

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 444/2024

---

- Bezugnahme: Gutachten vom 15.12.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.
- Objekt/e: Ladenlokal Nr. 58 mit ca. 424 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Hauptmietfläche im Erdgeschoss sowie ca. 141 m<sup>2</sup> Nebenmietfläche im Kellergeschoss laut Aufteilungsplan.
- Lage: Schwanseestraße 2 in 81539 München (Obergiesing); am südwestlichen Rand des Giesinger Bahnhofplatzes, der Anfang 2000 neu überplant wurde und seitdem als Stadtteilzentrum (Ärzte-/Büro- und Ladenzentrum) dient, unmittelbar westlich der durch den Individualverkehr tageszeitlich unterschiedlich stark frequentierten Schwanseestraße mit eingeschränkter Visibilität und relativ geringer Passantenfrequenz. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird. Infrastrukturelle und öffentliche Einrichtungen sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden.
- Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Giesing, Blatt 42840.  
92,12/1.000 MEA am Grundstück Fl.Nr. 15887, Giesinger Bahnhofplatz 3, 4, Schwanseestraße 2, 4, 4a, Gebäude- und Freifläche zu 2.952 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Laden samt Nebenräumen im Keller Nr. 58 lt. Aufteilungsplan.
- Verkehrswert: Geschätzt zum 06.11.2025 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschaftseigentum **1.390.000 €**
- Beurteilung: Das ca. Anfang der 1960er Jahre errichtete, zum Stichtag ca. 63 Jahre alte Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, relativ einfach gepflegten und wenig repräsentativen Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „C“ zuzuordnen. Laut der in Vorlage gebrachten Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Im Gutachten wurde der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen angenommen.
- Das gegenständliche Ladenlokal Nr. 58 befindet sich im Erdgeschoss und ist nach Osten zur Schwanseestraße gerichtet. Die Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Insofern können hin-

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 444/2024

---

sichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen werden. Auch wurden diesbezüglich seitens des Eigentümers keinerlei Angaben gemacht. Das Objekt wurde bis Herbst 2024 als Lebensmittelmarkt genutzt und verfügt über einen funktional geschnittenen Grundriss für eine derartige Nutzung. Nachteilig ist, dass dem Objekt keine Stellplätze zugewiesen sind. Besonders nachteilig ist (laut Luftbild) das Fehlen einer ausreichend bemessenen Ladezone auf dem Grundstück sowie dass laut Aufteilungsplan kein Lastenaufzug o. ä. vorhanden ist. Zum Stichtag wurde das Objekt zur Vermietung angeboten. Aufgrund des variabel gestaltbaren Grundrisses wären auch andere Nutzungen als die bislang vorhandene denkbar. Das Objekt ist somit für Betriebe, die keiner dauernden Passantenfrequenz bedürfen und „bewusst“ vom Kunden angefahren werden oder weitgehend autark auch ohne Kundenbesuch geführt werden können, geeignet. Laut dem/der in Vorlage gebrachten Angebot/Kostenschätzung ist einer erheblicher Instandhaltungs-/Renovierungsstau gegeben. Die Überprüfung der voraussichtlich aufzuwendenden monetären Belastung durch den Unterzeichner war jedoch nicht möglich. Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen.**

|                 |  |                            |
|-----------------|--|----------------------------|
| Nutzung:        | Im gegenständlichen Bewertungsobjekt wurde durch eine bekannte Firma ein Lebensmitteleinzelhandel betrieben; die Rückgabe erfolgte am 30.10.2024. Seitdem wurde das Objekt zur Vermarktung angeboten. Angaben, ob bzw. an wen eine Anschlussvermietung zum Stichtag erfolgt ist, wurden nicht gemacht. |                            |
| Hausgeld:       | Zum Stichtag, monatlich rd.  | 1.610 €                    |
| Rücklagen:      | Zum 31.12.2023 rd.   | 531.000 €                  |
| Energieausweis: | Endenergiebedarf<br>Energieeffizienzklasse   | 84 kWh/m <sup>2</sup><br>C |

---

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 444/2024

---

## Fotodokumentation



Ansicht v. Osten



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Osten



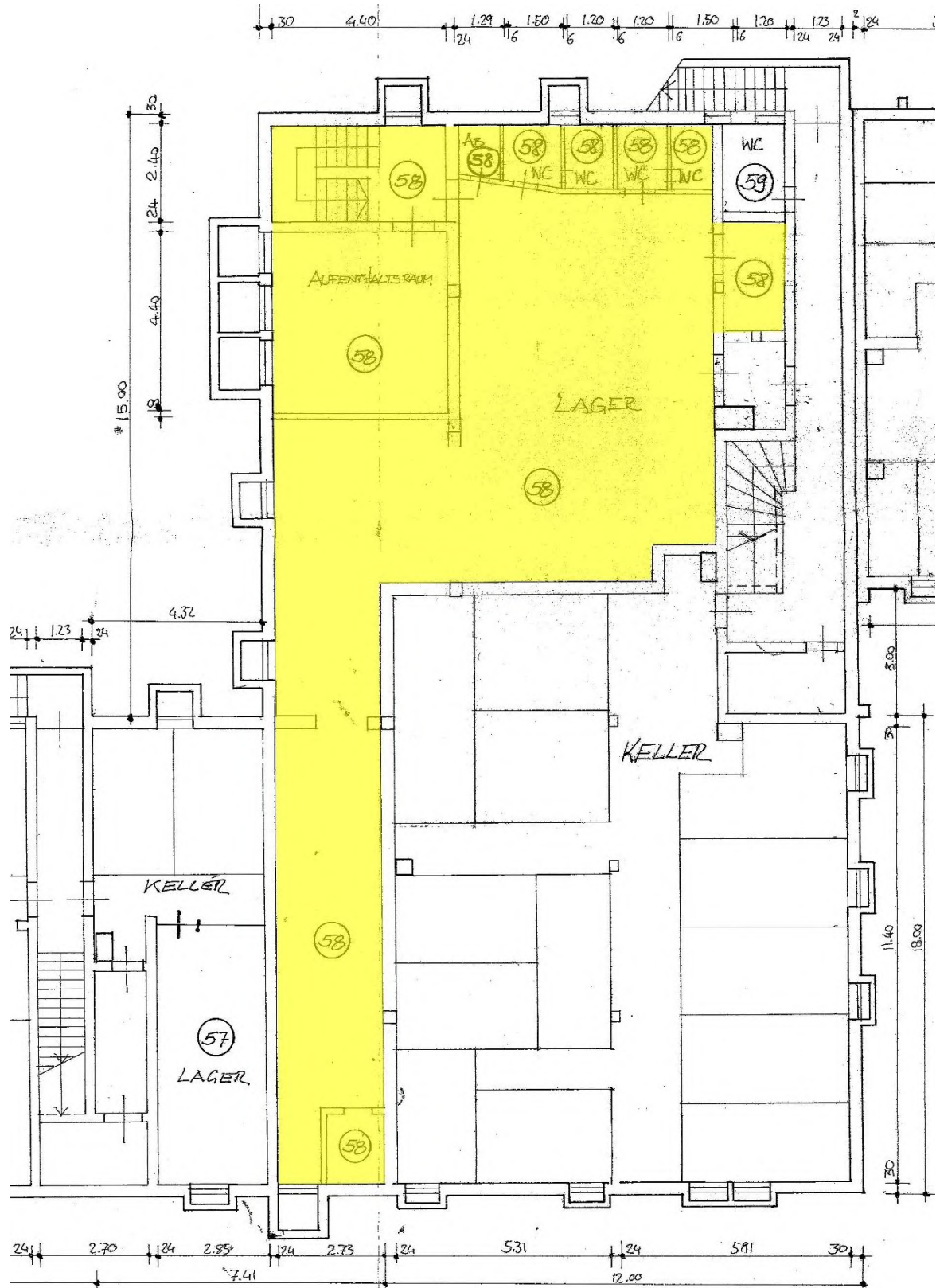
Ansicht v. Südosten

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 444/2024

## Grundriss, Ladenlokal Nr. 58 (unmaßstäbliche Darstellung)

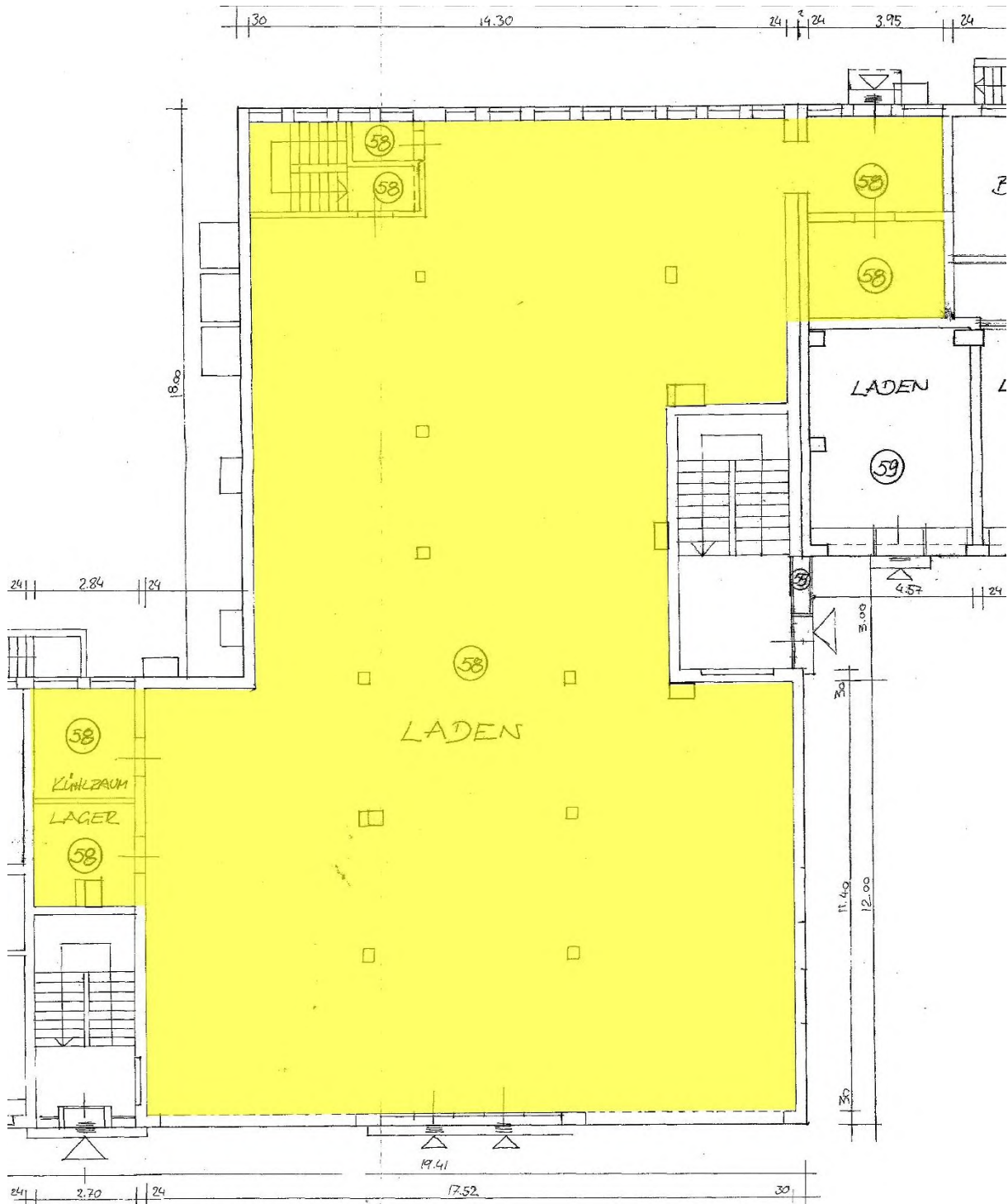


Kellergeschoss

**Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München**  
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 444/2024

**Grundriss, Ladenlokal Nr. 58** (unmaßstäbliche Darstellung)



Erdgeschoss

# Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München - Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 444/2024

## Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, mit Darstellung durch den Anwender