

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 BauGB)

**Gewerbliche Räume mit Nebenräumen im EG, OG und 1. KG,
gemäß Aufteilungsplan Nr. 50, derzeit als Restaurant genutzt,
samt Sondernutzungsrecht an Terrassenfläche im OG (Galerie)
gemäß Aufteilungsplan mit „SNR zu 50“ bezeichnet**

**Ismaninger Straße 136, 81675 München
Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen**



Wertermittlungstichtag 04.12.2025

Verkehrswert 879.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Theresienstr. 1, 80333 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 13.03.2026

Exemplar 2 von 2
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:

Michael Bär

am: 16.04.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt



Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1. Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2. Auftraggeber.....	5
1.3. Zweck der Bewertung	6
1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer.....	6
1.6. Grundbuchdaten	7
1.7. Baulastenverzeichnis.....	7
1.8. Unterlagen	8
1.9. Mieter	8
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.....	8
1.11. Verwalter	9
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen.....	9
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	10
1.14. Marktsituation.....	11
2. LAGE	11
2.1. Standort und Umfeld	11
2.2. Verkehrsanbindung.....	12
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	13
2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	13
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	14
3.2. Erschließung	14
3.3. Baurechtliche Situation	15
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	15
3.5. Wertrelevante Geschossflächenzahl	16
3.6. Denkmalschutz.....	17
3.7. Altlasten	17
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	18
4.1. Gebäudebeschreibung.....	18
4.2. Beschrieb Teileigentum Nr. 50	21
4.3. Sondernutzungsrecht an Terrassenfläche „SNR zu 50“.....	23

4.4. Außenanlagen.....	23
4.5. Energieausweis / energetischer Zustand	23
4.6. Befund.....	24
5. BEURTEILUNG.....	25
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	26
7. WERTERMITTLUNG.....	26
7.1. Bodenwert.....	26
7.2. Ertragswertverfahren	29
8. VERKEHRSWERT	36

Anlagen:

Anlage 1: Fotos in Kopie	A1.1 – A1.7
Anlage 2: Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3: Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4: Luftbild	A4
Anlage 5: Aufteilungspläne	A5.1 – A5.3
Anlage 6: Sondernutzungsrechte	A6
Anlage 7: Grundbuchauszug	A7.1 – A7.6
Anlage 8: Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 37 Seiten, 8 Anlagen mit 22 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Gewerbliche Räume mit Nebenräumen im EG, OG und 1. KG, gemäß Aufteilungsplan Nr. 50, derzeit als Restaurant genutzt, samt Sondernutzungsrecht an Terrassenfläche im OG (Galerie), gemäß Aufteilungsplan mit „SNR zu 50“ bezeichnet
Adresse:	Ismaninger Straße 136, 81675 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen
Grundstücksfläche:	3.013 m ²
Miteigentumsanteil:	18,54/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 09.04.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	04.12.2025
Qualitätsstichtag:	04.12.2025
Baujahr:	ca. 1975
Nutzungsfläche:	ca. 137 m ² - EG/OG ca. 26 m ² - 1. KG
Anteiliger Bodenwert:	rd. 1.117.000,00 €
Ertragswert:	rd. 879.000,00 €
Verkehrswert:	879.000,00 €

Hinweis:

- Der Sachverständige weist darauf hin, dass gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichtes München vom 09.04.2025 zwei 1/2 Anteile zu bewerten sind. Siehe hierzu den Hinweis im Kapitel 1.1 des Gutachtens.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 18,54/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen mit Nebenräumen im EG, OG und 1. KG, gemäß Aufteilungsplan Nr. 50.

Das Bewertungsobjekt verfügt über Flächen im Erdgeschoss, welche derzeit als Restaurant genutzt werden, einen Raum mit Galerie, welcher ebenfalls als Restaurant genutzt wird und Flure im OG sowie einen Lagerraum und WC im 1. KG. Der Einheit ist das Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche im OG gem. Aufteilungsplan mit „SNR zu 50“ bezeichnet, zugeordnet.

Die Anschrift lautet Ismaninger Straße 136, 81675 München.

Hinweis:

- Gemäß dem Beweisbeschluss vom 09.04.2025 sind zwei 1/2 Anteile an den oben angeführten gewerblichen Räumen zu bewerten. Der Sachverständige weist hierzu darauf hin, dass es sich hierbei um einen theoretischen Wert handelt, da 1/2-Anteile an derartigen Grundstücken in der Regel nicht am Markt gehandelt werden. Somit wird für das Bewertungsobjekt der Verkehrswert ermittelt, hieraus kann ein ideeller 1/2-Anteil berechnet werden.
- Im Gemeinschaftseigentum steht eine Hausmeisterwohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 97 m² Wohnfläche. Wertmäßig wird dies im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 41/25, mit Beweisbeschluss vom 09.04.2025 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. 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.

1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 04.12.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (tatsächlicher und rechtlicher Zustand) bezieht.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 04.12.2025, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung waren weiter ein Vertreter der Gläubigerin sowie der Mieter anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Flächen mit Nebenräumen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss, das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 13.05.2025 beigelegt:

- AG München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 15644
(Teileigentumsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigelegte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7. Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Bogenhausen
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Aufteilungspläne vom Grundbuchamt, AG München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachträge
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München
- Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt.

Ein Mietvertrag liegt dem Sachverständigen nicht vor und wurde trotz mehrfacher Nachfragen nicht übersandt.

Gemäß Auskunft beim Ortstermin beträgt die Kaltmiete derzeit 2.700 € zzgl. Nebenkosten und zzgl. gesetzlicher MwSt.

Weitere Informationen hinsichtlich Mietbeginn, Mietdauer, etc. liegen dem Sachverständigen nicht vor.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachträge wurden am Grundbuchamt eingesehen.

In der Teilungserklärung bzw. den Nachträgen ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Einheit: 50, Istnr.: -; Geschoss: EG, OG, UG; Nutzung: Cafe; V-BK-Abtr. Liste: 137,00; Wohnfl.-neu Fläche: 137,00; Ist-Fläche: 145,29; Einheit: 50; Bezeich-

nung der Wohnung/Gewerbe: Laden II; Zeitraum von: 01.01.1998; Anzahl Zimmer: 0,0; Anzahl Garagen: 0,0; Wohnfläche: 137,00; Heizfläche: 163,00; Gewerbefläche: 163,00; Miteigentumsanteil (alt): 19,60; Miteigentumsanteil (neu): 18,54; Abweichung Wohnfl-Ist: 6,05%; Abweichung Miteig.neu-alt: -5,40%; Mieter: XX.

- Gemäß Teilungserklärung vom 19.11.1997 bzw. Nachtrag vom 27.01.2000 steht dem jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 50 das Sondernutzungsrecht an der mit „SNR zu 50“ im Aufteilungsplan bezeichneten Terrasse zu. Das der Teileigentumseinheit Nr. 50 in der Wohnanlage zugeordnete Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche, die in Anlage 4 zur Teilungserklärung mit „SNR zu 50“ bezeichnet ist, wird in der Weise eingeschränkt, dass der Sondernutzungsberechtigte nicht befugt ist, auf der Sondernutzungsrechtsfläche Tische oder Stühle oder sonstige Gegenstände zu einer Freiflächenbewirtschaftung aufzustellen oder eine Freiflächenbewirtschaftung durchzuführen.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.06.2023 bis 31.12.2026 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2026 (Wirtschaftsjahr 01.01.2026 – 31.12.2026) beträgt das Hausgeld bis 31.12.2025 für das Bewertungsobjekt monatlich 1.167,85 € (1.046,14 € Hausgeld, 121,71 € Rücklage Gewerbe) und ab 01.01.2026 monatlich 1.295,03 € (1.173,32 € Hausgeld, 121,71 € Rücklage Gewerbe).

Die Instandhaltungsrücklage WE/Gew. beträgt zum 31.12.2024 rd. 82.444,00. Die Instandhaltungsrücklage Heizung beträgt zum 31.12.2024 rd. 73.129,00 €.

Nach Auskunft der Hausverwaltung bestehen im Anwesen Hausgeldrückstände in Höhe von ca. 120.000,00 €.

Für das Bewertungsobjekt liegen nach Auskunft der Hausverwaltung Hausgeldrückstände vor. Zur Höhe des Hausgeldrückstandes für das Bewertungsobjekt liegt keine exakte Information vor.

In der Eigentümerversammlung vom 28.04.2025 wurde zum Ausgleich von Hausgeldrückständen eine Sonderumlage in Höhe von 60.000,00 € beschlossen. Weiter wurde zur Errichtung einer Frischwasserstation eine Sonderumlage in Höhe von rd. 55.000,00 € beschlossen. Zudem wurde eine Sonderumlage in Höhe von 45.000,00 € zur Finanzierung der Fernwärmestation beschlossen. Weiter wurde die Zuführung einer Sonderumlage zur Erhaltungsrücklage in Höhe von ca. 30.000,00 € für den Anstrich des Treppenhauses/Flur, Stichflure sowie Türrahmen beschlossen.

In der Eigentümerversammlung vom 30.06.2025 wurde beschlossen, dass das nicht genehmigte Klimagerät auf dem SNR 50 zurückgebaut werden muss.

In der Eigentümerversammlung vom 07.10.2025 wurde beschlossen, die Hausmeisterwohnung (Gemeinschaftseigentum) in Sondereigentum umzuwandeln.

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.06.2025 ist zu entnehmen, dass eine Tiefgaragensanierung erforderlich ist. Die Beschlussfassung hinsichtlich der Sanierungsplanung und Bauüberwachung wurde auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben.

Gemäß Hausgeldabrechnung 2024 wurden die Mieteinnahmen für die Hausmeisterwohnung in Höhe von 19.080,00 € (Anteil Bewertungsobjekt 353,74 €) als Einnahmen ausgewiesen.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Gewerbeobjekte des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Nach Angabe des Gutachterausschusses der Stadt München sind die Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt auf Grund der geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer bestimmbar.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,6 Mio. Einwohnern. Das Bewertungsobjekt ist in der Ismaninger Straße im Stadtbezirk Bogenhausen gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 4 km entfernt.

Der Stadtbezirk Bogenhausen liegt im Nordosten von München, östlich der Isar. Im Stadtbezirk befinden sich einige Großwohnanlagen sowie mehrere Grünflächen.

Mit Stand November 2025 waren in München rd. 49.040 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 5,3 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,8 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im November 2025 ca. 6,1 %.

Mikrolage

Das Grundstück Fl.-Nr. 141 ist an der Ecke Ismaninger Straße/Wehrlestraße gelegen. Die Ismaninger Straße ist eine Durchgangsstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Zudem verkehrt im Bereich des Bewertungsobjektes auf der Ismaninger Straße die Straßenbahn. Das Parken ist beidseitig am Straßenrand möglich. Die

Wehrlestraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Es handelt sich um eine Zone 30.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohn-/Geschäftsgebäuden bzw. Wohngebäuden mit 4-5 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. In den EG-Flächen sind teils Läden bzw. auch Gastronomiebetriebe ansässig. Gegenüber dem Bewertungsobjekt ist ein Gebäude des Bundesfinanzhofes gelegen.

Ärzte, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, usw. sind im Stadtbezirk und im Stadtgebiet von München in ausreichender Anzahl vorhanden.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das ca. 4 km entfernte Zentrum von München in südwestlicher Richtung nach ca. 10 Minuten anfahrbar. Der Mittlere Ring ist in einer Entfernung von ca. 800 Meter gelegen. Der Anschluss an die A8 Richtung Salzburg liegt vom Bewertungsobjekt ca. 5,5 km entfernt und ist in südlicher Richtung in ca. 10 Minuten anfahrbar. Die Autobahnen A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen und A96 Richtung Lindau liegen vom Bewertungsobjekt in südwestlicher Richtung jeweils ca. 10 km entfernt. Der Anschluss an die Autobahn A9 Richtung Berlin ist in nördlicher Richtung nach ca. 4,5 km anfahrbar. Weiter erreicht man in nordwestlicher Richtung die Autobahn A8 Richtung Stuttgart nach ca. 15 km. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Bundesfinanzhof ist in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehrt die Tramlinie 17, mit welcher der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 22 Minuten direkt bzw. mit Umstieg in einer Fahrzeit von ca. 18 Minuten anfahrbar ist. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel, das S- und U-Bahnnetz sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist gut.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 36 km entfernt und ist in

ca. 28 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45-60 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden Immissionen durch Kfz-Verkehr und der Straßenbahn von der Ismaninger Straße festgestellt.

Gemäß der Lärmkartierung 2022 Ballungsräume Hauptverkehrsstraßen LDEN und Straßenverkehr LDEN liegt für das Grundstück im Bereich des Bewertungsobjektes ein Lärmpegel ab 70 bis 74 dB(A) vor und für das Grundstück teilweise ein Lärmpegel ab 55 bis 59 dB(A) bzw. ab 60 bis 64 dB(A) bzw. ab 65 bis 69 dB(A) bzw. ab 70 bis 74 dB(A) bzw. teils ab 75 dB(A) vor. Nachts liegt im Bereich des Bewertungsobjektes jeweils ein Lärmpegel ab 60 bis 64 dB(A) und für das Grundstück teilweise ein Lärmpegel ab 50 bis 54 dB(A) bzw. ab 55 bis 59 dB(A) bzw. ab 60 bis 64 dB(A) bzw. teils ab 65 bis 69 dB(A) vor.

Für Ballungsräume Schienenwege LDEN liegt für das Grundstück im Bereich des Bewertungsobjektes ein Lärmpegel ab 65 bis 69 dB(A) vor und für das Grundstück teilweise ein Lärmpegel ab 55 bis 59 dB(A) bzw. ab 60 bis 64 dB(A) bzw. ab 65 bis 69 dB(A) vor. Nachts liegt im Bereich des Ladens ein Lärmpegel ab 60 bis 64 dB(A) und für das Grundstück teilweise ein Lärmpegel ab 50 bis 54 dB(A) bzw. ab 55 bis 59 dB(A) bzw. ab 60 bis 64 dB(A) vor.

2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Das Parken in den umliegenden Straßen ist möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 3.013 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Ismaninger Straße beträgt ca. 74,5 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 75,5 Meter. Die Straßenfront zur Wehrlestraße bzw. maximale Tiefe beträgt ca. 77,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Fernwärmeanschluss. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, ist mit einem Wohn-/Geschäftsgebäude und einer Tiefgarage bebaut. Der Baukörper ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 147, Gemarkung Bogenhausen, errichtet. Weiter ist der Baukörper als Grenzbau zur Fl.-Nr. 147/7, Gemarkung Bogenhausen, errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission München liegt das Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 30 Abs. 3 i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine Baulinie entlang der Grundstücksgrenze straßenseitig ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (Hangkante) dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, ist mit einem Wohn-/Geschäftsgebäude und einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Ladeneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-4. bzw. 5. Obergeschoss, 1. und 2. Kellergeschoss. Das Baujahr ist ca. 1975. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken in den Obergeschossen und gewerbliche Zwecke im Erdgeschoss und teilweise Obergeschoss.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin

unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche der Gebäude beträgt überschlägig ca. 9.100 m². Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 3.013 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von ca. 3,0.

Hinweis:

Die ermittelte WGFZ wird für die Anpassung des Grundstückswertes an die bauliche Nutzung des Grundstückes benötigt. Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht angegeben. Im Grundstücksmarktbericht ist geregelt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln ist. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997) definiert. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden - abweichend von den Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO 1990) - die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich bau-rechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte

und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7. Altlasten

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Dem Referat für Klima- und Umweltschutz der Stadt München liegen derzeit keine Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen vor.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1975;
Veränderungen:	Diverse Veränderungen, Aufstockung des Wohn-/Geschäftshauses ca. 1997;
Aufteilung in Teileigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 19.11.1997;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude verfügt über zwei Untergeschosse;

Außenfassade: Erdgeschossig, im Bereich der Ladeneinheiten, ist die Fassade mit Naturstein verkleidet bzw. sind Schaufenster für die Ladeneinheiten gegeben; in den Obergeschossen ist Reibputz vorhanden, zudem sind hier die Betonbrüstungen der Balkone gegeben;

Außenwände: Mauerwerk bzw. Beton oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Soweit ersichtlich Flachdach bzw. Dachterrassen, entsprechende Wärmedämmung und Flachdachabdichtung werden unterstellt;

- Dachentwässerung: Vermutlich Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche, zudem sind im Bereich der Balkone Fallrohre ersichtlich;
- Geschossdecken: Massivdecken;
- Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; zu den Wohnungen sind Flure gegeben, hier sind Nadelfilzbodenbeläge vorhanden; belichtet sind die Treppenhausbereiche über Fenster in der Außenwand; im erdgeschossigen Eingangsbereich sind eine Aufputzbriefkastenanlage sowie ein Heizkörper gegeben; die Treppenhauswände sind glatt verputzt und gestrichen, im erdgeschossigen Bereich auch raumhoch mit Naturstein verkleidet;
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Vergleichbares; an den Fenstern sind Lamellenvorhänge gegeben;
- Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Hoffläche bzw. einen Durchgang; vor der Hauseingangstüre ist eine Klingelanlage mit Videoauge und Gegensprechanlage gegeben; die Hauseingangstüre ist ein pulverbeschichtetes Metallelement mit Tür und zwei feststehenden Elementen, jeweils mit Isolierverglasung; es ist eine Drückergarnitur mit Edelstahlgriff vorhanden; die Tür verfügt über eine Mehrfachverriegelung; Der Zugang zu den Laden-/Gastronomie-Einheiten erfolgt über den Außenbereich;

Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt direkt vom
Bürgersteig der Ismaninger Straße;

Aufzug: 5-Personenaufzug, Baujahr 2004; der Aufzug geht vom
2. KG bis ins 4. OG;

Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage, Tür-
sprechanlage mit Videoauge, Treppenhausebeleuchtung,
Außenbeleuchtung;

Heizung/Warmwasser: Fernwärmeanschluss mit zentraler Warmwasser-
versorgung;

Dachkonstruktion: Soweit ersichtlich Flachdach bzw. Dachterrassen, ent-
sprechende Wärmedämmung und Flachdachabdichtung
werden unterstellt;

Gemeinschafts-
eigentum: Die Räume des Gemeinschaftseigentums im Keller und die
Hausmeisterwohnung waren nicht zugänglich, es wird eine
baujahrestypische Ausstattung unterstellt;

4.2. Beschrieb Teileigentum Nr. 50

Restaurant im Erdgeschoss, im Obergeschoss befindet sich ein Raum mit Galerie,
ebenfalls als Restaurant genutzt und Flure, im 1. Kellergeschoss sind ein Lagerraum
und ein WC gegeben. Der Raum im Erdgeschoss ist nach Nordwesten, zur
Ismaninger Straße ausgerichtet. Der Raum im Obergeschoss ist nach Nordwesten,
zur Ismaninger Straße gelegen. Der Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer
Terrassenfläche im OG zugeordnet, dieses ist über die Flure im OG erreichbar.

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne beigelegt.

Größe:

Die Nutzfläche beträgt gemäß Anlage 1 des 5. Nachtrags vom 27.01.2017 zur Teilungserklärung 163 m² Gewerbefläche. Demzufolge ist im EG und OG eine Nutzfläche von 137 m² und im 1. KG von ca. 26 m² gegeben.

Ausstattung:

Fenster:	Schaufenster zur Ismaninger Straße, d.h. Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); im OG ist eine große Glasscheibe blind;
Türen:	Eingangstüre in das Fensterelement im EG integriert, als Vollglastürblatt, mit Zylinderschloss abschließbar;
Böden:	Im EG ist ein Natursteinboden vorhanden; im OG Laminatboden; der Laminatboden steht an den Stößen teils auf;
Wände:	Verputzt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen, teilweise abgehängt;
Sanitär:	Im KG ist ein Damen- und Herren-WC gegeben; Herren-WC mit zwei Urinalen, hiervon eines nicht gebrauchsfähig, weiter ist ein kleiner WC-Raum vorhanden mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten; Boden gefliest; Wände gefliest; Abluft; Waschbecken mit Wasserhahn im Vorraum; Damen-WC ebenfalls mit Vorraum mit Waschbecken mit Wasserhahn sowie einem WC-Raum mit analoger WC-Ausstattung; Die Sanitärausstattung ist in einem beanspruchten Zustand;

Elektro:	Zweckmäßige Elektroausstattung;
Heizung:	Beheizt mittels Heizplatten im KG bzw. Konverter im Fensterbereich im EG und OG;
Treppe:	Treppe zum KG als massive Treppe mit Natursteinbelag auf den Trittstufen; Treppe vom EG ins OG als massiver Treppenlauf mit Holztritt- und setzstufen;

4.3. Sondernutzungsrecht an Terrassenfläche „SNR zu 50“

Der Bereich des Sondernutzungsrechtes verfügt am Boden über Betonsteingartenplatten. Es ist eine Betonbrüstung gegeben. Gemäß Teilungserklärung darf die Fläche nicht zur Freiflächenbewirtschaftung genutzt werden.

Die Sondernutzungsrechte 50, 52, 53, 59, 64 und 60 werden dahingehend eingeschränkt, dass den jeweiligen Eigentümern der Teileigentumseinheiten Nrn. 49, 50, 52, 53, 59, 60 und 64 jeweils das ungehinderte Durchgangsrecht auf der vom Sondernutzungsrecht betroffenen Fläche zu gewähren ist.

4.4. Außenanlagen

Die Freiflächen der Wohnanlage sind mit Betongartenplatten befestigt. Teils sind Pflanzbeete bzw. Pflanztröge gegeben. Treppen verfügen über Betonstufen. Teile der Außenanlagen sind als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

4.5. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis (gültig bis 25.11.2028) liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 198,9 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 218,8 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2025 auf Fernwärme umgestellt.

4.6. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Bei der Begehung wurde Folgendes festgestellt:

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Das Bewertungsobjekt verfügt zusammenfassend über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung und zweckmäßige Ausstattung. Die Ausstattung macht einen beanspruchten bzw. abgenutzten Eindruck.
- Gemäß Auskunft der Hausverwaltung steht eine Tiefgaragensanierung an.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich gemäß der Lagekarte des Gutachterausschusses der Stadt München um eine gute Wohnlage in München. Auch für die gewerbliche Nutzung wird die Lage als gut beurteilt.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Zusammenfassend durchschnittlicher Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung ist zweckmäßig und macht einen beanspruchten bzw. abgenutzten Eindruck.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist für die Nutzung als Restaurant durchschnittlich.
Eine alternative Nutzung als Laden ist möglich.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als noch durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind durchschnittlich.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Für die Bewertung des hier vorliegenden gewerblich genutzten Teileigentums wird im Sinne eines Renditeobjektes das Ertragswertverfahren herangezogen und hieraus der Verkehrswert abgeleitet.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der ImmoWertV § 40 - 45 zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2024 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 16.700,00 €/m² bei einer WGFZ von 2,0 für Geschossbaugebiete mit i. d. R. drei und mehr Vollgeschossen angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 04.12.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als fallend zu beurteilen.

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt in der Herbestanalyse 2025 an, dass individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal 2025 im Mittel um rd. 16 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegen. Für Geschossbaugrundstücke werden keine Angaben gemacht. Weiter gibt der Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2024 für Geschosswohnbau land in durchschnittlicher und guter Lage ein ca. 7,5 % niedrigeres Preisniveau und für individuelles Wohnbauland (durchschnittliche und gute Wohnlagen) ein ca. 7,0 %

niedrigeres Preisniveau an. In Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses wird hinsichtlich der Anpassung an das Preisniveau ein Abschlag von rd. 16 % auf den Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 berücksichtigt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 141 mit einer höheren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt anhand der Angaben in der Bodenrichtwertkarte linear.

Auf Grund der Lärmimmissionen von der Ismaninger Straße werden rd. 5 % Abschlag berücksichtigt.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 16.700,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -16,0%

Anpassung Lärmimmissionen: -5,0%

Anpassung an die Nutzungsintensität:

WGFZ Bodenrichtwert 2,0: 2,00

WGFZ Bewertungsobjekt 3,0: 3,00

Angepasster Bodenwert:

$$16.700,00 \text{ €/m}^2 \times 0,840 \times 3,00 / 2,00 \times 0,95 = \text{rd. } 19.990,00 \text{ €/m}^2$$

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 18,54/1.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr.141, Gemarkung Bogenhausen

$$19.990,00 \text{ €/m}^2 \times 3.013 \text{ m}^2 \times 18,540 / 1.000 = \text{rd. } 1.117.000,00 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für das Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 50 samt Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche gem. Aufteilungsplan „SNR zu 50“ zum Bewertungsstichtag 04.12.2025 beträgt rd. 1.117.000,00 €.

7.2. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Hinsichtlich der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV) durchgeführt. Dies begründet sich dadurch, dass auf Grund des hier vorliegenden hohen Bodenwertes die Durchführung des allgemeinen Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrages und der im Verfahren somit erfolgten Aufteilung in den Ertragswert der baulichen Anlagen sowie den Bodenwert nicht durchführbar ist, da sich bei derartigen Bodenwerten regelmäßig ein negativer Reinertragsanteil der baulichen Anlage ergibt. Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um kein Liquidationsobjekt handelt, dies begründet sich schon allein dadurch, dass es sich um Wohnungs-/Teileigentum handelt und es ist nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen Eigentümer einem Abbruch und einer Neubebauung zustimmen würden.

Zusammenfassend ist somit der Verkehrswert aus dem vereinfachten Ertragswertverfahren abzuleiten, bei welchem nicht zwischen der Verzinsung des Bodenwertes und der Verzinsung des Wertes der baulichen Anlagen unterschieden wird. Für das Ergebnis ist zu beachten, dass somit der Ertragswert niedriger sein kann als der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Teileigentum.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist der marktüblich erzielbare Ertrag die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Nutzungsfläche im EG und OG beträgt ca. 137 m², weiter sind die WCs und Lagerflächen im 1. KG mit ca. 26 m² Nutzfläche gegeben. Das Bewertungs-

objekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet, die Miete beträgt nach Angabe 2.700,00 € monatlich zzgl. Nebenkosten.

Der IVD-Gewerbepreisspiegel Bayern Herbst 2025 gibt für München für Ladenlokale 1b-Nebenkern für Läden mit 80 m² Nfl. (bei 5 m Front) eine Miete von 24,00 €/m² und für Läden mit 200 m² Nfl. (bei 8 m Front) eine Miete von 19,00 €/m² an.

Für Ladenlokale in Streulage mit 80 m² Nfl. (bei 5 m Front) wird eine Miete von 10,00 €/m² und für Läden mit 200 m² Nfl. (bei 8 m Front) eine Miete von 8,00 €/m² angegeben.

Im Immobilien-Marktbericht München 25/26 des Referats Arbeit und Wirtschaft der Stadt München werden folgende Werte angegeben.

- Einzelhandelsflächen Miete 2024, Stadtteilzentrum 18,00 €/m² bis 25,00 €/m²
- Einzelhandelsflächen Miete 2024, Stadtrand/Fachmarktlagen 10,00 €/m² bis 20,00 €/m².

Der Gewerbeimmobilienmarktbericht der IHK München und Oberbayern gibt für die Landeshauptstadt München für das Jahr 2023 folgende Werte an.

- Einzelhandelsflächen Bogenhausen, Median 25,00 €/m²
Spanne: 14,75 €/m² bis 50,00 €/m².
Einzelhandelsflächen Bogenhausen, Baujahr über 10 Jahre, > 100 m² Nfl.
Median 19,60 €/m²
- Einzelhandelsflächen Bogenhausen, Baujahr unter 10 Jahre, > 100 m² Nfl.
Median 15,30 €/m²

Einer Auswertung von on-geo sind Pachten für Gastronomie in einem Umkreis von 1.500 Meter um das Bewertungsobjekt von durchschnittlich 29,70 €/m², mit einem Streuungsintervall (90 %) von 20,45 €/m²– 57,50 €/m² zu entnehmen.

Nach Angabe beim Ortstermin beträgt der derzeitige Mietzins rd. 2.700,00 € monatlich. Ein Mietvertrag liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Für die Ertragswertberechnung wird ein Rohertrag von rd. 3.000,00 € monatlich, dies entspricht rd. 20,00 €/m² für die Flächen im EG/OG und rd. 10,00 €/m² für die Flächen

im 1. KG, welcher unter Berücksichtigung des Zustandes und der Ausstattung, als angemessen beurteilt wird, in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 3 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,40 €/m² Nutzungsfläche im EG und OG und mit 7,20 €/m² für die Nutzflächen im 1. KG in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 4 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1975. Der Modernisierungsgrad wird mit "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 31 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024 für Büro- und Geschäftshäuser, Innenstadt Nähe, Standorte mit vielfältiger Infrastruktur einen Liegenschaftszinssatz für das Jahr 2024 von 3,1 % (Mittelwert) mit einer Spanne der ausgewerteten Fälle von 2,2 – 4,0 %.

Für Teileigentum mit Nutzung Gastronomie oder Ladenflächen werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz für das hier zu bewertende Gastronomiefläche wird im vorliegenden Fall mit rd. 4,00 % in Ansatz gebracht. Berücksichtigt sind hierbei die objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftliche Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc. Weiter wurde berücksichtigt, dass es sich um gewerbliches Teileigentum handelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten ausgeführt, befindet sich eine Hausmeisterwohnung im Gemeinschaftseigentum.

In der Hausgeldabrechnung 2024 werden für das Bewertungsobjekt für die Hausmeisterwohnung jährliche Einnahmen von 353,74 € ausgewiesen.

Die jährlichen Erträge werden über eine Laufzeit von 31 Jahren mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % (analog Wohnungseigentum) kapitalisiert. Der sich ergebende Vervielfältiger beträgt 22,94.

Somit ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 04.12.2025 ein wirtschaftlicher Vorteil von $353,74 \text{ €} \times 22,94 = \text{rd. } 8.100,00 \text{ €}$.

Im Hinblick auf die Größenordnung des sich ergebenden wirtschaftlichen Vorteils ist aus sachverständiger Sicht die Ermittlung des wirtschaftlichen Vorteils auf Basis der vorliegenden Datenlage angemessen.

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.6.2025 ist zu entnehmen, dass eine Tiefgaragensanierung in absehbarer Zeit erforderlich ist.

Dem Sachverständigen wurde hierzu von der Hausverwaltung eine gutachterliche Stellungnahme vom 13.8.2024 übermittelt. In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass unter anderem tragende Stahlbetonbauteile in der Tiefgarage zahlreiche Schädigungen aufzeigen, so liegen zum Beispiel an Stützen- und Wandsockeln relevante Chloridbelastungen mit einhergehenden Querschnittsverlust in der Tragbewehrung vor. Die Sanierungskosten werden mit ca. 1.300.000,00 € bis 1.800.000,00 € beziffert. Weiter wurde hinsichtlich der Kostentragung von der Hausverwaltung eine Stellungnahme eines Rechtsanwaltes übermittelt. Der Rechtsanwalt kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund den Regelungen in der Teilungserklärung die Kosten im Wesentlichen durch die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze zu tragen sind. Der Rechtsanwalt weist jedoch ausdrücklich auch darauf hin, dass sofern es sich um Sanierungsmaßnahmen handelt, die nicht nur auf die Tiefgarage beschränkt sind, sondern das gesamte Gemeinschaftseigentum betreffen (beispielsweise statisch erforderliche Maßnahmen) geprüft werden muss, inwieweit diese Kosten auf alle Eigentümer der Wohnanlage umgelegt werden müssen.

Aufgrund dessen, dass tragende Bauteile in der Tiefgarage schadhaft sind, geht es Sachverständige davon aus, dass anteilige Kosten auf alle Miteigentümer umgelegt werden.

Der zu wählende Abschlag für das Bewertungsobjekt im Hinblick auf die erforderliche Tiefgaragensanierung kann somit nicht genau beziffert werden, aus sachverständiger Sicht ist jedoch ein Abschlag von ca. 11.000,00 € angemessen. Der Sachverständige weist hierzu ausdrücklich darauf hin, dass der gewählte Abschlag eine Schätzung auf Basis, der dem Sachverständigen vorliegenden Informationen ist. Im Hinblick auf die Tiefgaragensanierung kann der gewählte Abschlag somit über- bzw. unterschritten werden.

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen. Der bestehende Instandhaltungsstau wurde bereits bei der Beurteilung des Ertrages gewürdigt.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Vereinfachte Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Nutzfläche	Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Restaurant			= rd.	3.000,00 €
				3.000,00 €

Rohertrag pro Monat: 3.000,00 €

Rohertrag pro Jahr: rd. 36.000,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten: 137,0 m² x 14,40 €/m² = rd. -1.973,00 €
26,5 m² x 7,20 €/m² = rd. -191,00 €

Verwaltungskosten: 36.000 € x 3,0% = rd. -1.080,00 €

Mietausfallwagnis: 36.000 € x 4,0% = rd. -1.440,00 €

Bewirtschaftungskosten, gerundet: **-4.700,00 €**

Jahresreinertrag: 31.300,00 €

Ermittlung des Ertragswertes

Baujahr: 1975
Jahr der Bewertung: 2025
Nutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 31 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 4,00%
Rentenbarwertfaktor: 17,59

Ertragswert:

31.300,00 € x 17,59 = rd. **551.000,00 €**

Ermittlung des abgezinsten Bodenwertes

Restnutzungsdauer: 31 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 4,00%
Diskontierungsfaktor: 0,2965

Abgezinster Bodenwert:

1.117.000,00 € x 0,2965 = rd. **331.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen: rd. 551.000,00 €

zzgl. abgezinster Bodenwert: rd. 331.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 882.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

zzgl. Zuschlag Hausmeisterwohnung rd. 8.100,00 €

abzgl. Abschlag Tiefgaragensanierung rd. -11.000,00 €

Ertragswert rd. 879.000,00 €

**Der Ertragswert für das Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 50 samt
Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche gem. Aufteilungsplan „SNR zu 50“
zum Bewertungsstichtag 04.12.2025 beträgt rd. 879.000,00 €.**

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Bewertungsstichtag 04.12.2025 für das Bewertungsobjekt folgender Wert ermittelt.

Ertragswert	rd. 879.000,00 €
-------------	------------------

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), kann der Verkehrswert für gewerblich genutzte Grundstücke, somit Renditeobjekte, nach dem Ertragswert ermittelt bzw. aus dem Ertragswert abgeleitet werden.

Der ermittelte Ertragswert basiert auf marktkonformen Daten, eine weitere Marktanpassung ist somit nicht erforderlich.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 18,54/1.000 Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen,
verbunden mit dem Sondereigentum an gewerblichen Räumen Nr. 50
bezeichnet samt Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche gem. Auf-
teilungsplan „SNR zu 50“, Ismaninger Str. 136, 81675 München, zum Wert-
ermittlungsstichtag 04.12.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und
lastenfreie Grundstück von**

879.000,00 €

(i.W.: achthundertneunundsiebzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Der Sachverständige weist darauf hin, dass gemäß Beweisbeschluss des
Amtsgerichtes München vom 09.04.2025 zwei 1/2 Anteile zu bewerten sind.
Da derartige 1/2 Anteile in der Regel nicht am Markt gehandelt werden,
handelt es sich hierbei um theoretische Werte, welche sich jeweils aus der
Hälfte des oben angeführten Verkehrswertes ergeben.

München, den 13.03.2026

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Nordwest, von der Ismaninger Straße



Ansicht von Westen, von der Ismaninger Straße

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Süden, von der Wehrlestraße



Ansicht Teileigentum Nr. 50 (EG/OG) in der Nordwestfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Teileigentum Nr. 50, EG



Teileigentum Nr. 50, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Teileigentum Nr. 50, EG



Teileigentum Nr. 50, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Teileigentum Nr. 50, OG



Teileigentum Nr. 50, KG

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Teileigentum Nr. 50, KG



Teileigentum Nr. 50, KG

Anlage 1

Fotos

A 1.7

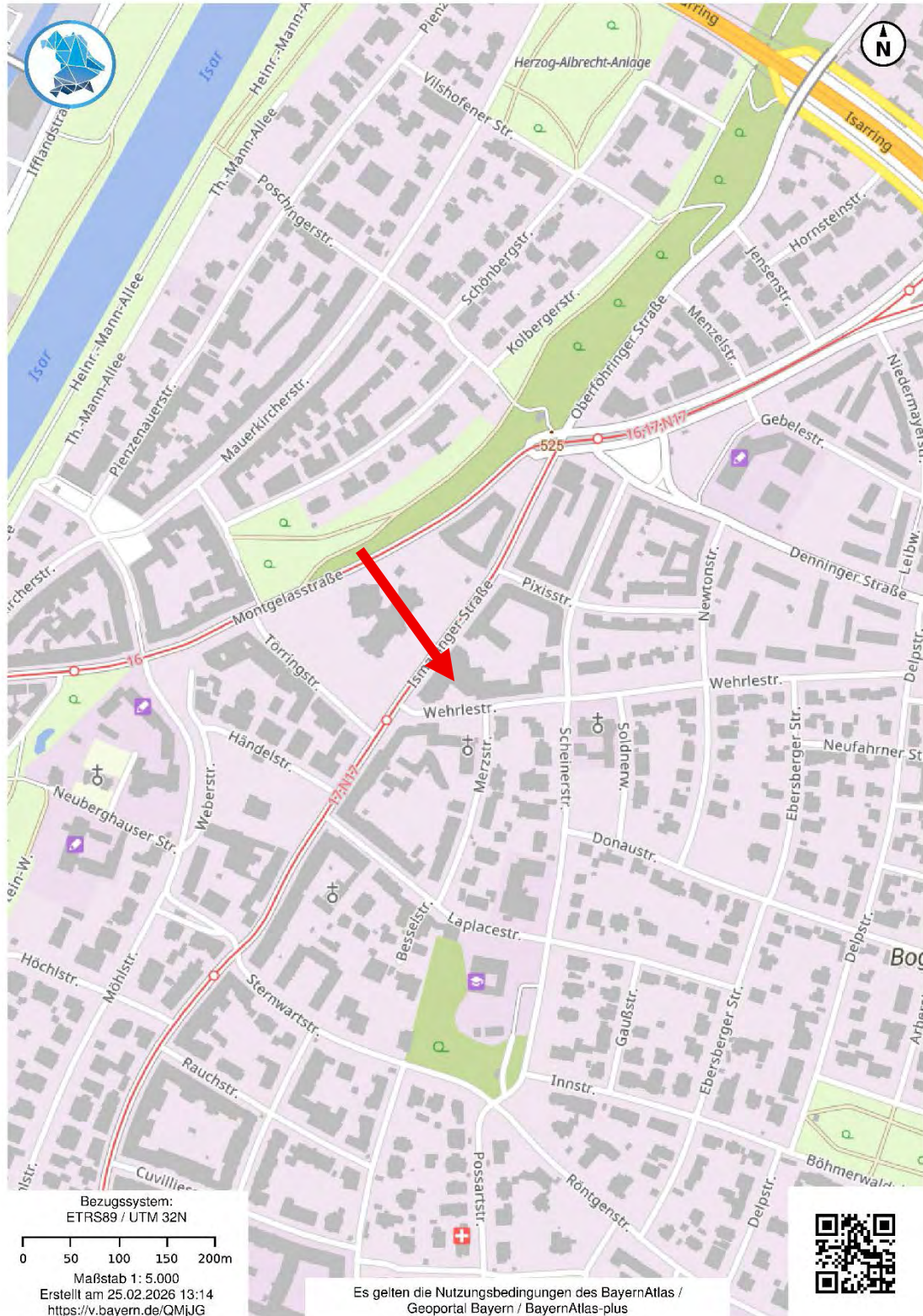


Teileigentum Nr. 50, KG

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

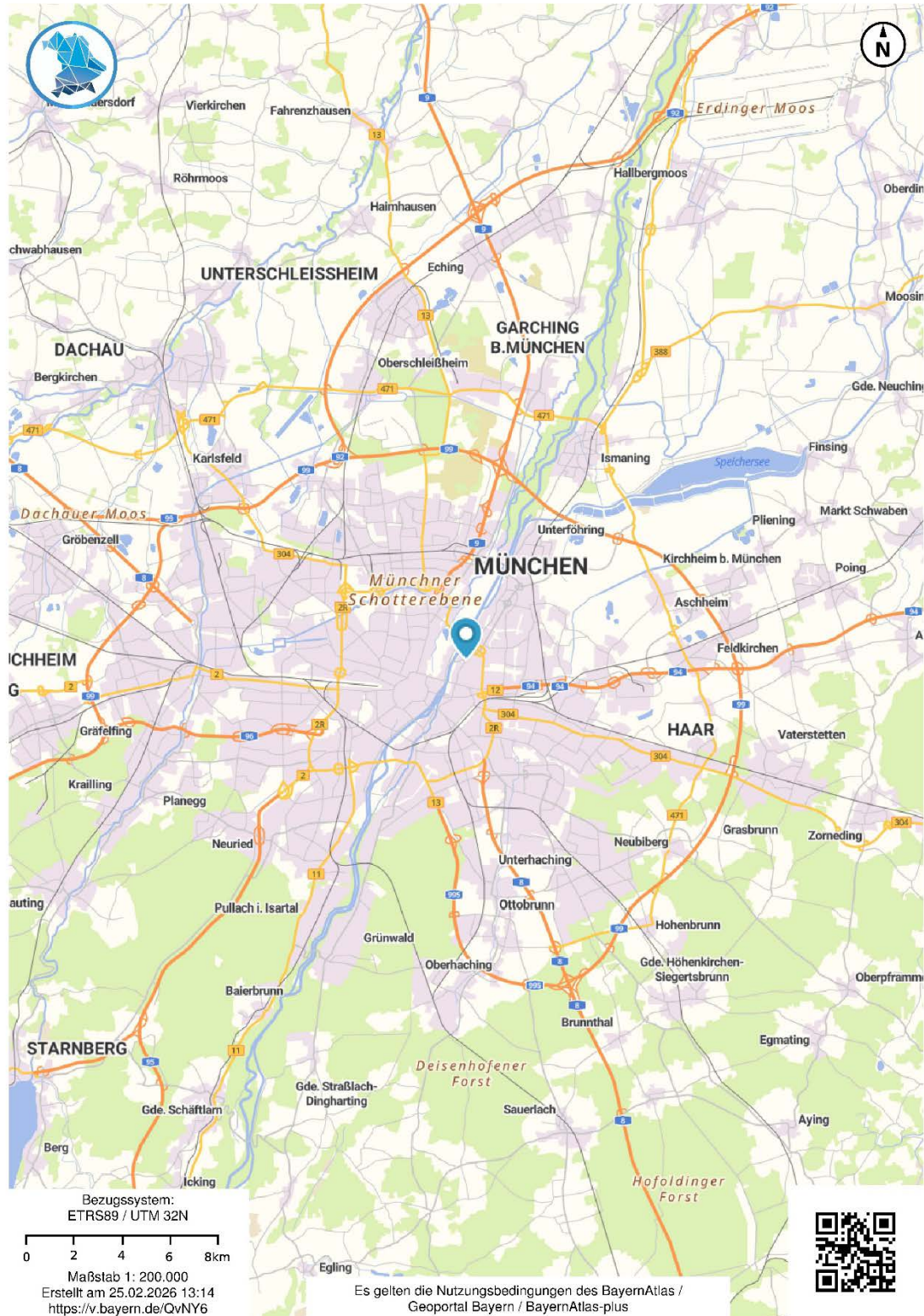
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München
Prinzregentenstraße 5
80538 München

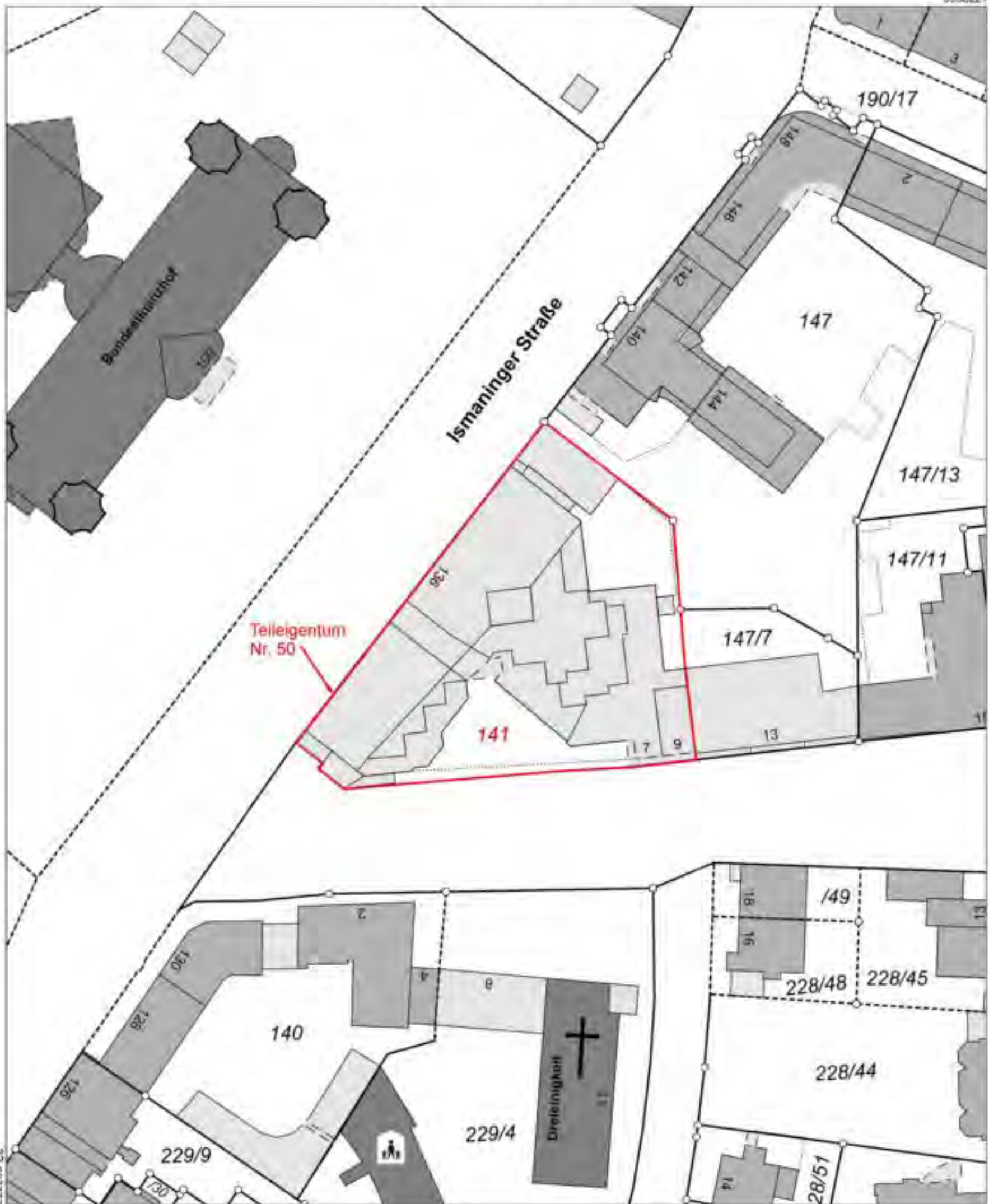
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Anlage 3
Lageplan
A3

Erstellt am 12.05.2025

Flurstück: 141
Gemarkung: Bogenhausen

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



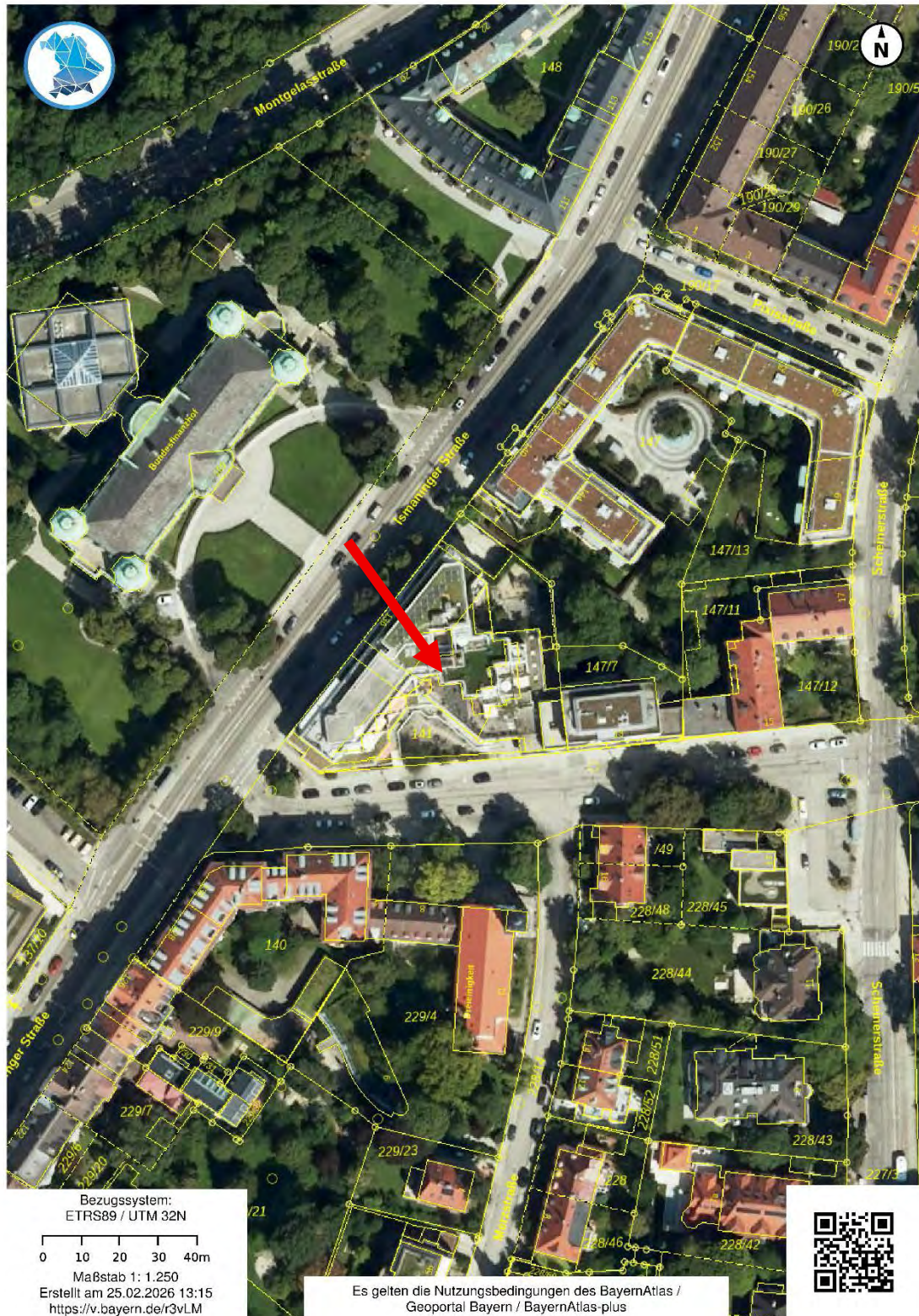
Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

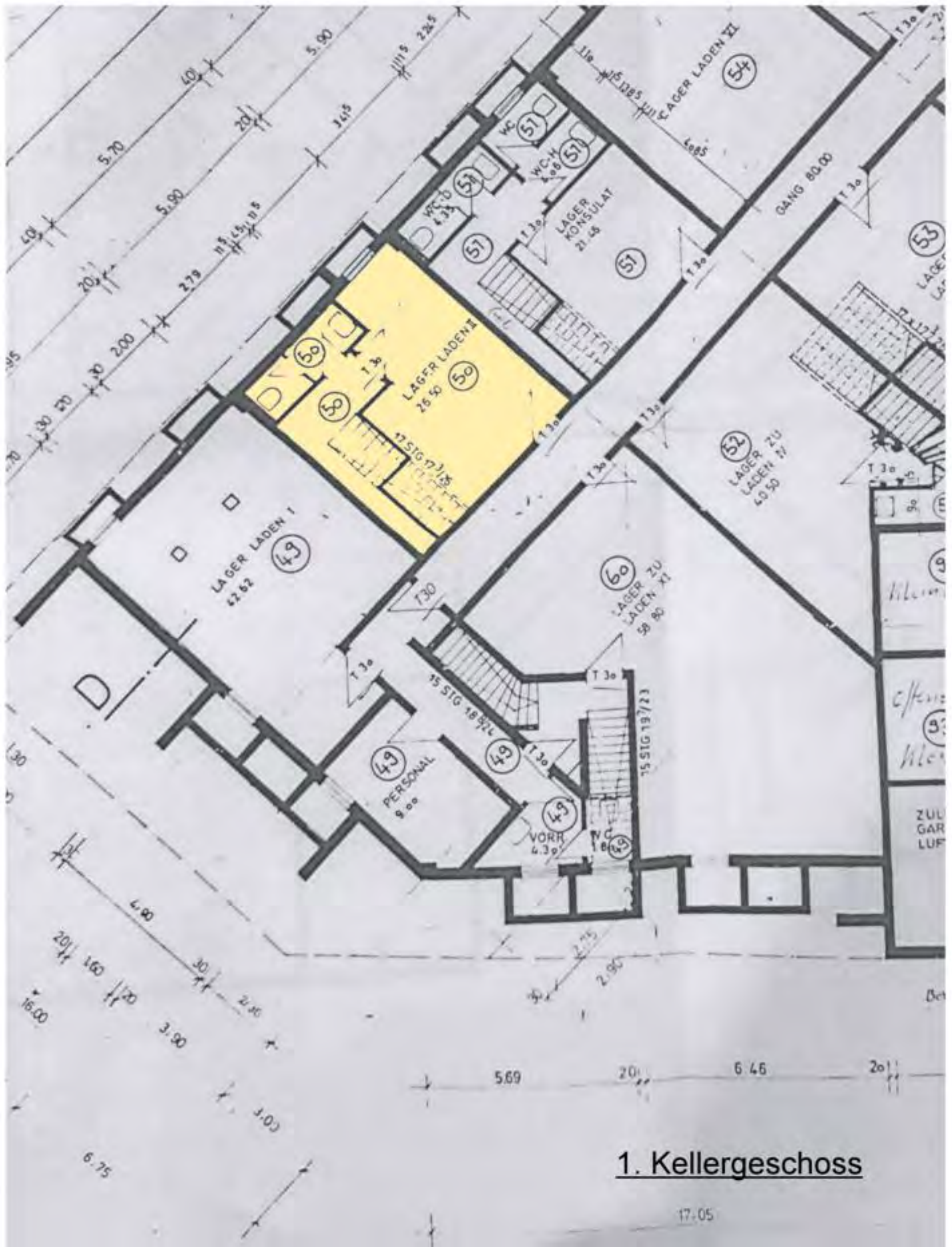
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

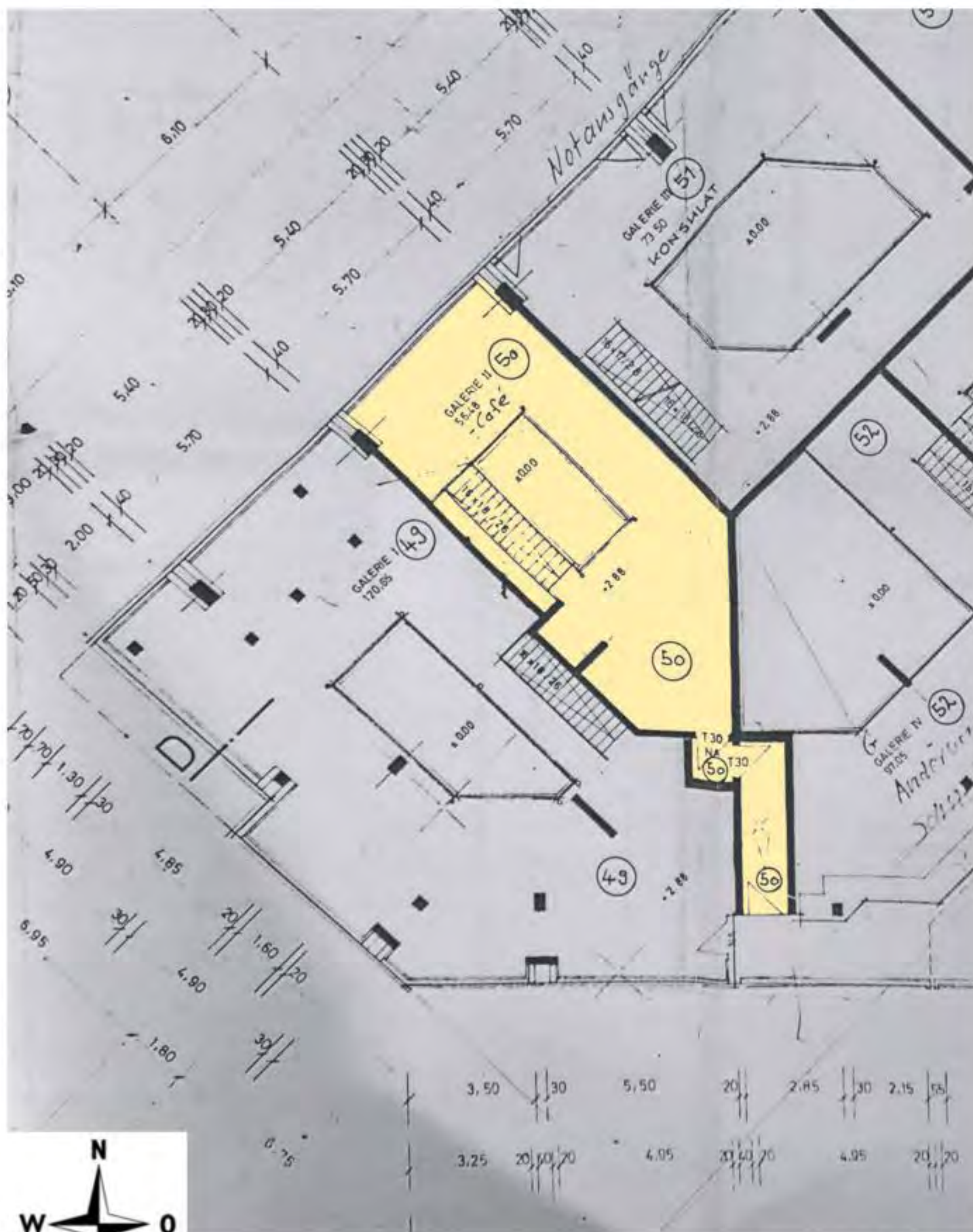
Luftbild

A 4

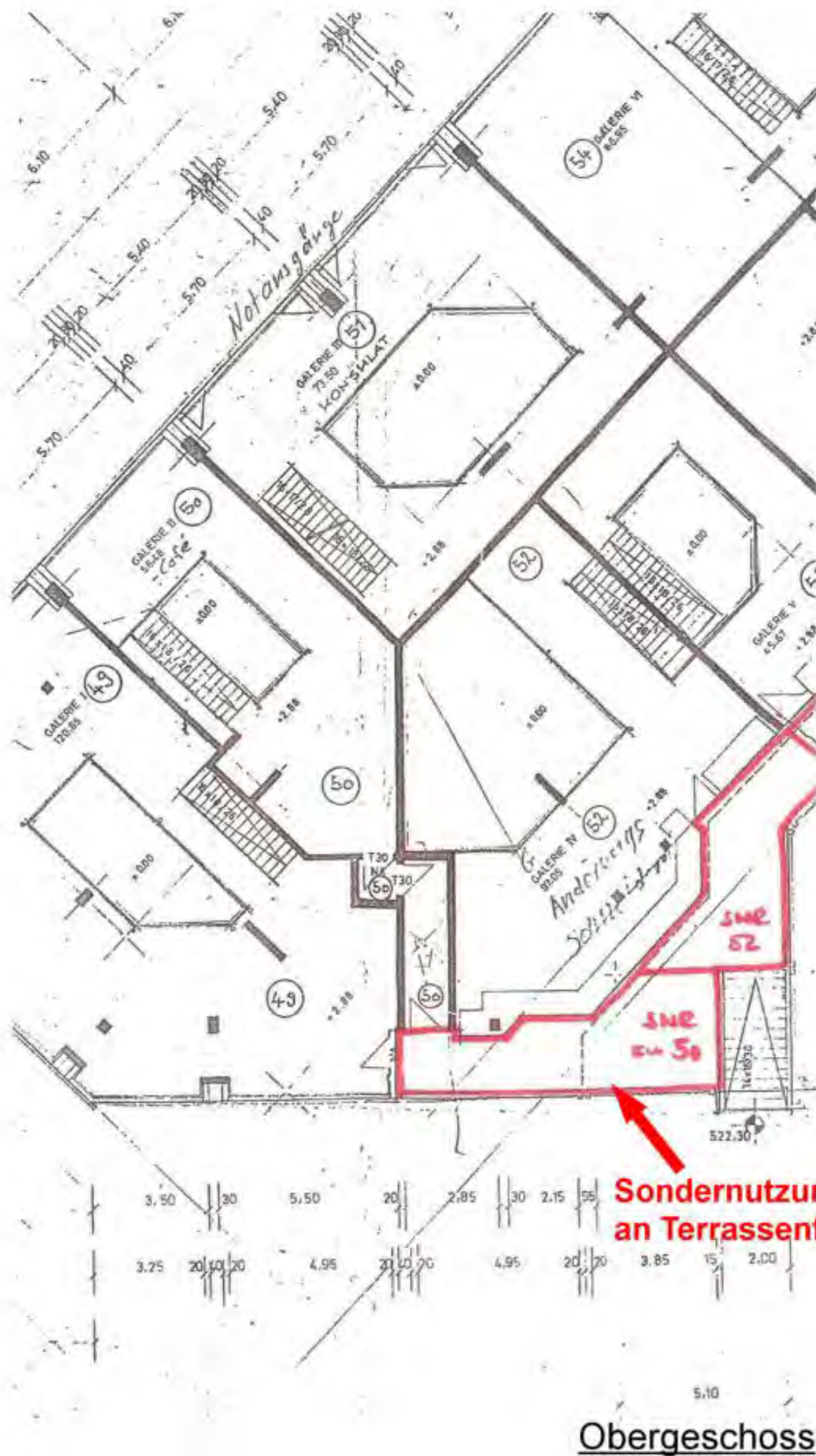








Obergeschoss



Amtsgericht _____ München _____

Grundbuch

von _____
Bogenhausen _____

Blatt 15644

(Miteigentumsgrundbuch)

München Bogenhausen		Blatt 15644		Bestandsverzeichnis		Erläuterungen								
Grundbuch von														
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Buchungs- und Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe										
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaft und Lage	ha	a	m ²								
		a/b	c	3										
1	2			4										
1		18,54	Ismanninger Strasse 136 Gebäude- und Freifläche		20	13								
		19,60/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück												
		141												
		nach Aufteilungsplan Nr. 89/033174 verbunden mit Sondereigentum an gewerbliche Räume Nr. 50.												
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (Bl. 15596 mit Bl. 15773) Sondernutzungsrechte sind vereinbart.												
		Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter:												
		Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten und Abkömmlinge, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung.												
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 19.11.1997 und 23.07.1998 -URNr. 3011/1997 und 2097/1998 je Notar [REDACTED]												
		Der Miteigentumsanteil ist übertragen am Bl. 13924 eingetragen am 06.10.1998.												
		[REDACTED]												
		Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert; der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nun auch beschränkt durch die Einräumung von Sondereigentum in Bl. 15885; Inhaltsänderung des Sondereigentums in Bl. 15885; der Einheit Nr. 50; gemäß Bewilligung vom 27.01.2006 -URNr. 166/ 1591 /Notar [REDACTED] -; eingetragen am 04.07.2000.												
		[REDACTED]												
		Gemäß PN 2307 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:												
		ist:												
		Wehrleustraße 7, Ismanninger Straße 136, Gebäude- und Freifläche												
		eingetragen am 06.02.2014.												
[REDACTED]														

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen				Blatt 15644	Bestandsverzeichnis	Ertragsbogen 1 R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	6			Zur lfd. Nr. der Grundstücke	8		
- 5				7			
1	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 19468; eingetragen am 15.10.2013. ■ Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert: - Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nunmehr auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller im geänderten Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 181 (Blatt 21473) und dem Keller im geänderten Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 182 (Blatt 21474); - die Miteigentumsanteile der Einheiten Blatt 15596 bis 16661, 15885 und 19468 wurden aufgehoben und gemäß § 8 WEG neu aufgeteilt; - der hier vorgetragene Miteigentumsanteil beträgt nunmehr 18,54/1000; - der Wohnung Nr. 181 wurde das Sondernutzungsrecht an einer Dachterrasse und einer Dachfläche zugeordnet; - der Gewerbeeinheit Nr. 500 wurde das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse zugeordnet; - die Gemeinschaftsordnung wurde geändert; gemäß Bewilligung vom 27.01.2017, URNr. 72, Notar ■ München; eingetragen am 04.01.2018. ■						

München Bogenhausen 15644 · Geändert am 25.03.2025 · Abdruck vom 13.05.2025 · Seite 3 von 15 Seiten
Fortsetzung auf Ertragsbogen

München Bogenhausen				Blatt 15644	Bestandsverzeichnis	Ertragsbogen	
Grundbuch von						2	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Sicherung lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsort und Lage	ha	a	m²	
							a/b
- 1	2	-	3	4			
		Gemäß FN 233701 nunmehr wie folgt: 141 Ismaninger Straße 136, Wehrlestraße 7, 9, Gebäude- und Freifläche eingetragen am 07.03.2017. [REDACTED]	beschreibt sich das Grundstück	30	13		
München Bogenhausen 15644 · Geändert am 25.03.2025 · Abdruck vom 13.05.2025 · Seite 4 von 15 Seiten							

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15644	Erste Abteilung	Ertragsbogen 1 R
Lfd. Nr. der Eintragung	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	

München Bogenhausen 15644 - Grundriss am 25.03.2025 - Abdruck vom 13.05.2025 - Seite 7 von 15 Seiten
Fortsetzung der Eintragung

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15644	Zweite Abteilung	Ertragsbogen 1
Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Laufen und Auszeichnungen		
1	2	3		
1	1	Verwaltungsleistungs- und Kanalleitungsrecht, Betretungsrecht, für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 24.9.1936) eingetragen am 03.11.1936.		
2	1	Kanalisationsrecht (Metzferestation 3174) für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 23.11.1972 - URMr. 8693/Notar [REDACTED] eingetragen am 18.12.1972.		
3	1	Festsetzenbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 147/77 gemäß Bewilligung vom 30.07.1989 - URMr. 734/Notar [REDACTED] Frankfurt am Main-; eingetragen am 29.1.1990, Verneamt nach § 9 GHO.		
		MRN. 1, 2 und 3 hierher und auf die für die übrigen Mitteilungsanteile angelegten Grundbuchblätter (15596 - 15773) übertragen am 06.10.1998.		
4	1	Auflassungsvormerkung - Mäntel und damit zu verbindenden BE an durch Dachgeschossausbau entstehenden Einheiten - 209 [REDACTED] Gesellschaft [REDACTED] GmbH; gemäß Bewilligung vom 20.11.1997 - URMr. 3055/Notar [REDACTED] eingetragen am 13.10.1998.		
5	1	Verfügungen der Erben bzw. der Nachlasspflegerin bedürftig der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Bayreuth, Az: IN 233/2007); eingetragen am 19.05.2007.		
6	1	Das Insolvenzverfahren über den Nachlaß des [REDACTED] ist eröffnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: IN 233/2007); eingetragen am 18.10.2007.		
7	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED] geb. [REDACTED] und [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 22.12.2012 - URMr. 3540/Notar [REDACTED] München-; eingetragen am 29.02.2013.		
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1514 K 41/2025); eingetragen am 25.03.2025.		

München Bogenhausen 15644 - Grundriss am 25.03.2025 - Abdruck vom 13.05.2025 - Seite 8 von 15 Seiten

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15644	Zweite Abteilung		Einlagebogen 1 R	
Veränderungen			Löschungen			
Lfd. Nr. der Spalte 1	5		Lfd. Nr. der Spalte 1	7		
4	Ansprüche aus Vormerkung teilweise abgetreten an [REDACTED] geb. [REDACTED], im Umfang der Bewilligung vom 27.01.2000 - URNr. 167/Natur [REDACTED] -, eingetragen am 24.02.2000.		5, 6, 7	Je gelöscht am 13.07.2012.		
5	Ansprüche aus Vormerkung teilweise abgetreten an [REDACTED] geb. am [REDACTED], im Umfang der Bewilligung vom 26.02.2016 URNr. 1039 Notar [REDACTED] München; eingetragen am 14.04.2016.		4	Gelöscht am 04.01.2018.		

München Bogenhausen 15644 · Geländart am 25.03.2025 · Abdruck vom 19.05.2025 · Seite 9 von 16 Seiten
Fortsetzung auf Einlagebogen

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15644	Zweite Abteilung		Eintragbogen 2	
Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. der betreffenden Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	[REDACTED]				

München Bogenhausen 15644 · Geändert am 25.03.2025 · Abdruck vom 13.05.2025 · Seite 10 von 15 Seiten

A7.5

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15644		Zweite Abteilung		Einlegebogen 2 R	
Veränderungen				Löschungen			
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1						
- 4	5	6	7				

Anlage 8

Literaturverzeichnis

A 8

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung
(ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung