

**Exposé für das Amtsgericht München  
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das  
unbewegliche Vermögen  
Infanteriestraße 5  
80325 München  
AZ: 1540 K 305/24**

**MARGIT APITZSCH**

DIPL.-ING. (FH)  
ARCHITEKTIN  
ö.b.u.v. SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



**Objektbeschreibung:**

1. Laden mit Lager im Keller Nr. 1
2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

**Verkehrswerte** (Miet- und Lastenfrei)

**Ergebnisse am Wertermittlungsstichtag 08.04.2025:**

**Gesamtverkehrswert:**

	<b>Laden mit Lager im Keller Nr. 1</b>	<b>354.000 €</b>
	<b>Kfz-Einstellplatz Nr. 24</b>	<b>30.000 €</b>
<b>1.</b>	<b>1/2 Anteil (Abt. I/2a)</b>	<b>177.000 €</b>
<b>2.</b>	<b>1/2 Anteil (Abt. I/2a)</b>	<b>15.000 €</b>
<b>3.</b>	<b>1/2 Anteil (Abt. I/2a)</b>	<b>177.000 €</b>
<b>4.</b>	<b>1/2 Anteil (Abt. I/2a)</b>	<b>15.000 €</b>

**Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Laden samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden!**

<b>Lage</b>	Gemarkung S.7 (Untergiesing, Harlaching), Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching, Untergiesing, Hans-Mielich-Straße 23 in 81543 München
<b>Bebauung</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Baujahr</b>	Laut Planunterlagen und Energieausweis ca. 1983
<b>Stichtag</b>	08.04.2025

**Grund der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.

Hier: Zwangsversteigerung

**Nutzung**

vermietet, Mietvertrag wurde keiner vorgelegt

**Hausverwaltung**

Laut Wirtschaftsplan 2023 und Personenkonto Stand 18.03.2025: Monatliches Wohngeld 356 €

Es bestehen Zahlungsrückstände in Höhe von 10.600,50 € bis zum 27.03.2025. Der Rückstand erhöht sich ab 1.04.2025 monatlich um 356 €.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll vom 13.03.2025 soll ein Putzschaden an der Straßenseite behoben werden. Die Finanzierung erfolgt über die Rücklagenentnahme.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll ist die Brandschutzklappe in der Tiefgarage asbesthaltig und muss ausgetauscht werden. Die Kosten belaufen sich auf 13.567,42 €. Die Finanzierung soll über eine Sonderumlage erfolgen.

**Grundbuch**

**1.** Grundbuch von Giesing, Amtsgericht München, Blatt 30279

lfd. Nr. 1 47,88/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Giesing

Flst. Nr. 12668/14, Hans-Mielich-Str. 23  
Gebäude- und Freifläche zu 879 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an Laden und Lager im Keller Nr. 1 laut Aufteilungsplan

**2.** Grundbuch von Giesing, Amtsgericht München, Blatt 30302

lfd. Nr. 1 4/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Giesing

Flst. Nr. 12668/14, Hans-Mielich-Str. 23  
Gebäude- und Freifläche zu 879 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an Kfz.-Einzelstellplatz r. 24

**Bauweise**

**Der zu bewertende Laden und der Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

Angaben aus der Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung: Annahmen: Keller Stahleton, Außenwände Stahlbeton und Mauerwerk, Innenwände, Stahlbeton, Mauerwerk und Leichtsteinwände. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Treppe Stahlbeton mit Tritt- u. Setzstufen Naturstein, ein Aufzug ist vorhanden, Fenster: Annahme Holz, Satteldach, Annahme: Gasheizung, Tiefgarage: Stahlbeton

INTERNETVERSION

Laden mit Lager im Keller Nr. 1: laut Planunterlagen  
 Erdgeschoss Laden, WC, Wendeltreppe zum Keller  
 Keller Lager

Ausstattung Annahme zur Schätzung: mittel

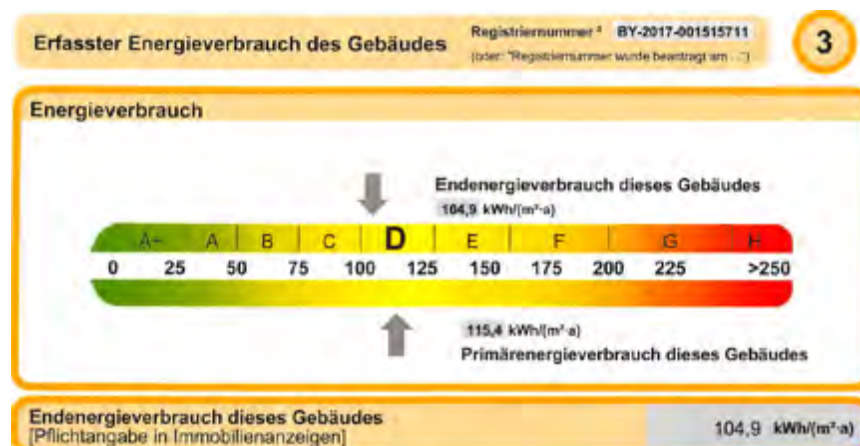
**Baulicher Zustand** Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

**Der zu bewertende Laden und der Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

Das Gebäude befindet sich von außen weitestgehend in altersentsprechendem Zustand.

Laut Eigentümersammlungsprotokoll vom 13.03.2025 soll ein Putzschaden an der Straßenseite behoben werden. Die Finanzierung erfolgt über die Rücklagenentnahme.

Die Brandschutzklappe in der Tiefgarage ist asbesthaltig und muss ausgetauscht werden. Die Kosten belaufen sich auf 13.567,42 €. Die Finanzierung soll über eine Sonderumlage erfolgen.



**Nutzfläche** Die Nutzfläche wurde der Baugenehmigung und Teilungserklärung ungeprüft entnommen.

Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

**Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Laden und Keller) konnte innen nicht besichtigt werden!**

**Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein.**

Erdgeschoss Laden	ca. 44,29 m <sup>2</sup>
Lager Kellergeschoss	ca. 23,83 m <sup>2</sup>
-----	
Gesamtnutzfläche rd.	68 m <sup>2</sup>

Nutzfläche Tiefgaragenstellplatz rd. 12 m<sup>2</sup>

**Gesamtbewertung:**

Einheit Nr. 1 ist laut Planunterlagen ein Laden mit WC und Lager im Keller (ohne Fenster). Das Lager ist mit einer Wendeltreppe intern mit dem Laden im Erdgeschoss verbunden.

Vor Ort wird das Objekt augenscheinlich als Büro genutzt.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Die Ausstattung wird zur Schätzung als mittel angenommen. Aufzug ist in dem Gebäude vorhanden.

Der Bereich, in welcher sich das Objekt befindet, ist keine direkte Lauffläche für einen Laden. Deshalb ist die Fläche als Büro besser geeignet. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt an der Hans-Mielich-Straße vorhanden.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Kfz-Einstellplatz Nr. 24 in der Tiefgarage.

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

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation und Lagermerkmale könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

**Hinweis zum Verkehrswert:**

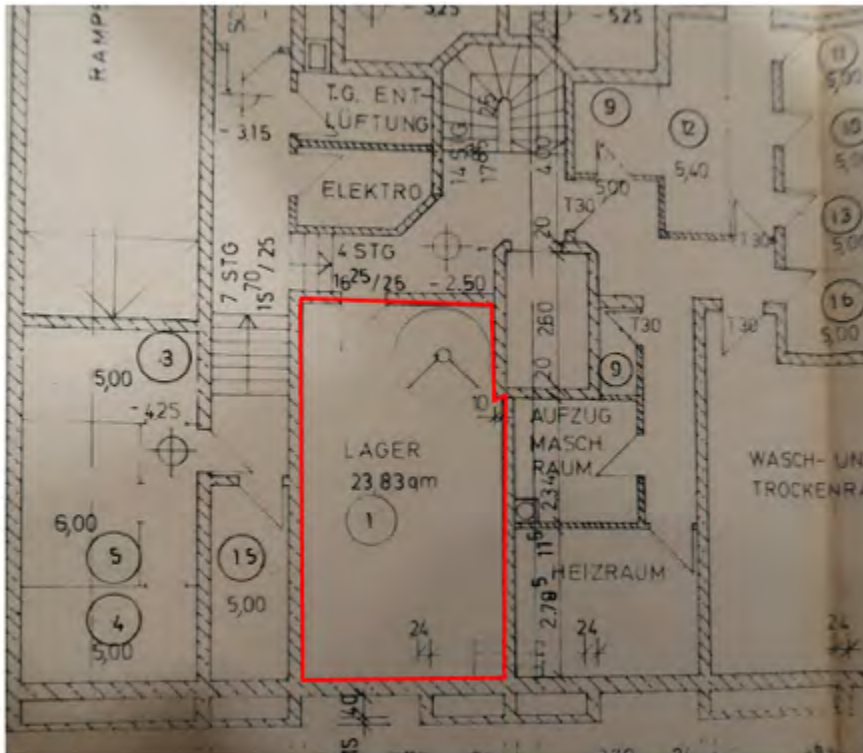
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

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

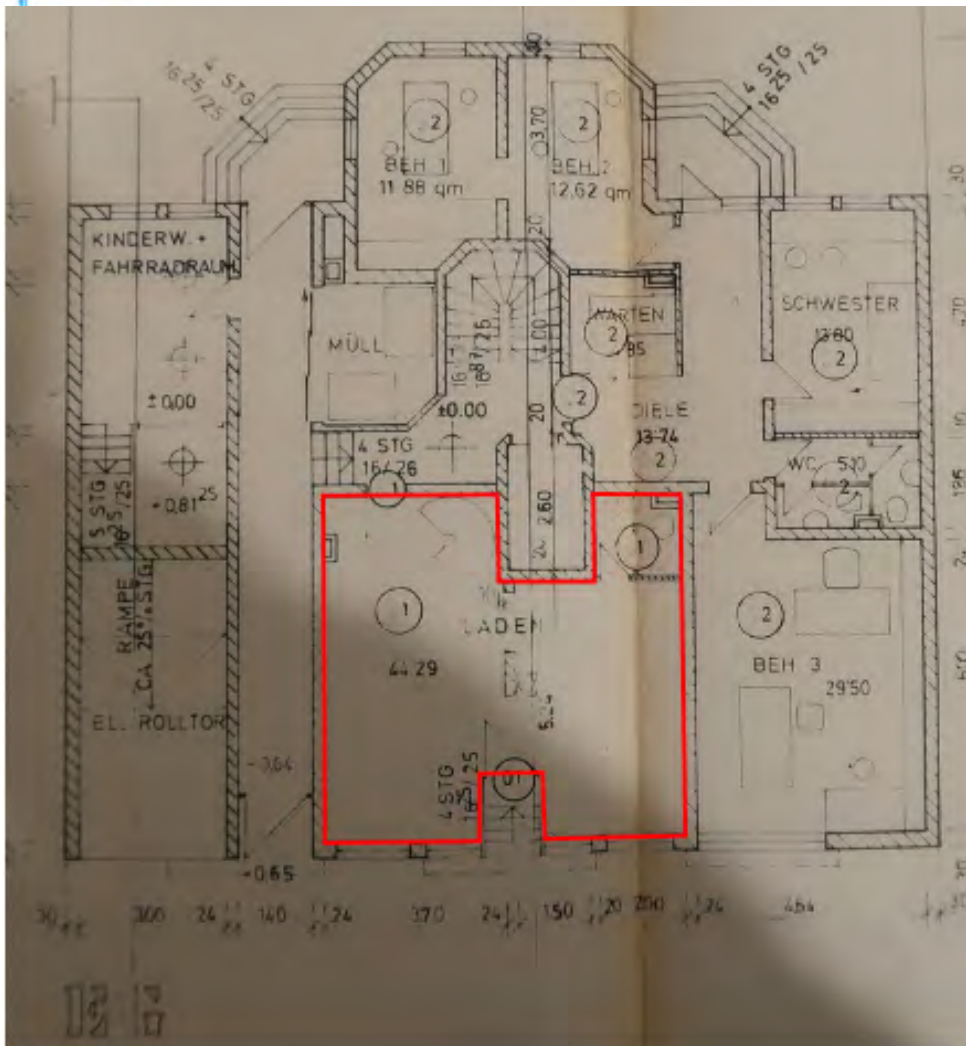
**Haftungsausschluss:** Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.







Lager im Keller



Erdgeschoss



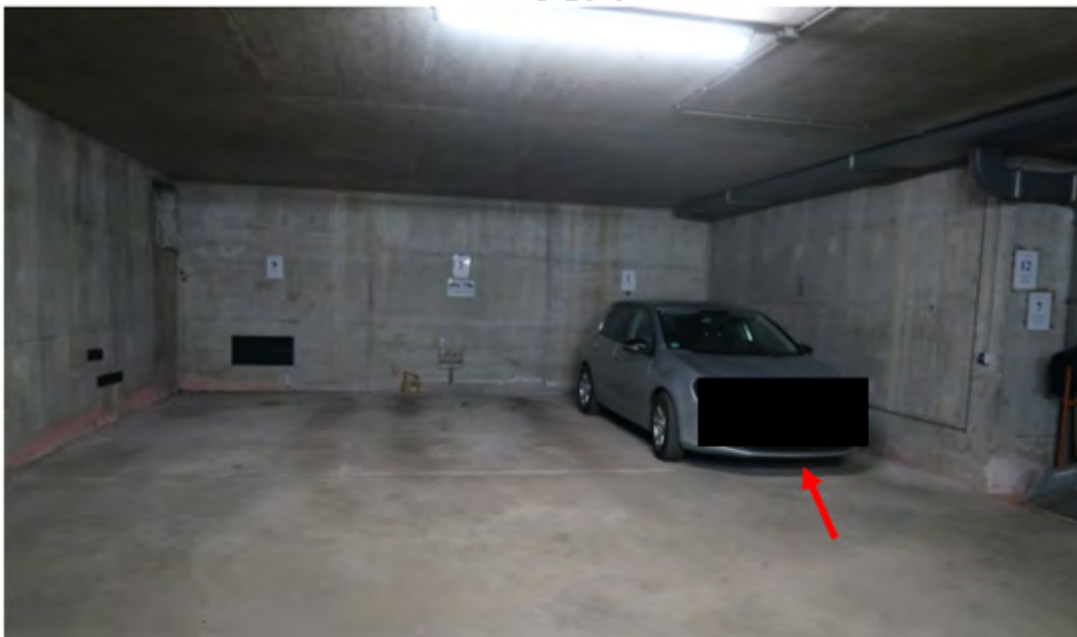
Westen



Einheit Nr. 1



Zugang zum Lager vom Treppenhaus aus, Einheit 1



Tiefgaragenstellplatz Nr. 24