

Wohn-/Geschäftshaus mit 3 gewerblichen Einheiten und 8 Wohneinheiten in Laim

- Bezugnahme:** Verkehrswertgutachten Nr. 44/24 vom 29.10.2024 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ 1540 K 59/24.
- Objekt:** Wohn-/Geschäftshaus mit Garagengebäude (3 Garagen) im Stadtteil Laim mit 11 Einheiten, zusätzliche Mieteinnahmen durch Mobilfunkmasten im Spitzboden. Einige Einheiten werden derzeit von Miteigentümern genutzt; die anderen Einheiten sind vermietet. Wenn für die eigengenutzten Einheiten eine marktübliche Miete angesetzt wird, liegt die Gesamtmieteinnahme (nettokalt) bei derzeit 190.000 € p.a.
- Lage:** Stadtteil Laim, Ecklage an einer Durchgangsstraße; Trambahnstation Gehbereich; U-Bahn-Station ca. 1,0 km; gute Anbindung Individualverkehr; Kindergärten und Grundschule im Gehbereich, gehobener Freizeitwert; insgesamt betrachtet gute Infrastruktur; Umgebungsbebauung: nordwestlich EFH-Siedlung, sonst Geschosswohnbau; bei Gesamtbeurteilung knapp gute Wohnlage; durchschnittliche Standortfaktoren für eine gewerbliche Nutzung (keine direkte Auflage).
- Grundbuch:** Flurstück 115/11, Gemarkung Laim, Grundstücksfläche: 674 m²; keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II.
- Baurecht:** Allgemeines Wohngebiet (WA); Lage nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung; in der Vergangenheit sind gewisse bauliche Maßnahmen (u.a. Anbau) und Nutzungsänderungen vorgenommen worden, für die keine Baugenehmigung eingesehen werden konnte; bei der Bewertung sind nur die genehmigten Flächen berücksichtigt worden; für die Beseitigungskosten und das Risiko möglicher Rückbauten ist eine entsprechende Wertminderung angesetzt worden (siehe Gutachten).
- Gebäude:** Einseitig angebautes Wohn-/Geschäftshaus BJ 1957; umfangreiche An- und Umbauten in den Folgejahren; Geschosse: EG mit 3 gastronomisch genutzten Einheiten (Restaurant, Asia-Imbiss, Pizzalieferservice); 1.-3. OG mit derzeit 8 Wohnungen (nachträglicher Einbau von Apartments); Mobilfunkmasten und Lagerraum im Spitzboden; Satteldach mit Pfanneneindeckung; Fassade mit Wärmedämmung; Gebäude ohne Aufzug; derzeit noch Ölzentralheizung (ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor); Kunststofffenster mit Isolierverglasung; insgesamt Ø Ausstattung.
- WNFL:** Nutzfläche EG 213 m²; WFL 353 m²; Lagerraum im Spitzboden 20 m²; großes KG mit einer NFL von 254 m², wobei einige Flächen den Läden im EG zugeordnet worden sind; insgesamt Ø Grundrisslösung (keine Balkone bei den Wohnungen).
- Baulich. Zustand:** Das Gebäude befindet sich – insgesamt betrachtet – in einem unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand (u.a. austauschbedürftige Heizungsanlage; gewisse Feuchtigkeitsschäden im KG, leichte Fassadenschäden; tlw. modernisierungsbedürftige Elektroausstattung). Bei der Wertermittlung wurde eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt. Einige Wohnungen sind bereits modernisiert worden (siehe ausführliche Erläuterungen im Gutachten).
- Verkehrswert:** **Wohn- und Geschäftshaus in Laim** im August/2024: **3.880.000 €**
- Anmerkungen:** Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist **nicht** befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
- Anlagen:** Nr. 1 Fotos, Nr. 2-5 Lagepläne, Luftbild; Nr. 6-16 Baupläne (Grundrisse, Schnitte)



Blick von der Senftenauerstraße auf das Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke zur Haslangstraße mit gewerblich genutzten Einheiten im EG und drei Wohngeschossen; zwei Mobilfunkmasten im Spitzboden

Gästeraum im Restaurant an der Haslangstraße

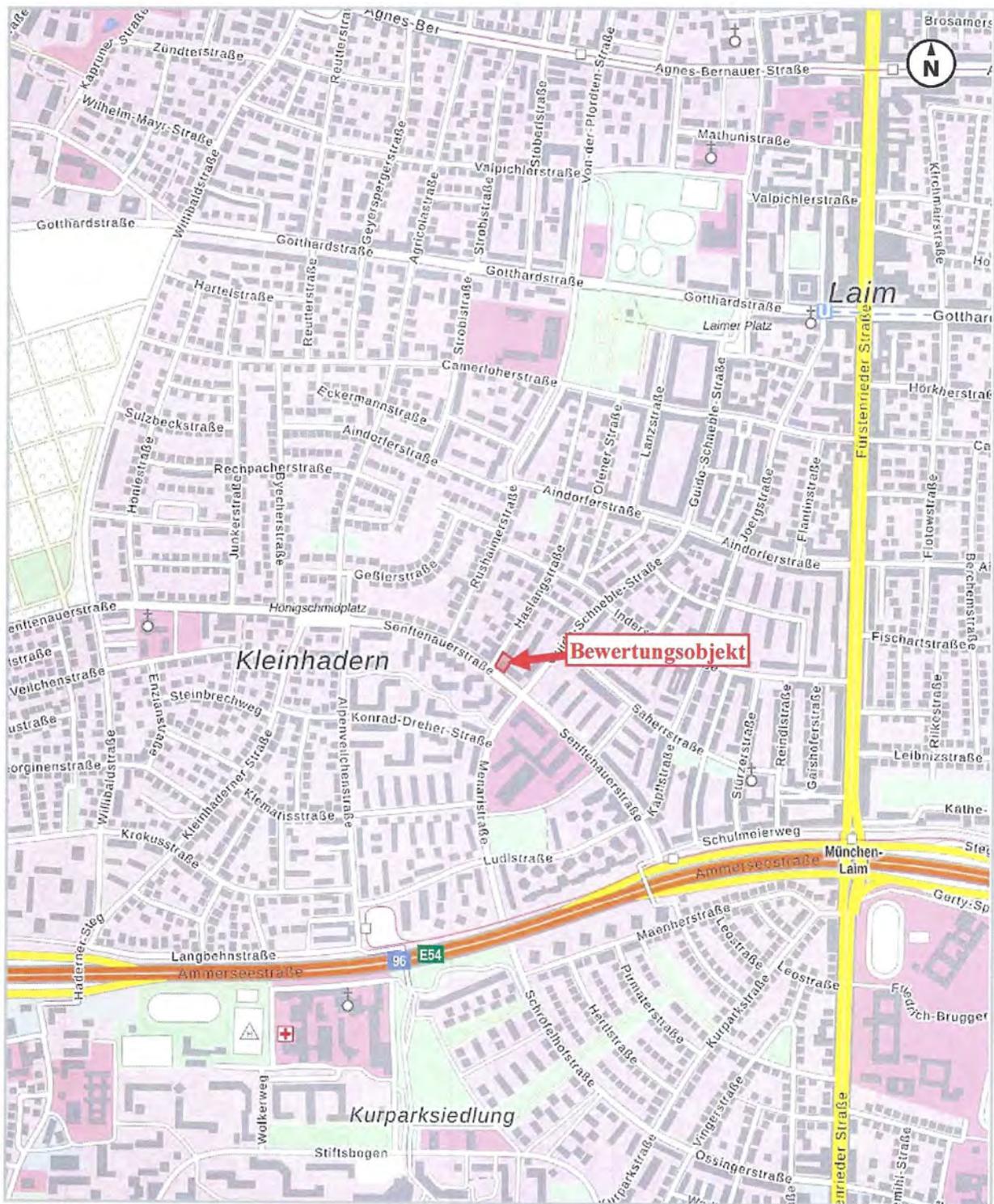


Wohnzimmer einer Wohneinheit (exemplarisch)

Landkartenausschnitt der Landeshauptstadt München;
Bewertungsobjekt siehe Pfeil (Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



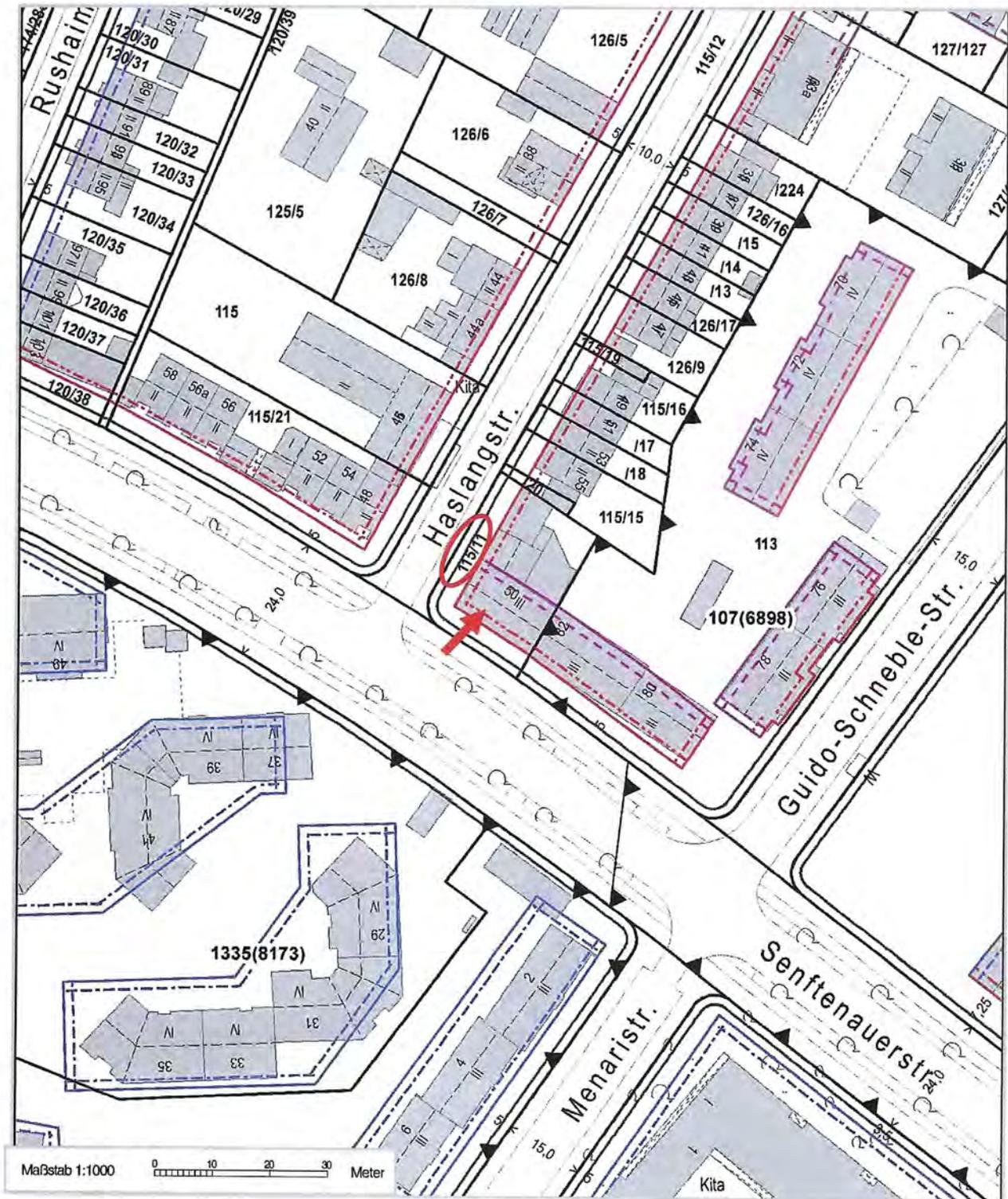
Stadtplanausschnitt der LHST München mit dem Stadtteil Laim
(M \approx 1 : 10.000)

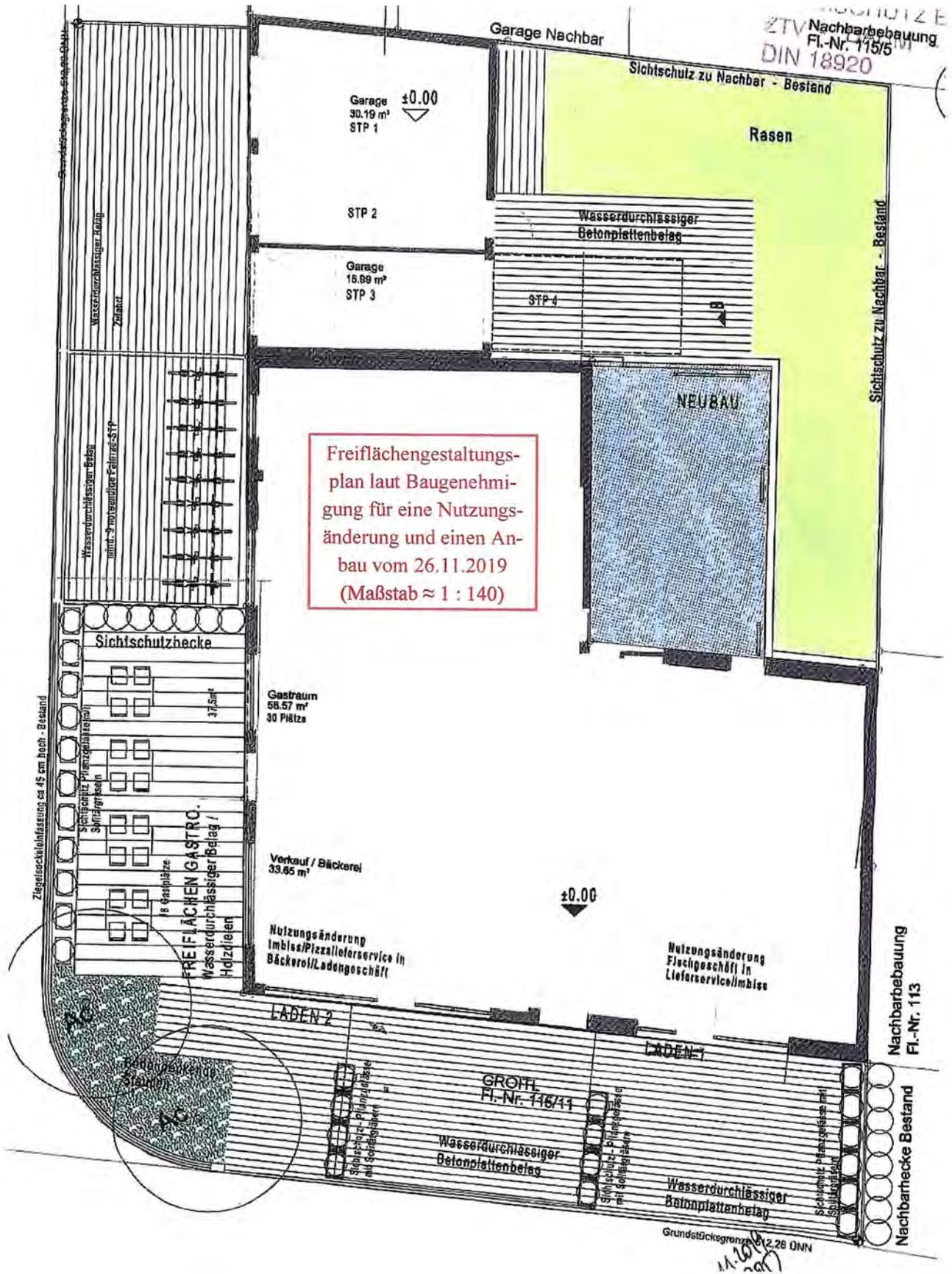


Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.250$)



Lageplan vom Kommunalreferat der LHST München (Maßstab $\approx 1 : 1.000$)



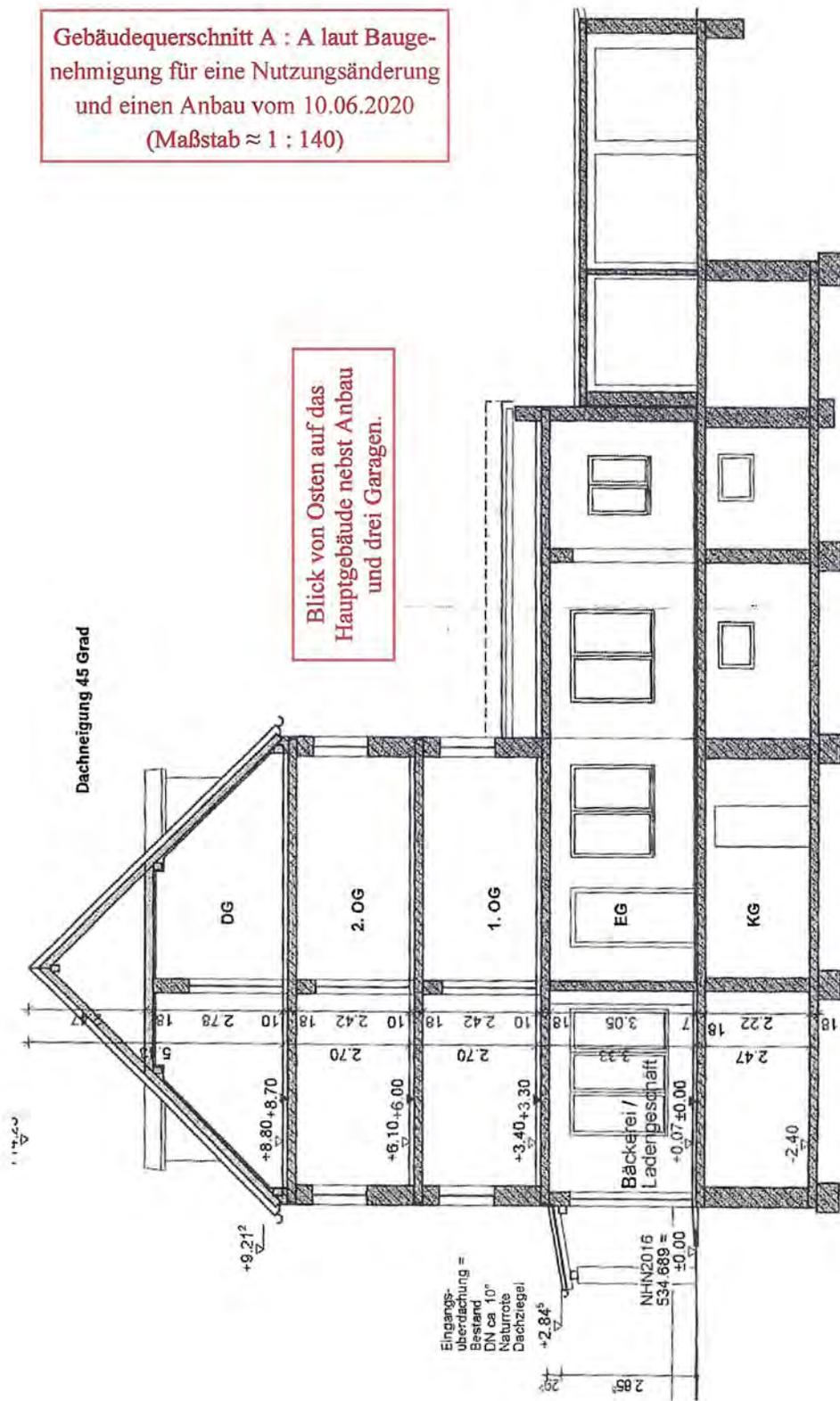


Freiflächengestaltungsplan laut Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung und einen Anbau vom 26.11.2019 (Maßstab ≈ 1 : 140)

ZTV Nachbarbebauung Fl.-Nr. 115/5 DIN 18920

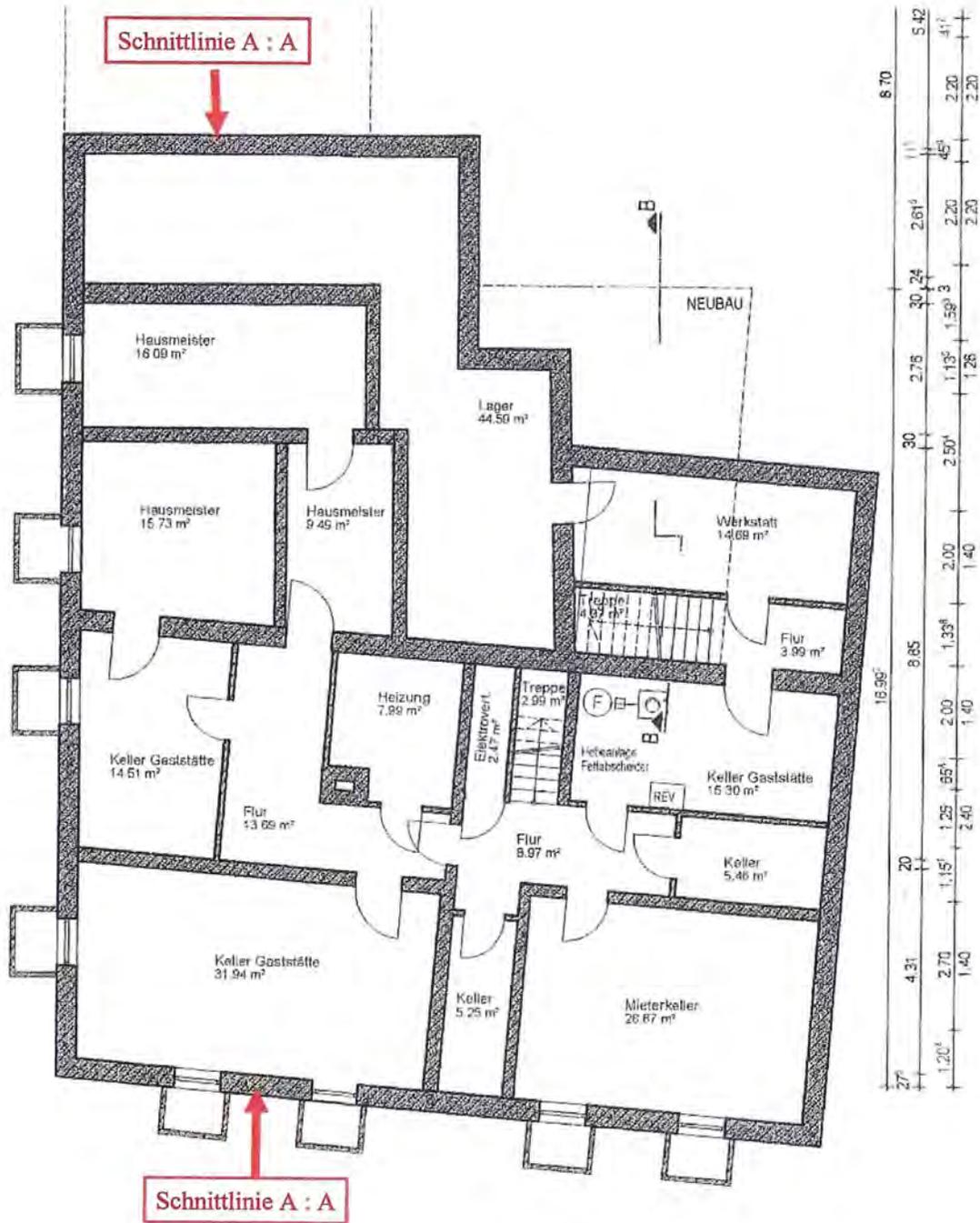
Grundstücksgrenze 12,28 ONN
11.10.2017

Gebäudequerschnitt A : A laut Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung und einen Anbau vom 10.06.2020
(Maßstab ≈ 1 : 140)

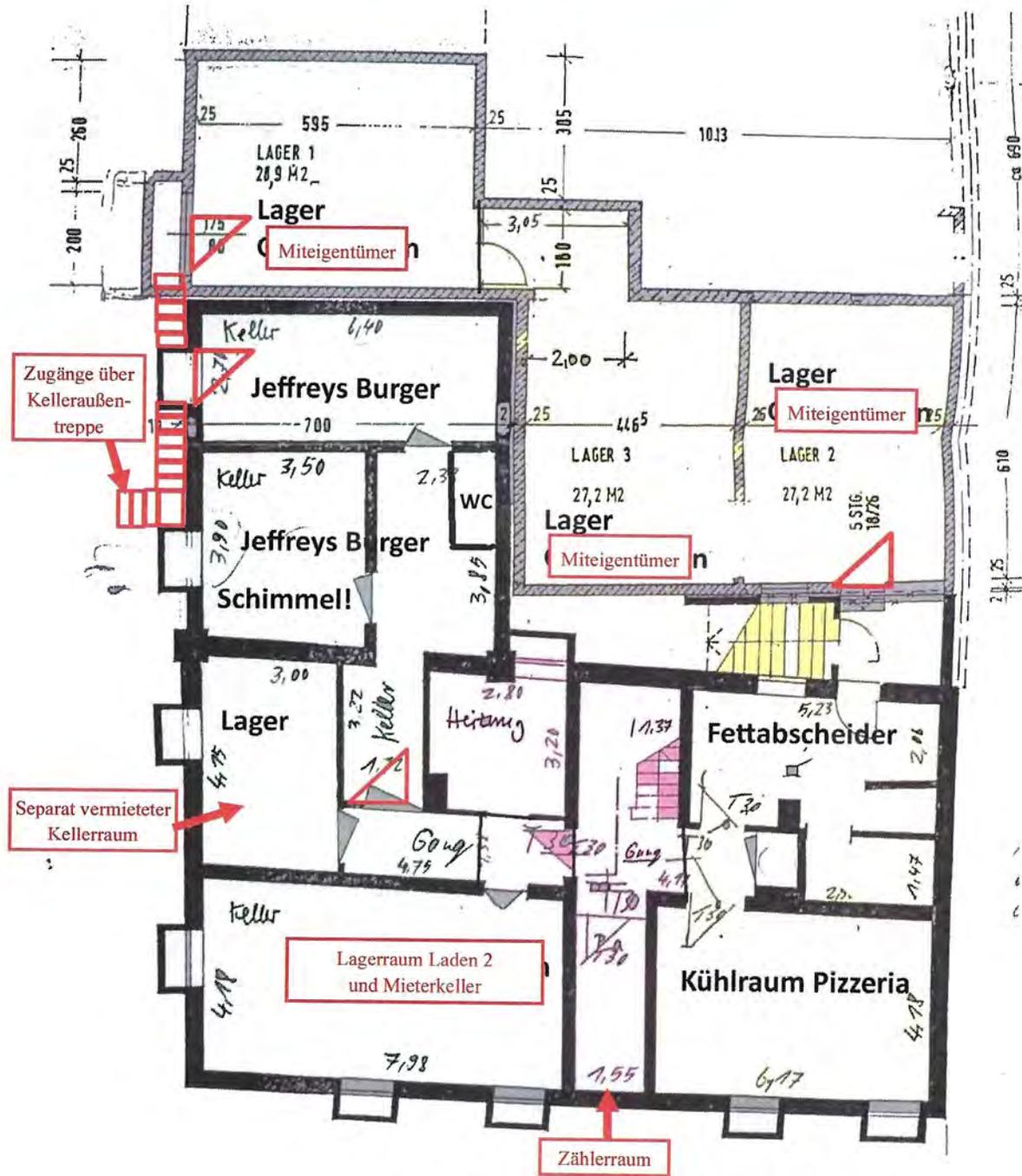


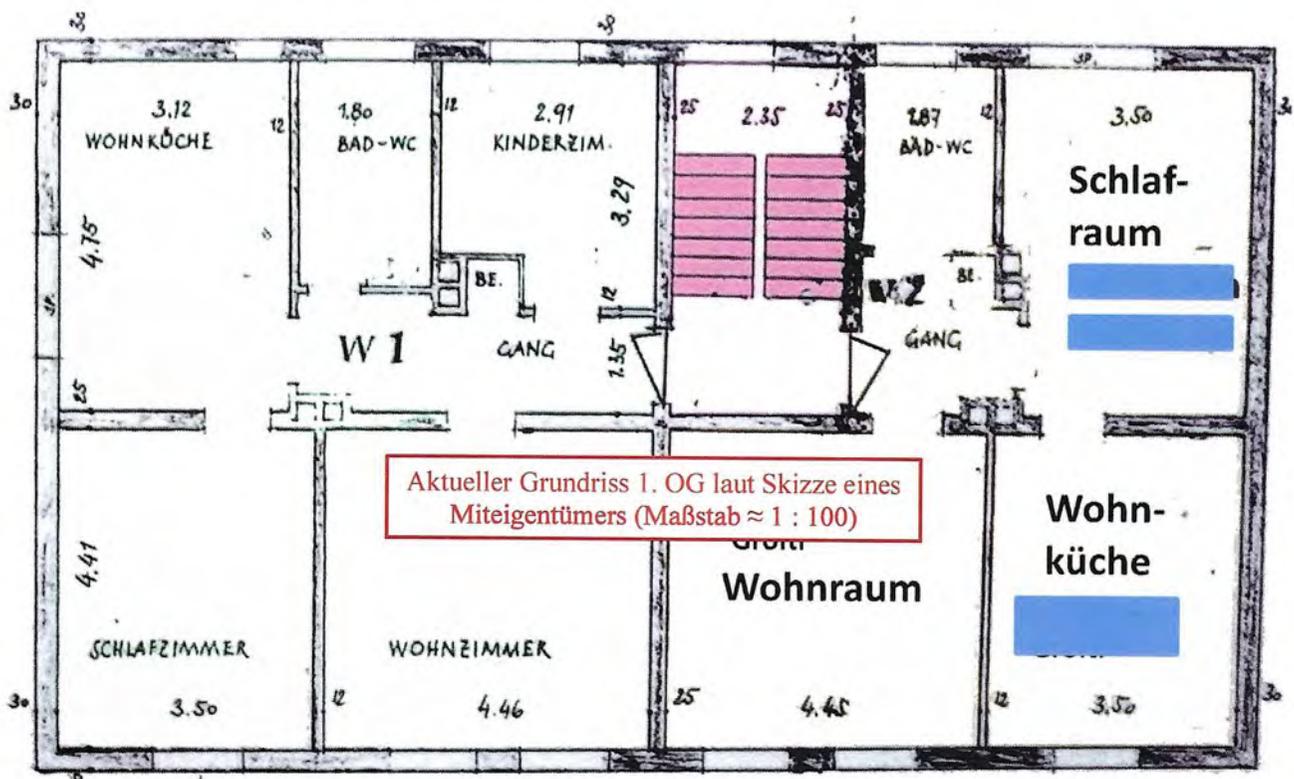
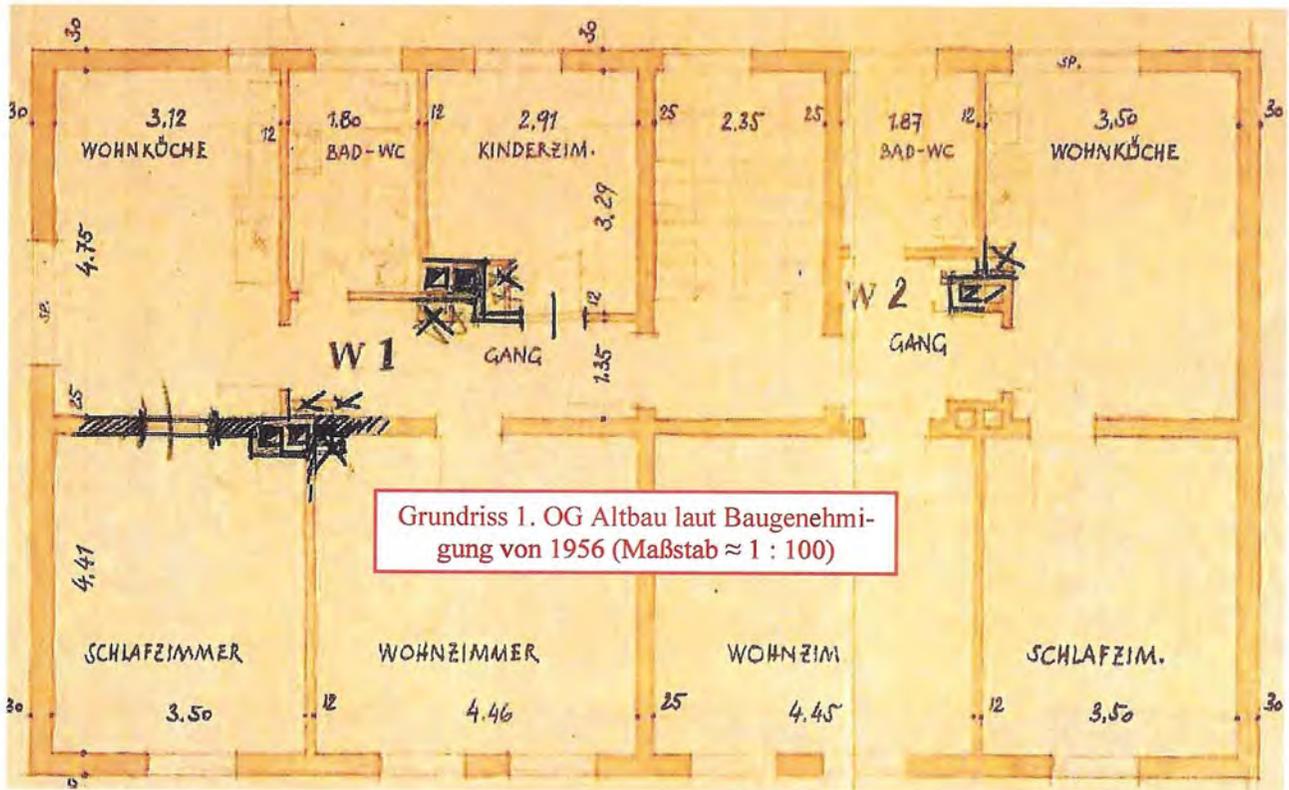
SCHNITT A - A / BESTAND

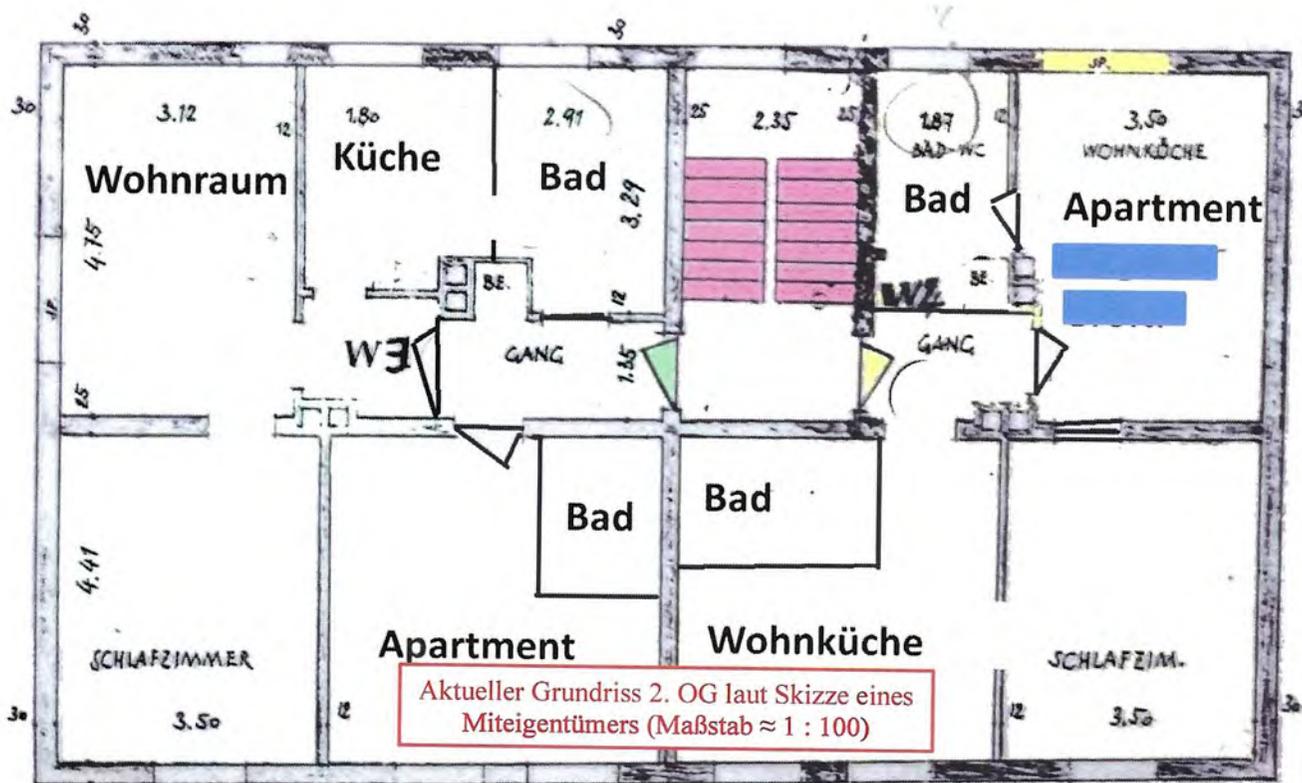
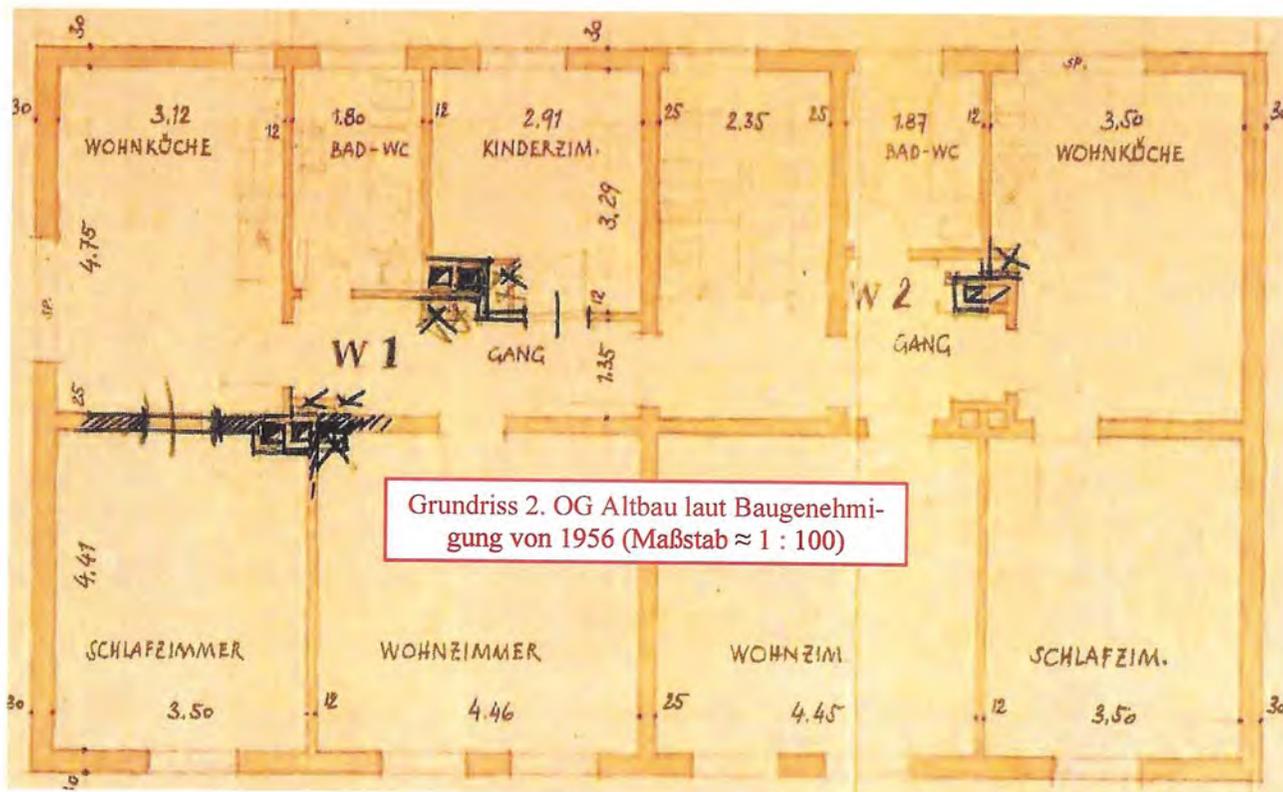
Grundriss KG laut Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung und einen Anbau vom 10.06.2020 (Maßstab ≈ 1 : 140)

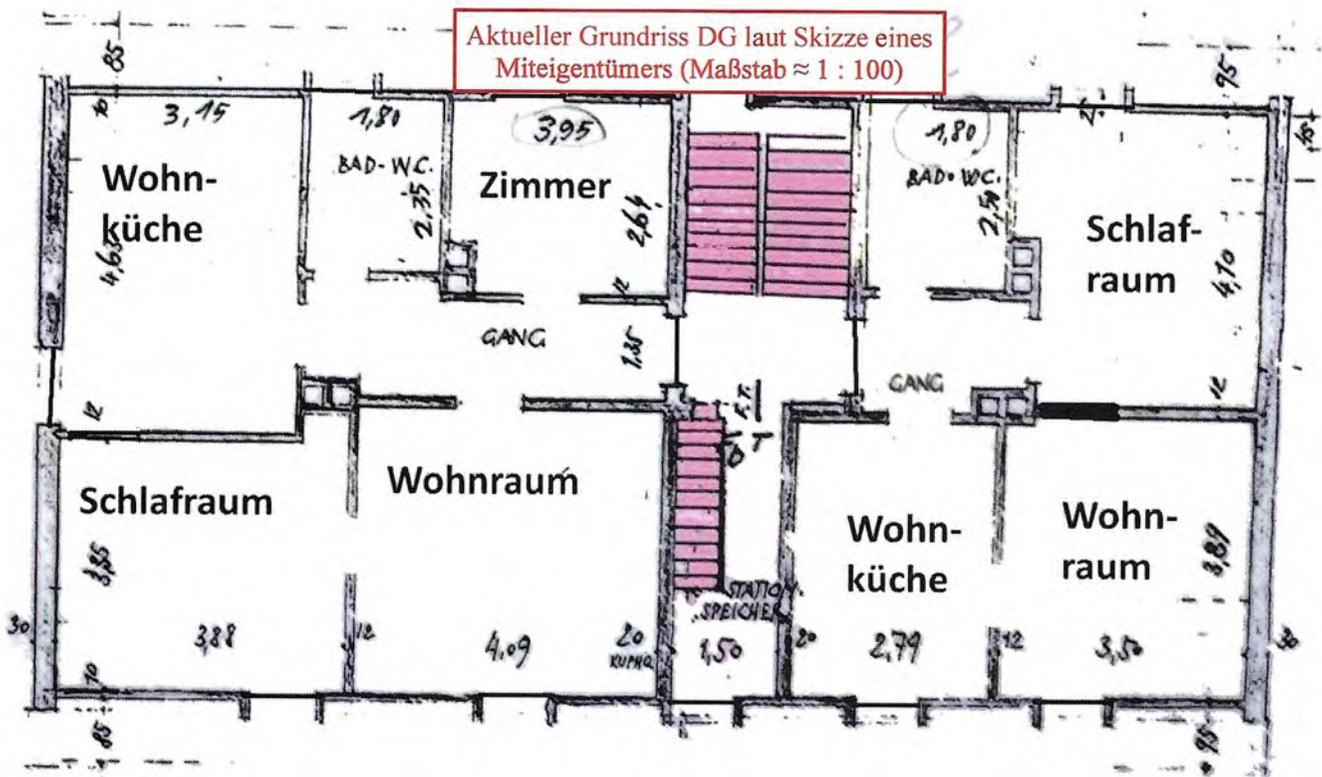
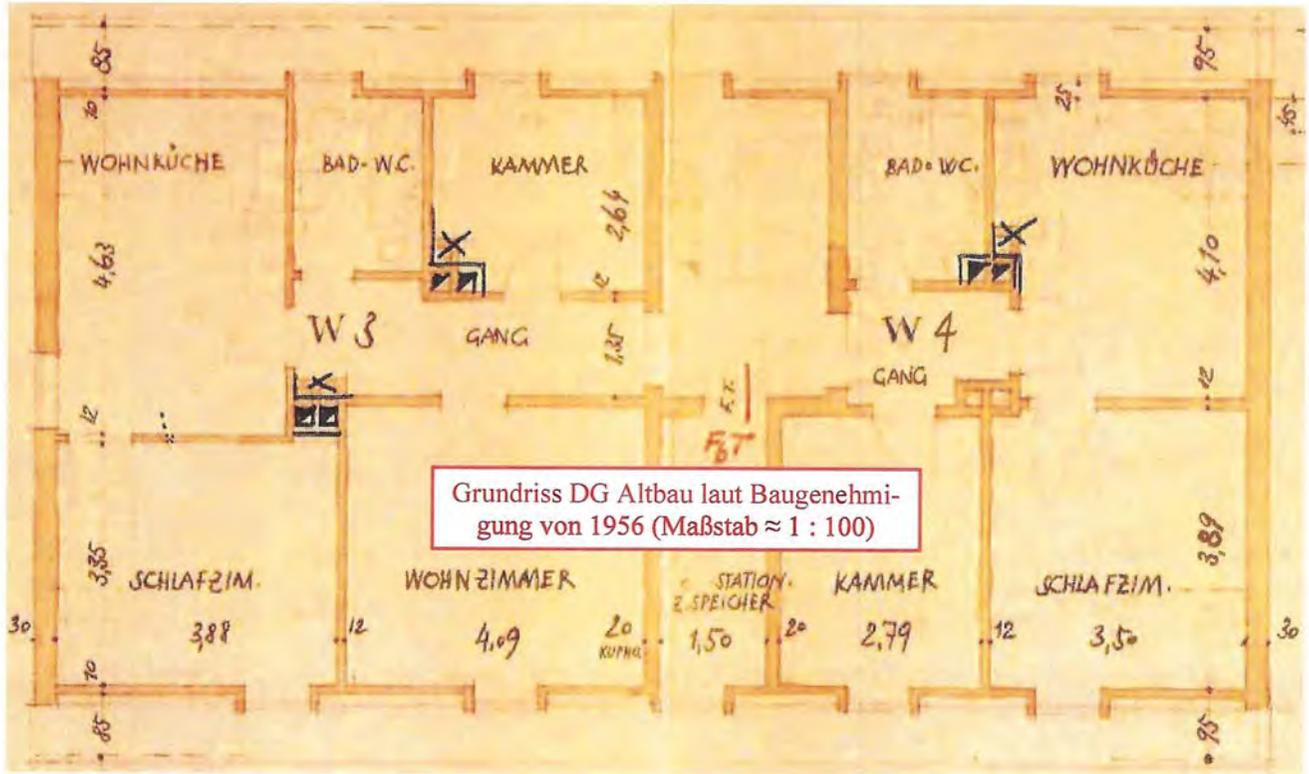


Aktueller Grundriss laut Skizze
eines Miteigentümers
(Maßstab $\approx 1 : 140$)

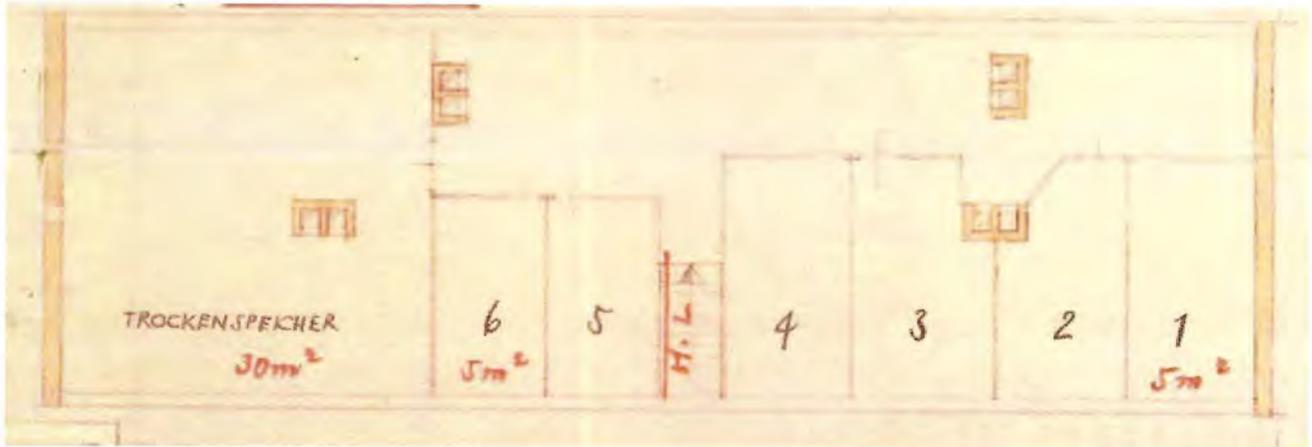








Grundriss Spitzboden Altbau laut Baugenehmigung von 1956 (Maßstab $\approx 1 : 100$)



Aktueller Grundriss Spitzboden laut Skizze eines Miteigentümers (Maßstab $\approx 1 : 100$)

