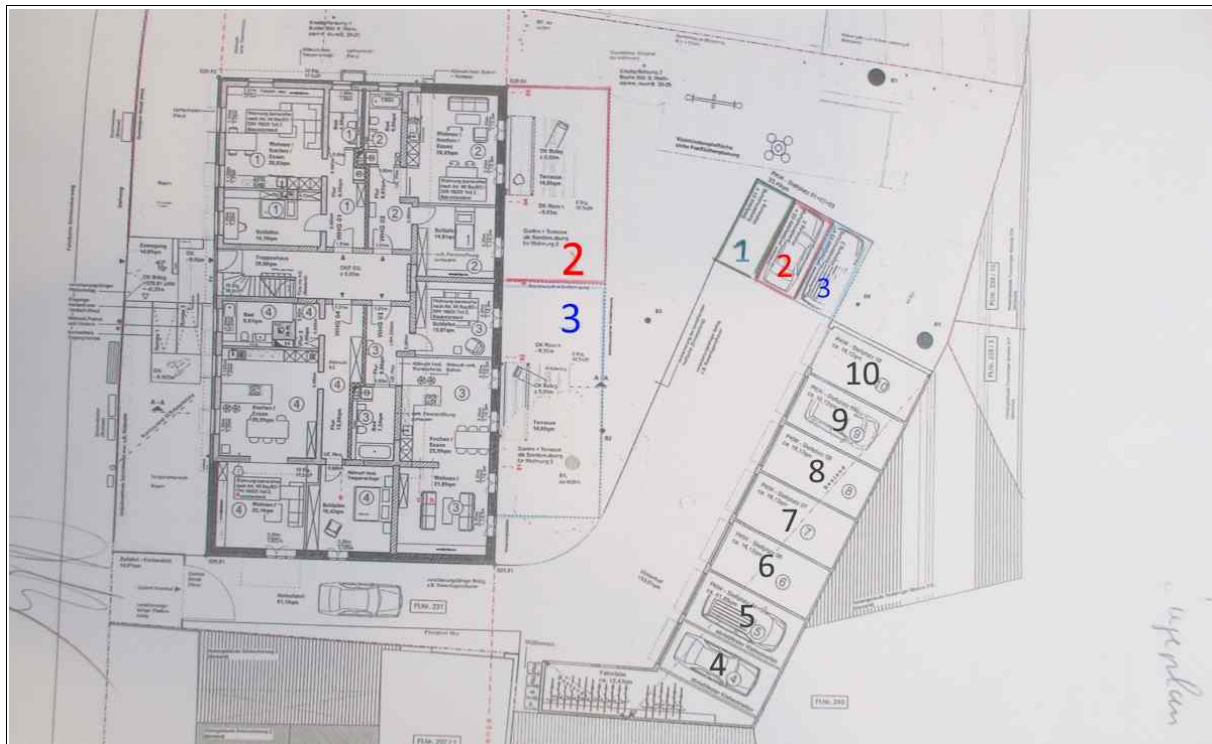
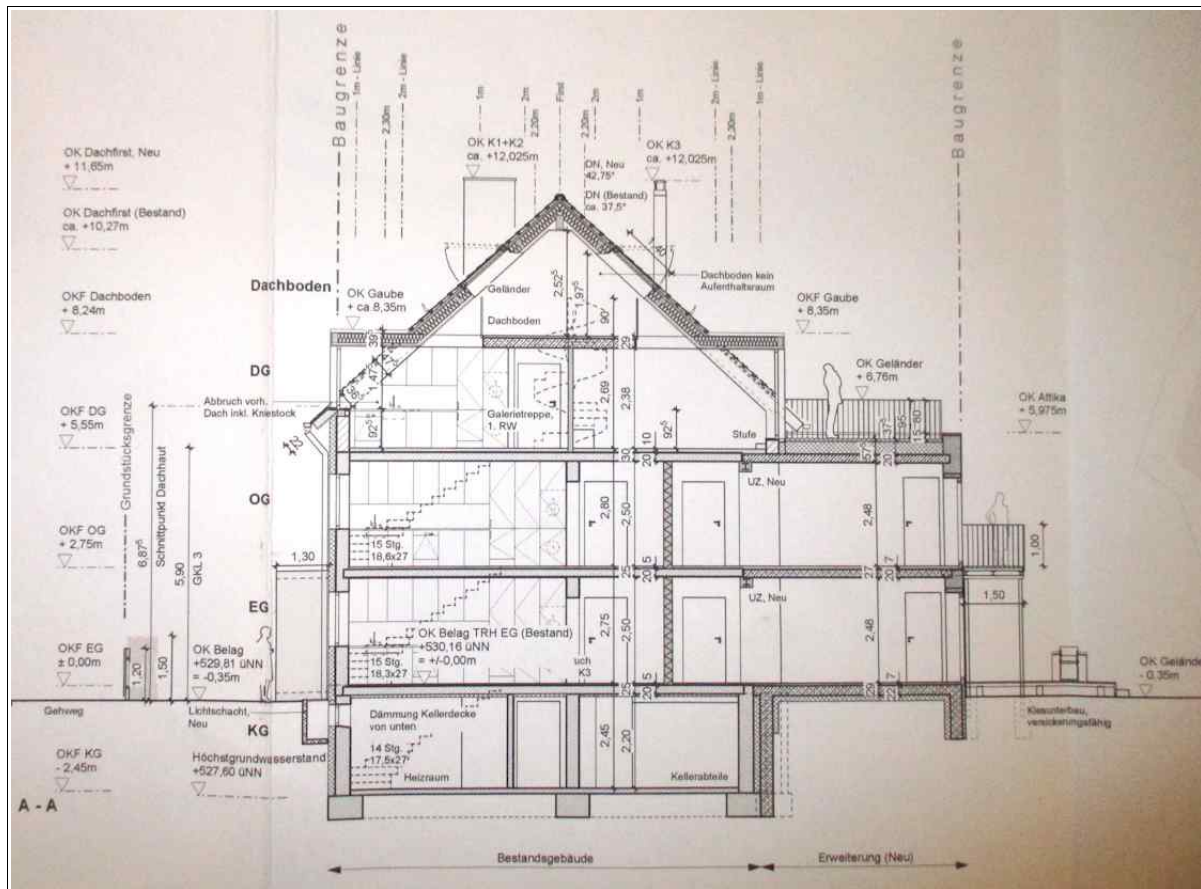


Anl. 11 Planung / Aufteilung: Grundriss DS

o.M.



Anl. 12 Planung / Aufteilung: Schnitt (o.) und Sondernutzungsbereiche (u.) o.M.



Anl. 13 Grundstück von Südwest (o.) und Nordwest (u.)



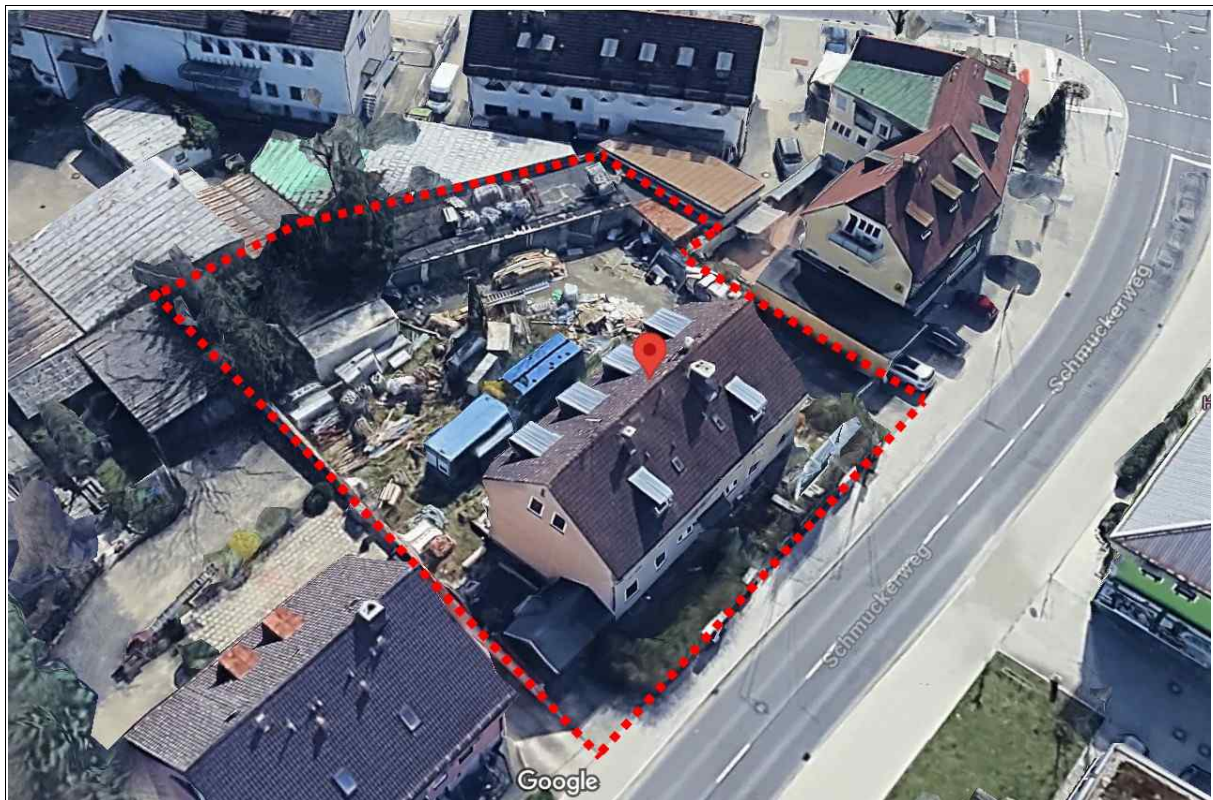
Anl. 14



Blick in den Hof (o)
und Hauseingang (u.)



Anl. 15 Luftbilder von Südosten (o.) und Nordwesten (u.)



© google maps