



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

**Büro Nr. 6 mit
Sondernutzungsrechten an Kfz-Stellplatz Nr. 8 und Keller Nr. 3**

Plinganserstraße 12 in 81369 München



Aktenzeichen

1540 K 72/25

**Stichtag der
Wertermittlung**

20.08.2025



Auftraggeber

Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer

Einheit Nr. 6 lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert, abgeleitet vom **Vergleichswert**.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 20.08.2025:

Büroeinheit Nr. 6 mit Sondernutzungsrechten an Kfz-Stellplatz Nr. 8 und Keller Nr. 3
Plinganserstraße 12 in 81369 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

Einheit Nr. 6 mit Sondernutzungsrechten an Keller Nr. 3 und Kfz-Stellplatz Nr. 8:

Verkehrswert rd. 629.000 €

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 13.10.2025

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 49 Seiten.
Es wurde in 1 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-10
3.0 Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	11
o Makrolage	12
o Mikrolage	13-15
o Sonstige Infrastrukturdaten	16
o Wohnlage	17
3.2 Gestalt und Form	18-19
3.3 Erschließungszustand	20
3.4 Entwicklungszustand	21
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	22-23
4.1 Wohn- und Geschäftsgebäude Plinganserstr. 12, Einheit Nr. 6	23
▪ Baujahr	23
▪ Wohnfläche, Nutzfläche	24
▪ Planunterlagen	25-27
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	28
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	29
4.4 Außenanlagen	30
4.5 Energetische Eigenschaften	30-31
4.6 Baulicher Zustand	32
▪ Fotos	33-34
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	35
5.1 Wertermittlungsverfahren	35
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	36
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	37-38

7.0	Vergleichswertverfahren	39
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	40-41
7.2	Indirekter Preisvergleich	42
7.3	Direkter Preisvergleich	43-47
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Büroeinheit Nr. 6 mit Sondernutzungsrechten an Kfz-Stellplatz Nr. 8 und Keller Nr. 3 Plinganserstraße 12 in 81369 München am Wertermittlungstichtag 20.08.2025	48
9.0	Verkehrswert für das Objekt Büroeinheit Nr. 6 mit Sondernutzungsrechten an Kfz-Stellplatz Nr. 8 und Keller Nr. 3 Plinganserstraße 12 in 81369 München am Wertermittlungstichtag 20.08.2025	49

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümer Einheit Nr. 6	lfd. Nr. 2 im Grundbuch
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: Zwangsversteigerung
Beschluss vom	08.05.2025
Nutzung	Annahme: eigengenutzt durch den Schuldner
Hausverwaltung	Im Gutachten anonymisiert. Wohngeld laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplan 2025: 359,00 €/Monat Stand 04.07.2025: Es bestehen Zahlungsrückstände.
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auskünfte der Stadt München▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München▪ Auszug aus der Stadtgrundkarte vom 17.06.2025▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung▪ Einschlägige Fachliteratur▪ Internetrecherchen▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Planunterlagen und Berechnungen zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses von 1992
- Unterlagen zum Einbau einer Zentralheizung von 1995
- Aufteilungspläne von 1992

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Aufteilungspläne
- Aufteilungsbescheinigung vom 12.11.1992
- Teilungserklärung vom 04.12.1992
- Nachtrag vom 06.10.1993
- Baubeschreibung
- Urkunde zur Einräumung von Sondereigentum vom 04.12.1992

- Unterlagen der Hausverwaltung:
- Eigentümerversammlungsprotokolle 2022, 2023, 2024
- Energieausweis
- Wirtschaftsplan 2025
- Personenkonto vom 04.07.2025
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Untersending, Blatt 35686, Ausdruck vom 24.03.2025

- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 20.08.2025

Qualitätstichtag 20.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung 20.08.2025

Benachrichtigt wurden zum Termin am 20.08.2025

- Rechl. Vertreter der betreibenden Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Schuldner, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Teileigentumsgrundbuch von Untersending, Blatt 35686, Ausdruck vom 24.03.2025 auszugsweise:

Amtsgericht München		Grundbuch von Untersending		Band 1114 Blatt Nr. 35686 Bestandsverzeichnis		Einlagebogen 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 Grundbuchbesitz angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	45/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück					
		9470	Bei der Plinganser Straße, 12a Gebäude- und Freifläche		03	50	
		9471	Bei der Plinganser Straße, 12 Gebäude- und Freifläche		02	90	
		9472	Plinganser Str. 12, 14a (VN 4847) Gebäude- und Freifläche		05	65	
		Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil zugunsten Flst. 9472 vor Bestandteilszuschreibung lt. VN 4485					
		verbunden mit Sondereigentum an Büro mit Nebenräumen Nr. 6					
		lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragenen Bd. 1114 Bl. 35681 mit 35699);					
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart;					
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 04.12.1992 -URNr. 3064/Notar Dr. Keidel-; übertragen aus Bd. 304 Bl. 8610 und Bd. 870 Bl. 27170 eingetragen am 27.01.1993.					
		[REDACTED]					
		Laut VNNr. 4934	beschreibt sich FlNr. 9472 nun:				
		9470	Plinganser Str. 12a Gebäude- und Freifläche		3	50	
		9471	Plinganser Str. 12 Gebäude- und Freifläche		2	90	
		9472	Plinganser Str. 12, 14 und 14a Gebäude- und Freifläche		5	65	
		Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil zugunsten Flst.Nr. 9472 vor Bestandteilszuschreibung lt. VN 4485					
		eingetragen am	28.01.1997				
		[REDACTED]					

Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Die Teilungserklärung ist geändert: Die Gemeinschaftsordnung ist hinsichtlich der Kostentragungspflicht der Einheiten Nrn. 16 und 17 geändert; gemäß Bewilligung vom 06.10.1993 -URNr. 2783 C/Notar Dr. Kor-te-; eingetragen am 27.12.1993 [REDACTED]		
1	Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 8 unten der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 29.04.2010 URNr. 1031 Notar Dr. Basty, München; eingetragen am 16.06.2010. [REDACTED]		
1	Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 3 (übertragen von Bl. 35697) der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 28.06.2010 URNr. 1546 Notar Dr. Basty, München; eingetragen am 25.08.2010. [REDACTED]		

Amtsgericht München
 Grundbuch von Untersending Band 114 Blatt Nr. 35686 Bestandsverzeichnis Einlagebogen 1 R

München Untersending 35686 - Geändert am 24.03.2025 - Amtlicher Ausdruck vom 24.03.2025 - Seite 4 von 10 Fortsetzung auf Einlagebogen

**Erste
Abteilung:** **Eigentümer**
lfd. Nr. 32im Grundbuch

**Zweite
Abteilung:** Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist im Gutachten auftragsgemäß lastenfrei zu ermitteln.

2.1.0 **Denkmalschutz**
In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
Plinganserstraße 12: keine Eintragung als Einzeldenkmal.

Das Objekt Plinganserstraße 14 ist ein Einzeldenkmal.

Das zu bewertende Objekt liegt im Ensemble E-1-62-000-65, Ehem. Ortskern
Untersending.

2.1.1 **Baurecht**
Das Objekt liegt im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 37e der
Landeshauptstadt München.

Pfeufer-, Plinganserstraße, Margaretenplatz, Bahnlinie München-Lenggries, Wink-
und Spitzwegstraße, Stemmerwiese (Teiländerung des Beb. Planes Nr. 963)

Im Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Um einer Verdrängung entgegenzuwirken, macht die Landeshauptstadt München
seit 1987 von ihrem gesetzlichen Recht zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach §
172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch. Durch
den Erlass dieser Erhaltungssatzungen soll die Zusammensetzung der
Wohnbevölkerung erhalten bleiben (sog. „Milieuschutz“), soweit dies aus
besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das Objekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 31.05.2025: 1.605.238 Einwohner

Gemarkung

Untersending

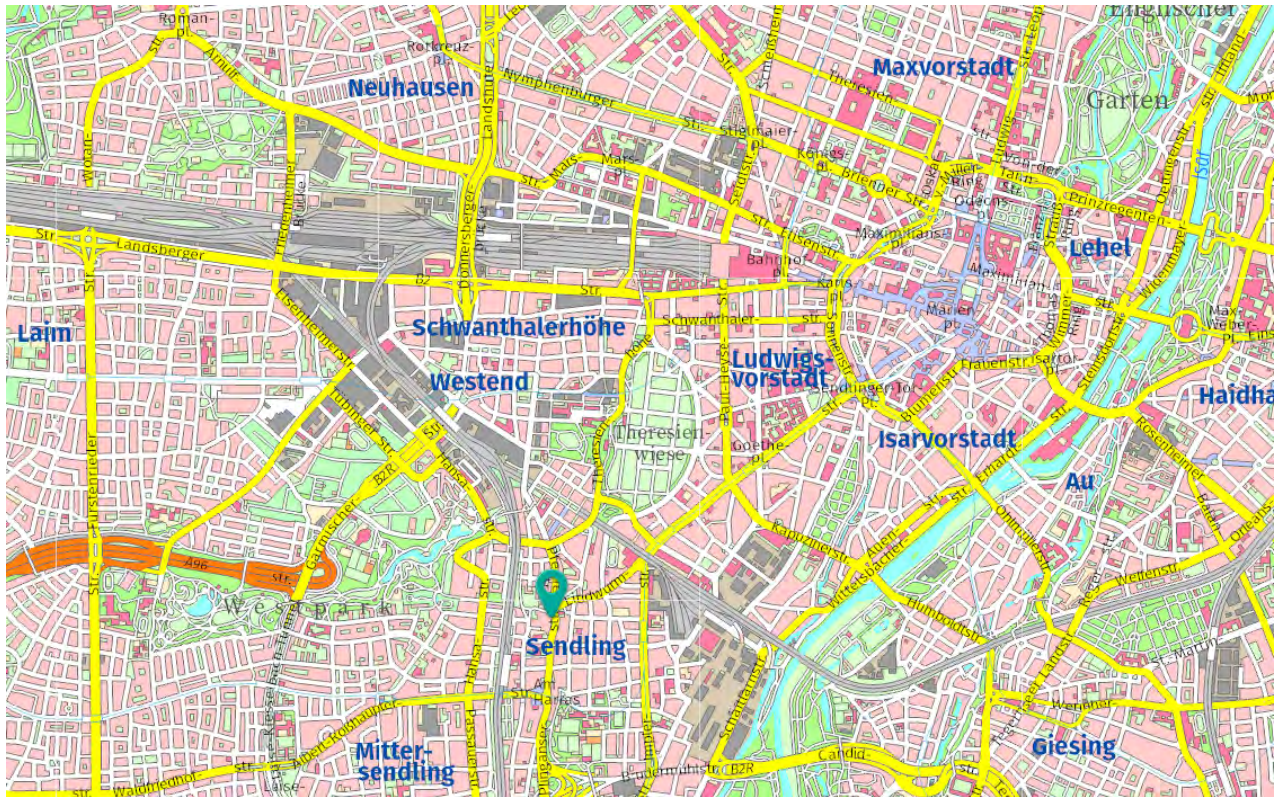
Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union. Sie ist die größte Stadt Deutschlands, die kein Stadtstaat ist.

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 6 Sendling.

Makroplan



Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südwesten der Innenstadt von München im Stadtbezirk Sendling.

Quelle: Geoportal München

Mikrolage

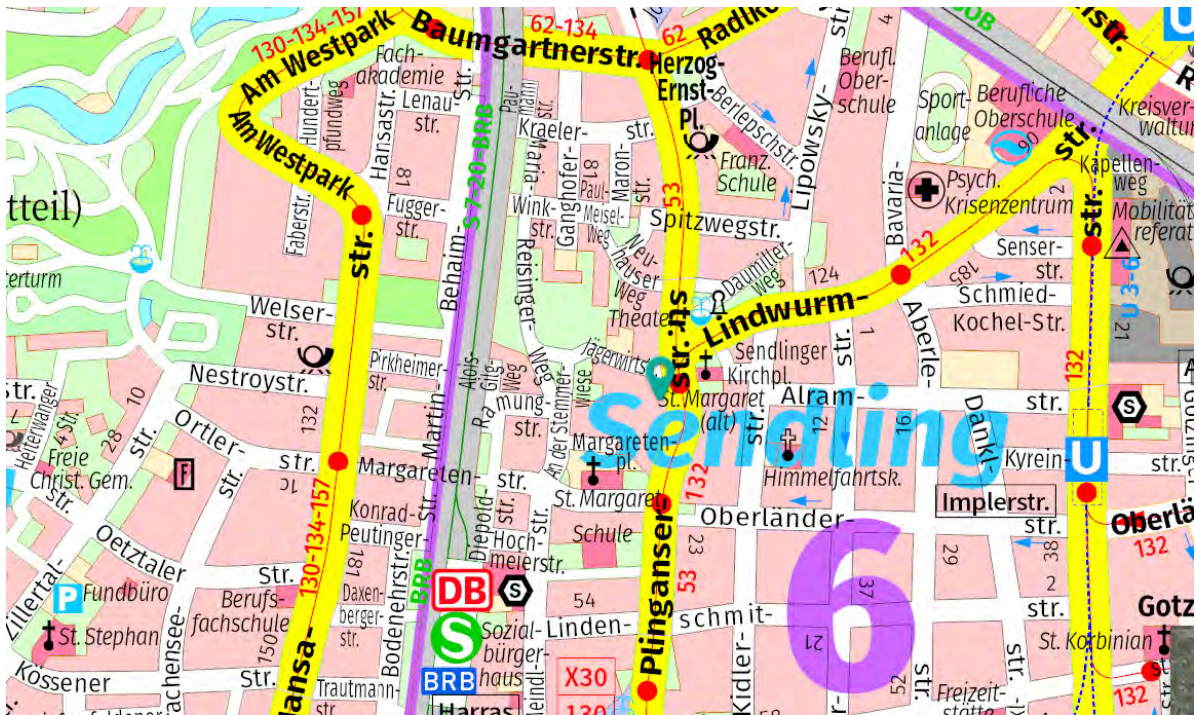
Stadtbezirk 6 Sendling

Sendling, im Süden an den 2. Stadtbezirk anschließend, ist nach dem früheren gleichnamigen Dorf benannt, welches 782 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Der alte Dorfkern aus dem Jahr 1315 mit Kirche, Friedhof und einzelnen, ehemals bäuerlichen Anwesen an der Einmündung der Lindwurm- in die Plinganserstraße, ist heute noch zu erkennen. An der dortigen Pfarrkirche „Alt-St. Margaret“ erinnert ein Fresko an die „Sendlinger Mordweihnacht“ des Jahres 1705. Nach der Eingemeindung im Jahre 1877 siedelten sich im heutigen Stadtbezirk Sendling, vor allem entlang der Bahnlinien nach Wolfratshausen und Rosenheim, viele Gewerbe- und Industriebetriebe an. Entsprechend der damaligen Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten im Stadtbezirk setzte etwa zur gleichen Zeit eine komplexe Wohnbebauung ein. Dabei entstanden umfangreiche Wohnsiedlungen für die damals wenig begüterte Arbeiterschaft durch eigens hierfür gegründete Wohnungsbaugenossenschaften. Diese Wohnsiedlungen beherrschen auch heute noch weitgehend das Stadtbild in der nördlichen Stadtbezirkshälfte. Das verkehrsumtoste „Zentrum“ des Stadtbezirks, der Harras, erfuhr 2010 bis 2013 eine grundlegende Umgestaltung. Es entstand ein attraktiver Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität.

Mittelpunkt des Wirtschaftslebens im Stadtteil ist heute noch die Großmarkthalle, die auf einem Areal von 47 000 qm nach den Plänen des Stadtbaurates Schachner erbaut und 1912 eröffnet wurde. Künftige Planungen sehen einen Neubau der Münchner Großmarkthalle entlang der Thalkirchner Straße vor. Die jetzige Anlage ist mittlerweile auf 310 000 qm angewachsen und gehört mit einem eigenen Umschlagbahnhof, nach Paris und Barcelona, zu den größten kommunalen Märkten für Obst und Gemüse in Europa. So entfallen dann auch von den Arbeitsplätzen im Viertel etwa ein Fünftel auf Handelsunternehmen, von denen viele im Großhandel tätig sind. Wie in anderen Innenstadtrandbereichen auch, hat das Verarbeitende Gewerbe gegenüber dem Dienstleistungsbereich zahlenmäßig an Bedeutung verloren. Einen Ausgleich zur dichten Wohnbebauung, vor allem in der nördlichen Bezirkshälfte, bilden die großen Frei- und Erholungsflächen im Süden des Stadtbezirks (die Anlagen am Neuhofener-Berg, die Flaucheranlagen, die beiden großen Bezirkssportanlagen an der Demleitner- und an der Dietramszeller Straße, das Südbad sowie der Israelitische Friedhof und einige Kleingartenanlagen). Ein ehemaliger Ausflugsdampfer vom Ammersee, die „Alte Utting“, ist ein außergewöhnlicher kultureller Hotspot im Viertel.

Auf einer stillgelegten Eisenbahnbrücke nahe der Großmarkthalle startete im Juli 2018 der Kultur- und Gastronomiebetrieb.

Nahe den Isarkanal/Flaucheranlagen entstand mit dem „Gasteig HP8“ ein Interimsquartier für die Zeit der Generalsanierung des Kulturzentrums am Gasteig. Das Areal mit seinen teils historischen, teils neuen Gebäuden beherbergt seit 2021/2022 die Angebote des Kulturzentrums und seiner Institutionen: Münchner Philharmoniker, Münchner Stadtbibliothek, Münchner Volkshochschule sowie die Hochschule für Musik und Theater München.



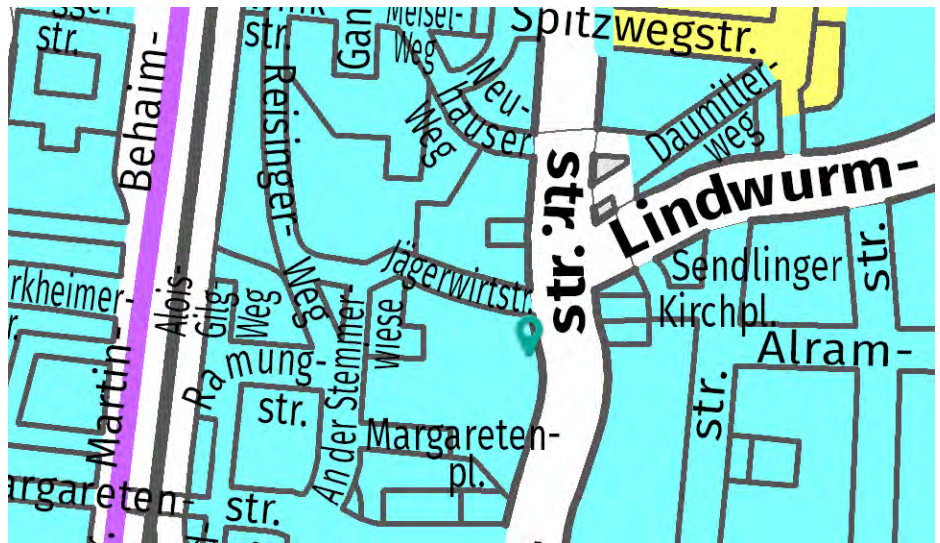
Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Plinganserstraße /Nahe der Ecke Lindwurmstraße in der Gemarkung Untersendingling.

Quelle: Geoportal München

Verkehrslage	Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 15 Minuten entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	z.B. vom Marienplatz mit der U3 bis Implerstraße, weiter mit dem Bus 132 bis Margaretenplatz, anschließend 3 Minuten Fußweg bis zum Objekt (Routenverlauf ca. 17 Minuten). Alternativ z.B. mit der U6 zum Harras und anschließend 13 Minuten Fußweg.
Sonstige Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Einkaufsmöglichkeiten in direkter der Umgebung▪ Ämter in München und Umgebung▪ Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden▪ Fachhochschulen und Universitäten in München▪ Ärzte und Apotheke in der Umgebung▪ Krankenhäuser und Kliniken in München▪ Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Immissionen durch Verkehrslärm an der Plinganserstraße. Ferner befindet sich im Objekt Plinganserstraße Nr. 14a ein Gastronomiebetrieb.
Art der Bebauung	Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage, Gastronomie und ein denkmalgeschütztes Objekt.
Umgebende Bebauung	u.a. Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftshäuser, Gastwirtschaft

Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses und Mietspiegel München:



Durchschnittliche Lage - blau



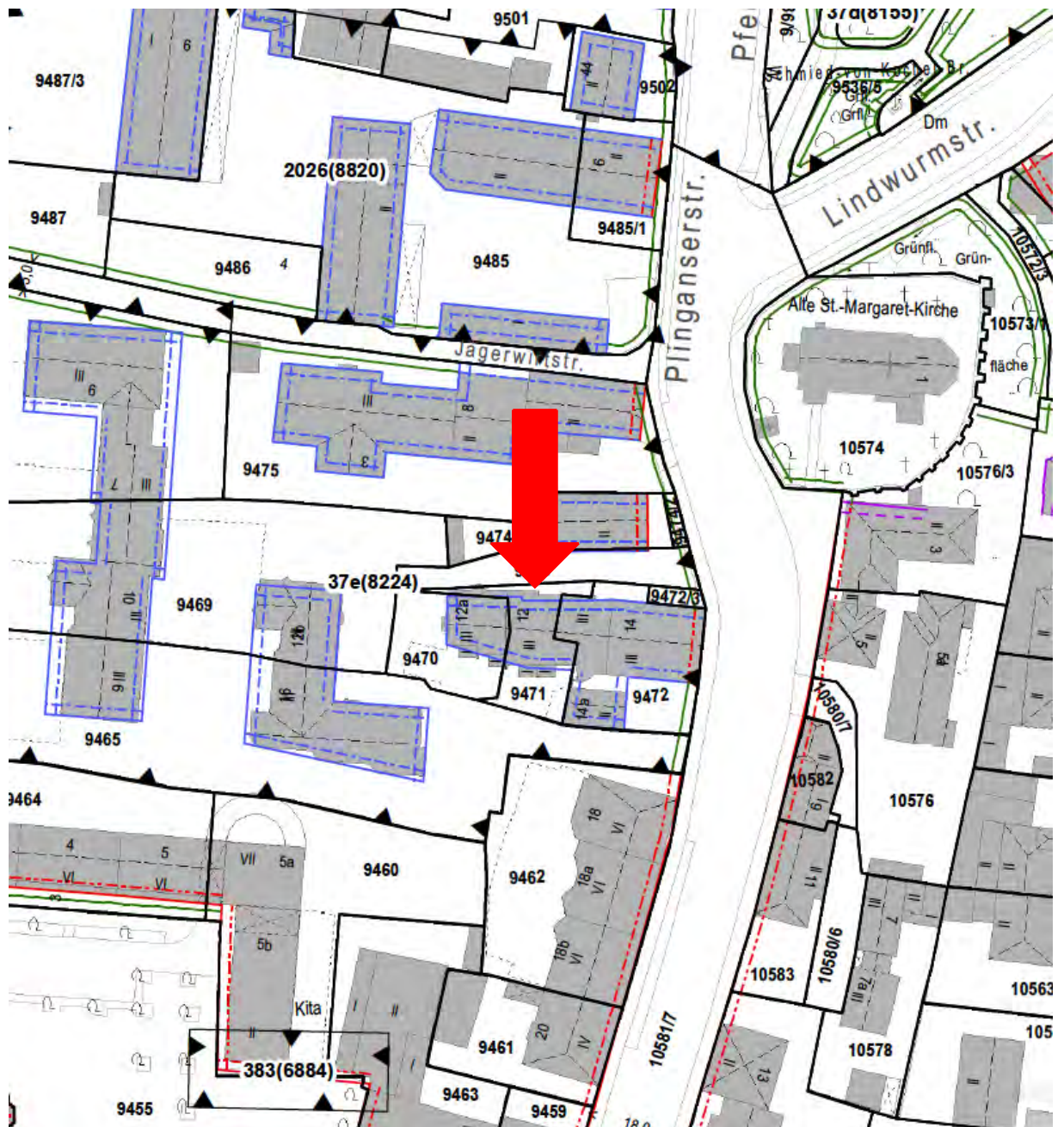
Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.

Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

3.2 Gestalt und Form

Art	Das rechtliche Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 9470, 9471 und 9472 hat eine unregelmäßige Form.		
Straßenfront	Das Bewertungsgrundstück grenzt im Osten an die Plinganserstraße an.		
Grundstücksgröße	Flurstück Nr.		
	9470		350 m ²
	9471		290 m ²
	9472		565 m ²

			1.205 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend eben		



3.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Plinganserstraße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser, Annahme: Gas

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.

Altlasten

Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Wohn- und Geschäftshaus, Plinganserstraße 12, Büroeinheit Nr. 6, Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplatz Nr. 8 und Keller Nr. 3

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Art des Gebäudes

Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus sowie Gastronomiebetrieb, bestehend aus den Gebäuden Plinganserstraße Nr. 12a, 12, 14 und 14a. Das Gebäude Plinganserstraße Nr. 14 ist ein denkmalgeschützter Altbestand. Das Gebäude Plinganserstraße Nr. 14a ein Gastronomiebetrieb.

Die zu bewertende Büroeinheit Nr. 6 laut Aufteilungsplan liegt im 1. Obergeschoss im Gebäudeeingang Plinganserstraße 12.

Das Gebäude Plinganserstraße 12 hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach.

Die Büroeinheit wird über einen Laubengang im Norden erschlossen. Die Bewertungseinheit besteht laut Aufteilungsplan aus 3 Büros, WC, Windfang, Flur und Balkon.

Der Bewertungseinheit sind die Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplatz Nr. 8 und Keller Nr. 3 zugeordnet. Laut Aufteilungsplan müsste es sich um einen Doppelparker in der Tiefgarage handeln.

Gebrauchsregelung § 3 aus der Teilungserklärung:

3) Nutzungsart

Für die Nutzungsart der im Sondereigentum stehenden Räume ist die Bezeichnung in der Teilungserklärung verbindlich.

Die als Wohnungen bezeichneten Räume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Zur Benutzung einer Wohnung für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke bedarf der WE der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist widerruflich und kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Zustimmung verweigern oder widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Ausübung des Gewerbes oder des Berufs eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden, die hierüber mit einfacher Mehrheit -unter Berücksichtigung des § 15 dieser Gemeinschaftsordnung- entscheidet.

Garagen dienen zur Unterstellung von Kraftfahrzeugen.

Sie können auch zu anderen Zwecken genutzt werden, soweit dies behördlich genehmigt wird.

Für die übrigen Teileigentumseinheiten, die nicht als Wohnungen bezeichnet sind, ist jede Art und Form der Nutzung zulässig, die behördlich zulässig ist.

Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung bzgl. der Nutzungsmöglichkeit wurde auf die vorgenannte Gebrauchsregelung in der Teilungserklärung verwiesen.

Nachdem in dem Gebäude überwiegend Wohneinheiten sind, wird im Weiteren davon ausgegangen, dass in der Bewertungseinheit auch Wohnen zulässig sein könnte. Abschließend kann dies nur mit der Baubehörde bzgl. einer Nutzungsänderung geklärt werden.

Im Hauseingang Plinganserstraße 12 befinden sich 10 Einheiten.

Baujahr

Laut Planunterlagen und Energieausweis ca. 1992
2020: Heizungssanierung (laut Angabe der Hausverwaltung)

Nutzfläche

Die Nutzfläche wurde den Plänen der Teilungserklärung ungeprüft entnommen.

Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

In Anlehnung an die Vorgaben des Gutachterausschusses werden Balkone zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet.

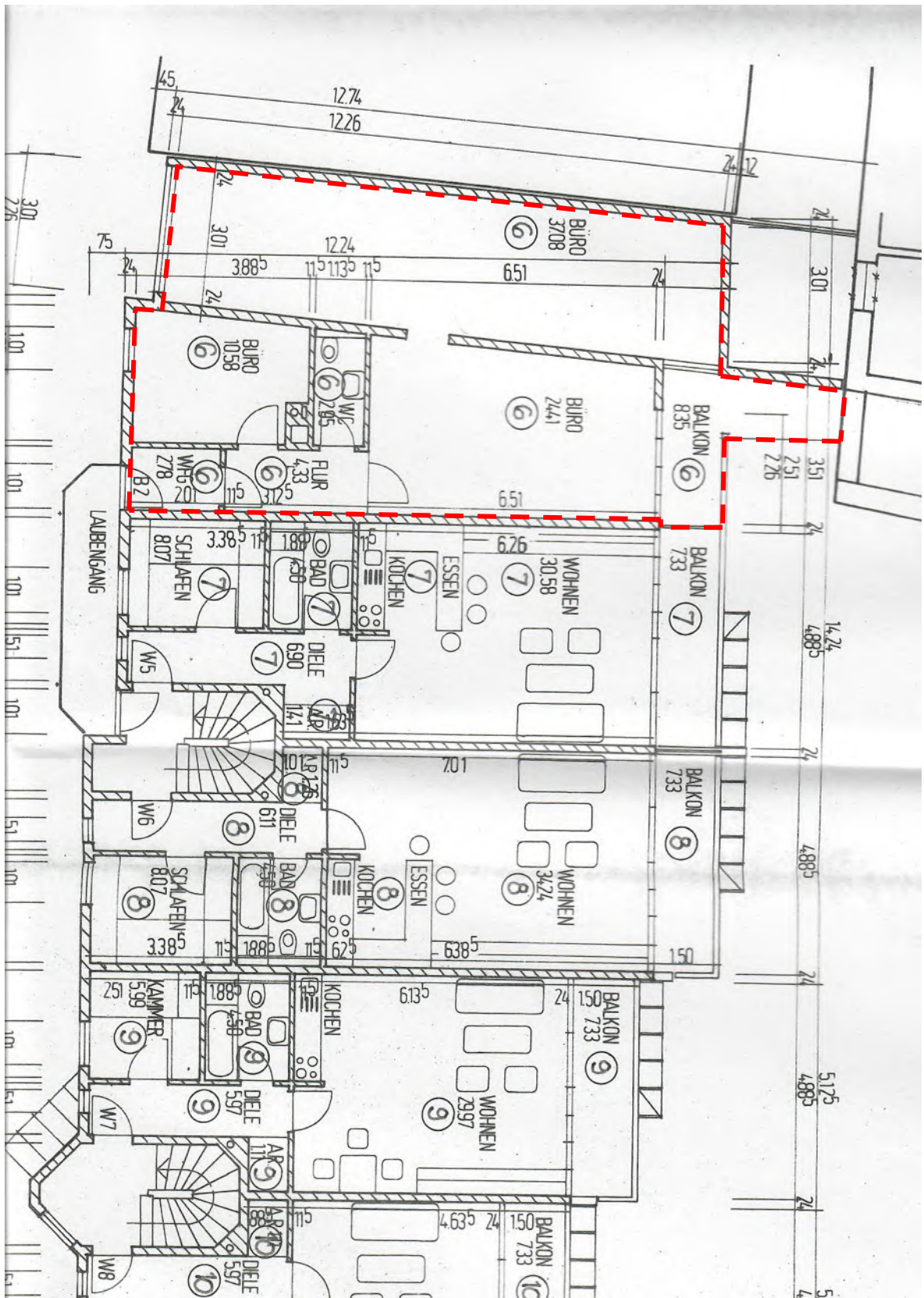
Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Einheit Nr. 6 (Büro)**1. Obergeschoss**

Windfang		2,78 m ²
Flur		4,33 m ²
WC		2,95 m ²
Büro		10,58 m ²
Büro		24,41 m ²
Büro		37,08 m ²
Balkon/2		4,18 m ²
<hr/>		
NFL		86,31 m ²
abzgl. Putz	3%	2,59 m ²
<hr/>		
		83,72 m ²

Nutzfläche rd. 84 m²

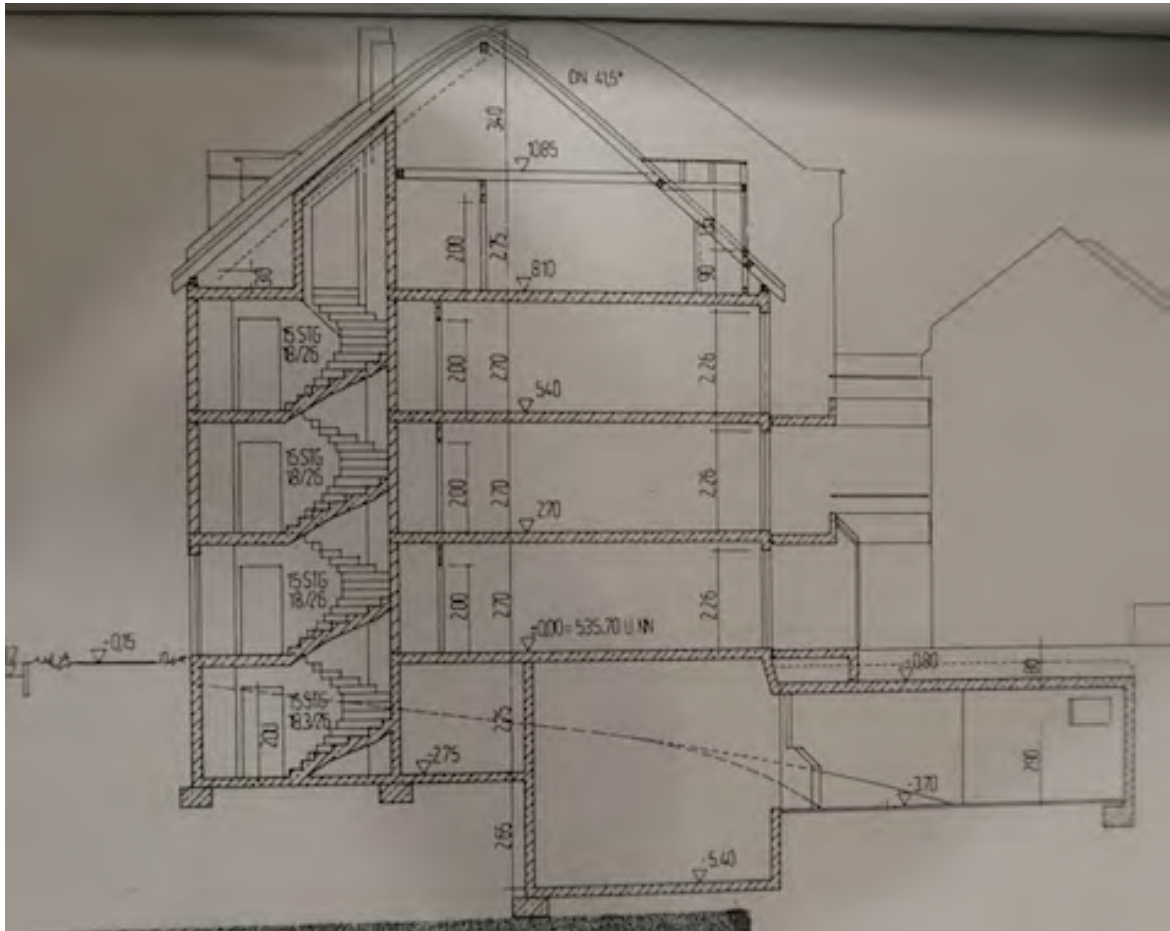
Nutzfläche Keller Nr. 3 ca.		7,90 m ²
Nutzfläche Kfz-Stellplatz Nr. 8 ca.		13,80 m ²



1. Obergeschoss, Einheit Nr. 6

Norden





Schnitt

4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung der Teilungserklärung.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Fundamente/Bodenplatte	Beton
Kellerumfassungswände	Stahlbeton
Umfassungswände	laut Baubeschreibung: Kelleraußenwände: Sperrbeton, Außenwände Mauerwerk 24 cm mit Vollwärmeschutz
Innenwände	laut Baubeschreibung: Kellerinnenwände: Mauerwerk, Innenwände Mauerwerk und ggf. Stahlbeton, leichte Trennwände aus Gipsdielen
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Stahlbeton mit Natursteinbelag, Metallgeländer
Aufzug	Aufzug ist keiner vorhanden
Fenster	laut Baubeschreibung: Holzfenster mit Isolierverglasung, Kellerfenster Stahl oder Kunststoff
Innentüren	keine Angabe möglich, FH-Türen wo technisch erforderlich
Hauseingangselement	Holz oder Metall mit Glasfüllung
Dach	Holz mit Pfannendeckung
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Gas
Heizung	laut Baubeschreibung: Fußbodenheizung

4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung der Teilungserklärung.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Keller Nr. 3 und TG-Duplexparker Nr. 8	keine Angabe möglich, Tiefgaragentor Annahme: Kunststoff oder Alu-Kunststoff
Treppenhau Erdgeschoss	(durch die Haustüre gesehen) Boden Naturstein, Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Metallgeländer
Einheit Nr. 6 Aufteilung laut Plan	1. Obergeschoss, Büro Windfang, Flur, WC, 3 Büroräume, Balkon

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung
und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Bodenbefestigung Betonsteine, Pflanztröge in den Zugangsbereichen.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite nicht einsehbar!

4.5 Energetische Eigenschaften

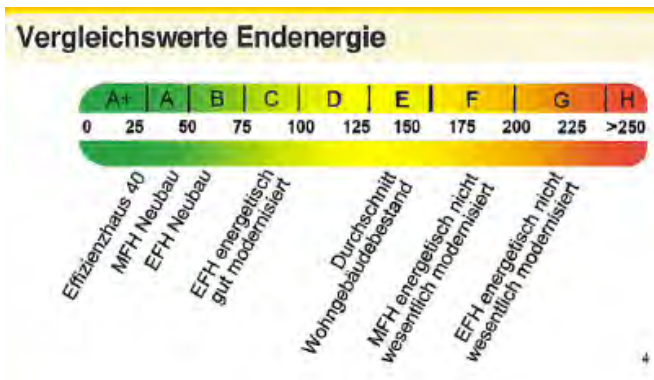
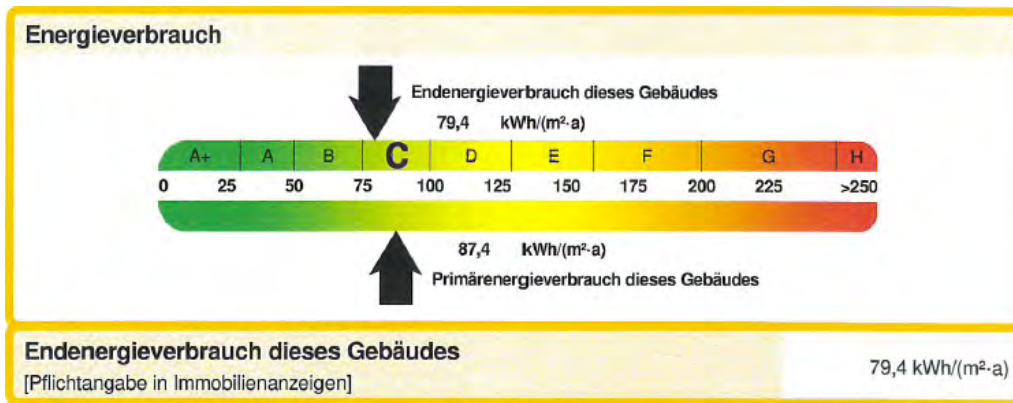
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Es wird im Weiteren aufgrund des Alters davon ausgegangen, dass die Anforderungen an die heutige EnEV nicht erfüllt werden.

Energieausweis gültig bis 02.09.2028



4.6 Baulicher Zustand

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung der Teilungserklärung.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Das Gebäude befindet sich von außen in altersentsprechendem Zustand.



Norden



Norden

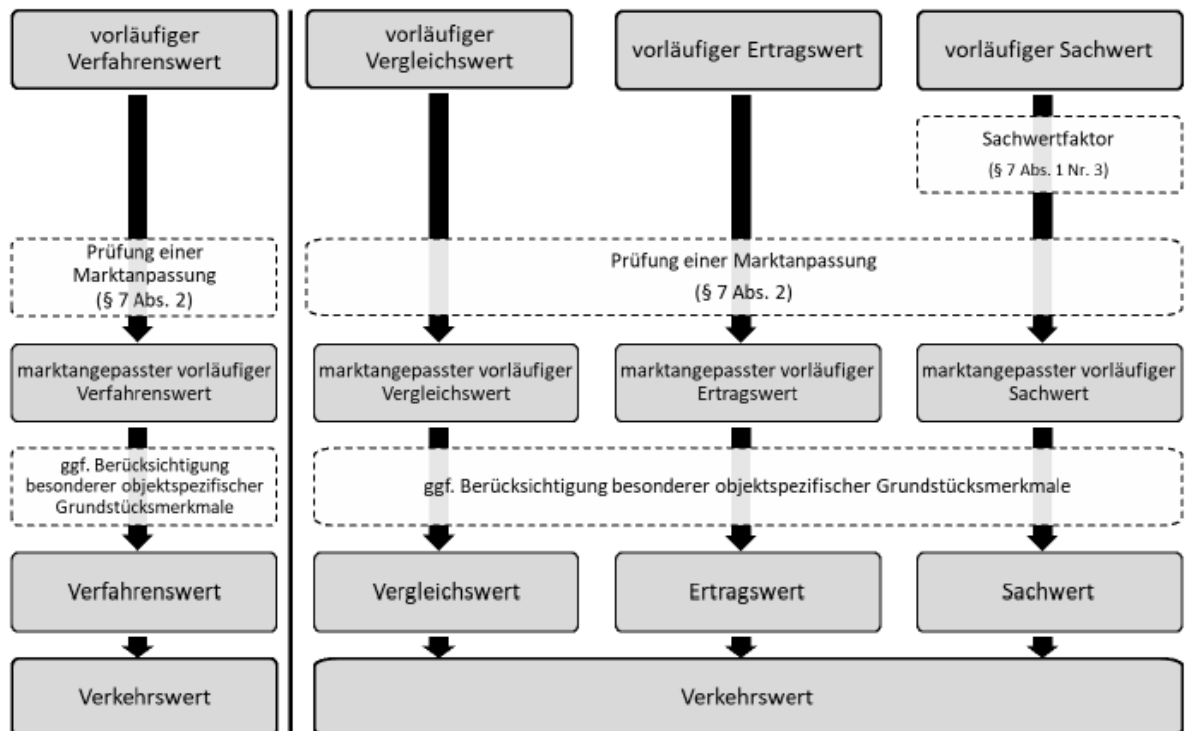


Norden

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:

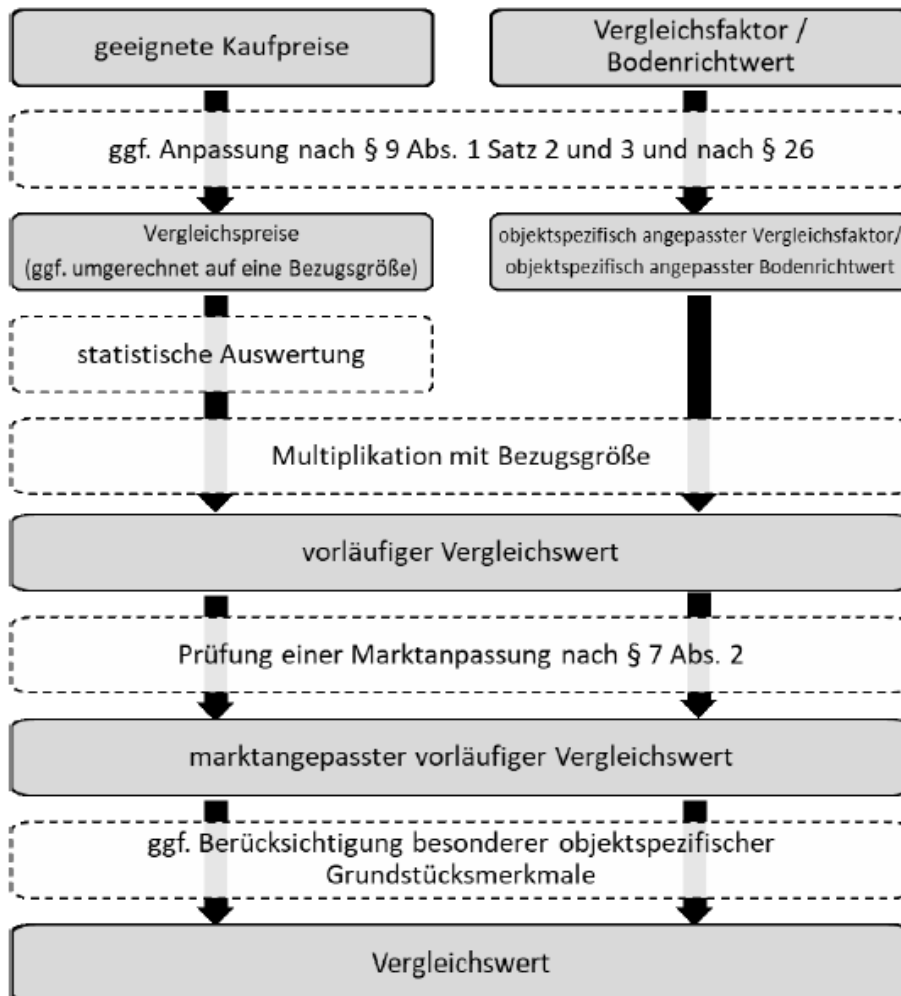


5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Eigentumswohnungen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Wohnungen oder Büros werden nach Renditegesichtspunkten und nach m²-Wohn-/Nutzfläche behandelt.

Im Bewertungsfall sind die Vergleichswertverfahren die geeigneten Verfahren für die Büroeinheit mit Kellerraum und dem Tiefgaragenstellplatz.

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass auch nicht alle Vergleichsobjekte komplett mängelfrei sind. Es wird zur Schätzung ein mittlere Ausstattungsstandard unterstellt.

7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Bei dem unter Anwendung der §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert, der nicht identisch mit dem Verkehrswert sein muss. Die Verfahrensvorschriften der ImmoWertV sind zwar darauf angelegt, dass der Vergleichswert, wie im Übrigen auch der Ertrags- und Sachwert, möglichst dem Verkehrswert entsprechen soll. Dies kann allerdings nur erreicht werden, wenn alle in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten (Parameter) der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag idealtypisch entsprechen und vollständig in das Verfahren eingehen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, ist der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Anwendungszweck ergibt sich des weiteren aus § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Nach dieser Vorschrift können zur Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke neben oder anstelle von Vergleichspreisen „geeignete“ Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „geeignet“, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde liegenden Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

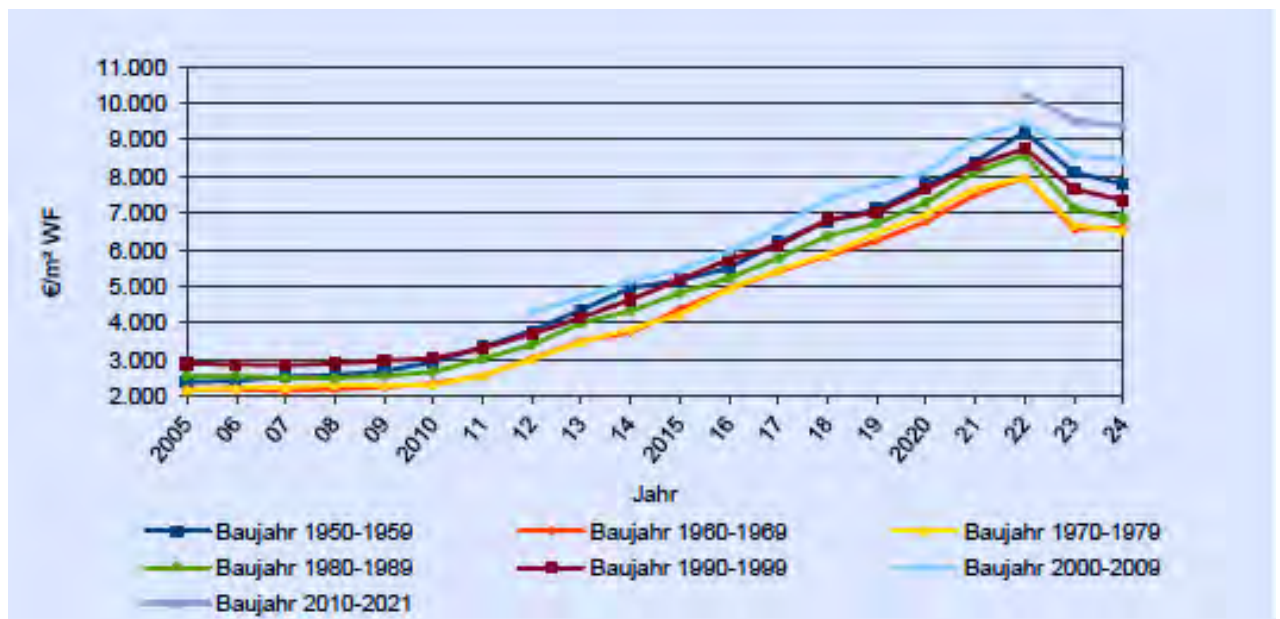
Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der Anstieg der Vertragsanzahl (plus 32 %) ebenfalls im Anstieg des Geldumsatzes mit 29 % wider.

Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt ist die Vertragsanzahl wieder gestiegen, während weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen sind. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7% und von Wiederverkäufen 2% unter dem Vorjahresniveau. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2024 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und guten Wohnlagen bei wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2024):

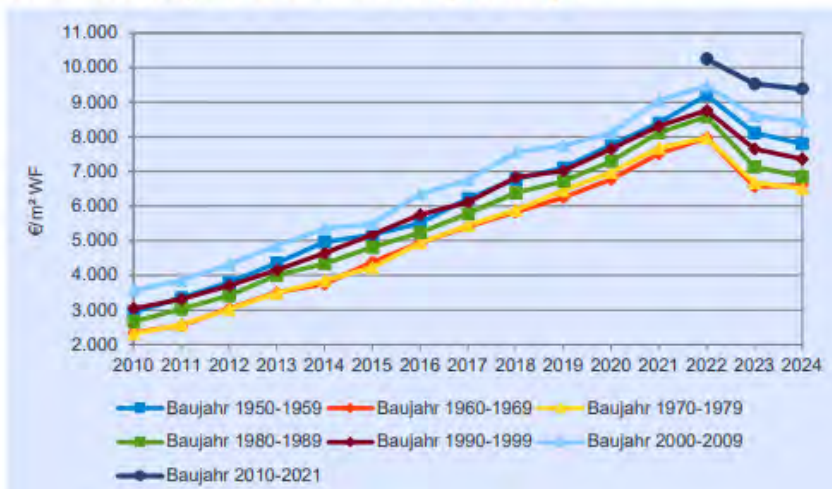


Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2024

Angaben aus dem Frühjahrsticker 2025 des Gutachterausschusses:

Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 3%.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010
Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2024
Gutachterausschuss

Für das Jahr 2024 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt.

Jahresbericht 2024 auszugsweise: Wohnungen

Jahresbericht 2024					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m ²	Mittelwert	Preisspanne
1990-1999	durchschnittlich	112	67	7.200 €	15%

Hauptfaktor bei der Preisbildung ist sowohl bei Erstverkäufen als auch bei Wiederverkäufen die Lage im Stadtgebiet.

Daneben beeinflussen folgende Merkmale den Kaufpreis: die nähere Umgebung (Mikrolage, Immissionen) des Wohnhauses, die Verkehrsanbindung, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschoss, Himmelsrichtung etc.) sowie die Ausstattung.

Hinzu kommen bei Wiederverkäufen das Baujahr, der Zustand und Renovierungsgrad der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Bei der überwiegenden Anzahl der Kaufvorgänge, die dem Gutachterausschuss für die statistische Auswertung zur Verfügung stehen, handelt es sich um nicht vermietete Eigentumswohnungen. Die aufgeführten Wohnungspreise sind daher aus den Verkäufen nicht vermieteter Wohnungen abgeleitet worden.

Vermietete Wohnungen werden laut Jahresbericht 2024 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 5 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2025:

Wohnungen Bestand 70 m ² :			
einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter	Wohnwert
4.570 €/m ²	6.300 €/m ²	7.700 /m ²	
sehr gute Wohnwert			
12.450 €/m ²			

Der IVD weist für Büros nur Mieten aus, aber keine Verkaufspreise/m² Nutzfläche.

7.3 Direkter Preisvergleich

Datenschutz: **Die genauen Adressen und Objektdaten sind der Unterzeichnenden bekannt.**

Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

Direkter Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung der Sachverständigen entnommen.

Die vom Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung herangezogenen Vergleichspreise weisen ggf. gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie Zeitpunkt der Veräußerung auf.

Ferner wird im Marktbericht des Gutachterausschusses hingewiesen, dass für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt werden.

Die ausgewählten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Bezug gesetzt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

Einheit Nr. 6

Hinweis: Die aufgeführten 8 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Jun 25	1992	60 m ²	2.OG	7.181 €	ja	vermietet, ruhigere Lage	0,0%	7.181 €
2	Dez 24	1996	40 m ²	3.OG	7.644 €	ja	vermietet, WFL	-5,0%	7.262 €
3	Nov 24	1988	77 m ²	1.OG	6.662 €	ja	vermietet	5,0%	6.995 €
4	Aug 24	1998	56 m ²	2.OG	8.318 €	nein	ruhigere Lage	-10,0%	7.486 €
5	Jun 24	1985	61 m ²	UN	6.508 €	ja	vermietet, Untergeschoss	10,0%	7.159 €
6	Apr 24	1996	40 m ²	4.OG	9.324 €	nein	Zeit, WFL	-15,0%	7.925 €
7	Jan 24	1996	49 m ²	4.OG	8.372 €	nein	Zeit, WFL	-15,0%	7.116 €
8	Jul 23	1996	55 m ²	1.OG	9.030 €	nein	Zeit	-15,0%	7.676 €

Mittelwert 55 m² 7.880 € 7.350 €

Median 7.981 € 7.221 €

Standardabweichung 318 €
Variationskoeffizient 4%

Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel

Unterer Wert 6.713 €
Oberer Wert 7.987 €

Tiefgaragenstellplätze

Laut Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses werden Doppel- / und Mehrfachparker in durchschnittlichen und guten Lagen wie folgt gehandelt:

	Anzahl	Ø Kaufpreis €/ Stellplatz	Preisspanne €/ Stellplatz
Doppel-/ Mehrfachparker			
Baujahr 1970 - 1979	16	18.000	10.000 - 26.000
Baujahr 1980 - 1999	15	19.000	10.000 - 25.000
Baujahr 2000 - 2021	14	22.500	14.500 - 30.000
Neubau (Erstverkauf)	23	31.500	22.000 - 42.500

Der Gutachterausschuss konnte 3 Vergleichspreise aus den Jahren 2024 und 2025 in vergleichbarer Lage zur Verfügung stellen: Diese lagen bei 10.000 €, 12.000 € und 13.000 €.

Aufgrund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten im Bereich des Bewertungsobjektes werden im Weiteren 12.000 € für den Kfz-Stellplatz Nr. 8 am Wertermittlungstichtag 20.08.2025 geschätzt.

Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:

Wenn bei den Vergleichspreisen Wohnwertunterschiede zu verzeichnen sind, werden diese an die Qualität des Bewertungsobjektes angepasst. D.h. schlechtere Qualitätsmerkmale des Vergleichsobjektes führen zu Zuschlägen und umgekehrt.

Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgt in Anlehnung an die Preisentwicklung des Marktberichtes (der Marktberichte) des Gutachterausschusses München.

Die jeweiligen genauen Ausstattungen und Unterhaltungszustände der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen. Wenn Abweichungen sind, wird dies gesondert vermerkt.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Beurteilung Einheit Nr. 6

Einheit Nr. 6 ist eine Büroeinheit oder Wohnung im 1. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Plinganserstraße 12. Zur Einheit gehört das Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 3 und das Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 8 (Duplexparker in der Tiefgarage).

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen weitestgehend funktionell. Ob sich in der Bewertungseinheit eine Küche und eine Dusche befinden, kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Das langgestreckte Büro, welches sich laut Plan über der Tiefgaragenrampe befindet ist, könnte evtl. etwas unterbelichtet sein. Das Büro auf der Südseite ist ein Durchgangsraum. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass auch eine Nutzungsänderung zum Wohnen mit ggf. erforderlichen Ausbaumaßnahmen (Küche und Dusche) genehmigungsfähig ist. Aufzug ist in dem Gebäude keiner vorhanden.

Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit kann für die Annahmen keine Haftung übernommen werden.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Anpassungen:

Zeit: Es stammen die Verkäufe zum Teil aus 2023 bis Mitte 2025. In Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden die Preise geschätzt angepasst.

Lage: Objekt Nr. 4 liegt deutlich ruhiger.

Mietzustand: Auftragsgemäß soll mietfrei bewertet werden. Die vermieteten Wohnungen werden durch einen Zuschlag von 5% (siehe Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses) angepasst.

Zustand: Es wird davon ausgegangen, dass sich alle Vergleichsobjekte in durchschnittlichem Erhaltungszustand befinden.

Größe: Die Objekte Nr. 2, 6 und 7 weichen deutlich von der Größe des Bewertungsobjektes ab.

Lage im Objekt: Objekt Nr. 5 liegt im Untergeschoss.

Ausgangswert Mittelwert rd. 7.350 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche Büroeinheit oder Wohnung ein Wert von rd. 7.350 €/m² für angemessen erachtet.

Das durchschnittlich große Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Einheit enthalten.

Zur Schätzung der Bewertungseinheit wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Zur Einheit gehört das Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 8 (Duplexparker laut Plan) in der Tiefgarage.

Nutzfläche ca. 84 m²

**Einheit Nr. 6, Sondernutzungsrechte an Kellerraum Nr. 3 sowie Kfz-Stellplatz Nr. 8
Wertermittlungstichtag 20.08.2025**

84 m ²	*	7.350 €/m ²	=	617.400 €
Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 8				12.000 €
Verkehrswert Einheit Nr. 6 mit Sondernutzungsrechten			rd.	629.000 €

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Büroeinheit Nr. 6 mit Sondernutzungsrechten an Kellerraum Nr. 3 und Kfz-Stellplatz Nr. 8, Plinganserstraße 12 in 81369 München am Wertermittlungsstichtag 20.08.2025

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Einheit Nr. 6 ist laut Planunterlagen eine Büroeinheit oder Wohnung im 1. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Plinganserstraße 12. Zur Einheit gehört das Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 3 und das Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 8 (Duplexparker in der Tiefgarage).

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen weitestgehend funktionell. Ob sich in der Bewertungseinheit eine Küche und eine Dusche befinden, kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Das langgestreckte Büro, welches sich laut Plan über der Tiefgaragenrampe befindet ist, könnte evtl. etwas unterbelichtet sein. Das Büro auf der Südseite ist ein Durchgangsraum. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass auch eine Nutzungsänderung zum Wohnen mit ggf. erforderlichen Ausbaumaßnahmen (Küche und Dusche) genehmigungsfähig ist. Aufzug ist in dem Gebäude keiner vorhanden. Zur Schätzung der Bewertungseinheit wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit kann für die Annahmen keine Haftung übernommen werden.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen.

Ergebnis am Wertermittlungsstichtag 20.08.2025:

Büro Nr. 6 mit Sondernutzungsrechten an Kellerraum Nr. 3 und Kfz-Stellplatz Nr. 8,

Plinganserstraße 12 in 81369 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

Verkehrswert: rd. 629.000 €

9.0 Verkehrswert für das Objekt Büroeinheit Nr. 6 mit Sondernutzungsrechten an Kellerraum Nr. 3 und Kfz-Stellplatz Nr. 8, Plinganserstraße 12 in 81369 München am Wertermittlungsstichtag 20.08.2025

für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 45/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Untersending

Flst. Nr. 9470	Plinganserstraße 12 a	
	Gebäude- und Freifläche	zu 350 m²
Flst. Nr. 9471	Plinganserstraße 12	
	Gebäude- und Freifläche	zu 290 m²
Flst. Nr. 9472	Plinganserstraße 12, 14 und 14a	
	Gebäude- und Freifläche	zu 565 m²

Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil zugunsten Flst. Nr. 9472

verbunden mit dem Sondereigentum an Büro Nr. 6, Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 8 und Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 3

zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 mit

629.000,- €

in Worten: sechshundertneunundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 13.10.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch