

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1514 K 444/2024**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von



Ladenlokal Nr. 58 mit insgesamt rd. 565 m² Mietfläche im Erd- und Kellergeschoss

im Anwesen Schwanseestraße 2 in 81539 München, Grundstück Fl.Nr. 15887, Gemarkung Giesing

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

06.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 25-1135 vom 15. Dezember 2025
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	6
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	12
2.2 Grundbuch	15
2.3 Grundstück	16
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	17
2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	17
2.5.1 Bauplanungsrecht	17
2.5.2 Erhaltungssatzung	18
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.7 Ladenlokal Nr. 58	22
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	26
2.9 Drittverwendungsfähigkeit	27
2.10 Marktentwicklung	27
2.11 Zusammenfassung und Beurteilung	28
3.0 Bewertungskriterien	30
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	31
4.0 Wertermittlung	32
4.1 Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)	32
4.2 Betriebskosten	34
4.3 Bewirtschaftungskosten	34
4.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer	35
4.5 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor	36
4.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	37
4.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
4.8 Ertragswertberechnung	38
5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)	39
6.0 Verkehrswert	42

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Kellerräume Nr. 58
Aufteilungsplan, Erdgeschoss mit Ladenlokal Nr. 58
Fotos in Kopie vom 06.11.2025
Kostenschätzung vom 21.11.2024
Angebot vom 04.12.2024

Digitale Fassung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

Ladenlokal Nr. 58 mit ca. 424 m² bewertungstechnischer Hauptmietfläche im Erdgeschoss sowie ca. 141 m² Nebenmietfläche im Kellergeschoss laut Aufteilungsplan

im Anwesen Schwanseestraße 2 in 81539 München, Grundstück Fl.Nr. 15887, Gemarkung Giesing,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1514 K 444/2024, gemäß Anordnungsbeschluss vom 16.06.2025.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 06.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 16.06.2025, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Giesing (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 42840 vom 19.12.2024, in Kopie
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 3149 vom 22.09.1993, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 4114 vom 07.12.1993, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Az. 93/103262 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.11.1993 mit Grundrissen Keller- und Erdgeschoss, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2284 vom 16.10.1997, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1163 vom 26.05.1998, als PDF-Datei
- Auszug aus der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 11.11.2020 bis 07.03.2022 sowie vom 09.04.2024 bis 17.12.2024, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 15.06.2018, als PDF-Datei
- Legionellenprüfbericht gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 24.12.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus der Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Ladenlokal Nr. 58 vom 18.11.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus den Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Ladenlokal Nr. 58 vom 27.02.2024, als PDF-Datei
- Kostenschätzung für bauliche Maßnahmen der *.* GmbH vom 21.11.2024, als PDF-Datei
- Angebot für bauliche Maßnahmen der *.* GmbH vom 04.12.2024, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 20.11.2025
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Mietflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Mietflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 06.11.2025 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die Innenbesichtigung des gegenständlichen Ladenlokals Nr. 58 sowie des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen nicht möglich.

Auf Anweisung des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung daher ausschließlich nach äußerem Eindruck von der Schwanseestraße aus sowie nach den recherchierten Unterlagen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden Teilungsplankopien gefertigt.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung (auszugsweise)

- die Teilungserklärung URNr. 3149 vom 22.09.1993,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 4114 vom 07.12.1993,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2284 vom 16.10.1997,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1163 vom 26.05.1998,
- die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 11.11.2020 bis 07.03.2022 sowie vom 09.04.2024 bis 17.12.2024,

- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 15.06.2018,
- der Legionellenprüfbericht gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 24.12.2024,
- die Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Ladenlokal Nr. 58 vom 18.11.2024,
- der Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Ladenlokal Nr. 58 vom 27.02.2024,

beschafft.

Von einem der das Verfahren betreibenden Gläubiger, Herrn *.* , wurden

- die Kostenschätzung für bauliche Maßnahmen der *.* GmbH vom 21.11.2024 sowie
- das Angebot für bauliche Maßnahmen der *.* GmbH vom 04.12.2024

zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, wie z. B. Erschließungsbeiträge bzw. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Die (Innen-)Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e nicht von innen besichtigt werden konnte/n und das Gutachten ausschließlich nach äußerem Eindruck und den beschafften Unterlagen erstattet wurde und es somit der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten obliegt, zu welchem Preis das/die Objekt/e letztendlich ersteigert wird/werden.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im Anwesen Giesinger Bahnhofplatz 3, 4, Schwannseestraße 2, 4, 4a in 81539 München, im 17. Stadtbezirk Obergiesing – Fasanengarten.

Obergiesing – Fasangarten, bestehend aus den beiden namensgebenden Stadtteilen, mit einer Fläche von rd. 5,7 km² und ca. 54.000 Bewohnern (Stand 31.10.2024), liegt auf der östlichen Isarhochterrasse und bildet einen relativ schmalen Streifen zwischen dem Südostabschnitt des Mittleren Rings (B 2R) und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (München – Holzkirchen) und umfasst sowohl Teile des Innenstadtrandbereiches (Alt-Giesing) wie auch des südöstlichen Stadtrandes (Fasangarten).

Die Bau- und Siedlungsstruktur stellt sich in Obergiesing sehr uneinheitlich dar. Einfamilienhaus- und Kleinsiedlungsquartiere gehen in Gebiete aufgelockerten Geschosswohnungsbaus und in solche mit verdichteter Blockbebauung über. Durch den Wiederaufbau kriegszerstörter Wohnhäuser und die Aktivierung von Baulandreserven für den Wohnungsbau setzte mit Beginn der Nachkriegszeit eine rege Neubautätigkeit ein; gut Dreiviertel des Wohnungsbestandes wurden nach 1948 erbaut.

Im Stadtteil Fasangarten gibt es besonders viele schöne Einfamilienhäuser, die einen starken Kontrast zu den Wohnblöcken und den Industrieanlagen etwa an der Perlacher Straße bieten. Integraler Bestandteil des Quartiers ist aber auch die Siedlung am Perlacher Forst (sogenannte „Amerikanersiedlung“).

Abgesehen vom Ostfriedhof sowie dem Friedhof am Perlacher Forst und einem Freizeitpark verfügt Obergiesing über keine nennenswerten Grünflächen. Industrie und Gewerbe konzentrieren sich zwischen Perlacher Straße und Tegernseer Landstraße sowie im Bereich des Giesinger Bahnhofs. Auf dem ehemaligen Agfa-Gelände, entlang des Mittleren Ringes, entstand ein neues Wohn-, Büro- und Gewerbequartier mit ca. 1.200 Arbeitsplätzen und etwa 1.000 Wohneinheiten mit den zugehörigen Nah-

versorgung- und Sozialeinrichtungen und einem öffentlichen Park. Eine wirkungsvolle Schutzfunktion für dieses Areal übernimmt der Gewerberiegel an der Tegernseer Landstraße. Auf dem Gelände der ehemaligen US-amerikanischen McGraw-Kaserne ist die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Es befindet sich im Einzugsgebiet des gleichnamigen McGraw-Grabens, einem vierspurigen Zubringer zur Autobahn A 995 und weiter auf die Autobahn A 8 (München-Salzburg). Wie in anderen ehemals typischen Arbeiter- und Handwerker Vierteln hat sich auch in Obergiesing die Sozialstruktur mittlerweile nivelliert.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den mittleren Wohnlagen in München.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Anwesen ist im Osten des Bezirksteils Obergiesing, unmittelbar an der Grenze zum östlich anschließenden 16. Stadtbezirk mit dem Bezirksteil Ramersdorf, in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert Werinherstraße im Norden, Schliersee-/Schwanseestraße (Bezirksgrenze) im Osten, Chiemgaustraße (B 2R) im Süden und Tegernseer Landstraße (B 2R) im Westen, im Umgriff Deisenhofener Straße im Norden, Schwanseestraße im Osten, Weißenseestraße im Süden sowie Perlacher Straße im Westen, unmittelbar westlich der Schwanseestraße gelegen (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei der Schwanseestraße mit einer Breite von ca. 35 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine vierspurig asphaltierte, tageszeitlich unterschiedlich stark frequentierte Hauptverkehrsstraße mit in der Fahrbahnmitte verlaufenden Straßenbahnschienen sowie beidseitig angelegten Geh- und Radwegen, die in ihrer Verlängerung vom Münchner Altstadtring im Nordwesten bis zur Stadelheimer/Ständlerstraße im Süden reicht. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind beidseits gegeben. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten, die sich in einem Parklizenzgebiet befinden, reichen jedoch kaum aus (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist in der Lagekarte (2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München als „durchschnittliche“ Lage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Nordwesten beträgt (Luftlinie) rd. 3,3 km, zur Bundesstraße 2 (Bodensee-/Lortzingstraße) im Norden rd. 1,0 km, zur Werinherstraße im Norden rd. 0,5 km, zur Chiemgau- (B 2R) bzw. Stadelheimer/Ständlerstraße, beide im Süden, rd. 0,4 km bzw. 0,9 km, zur Tegernseer Landstraße (B 2R) im Westen rd. 1,1 km, zu den Autobahnen A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle München-Ramersdorf im Osten rd. 1,5 km und zur A 995, die München mit den Autobahnen A 8 (München – Salzburg) und A 99 (Autobahnring München-Ost) verbindet, mit Anschlussstelle München-Giesing im Südwesten rd. 1,4 km sowie zum nächstgelegenen U- und S-Bahnhof, Giesing, auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnhofplatzes im Osten rd. 150 m (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch meist geschlossene Blockrandbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu sechs Obergeschossen überwiegend unter Satteldach meist älterer Baualterskategorie. Unmittelbar nordöstlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schwanseestraße befindet sich das eigentliche Zentrum des Giesinger Bahnhofplatzes, der Anfang 2000 neu überplant wurde und seitdem als Stadtteilzentrum (Ärzte-/Büro- und Ladenzentrum) dient (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) in einem Umkreis von rd. 0,1 km Entfernung aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die unmittelbar östlich des Bewertungsobjekts vorbeiführende Schwanseestraße (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 54 (Münchner Freiheit – Lorettoplatz), 59 (Giesing – Ackermannbogen), 139 (Klinikum Harlaching – Messestadt West), 153 (Giesing – Odeonsplatz) und 220 (Giesing – Brunthal) sowie die Straßenbahnlinie 18 (Schwanseestraße – Gondrellplatz), alle mit gemeinsamer Haltestelle Giesing, (Luftlinie) ca. 50 m nördlich entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahnlinien U2 (Feldmoching – Messestadt Ost), U7 (Olympia-Einkaufszentrum – Neuperlach Zentrum) und U8 (Olympiazentrum – Neuperlach Zentrum) sowie zudem die S-Bahnlinien S3 (Mammendorf – Holzkirchen) und S5 (Weßling – Kreuzstraße), alle mit gemeinsamer Haltestelle Giesing Bahnhof, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof bzw. Marienplatz ca. 9 min bzw. 11 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktureinrichtungen (Ärzte-/Gesundheitszentrum, Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden.

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 19.12.2024 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München Grundbuch von Giesing		Band 1331 Blatt Nr. 42840 Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 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 Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	92,12/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 15887	Giesinger Bahnhofplatz 3,4 Schwanseestraße 2, 4, 4a Gebäude- und Freifläche	29	52	
verbunden mit Sondereigentum an Laden samt Nebenräumen im Keller Nr. 58 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd. 1330 mit 1332 Bl. 42783 mit 42875). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter Ausnahmen: - Erstveräußerung - Veräußerung an Ehegatten, Geschwister, Eltern, Kinder durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; durch Grundpfandrechtsgläubiger, die WE/TE im Wege der Zwangsvollstreckung erworben haben; Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 22.09.1993, 07.12.1993 - URNr. 3149, 4114/Notar [REDACTED]; Übertragen aus Bd. 1152 Bl. 36547; eingetragen am 31.01.1994.						

Erste Abteilung (Eigentümer):

- Lfd. Nrn. 1 – 3 gelöscht
Lfd. Nr. 4 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 Benützungsbefugnis für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 08.07.1963, 19.07.1963 – URNr. 1338/Notar *.*-; eingetragen am 10.04.1961; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 31.01.1994.

Lfd. Nrn. 2 – 6 gelöscht

Lfd. Nr. 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 444/2024); eingetragen am 19.12.2024.

Hinweis:

Bei der Eintragung in der Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuchs handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München mit Inhalt, „*dass der Teil des Grundstücks in der Tiefgarage, auf dem die in der beiliegenden Planskizze grün bezifferten Plätze 1, 2 und 3 stehen, nur zur Einstellung von Kraftfahrzeugen nebst Zufahrt verwendet werden darf, solange die Stadt München nicht ausdrücklich in eine andere Nutzung einwilligt.*“

Hier ist anzumerken, dass die oben erwähnte Planskizze dem Unterzeichner nicht vorlag.

Anmerkung:

Die Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs sind bei Objekten der vorliegenden Art üblich und werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 15887, Gemarkung Giesing, mit einem Ausmaß von 2.952 m² hat unregelmäßige Hexagonform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 40 m x 74 m und ist annähernd nord-/südgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig. Die Straßenfront an der Schwannseestraße im Osten beträgt ca. 96 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Das Grundstück war nicht zugänglich. Entsprechend dem Luftbild ist der rückwärtige unbebaute westliche Bereich überwiegend versiegelt (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies

ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten

Zugang und Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 15887, Gemarkung Giesing, bzw. zur Tiefgarage erfolgen über die Deisenhofener Straße von Norden über das unmittelbar nördlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 15889 (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Fernwärme, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

2.5.1 Bauplanungsrecht

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im digitalen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauland einzustufen.

§ 34 (1) BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Ergänzend ist das „Münchener Stadtrecht“ (www.muenchen.de/rathaus/html), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist mit einem mehrteiligen Wohn- und Geschäftshaus mit Erd- und vier Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

2.5.2 Erhaltungssatzung

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Erhaltungssatzungsgebiets „Trauchberg-/Forggenseestraße“ (gemäß § 172 (1) 1 Nr. 2 BauGB). Die Satzung ist am 30.10.2015 in Kraft getreten.

Hinweis:

Erhaltungssatzungen nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB begründen eine **besondere Genehmigungspflicht** für

- bauliche Änderungen an bestehendem Wohnraum, z. B. Modernisierung von Bädern und Fenstern, Einbau von Aufzügen,
- Nutzungsänderung: Nutzung von Wohnraum z. B. als Büro, Praxis oder Kanzlei,
- Rückbau von Wohnraum (= Abbruch oder Teilabbruch),
- Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum.

Genehmigungsfreie Maßnahmen sind insbesondere der Neuausbau eines Dachgeschosses, wenn dadurch vorhandener Wohnraum nicht verändert wird.

Zuständig für den Vollzug von Erhaltungssatzungen ist das Sozialreferat der Landeshauptstadt München.

Ferner begründen Erhaltungssatzungen ein allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß § 24 (1) Satz 1 Ziffer 4 BauGB. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist das Kommunalreferat der Landeshauptstadt München zuständig.

Mit Inkrafttreten der „Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes“ der Bayerischen Staatsregierung zum 01.03.2014 wurde ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB eingeführt. Für den Vollzug dieser Verordnung ist ebenfalls das Sozialreferat zuständig.

Anmerkung:

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung soll die Modernisierung von Altbauten so gesteuert werden, „dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist“ (so genannter Milieuschutz). Geplante Modernisierungsmaßnahmen werden daher einer zusätzlichen Genehmigung unterzogen, die das Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration) erteilt. Zudem unterliegt die Umwandlung von Haus- in Wohnungseigentum seit 1. März 2014 einer zusätzlichen Genehmigungspflicht. Ein entsprechender Antrag ist ebenfalls beim Sozialreferat zu stellen.

Unter bestimmten Voraussetzungen steht der Landeshauptstadt München in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht zu. Um dies abzuwenden, kann die Käuferseite eine sogenannte Abwendungserklärung abgeben. In dieser Erklärung verpflichtet sie sich, ihr Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung zu verwenden – also beispielsweise keine „Luxusmodernisierungen“ durchzuführen und sich an Mietpreis- und Belegungsbindungen zu halten. Von dem Vorkaufsrecht auf Grundlage der Erhaltungssatzungen kann jedoch seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 9. November 2021 (Az.: 4 C 1.20) nur noch sehr eingeschränkt Gebrauch gemacht werden. Die Vorkaufsrechtsprüfung wird vom Kommunalreferat durchgeführt.

Erhaltungssatzungen sind i. d. R. auf fünf Jahre befristet und werden regelmäßig vor Ablauf erneut überprüft. Mithilfe eines stadtweiten Monitorings beobachtet das Referat für Stadtplanung die Entwicklung der verschiedenen Stadtteile hinsichtlich Aufwertung und Verdrängung.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung:

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 15887, Gemarkung Giesing, ca. 1962 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einer geschlossenen Gebäudezeile mit fünf Gebäudeabschnitten (Giesinger Bahnhofplatz 3, 4, Schwanseestraße 2, 4, 4a) entlang der Schwanseestraße mit Erdgeschoss und vier Obergeschossen unter Satteldach bebaut. Ca. 1997/98 wurde das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut und zu Wohnraum umgewandelt (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zudem ist in dem Grundstück eine Tiefgarage vorhanden.

Nach Angabe sind in dem Anwesen 54 Wohneinheiten, 5 Ladenlokale sowie 34 Abstellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

Bauwerksbeschreibung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch von der Schwanseestraße aus gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines

generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Insbesondere wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

- Baujahr: Ca. 1962
- Fundamente/Rohbau: Vermutlich Beton bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
- Trenn-/Tragwände: Vermutlich Beton, Stahlbeton, Ziegel, Gasbeton o. ä. nach statischen Erfordernissen
- Geschossdecken: Vermutlich Stahlbetonmassivdecken nach statischen Erfordernissen
- Dach: Vermutlich wärmedämmtes Holzdach als Satteldach
- Fassade: Nicht wärmedämmt, im EG mit Natursteinplatten verkleidet, sonst verputzt mit Anstrich
- Heizung/Warmwasser: Fernwärmeübergabestation (Baujahr: 1992) mit zentraler Warmwasserversorgung
- Anschlüsse: Fernwärme, Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Gemeinschaftsräume:

Laut dem zur Verfügung gestellten Planmaterial steht im Kellergeschoss der Gebäude Giesinger Bahnhofplatz 4 bzw. Schwannseestraße 4 jeweils ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Energieausweis:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten verbrauchsorientierten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 15.06.2018 ist das Anwesen der Energieeffizienzklasse „C“ zuzuordnen; der erfasste Endenergieverbrauch für das Gebäude beträgt rd. 84 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden empfohlen:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung							
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind						<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen							
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)		
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingespartem Kilowattstunde Endenergie	
1	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
2	Außenwände	Es sollte ein nachträgliche Dämmung der Außenwände von außen erfolgen. Die Dämmstärke sollte mit 14cm betragen. Wärmeleitkoeffizient 0,035.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
3	Kellerdecke	Es wird eine Dämmung der Kellerdecke von unten mit einer Stärke von 8 cm bis 10 cm empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			

Bau- und Unterhaltungszustand:

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ einfach gepflegten und wenig repräsentativen Eindruck. Laut Beschlussammlung 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 Beschlussammlung nicht zu entnehmen. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung und der Tiefgarage sowie der Außenanlagen angenommen.

2.7 Ladenlokal Nr. 58Mikrolage

Das gegenständliche Ladenlokal Nr. 58 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes Schwanseestraße 2 und ist sowohl nach Osten zur Schwanseestraße als auch nach Westen zum rückwärtigen Grundstücksbereich gerichtet. Die Ladenfront an der Schwanseestraße im Osten beträgt laut Aufteilungsplan ca. 17,50 m (s. Aufteilungsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Die zum Objekt gehörenden Nebenräume im Kellergeschoss befinden sich ebenfalls im Gebäude Schwanseestraße 2 (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Mietfläche

Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Az. 93/103262 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.11.1993 ergibt sich die bewertungstechnische Mietfläche wie folgt:

Erdgeschoss (Hauptmietfläche)

Ladenlokal	ca.		388,20 m ²
Lager	ca.		19,40 m ²
Kühlraum	ca.		8,20 m ²
Abstellraum (bei Treppe)	ca.		1,70 m ²
Vorraum	ca.		9,90 m ²
Büro	ca.		10,10 m ²
	ca.		<u>437,50 m²</u>
Putzabzug	ca.	-3%	-13,13 m ²
Summe Hauptmietfläche	rd.		<u>424,00 m²</u>

Kellergeschoss (Nebennutzungsfläche)

Keller	ca.		2,70 m ²
Lager	ca.		110,00 m ²
Aufenthaltsraum	ca.		19,40 m ²
Abstellraum	ca.		1,30 m ²
WC	ca.		2,10 m ²
WC	ca.		2,10 m ²
WC	ca.		2,10 m ²
WC	ca.		1,80 m ²
Abstellraum	ca.		4,20 m ²
	ca.		<u>145,70 m²</u>
Putzabzug	ca.	-3%	<u>-4,37 m²</u>
Summe Nebennutzfläche	rd.		<u>141,00 m²</u>

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

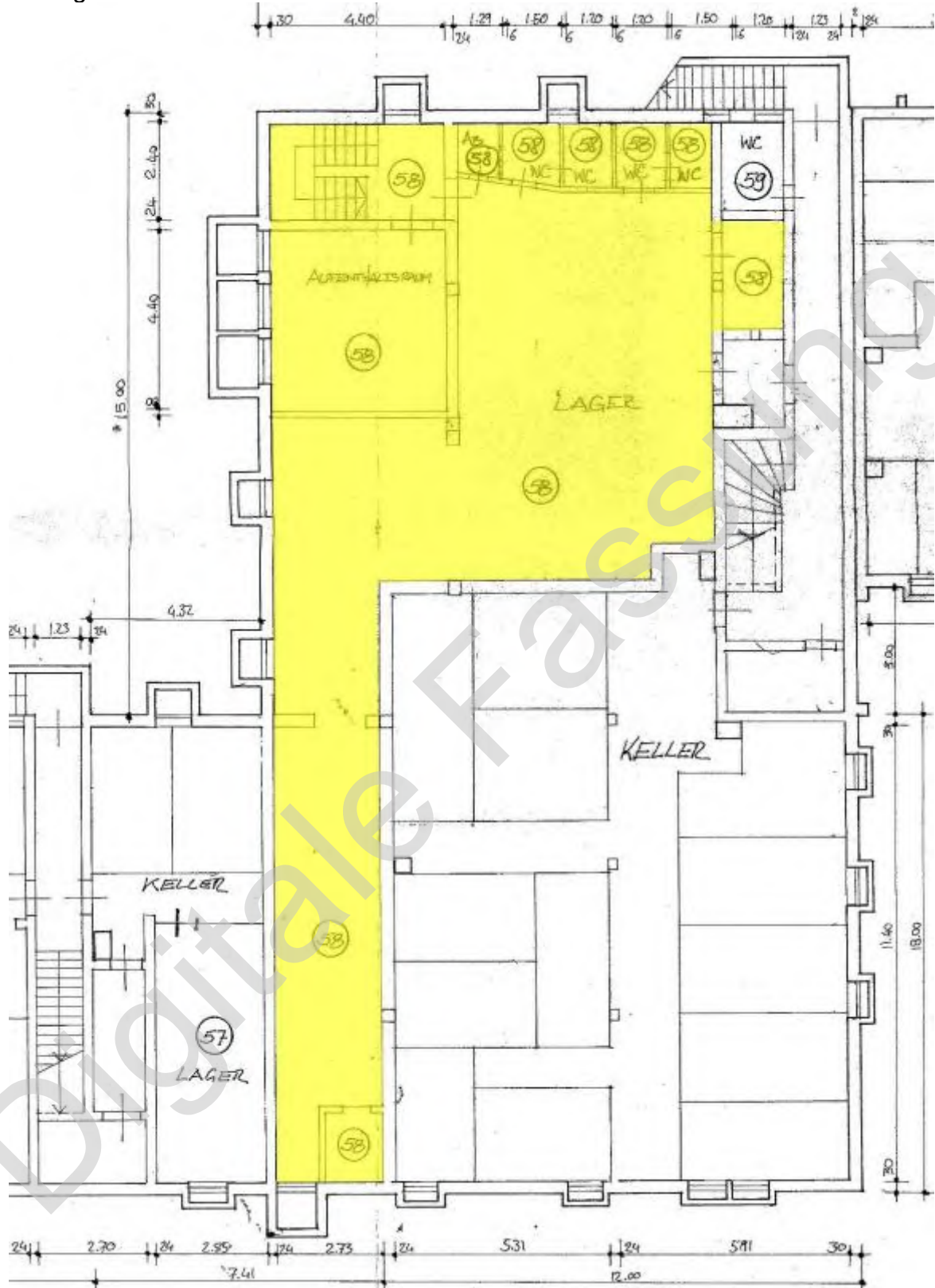
Anmerkung:

In der Jahresabrechnung 2023 vom 18.11.2024 ist die Mietfläche mit 430 m² angegeben.

Grundriss

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen Ladenlokals Nr. 58 war nicht möglich. Auch waren die Scheiben vollständig mit Folie abgeklebt, sodass hinsichtlich des tatsächlichen Grundrisses kein Eindruck gewonnen werden konnte. Der Eingang in das Ladenlokal erfolgt von Osten von der Schwannseestraße aus über eine gebäudeüberdachte, zweiflügelige elektrische Glasschiebetüre. Eine weitere Zugangsmöglichkeit ist von Westen über den rückwärtigen Hofbereich gegeben.

Kellergeschoss



Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen Ladenlokals Nr. 58 war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen werden. Auch wurden diesbezüglich seitens des Eigentümers keinerlei Angaben gemacht. Von einem der das Verfahren betreibenden Gläubiger wurde eine Kostenschätzung vom 21.11.2024 über rd. 44.000 € und ein Angebot vom 04.12.2024 über rd. 208.000 € für erforderliche bauliche Maßnahmen nach Auszug des bisherigen Nutzers übersandt (s. Kostenschätzung vom 21.11.2024 bzw. Angebot vom 04.12.2024 i. d. Anlage).

Hinweis:

Die Überprüfung der voraussichtlich aufzuwendenden monetären Belastung durch den Unterzeichner war nicht möglich. Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen.**

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung

Im gegenständlichen Bewertungsobjekt wurde durch eine bekannte Firma ein Lebensmittel Einzelhandel 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.

Erhaltungsrücklage

Gemäß Jahresabrechnung 2023 vom 18.11.2024 betrug die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 rd. 531.000 €

Hausgeld

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem Wirtschaftsplan 2024 vom 27.02.2024 zum Stichtag rd. 1.610 €

2.9 Drittverwendungsfähigkeit

Aufgrund der relativ geringen Passantenfrequenz im gegenständlichen Bereich sowie der vorhandenen Grundrissstruktur dürfte das Objekt für Betriebe, die keiner dauernden Passantenfrequenz bedürfen und „bewusst“ vom Kunden angefahren werden oder weitgehend autark auch ohne Kundenbesuch geführt werden können, wie z. B. Ausstellung, Dienstleistung oder Fach- und Einzelhandel, geeignet sein.

2.10 Marktentwicklung

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1. – 3. Quartal 2025 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 12 % gestiegen. Der Geldumsatz mit insgesamt rd. 7,6 Milliarden Euro, lag dabei 9 % unter dem Vorjahresniveau.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) stieg die Verkaufszahl im 1. – 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12 %. Unter den rund 7.250 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 930 Neubauobjekte. Der Geldumsatz ist im Betrachtungszeitraum ebenfalls gestiegen und lag 15 % über dem Vorjahresniveau.

Quelle: Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Die anhaltende konjunkturelle Flaute sowie geopolitische Konflikte strahlen auch auf den Einzelhandel und das Gastgewerbe aus. Ängste um die Jobsicherheit und um wieder ansteigende Verbraucherpreise dämpfen die Konsumstimmung der Menschen im Herbst 2025 weiterhin maßgeblich. Die Einzelhandelsvermietungsmärkte erholen sich unter diesen schwierigen Marktbedingungen dennoch sukzessive. Gerade in guten, hoch frequentierten Lagen finden sich bei freiwerdenden Geschäftsflächen rasch wieder Nachmieter.

Die Ladenmieten (Neuvertragsmieten) im Bayern-Durchschnitt stabilisierten sich zuletzt zunehmend, im aktuellen Untersuchungszeitraum Frühjahr zu Herbst 2025 war lediglich eine leichte Abwärtstendenz zu beobachten. In den begehrten 1a-Geschäftskernlagen wurde für kleinere Läden ein Minus von 0,5 % ermittelt, während größere Ladeneinheiten im Halbjahresvergleich preisstabil blieben.

Quelle: IVD-Gewerbemarktbericht Bayern Herbst 2025

2.11 Zusammenfassung und Beurteilung

Das gegenständliche Anwesen ist in 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 gelegen. 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.

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 Beschlussammlung 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 Beschlussammlung nicht zu entnehmen. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung 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 hinsichtlich 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 an-

dere 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.**

Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des gegenständlichen Bewertungsobjekts werden aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als eingeschränkt und von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem vereinfachten **Ertragswertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dabei wird auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt. Nachrichtlich/informativ wird der so ermittelte Wert anhand von Marktdaten auf Plausibilität geprüft.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:		06.11.2025
<u>Grundstück:</u>		
Fl.Nr. 15887, Gemarkung Giesing:		2.952 m ²
<u>Aufstehende Bebauung:</u>		
Baujahr:		ca. 1962
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2025 - 1962	ca. 63 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca. 80 Jahre
<u>Rechnerische</u> Ø Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre - 63 Jahre	ca. 17 Jahre
<u>Ladenlokal Nr. 58:</u>		
Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 19.12.2024: (2.952 m ² / 1.000 x 92,12)	92,12/1.000	271,94 m ²
Stockwerkslage:		EG/KG
Ausrichtung:		Osten
Hauptmietfläche (HMF) im Erdgeschoss lt. Aufteilungsplan:		ca. 424,00 m ²
Nebemietfläche (NMF) im Kellergeschoss lt. Aufteilungsplan:		ca. 141,00 m ²
Gesamtmietfläche (MF):		565,00 m ²
Sondernutzungsrechte:		keine

4.0 Wertermittlung

Vorbemerkung/Erläuterung:

Wie bereits vorne erwähnt, wird nachfolgende Wertermittlung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren durchgeführt. Das vereinfachte Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Ermittlung des Werts von bebauten Grundstücken mit baulichen Anlagen mit langer Restnutzungsdauer, insbesondere bei Eigentumswohnanlagen. Dabei entfällt die Ermittlung des Bodenwerts, denn dessen Anteil am Ertragswert tendiert mit wachsender Restnutzungsdauer gegen eine zu vernachlässigende Größe, sodass sich der Ertragswert von Objekten mit längerer Restnutzungsdauer allein durch die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrages ermitteln lässt. Somit stellt sich das vereinfachte Ertragswertverfahren wie folgt dar:

- Marktmiete/Jahresrohertrag
- üblicherweise nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten
- = Jahresreinertrag
- x Rentenbarwertfaktor
- = Barwert des Reinertrags (vorläufiger Ertragswert)
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert des Grundstücks

4.1 Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages werden die Einnahmen (Mieten, Pachten, Werbeeinnahmen usw.) angesetzt, die als nachhaltig erzielbar erachtet werden. Liegen die tatsächlichen Erträge unter diesen und ist eine entsprechende Anhebung kurzfristig nicht möglich (z. B. aufgrund längerfristiger Verträge oder wegen gesetzlicher Begrenzung der Mietsteigerungen wie z. B. Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse), sind die Mindereinnahmen zu kapitalisieren und als Negativposten (negativer Sonderwert) zu berücksichtigen. Die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV) werden nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufende Posten zu bewerten sind.

Wiedervermietungsmiete

In den einschlägigen Internetportalen wurde zum Stichtag eine Vielzahl an Ladenlokalen mit variablen Größen in vergleichbaren Lagen in einer Spanne von rd. 17,50 €/m² bis 24,00 €/m² Hauptnutzfläche inklusive dazugehöriger Nebennutzflächen angeboten. Büroflächen werden im gegenständlichen Bereich für rd. 14,00 €/m²

bis 29,00 €/m² Hauptnutzfläche inklusive dazugehöriger Nebennutzflächen angeboten. Dabei handelt es sich um unverhandelte Angebotsmieten.

Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag):

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, insbesondere Art, Größe, Beschaffenheit und Lage, wird bei der nachfolgenden Wertermittlung zum Stichtag folgende kalkulatorische, durchschnittlich marktüblich erzielbare jährliche Nettokaltmiete (Jahresrohertrag) in Ansatz gebracht:

Bezeichnung der Mietsache	Fläche rd. / Anzahl	Ø €/m² p. Monat	Ø Miete p. Monat rd.
Laden Nr. 58			
Hauptmietfläche	424 m ² x	19,50 €/m ² =	8.268 €
inklusive Nebennietfläche	141 m ² x	0,00 €/m ² =	0 €
Monatlicher Rohertrag:	565 m ²	rd.	8.268 €
(dies entspricht Ø rd. 19,50 €/m ² Mietfläche)			

Hinweis:

Der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art (Renditeobjekte) bemisst sich auf Grundlage der Rendite zum Stichtag und den zukünftigen Vermarktungschancen. Dabei werden bei Objekten mit langfristigen Mietvertragsvereinbarungen mit einem solventen Mieter regelmäßig höhere Verkaufspreise erzielt als bei Objekten mit kurzen Mietvertragslaufzeiten und höherem Risiko. Auch die Höhe der Umlage der anteiligen Bewirtschaftungskosten auf den Mieter spielt hierbei eine wichtige Rolle. Insofern ist der Verkehrswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts vorrangig von der Qualität der vorhandenen und zukünftigen Mietvertragsgestaltung abhängig, da ein Erwerber letztendlich in die mietvertraglichen Vereinbarungen unter Renditegesichtspunkten investiert. Bei Abweichung von den dieser Wertermittlung zugrunde gelegten wertbildenden Faktoren, insbesondere der angenommenen marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete, kann der Kaufpreis sowohl positiv als auch negativ vom ermittelten Verkehrswert abweichen, gegebenenfalls wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietansätze im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung nach allgemeiner Kenntnis des örtlichen Mietmarktes in freier Einschätzung ohne gesicherte statistische Einzelerhebung angesetzt werden. Die Ansätze werden aus vorab zitierten Marktdaten hergeleitet. Die Mietansätze dienen ausschließlich zur Ermittlung des Ertragsanteils in diesem Gutachten und sind

ggf. für andere Zwecke nicht verwendbar. So genügen sie z. B. gerichtlichen Anforderungen, wie sie an Mietgutachten bei Mieterhöhungsverlangen im Zuge von vermögens- und unterhaltsrechtlichen Verfahren usw. gestellt werden, nicht.

4.2 Betriebskosten

Die Betriebskosten sind in den ermittelten Nettokaltmieten nicht enthalten. Sie werden marktüblich neben der Nettokaltmiete als Umlage erhoben und sind damit als durchlaufender Posten nicht Bestandteil des Rohertrages. Sie bleiben daher bei den Bewirtschaftungskosten ohne Ansatz.

4.3 Bewirtschaftungskosten

„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind“ (§ 32 (1) ImmoWertV). Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB.

Anmerkung:

Die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB umfassen die umlagefähigen Betriebskosten, die der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Im hier gegebenen Fall wird jedoch darauf abgestellt, dass sämtliche umlagefähigen Betriebskosten entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes auf die Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten: *„Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit“ (§ 32 (2) ImmoWertV).*

Instandhaltungskosten: *„Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten“ (§ 32 (3) ImmoWertV).*

Das Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV) umfasst

1. *das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
2. *das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
3. *das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*

In Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung werden hierfür jährlich in Ansatz gebracht:

- Verwaltungskosten, pauschal ca. 430 €
- Instandhaltungskosten, je m² Mietfläche 11 €/m²
- Mietausfallwagnis 4 %

4.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Die Restnutzungsdauer wird durch die nach Marktverhältnissen wirtschaftliche Nutzbarkeit bestimmt, sie ist in der Regel kürzer als die technische „Restlebensdauer“. Andererseits ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Größe zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen. Aufgrund der Besonderheiten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), wie z. B. der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft und der Verpflichtung zum Wiederaufbau, ist bei größeren Eigentumsgemeinschaften regelmäßig von einer „ewigen“ Restnutzungsdauer auszugehen. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt jedoch keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

4.5 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 (2) ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dabei ist gemäß § 33 ImmoWertV i. V. m § 9 ImmoWertV auf den an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz abzustellen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München werden keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentumsobjekte ermittelt.

Laut Jones Lang LaSalle lagen die Renditen für Fachmärkte in München zuletzt in einer Spanne von rd. 5,0 % – 6,0 %.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u. a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszins	Zuschlag zum Liegenschaftszins
gute bis sehr gute Lage	schlechte bis sehr schlechte Lage
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
eher Eigennutzer	eher Kapitalanleger
Funktionalität; gute Drittverwendungsfähigkeit	Individualität; geringe Drittverwendungsfähigkeit
geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Objektrisiko; gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; geringes Leerstandsrisiko	erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Objektrisiko; nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; hohes Leerstandsrisiko
besonders niedrige Mieteinnahmen	besonders hohe Mieteinnahmen

Das Bewertungsobjekt befindet sich am südwestlichen Rand des Giesinger Bahnhofplatzes in wenig repräsentativer, durchschnittlicher Geschäftslage mit eingeschränkter Visibilität und relativ geringer Passantenfrequenz. Zum Stichtag wurde eine Vielzahl an Ladenlokalen variabler Größen in vergleichbaren Lagen angeboten. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der vorne aufgezeigten objektspezifischen Eigenschaften als eher eingeschränkt, das Leerstandsrisiko bzw. die Mieterfluktuation als relativ

hoch beurteilt. Diese Einschätzung wird bestätigt, da das Objekt bereits seit längerem zur Vermarktung angeboten wurde. Deshalb wird im konkreten Fall nach billigem sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Parameter und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 5,5 % als marktüblich geschätzt.

Bei einer angenommenen „ewigen“ Restnutzungsdauer von ca. 100 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 5,5 % ergibt sich als Barwertfaktor: 18,096

4.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV ist bereits durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen (kalkulatorische Durchschnittsmiete) sowie des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt, sodass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

4.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist, falls erforderlich, für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Verfahrenswert wertmindernd zu berücksichtigen.

Die (Innen-)Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte war nicht möglich. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Laut dem/der in Vorlage gebrachten Angebot/Kostenschätzung ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Renovierungsstau gegeben, wobei die veranschlagten Kosten für deren Behebung erheblich voneinander divergieren. Eine Überprüfung der voraussichtlich aufzuwendenden monetären Belastung durch den Unterzeichner war nicht möglich. Deshalb wird bei der nachfolgenden Bewertung auf das konkrete Angebot vom 04.12.2024 abgestellt und ein pauschaler Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von ca. **210.000 €** auf den vorläufigen Ertragswert wertmindernd in Abzug gebracht.

Anmerkung:

Jedem Bietinteressenten bleibt somit die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das gegenständliche Bewertungsobjekt ersteigert wird, allein der Risikobereitschaft des jeweiligen Bietinteressenten.

4.8 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:	8.268 € x	12 Mon. =	99.220 €
abzüglich pauschalierte Bewirtschaftungskosten (p. Jahr):			
Verwaltungskosten:	1 psch. x	430 € =	430 €
Instandhaltungskosten:	565 m ² x	11 €/m ² =	6.215 €
Mietausfallwagnis:	99.220 € x	4,00% =	3.969 €
			<u>10.614 €</u>

Dies entspricht etwa 10,7% der jährlichen Nettokaltmiete: rd. -10.610 €

Jahresreinertrag: rd. 88.610 €

Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von:	100 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von:	5,50%
Barwertfaktor:	18,096
Jahresreinertrag x Barwertfaktor:	rd. 1.603.487 €

Vorläufiger Ertragswert (Barwert des Reinertrages): gerundet: 1.603.000 €

Kennzahlen:

Ertragswert/Hauptmietfläche:	(1.603.000 € / 424 m ²) rd.	3.781 €/m ²
Ertragswert/Jahresrohertrag:	(1.603.000 € / 99.220 €) rd.	16-fache
Ertragswert/Jahresreinertrag:	(1.603.000 € / 88.610 €) rd.	18-fache

Berücksichtigung **objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Werteinfluss wegen Reparatur-/Unterhaltungstau, lt. vorliegendem Angebot, ca.:	-210.000 €
(dies entspricht je m ² Mietfläche, ca.)	495 €/m ²)

rd. rd. **1.393.000 €**

Ertragswert: gerundet: 1.390.000 €

Kennzahlen:

Ertragswert/Hauptmietfläche:	(1.390.000 € / 424 m ²) rd.	3.278 €/m ²
Ertragswert/Jahresrohertrag:	(1.390.000 € / 99.220 €) rd.	14,0-fache
Ertragswert/Jahresreinertrag:	(1.390.000 € / 88.610 €) rd.	15,7-fache

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)

Mittelbarer Preisvergleich:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München veröffentlicht in seinen Geschäftsstellenberichten keine Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für Büro-/Gewerbe-/Ladeneinheiten mit unterschiedlichen Lagequalitäten in München.

Unmittelbarer Preisvergleich:

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

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Nr.	Datum	Art	Nutz- fläche	Bau- jahr	Lage	Ge- schoss	ver- mietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Mrz 23	Laden	137 m ²	1980	mittel	EG	ja	3.723 €/m ²	-5%	3.537 €/m ²
2	Dez 24	Laden	180 m ²	1968	mittel	EG	ja	3.870 €/m ²	0%	3.870 €/m ²
3	Dez 24	Laden	122 m ²	1984	gut	EG	nein	4.106 €/m ²	-5%	3.901 €/m ²
4	Apr 25	Laden	165 m ²	1956	mittel	EG	nein	3.866 €/m ²	0%	3.866 €/m ²
Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.								3.890 €/m²		3.790 €/m²

Kaufpreisspanne:	min. rd.	3.720 €/m ²	3.540 €/m ²
	max. rd.	4.110 €/m ²	3.900 €/m ²
Medianwert:	rd.	3.870 €/m ²	3.870 €/m ²
Standardabweichung:	rd.	160 €/m ²	170 €/m ²
	rd.	4,11%	4,49%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis*:	rd.		-2,57%
Mittelwert Nutzfläche:	rd.	151 m ²	
Mittelwert Baujahr:	rd.	1972	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen im Stadtgebiet in weitgehend vergleichbaren Lagen und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, gut belebte Geschäftslage mit guter Visibilität; wesentlich kleinere, vermietete Gewerbeeinheit wesentlich jüngerer Baualterskategorie inklusive dazugehöriger Nebennutzflächen
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, wenig belebte Geschäftslage mit guter Visibilität; wesentlich kleinere, vermietete Gewerbeeinheit gleicher Baualterskategorie inklusive dazugehöriger Nebennutzflächen
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute, gut belebte Geschäftslage mit guter Visibilität; wesentlich kleinere, nicht vermietete Gewerbeeinheit wesentlich jüngerer Baualterskategorie inklusive dazugehöriger Nebennutzflächen

- zu 4) Gut vergleichbare durchschnittliche, gut belebte Geschäftslage mit guter Visibilität; wesentlich kleinere, nicht vermietete Gewerbeinheit älterer Baualterkategorie inklusive dazugehöriger Nebennutzflächen

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das Ladenlokal Nr. 58 in einer Spanne zwischen rd. 3.540 € bis 3.900 € je m² Hauptmietfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 3.790 €/m² mit einer sehr geringen Standardabweichung (Varianz) von lediglich rd. 4 %, der Medianwert liegt bei rd. 3.870 €/m².

Fazit

Der vorne unter 4.0 ermittelte vorläufige Verfahrenswert, ohne den pauschalen Abschlag (Werteinfluss) gemäß § 8 (3) ImmoWertV (boG), für das gegenständliche Bewertungsobjekt in Höhe von rd. 3.781 €/m² Hauptmietfläche liegt im mittleren Spannungsbereich des unmittelbaren Preisvergleichs und erscheint aufgrund der aufgezeigten objektspezifischen Merkmale plausibel.

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Ladenlokal Nr. 58 mit insgesamt rd. 565 m² Mietfläche im Erd- und Kellergeschoss im Anwesen Schwanseestraße 2 in 81539 München wird anhand des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Nachrichtlich wurden die so ermittelten Werte mittels aktueller Marktdaten auf Plausibilität geprüft. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Ertragswert 1.393.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschaftseigentum, des gegenständlichen Bewertungsobjekts im Anwesen Schwanseestraße 2 in 81539 München, Grundstück Fl.Nr. 15887, Gemarkung Giesing, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.11.2025 auf (gerundet)

1.390.000 €

(m. W. eine Million dreihundertneunzigtausend Euro)

(dies entspricht (1.390.000 € / ca. 424 m² Hauptmietfläche) rd. 3.278 €/m²)

begutachtet.

München, den 15. Dezember 2025

Antonio D. Margherito



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

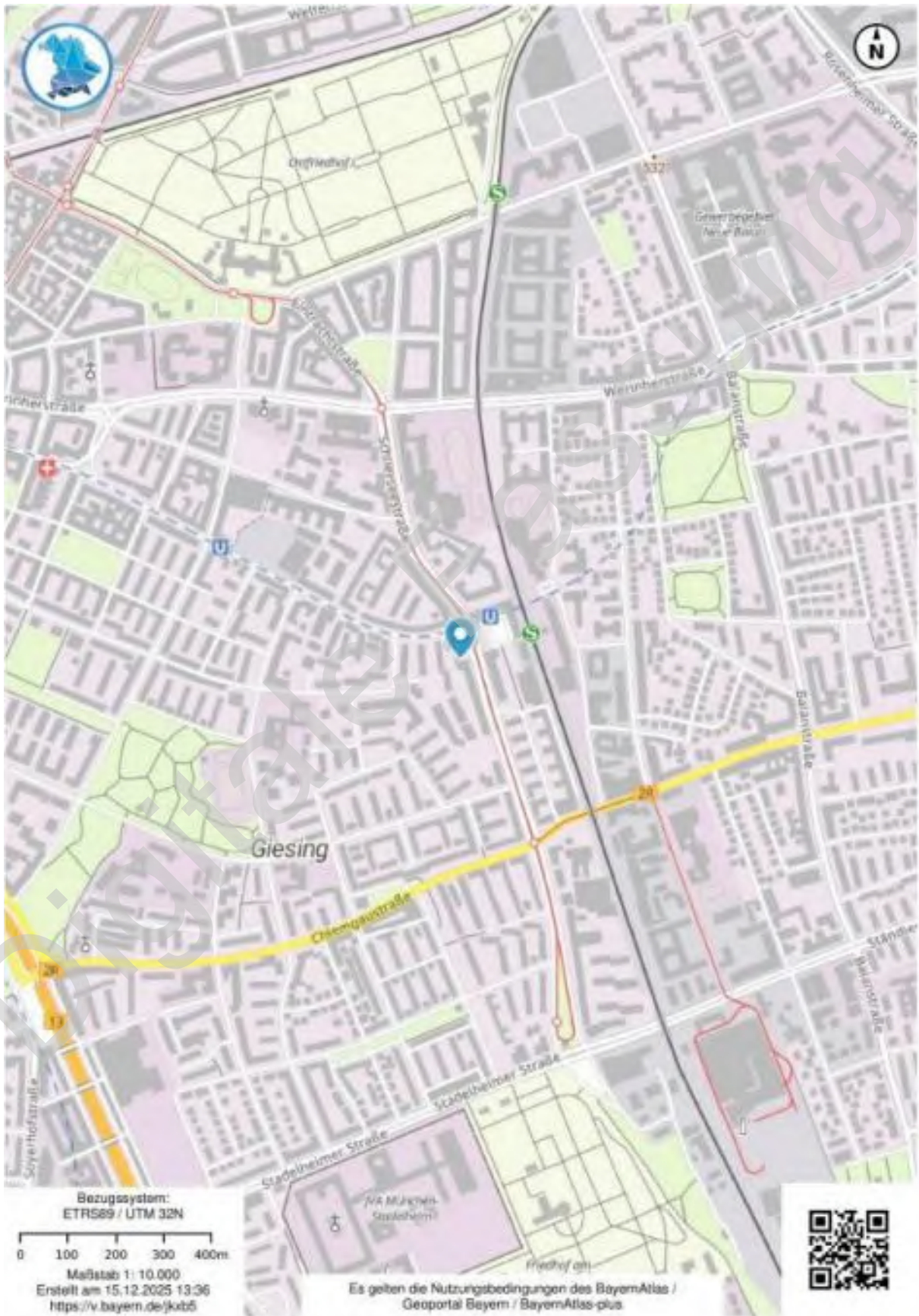


Digitale Fassung

Stadtplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

81539 München, Schwanseestraße 2



Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

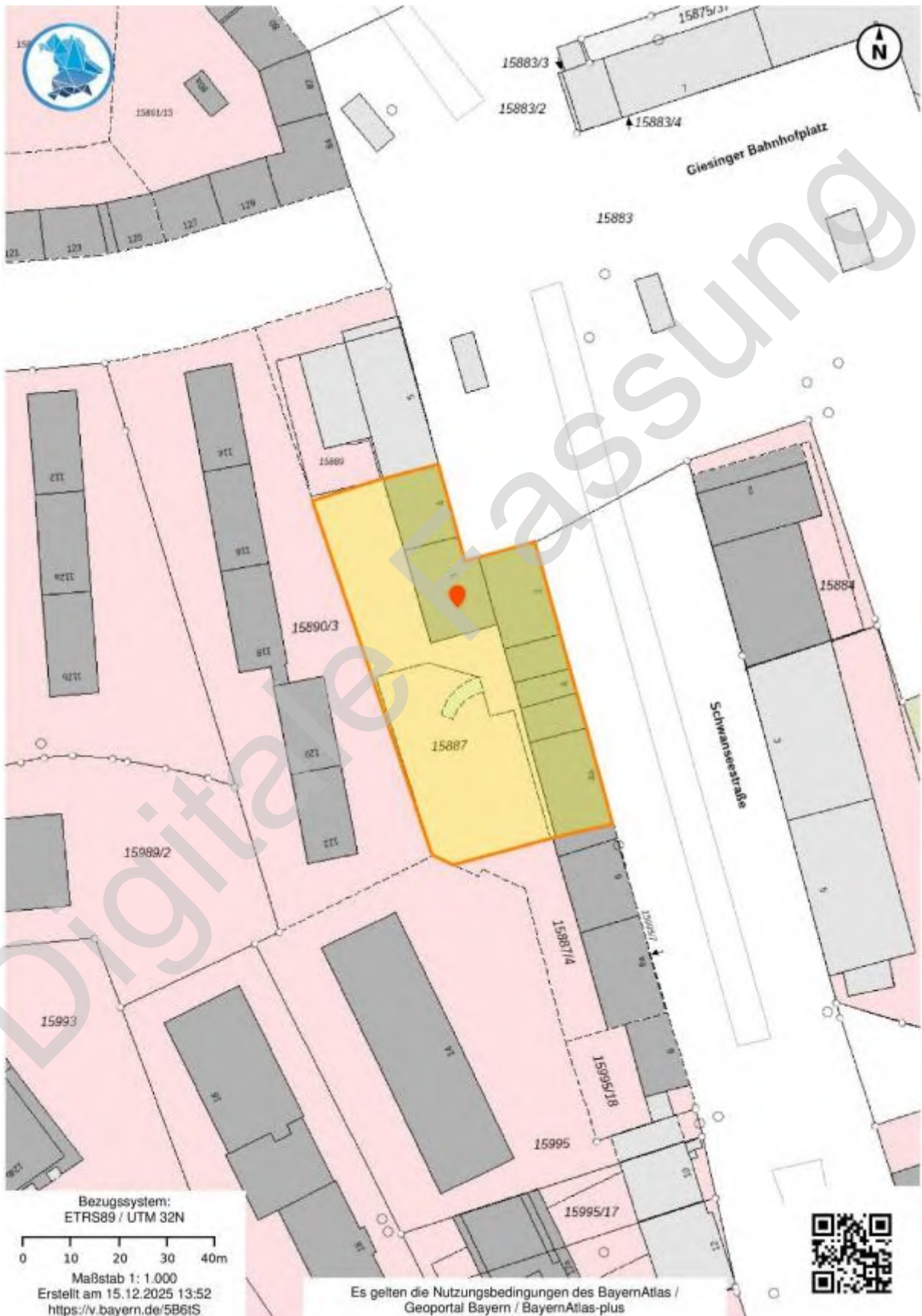
81539 München, Schwanseestraße 2



Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

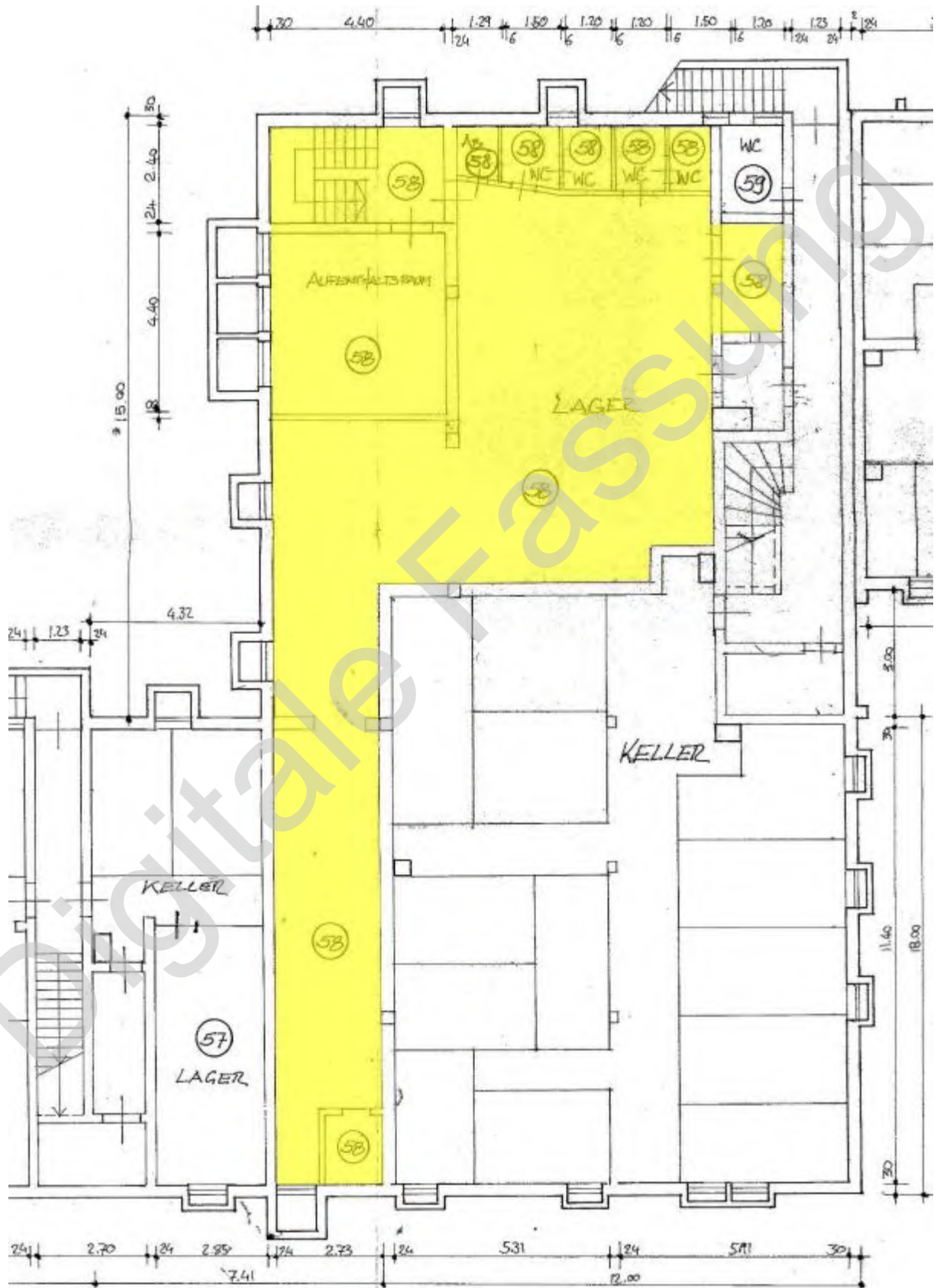
81539 München, Schwannseestraße 2



Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

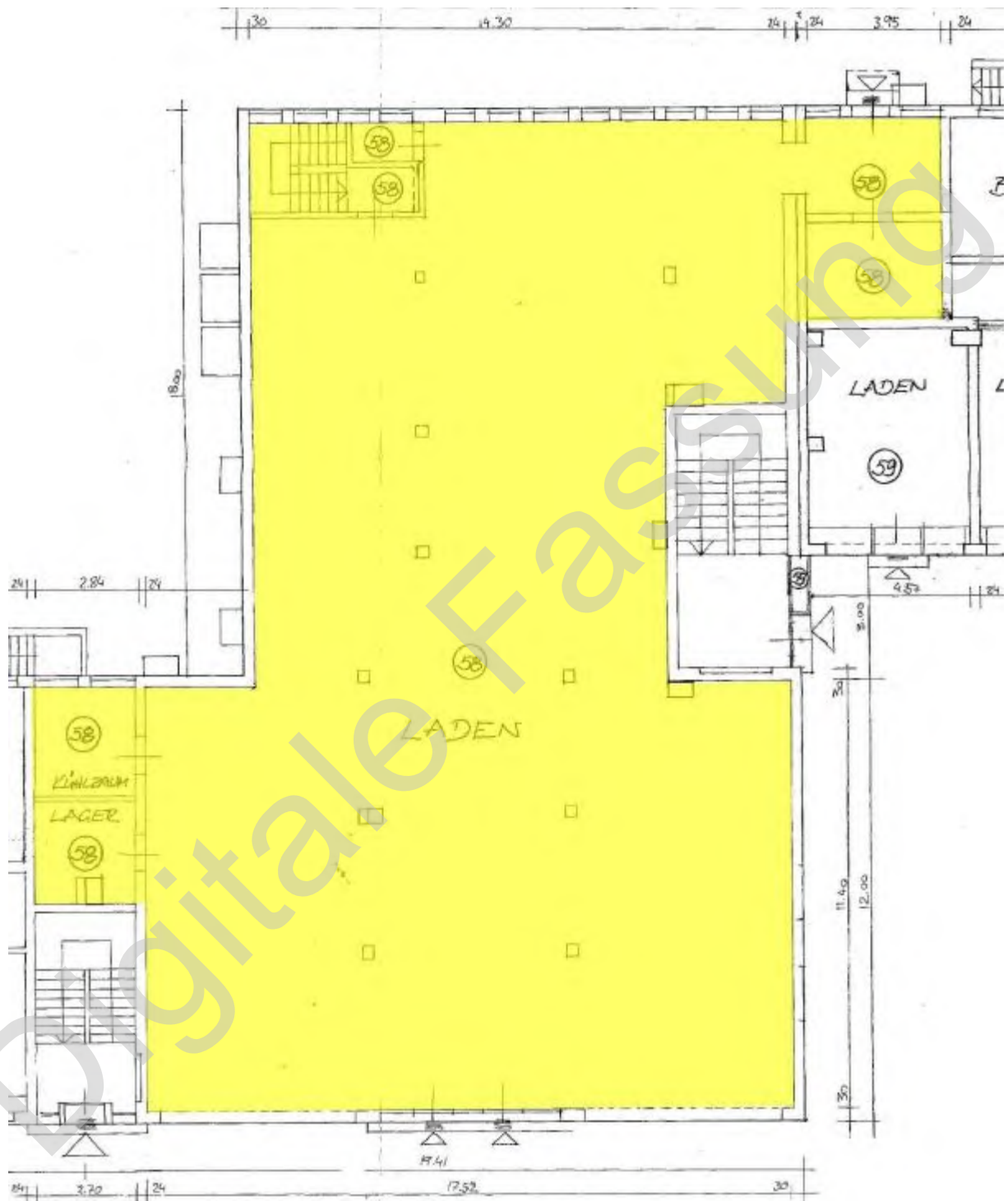
Kellergeschoss



Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Erdgeschoss



Schwansseestraße 2 in 81539 München

Außenaufnahmen



Schlierseestraße n. Norden



Schwansseestraße n. Süden



Deisenhofener Straße n. Westen



Ansicht v. Osten



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Osten



Ansicht v. Südosten

Digitale Fassung

Kostenschätzung vom 21.11.2024



21. November 2024

Liegenschaft: [blacked out] Giesinger Bahnhofplatz 3 München
Kostenschätzung: bauliche Maßnahmen

Sehr geehrte Herr [blacked out],

wie von Ihnen angefragt, darf ich Ihnen hiermit eine freibleibende Kostenschätzung für oben genannten Liegenschaft wie folgt zusenden.

Wir beziehen uns hier auf die Punkte 1-14 aus der e-mail vom 12.11.2024.

Leistungsbeschreibung:

Pos.	Anzahl	Leistung	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	1	Marktdecke vereinzelte Löcher	1.000,00 €	1.000,00 €
2	1	fehlende Sockelleisten	4.000,00 €	4.000,00 €
3	1	Bäckerei fehlende Decke und Fliesenschäden	1.500,00 €	1.500,00 €
4	1	Bäckerei Loch in der Wand	1.500,00 €	1.500,00 €
5	1	Heizkörperregler lose	500,00 €	500,00 €
6	1	Marktleiterbüro nicht gestrichen, Putzschäden	600,00 €	600,00 €
7	1	Entfernung Bodenbelag Markt	12.000,00 €	12.000,00 €
8	1	Entfernung Wandfliesen verputzen und streichen	9.000,00 €	9.000,00 €
9	1	Kellerabgang Feuchteschaden	900,00 €	900,00 €
10	1	Fliesen Putzdecke entfernen verputzen und streichen	1.000,00 €	1.000,00 €
11	1	Wasserschaden Personalbereich	1.000,00 €	1.000,00 €
12	1	Putzschäden Personalraum	300,00 €	300,00 €
13	1	WC steht Wasser	? €	? €
14	1	Rammschutz streichen	400,00 €	400,00 €
15	1	Bauschuttcontainer	1.000,00 €	1.000,00 €
16	1	Material	2.000,00 €	2.000,00 €
			Gesamt netto	36.700,00 €
			MwSt 19,00 %	6973,00 €
			Gesamt brutto	43.673,00 €



Abrechnung erfolgt nach tatsächlichen Aufwand und Materialverbrauch.

Die freibleibende Kostenschätzung ist nur im Gesamten gültig

Eine Einzelbeauftragung ist nur nach Rücksprache möglich

Mit freundlichen Grüßen



Projektmanagement

Digitale Fassung



GembH

Angebot Nr. 2024/278
Angebotsdatum 04.12.2024
Lieferdatum
Ihre Kundennummer
Ihr Ansprechpartner



Objekt: Gieseinger Bahnhofplatz 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir freuen uns, Ihnen das folgende Angebot unterbreiten zu können

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1.100.	Baustelleneinrichtung inkl. Containerstellung	Pauschal		4.550,00 €
Kellergeschoss				
1.200.	Bodenflächen, Treppen, Mobilar Arbeitsbereich mit Folie abdecken, Menge kann sich nach Baustellenbedingungen erhöhen	130,00 m2	2,00 €	260,00 €
1.300.	Folientrennwand Zur Abschottung der Decken	8,00 m2	18,00 €	144,00 €
1.400.	Feuchtigkeitsbelastende Wände einschlagen, entsorgen trocknen einschließlich grundieren und verputzen	247,70 m2	48,50 €	12.013,45 €
1.500.	bestehende Wandfliesen rückbauen entsorgen Nachträglich Spachteln und Wände streichen	250,00 m2	41,22 €	10.305,00 €
Summe Positionen				27.272,45 €



1.500.10	Liefern und einbauen von Wandfliesen inkl. Kleben Formate: 10X10cm	250,00 m2	38,50 €	9.625,00 €
1.600.	Feuchtigkeitsbelastende Wände einschlagen, entsorgen trocknen einschließlich grundieren und verputzen Bereich Marktleiterbüro	161,08 m2	48,50 €	7.812,38 €
1.700.	Wandmängel Partielle Ausbesserungen der Wände inkl. Streichen Farbton - Standardweiß	280,00 m2	15,80 €	4.424,00 €

Erdgeschoss

1.800.	Heizkörper komplett zurückbauen und entsorgen Einbau neuer Heizkörper Fabrikat: Kermi Therm	4,00 Stück	1.100,00 €	4.400,00 €
1.900.	Rückbau inkl. Entsorgung der hohlliegenden Fliesen Räume: Verkaufsraum 382m2 Telefonpl. 5m2 Kühlraum 7m2 Anrichte 12m2 Kühlraum 10m2	416,00 m2	30,00 €	12.480,00 €
1.1000.	Untergrundvorbereitung für die Aufnahme der Spachtelmaßnahme	416,00 m2	6,50 €	2.704,00 €
1.1100.	Vollflächige Spachtelung liefern und einbauen der Spachtelmasse Schichtstärke 2-5mm inkl. Untergrunddrundierung Fabrikat: MC-Bauchemie	416,00 m2	18,50 €	7.696,00 €

Summe Positionen

76.413,83 €

1.1200.	Liefern und einbauen von Fliesenkleber inkl. Verlegung der Fliesen (Bodenbelag steht noch aus)	416,00 m ²	45,00 €	18.720,00 €
1.1300.	Liefern und verlegen von Fliesenbelag stärke 10mm, 60x60cm Fabrikat: FliesenMünchen	416,00 m ²	102,50 €	42.640,00 €
1.1400.	Demontage und Entsorgung der der Abhangdecken (Ausführung nur durchgehend) Menge nach Aufmaß ermittelbar	350,00 m ²	20,00 €	7.000,00 €
1.1500.	Liefern und einbauen Deckenständer, Einbauhöhe max. bis 50cm	350,00 m ²	16,50 €	5.775,00 €
1.1600.	Liefern und einbauen von Deckenpanellen Fabrikat: Knauf inkl. Spachtelung	350,00 m ²	55,80 €	19.530,00 €
1.1700.	Wände vollflächig Streichen Farbton - Standardweiß	400,00 m ²	12,50 €	5.000,00 €
	Summe Positionen			175.078,83 €
	zzgl. Umsatzsteuer 19%			33.264,98 €
	Angebotsbetrag			208.343,81 €

Bei Rückfragen stehen wir selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.