



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

Laden / Büro und Lager im Keller Nr. 1 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

Hans-Mielich-Straße 23 in 81543 München (Untergiesing)



Aktenzeichen **1540 K 305/24**

Stichtag der
Wertermittlung **08.04.2025**

Auftraggeber

Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer

Laden Nr. 1 lfd. Nr. 2a und 2b zu je 1/2 im Grundbuch
Tiefgaragenstellplatz Nr. 24 lfd. Nr. 2a und 2b zu je 1/2 im Grundbuch

Verkehrswerte (Marktwerte)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand werden die unbelasteten Verkehrswerte, abgeleitet von den **Vergleichswerten**.

Ergebnisse am Wertermittlungstichtag 08.04.2025:**Gesamtverkehrswert:**

Laden mit Lager im Keller Nr. 1	354.000 €
Kfz-Einstellplatz Nr. 24	30.000 €

1. 1/2 Anteil (Abt. I/2a)	177.000 €
2. 1/2 Anteil (Abt. I/2a)	15.000 €
3. 1/2 Anteil (Abt. I/2a)	177.000 €
4. 1/2 Anteil (Abt. I/2a)	15.000 €

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

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 Grundbuches (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.

München, den 02.06.2025

2. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 50 Seiten.
Es wurde in 2 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-7
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	9-11
3.0 Grundstücksbeschreibung	12
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	12
o Makrolage	13
o Mikrolage	14-15
o Sonstige Infrastrukturdaten	16
o Lage	17
3.2 Gestalt und Form	18-19
3.3 Erschließungszustand	20
3.4 Entwicklungszustand	21
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	22
4.1 Wohn- und Geschäftshaus Hans-Mielich-Str. 23, 81543 München Laden mit Lager Nr. 1 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 24,	
▪ Baujahr	22
▪ Nutzfläche	23
▪ Planunterlagen	24-27
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	28
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	29
4.4 Außenanlagen	30
4.5 Energetische Eigenschaften	30-31
4.6 Baulicher Zustand	32
▪ Fotos	33-36
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	37
5.1 Wertermittlungsverfahren	37
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	38
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	39-40

7.0	Vergleichswertverfahren	41
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	41
7.2	Indirekter Preisvergleich	42-43
7.3	Direkter Preisvergleich	44-47
8.0	Ableitung der Verkehrswerte für die Objekte Laden Nr. 1 mit Lager im Keller und Tiefgaragenstellplatz Nr. 24, Hans-Mielich-Str. 23 in 81543 München am Wertermittlungstichtag 08.04.2025	48
9.0	Verkehrswert für das Objekt Laden Nr. 1 mit Lager im Keller, Hans-Mielich-Str. 23 in 81543 München am Wertermittlungstichtag 08.04.2025	49
9.1	Verkehrswert für das Objekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 24, Hans-Mielich-Str. 23 in 81543 München am Wertermittlungstichtag 08.04.2025	50

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer
Laden Nr. 1 lfd. Nr. 2a und 2b zu je ½ im Grundbuch
Tiefgaragenstellplatz Nr. 24 lfd. Nr. 2a und 2b zu je ½ im Grundbuch

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

Beschluss vom 12.11.2024

Nutzung Annahme: 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.

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.

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt München
- Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 21.11.2024
- Stadtgrundkarte vom 26.02.2025

- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik
- Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur

- Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Unterlagen Lokalbaukommission:
 - 1. Tektur zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses von 1983
 - 2. Tektur von 1985
 - Aufteilungspläne von 1984
 - Änderung zum Aufteilungsplan von 1999
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung von 1999
 - Heizungsakt

- Unterlagen Grundbuchamt:
 - Teilungserklärung vom 06.07.1984
 - Nachtrag zur Teilungserklärung vom 22.05.1985
 - Aufteilungspläne von 1984

- Unterlagen der Hausverwaltung:
 - Energieausweis
 - Jahres- und Gesamtabrechnungen von 2022, 2023 und 2024
 - Wirtschaftsplan
 - Eigentümerversammlungsprotokolle von 2023, 2024 und 2025
 - Personenkonto vom 18.03.2025

- Grundbuchauszüge vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Giesing, Blatt 30279 und 30302, Ausdrücke vom 12.09.2024

- Die bei den Ortsterminen gefertigten Fotos und Aufzeichnungen
- Ergänzende Auskünfte durch die bei den Ortsbesichtigungen anwesenden Personen

Wertermittlungstichtag 08.04.2025

Qualitätstichtag 08.04.2025

Tage der Ortsbesichtigungen 13.03.2025 und 08.04.2025

Benachrichtigt wurden

zum Termin am 13.03.2025

- Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Schuldner 1 und 2, per Einwurfeinschreiben

zum Termin am 08.04.2025

- Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Schuldner 1 und 2, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

Termin am 13.03.2025:

Schuldner Nr. 1 laut Beschluss

Bekannter des Schuldners Nr. 1 laut Beschluss

Margit Apitzsch als Sachverständige

Termin am 08.04.2025:

Schuldner Nr. 1 laut Beschluss

Bekannter des Schuldners Nr. 1 laut Beschluss

Rechtl. Vertreter des Schuldners

Margit Apitzsch als Sachverständige

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

INTERNETVERSION

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Stadt München ab vom Giesing		Band 73 Blatt 30279		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1
Bisherige Gd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
	Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	47.88 /1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		12668/14	Hans-Mielich-Str.14, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten Hans-Mielich-Straße 23, Gebäude- und Freifläche	--	08	79
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an Laden und Lager im Keller Nr. 1</p> <p>lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd.973 Bl.30279-30304).</p> <p>Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen:</p> <p>a) An Ehegatten, Abkömmlinge, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,</p> <p>b) im Wege der Zwangsversteigerung, durch den Konkursverwalter,</p> <p>c) durch einen eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger, der den Anteil im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat.</p> <p>In Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 6.7.1984 -1840/Not.Dr.Braun-.</p> <p>Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Bd. 237 Bl. 6363 hierher übertragen.</p> <p>Eingetragen am 31.7.1985.</p>						

000007
Blatt 06 von 23

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappent) erkennbar ist.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Band 973 Blatt 30302 Bestandsverzeichnis		Einlegebogen		
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
a/b	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
	3			
	4			
12668/14	<p><u>Hans-Mielich-Str.14, Wohnhaus,</u> <u>Nebengebäude, Hofraum, Garten</u> Hans-Mielich-Straße 23, Gebäude- und Freifläche</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an Kfz.-Einzelstellplatz Nr. 24 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd.973 Bl.30279-30304).</p> <p>Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen:</p> <p>a) An Ehegatten, Abkömmlinge, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, b) im Wege der Zwangsversteigerung, durch den Konkursverwalter, c) durch einen eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger, der den Anteil im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat.</p> <p>Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 6.7.1984 -1640/ Not.Dr.Braun-.</p> <p>Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Bd. 237 Bl. 6363 hierher übertragen.</p> <p>Eingetragen am 31.7.1985.</p>	—	08	79

000007
Blatt 18 von 29



Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
 PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
 VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
 VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Erste**Abteilung: Eigentümer**

Laden Nr. 1	lfd. Nr. 2a und 2b	zu je 1/2 im Grundbuch
Tiefgaragenstellplatz Nr. 24	lfd. Nr. 2a und 2b	zu je 1/2 im Grundbuch

Zweite**Abteilung:**

Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist im Gutachten auftragsgemäß lastenfrei zu ermitteln.

2.1.0**Vermessungsamt München**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung München S.7,
Ausdruck vom 21.11.2024
M 1:1000

2.1.1**Denkmalschutz**

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragungen

2.1.2**Baurecht**

Das Objekt liegt in keinem qualifiziertem Bebauungsplangebiet

Im Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Um einer Verdrängung entgegenzuwirken, macht die Landeshauptstadt München seit 1987 von ihrem gesetzlichen Recht zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch. Durch den Erlass dieser Erhaltungssatzungen soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben (sog. „Milieuschutz“), soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das Objekt liegt im Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au/Untergiesing“.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 31.12.2024: 1.603.776 Einwohner

Gemarkung

S.7 (Untergiesing, Harlaching)

Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union. Sie ist die größte Stadt Deutschlands, die kein Stadtstaat ist.

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching.

Makroplan



Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching

Der 18. Stadtbezirk ist der südlichste Bezirk Münchens rechts der Isar, der sich von der Humboldtstraße im Norden bis zu den, für das Stadtklima bedeutsamen, Waldflächen des Perlacher Forstes an der südlichen Stadtgrenze erstreckt.

Die Isar- und Flaucheranlagen als westliche Bezirksgrenze haben zusammen mit dem Tierpark Hellabrunn eine wichtige Freizeit- und Erholungsfunktion für die gesamte Stadtbevölkerung. Untergiesing, der Stadtbezirksteil zwischen der Humboldtstraße und der Candid-Auffahrt, unterhalb der Isarhangkante, unterscheidet sich von allen anderen Bereichen des Stadtbezirks vor allem durch seinen immer noch erkennbaren Charakter als ehemals typische Arbeitervorstadt mit schlichtem und dichtem Mietwohnhausbestand, zum Teil noch aus dem vorletzten Jahrhundert. Im Schatten der Hauptverkehrsstraßen haben sich dort auch noch vereinzelt Wohnquartiere mit Kleinwohnhäusern erhalten.

Der Wiederaufbau des im Krieg zerstörten Althausbestandes löste in der Nachkriegszeit eine rege Neubautätigkeit aus, die sich im weiteren Verlauf auf den bis dahin noch dünn besiedelten Bereich südlich der Candidstraße und beiderseits der Schönstraße ausdehnte. Der auf der Isar-Hochterrasse, ehemals zu Giesing gehörige Siedlungsbereich um den Wettersteinplatz, verdankt einen Großteil seiner ausgeprägten Blockbebauung der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg. Im südlich anschließenden Neuharlaching begann die Erschließung in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts mit schlichter Eigenheimbebauung sowie aufgelockertem, meist gemeinnützigem Geschosswohnungsbau. Nach dem Krieg kam noch in erheblichem Umfang und zum Teil recht qualitätsvolle Neubausubstanz hinzu.

Der westlich der Grünwalder Straße bis zur Stadtgrenze verlaufende Bezirksteil Harlaching/Menterschwaige ist ein aus der Gartenstadtidee um die vorletzte Jahrhundertwende entstandenes repräsentatives Villenviertel. Wegen seiner exponierten Lage, am Isarhochufer, hat diese Wohngegend wohl mit den höchsten Wohnwert Münchens, was sich entsprechend auf die dortigen Immobilienpreise und Mieten niederschlägt und damit auch die Sozialstruktur im Viertel prägt. Das heutige Arbeitsplatzangebot im Stadtbezirk konzentriert sich auf den Dienstleistungsbereich sowie auf öffentliche Einrichtungen (u. a. Städt. Klinikum Harlaching, Orthopädische Klinik Harlaching, Bayerische Landesschule für Körperbehinderte). Zu erwähnen sind noch die weitläufigen Sportanlagen des TSV 1860 München an der Grünwalder Straße und des FC Bayern an der Säbener Straße. Nicht zu vergessen ist das traditionelle, 1912 eröffnete „Sechziger Stadion“, das bis 2013 umfangreichen Sanierungsmaßnahmen unterzogen und damit drittligatauglich wurde.

Die früher scharf gezogenen sozialräumlichen Grenzen zwischen Alt – Harlaching, Neuharlaching sowie Untergiesing (traditionelles Arbeiterquartier) sind fließend geworden. Nach der Haushaltsstruktur treten Ein- und Zweipersonen-Haushalte mittleren Alters besonders häufig im Stadtbezirk auf. Der Ausländeranteil im 18. Stadtbezirk liegt deutlich unter dem Stadtdurchschnitt.

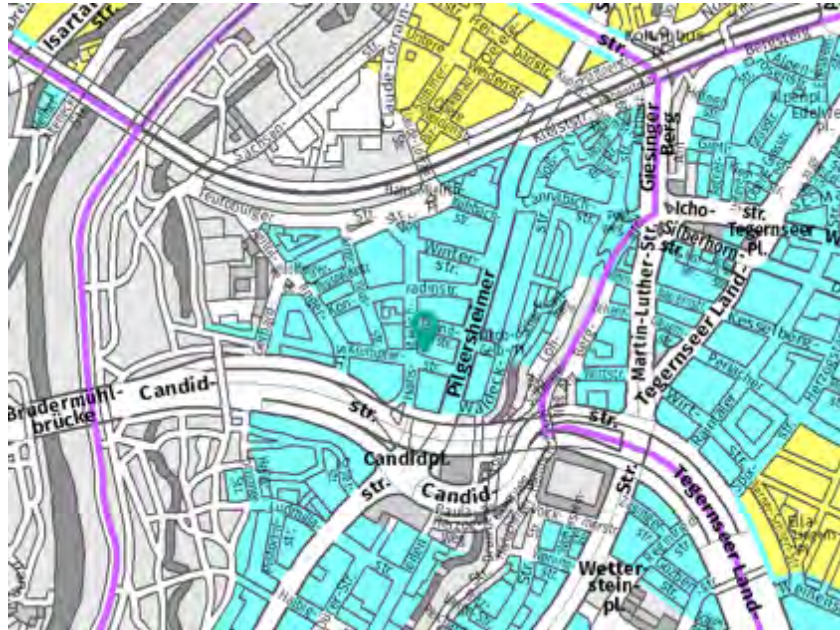
Das Bewertungsobjekt befindet sich in Untergiesing.



Verkehrslage	Die Innenstadt von München (Marienplatz) ist mit dem Auto ca. 3 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Z.B. Vom Marienplatz aus mit der U3 zum Sendlinger Tor, von dort aus mit der U1 zum Candidplatz, ca. 6 Min. Fußweg zum Bewertungsobjekt. Vom Hauptbahnhof aus direkt mit der U1 zum Candidplatz.
Sonstige Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung▪ Ämter in München und Umgebung▪ Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden▪ Fachhochschulen und Universitäten in München▪ Ärzte und Apotheken in der Umgebung▪ Krankenhäuser und Kliniken in München▪ Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung, nahe der Isar und dem Schyrenbad.
Immissionen	Bei der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Immissionen.
Art der Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus
Umgebende Bebauung	Wohn- und Geschäftshäuser, Mehrfamilienhäuser

Lagequalität

Laut Lagekarte des Gutachterausschusses und Mietspiegel München:



Durchschnittliche Lage - blau



Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.

Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 12668/14 ist eine innerörtliche Erschließungsstraße.
Straßenfront	Das Bewertungsgrundstück grenzt im Westen an die Hans-Mielich-Straße an.
Grundstücksgröße	Flurstück Nr. 12668/14 879 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend eben

INTERNETVERSION AG

3.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Hans-Mielich-Str. ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser, Gas
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.
Altlasten	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

INTERNETVERSION AG

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Wohn- und Geschäftshaus, Laden und Lager im Keller Nr. 1, Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

**Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Laden und Keller) konnte innen nicht besichtigt werden!
Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein.**

Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 12668/14 steht ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage.

Das Wohn- und Geschäftshaus hat ein Kellergeschoss/Tiefgarage, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Im Gebäude ist ein Aufzug.

Bewertungsgegenstand ist ein Laden im Erdgeschoss mit einem Lager im Keller, bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr. 1. Verbunden ist die Einheit laut Plan und Angabe vor Ort durch eine interne Wendeltreppe.

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

Auszüge aus der Teilungserklärung:

1. Miteigentumsanteil von 47,88/1.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Auf-
teilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Laden mit dem
hierzu gehörigen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1
bezeichneten Lager im Keller; ✓

24. Miteigentumsanteil von 4/1.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Auftei-
lungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Kfz.-Einzelstell-
platz in der Tiefgarage; ✓

Baujahr

Laut Planunterlagen und Energieausweis ca. 1983

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.

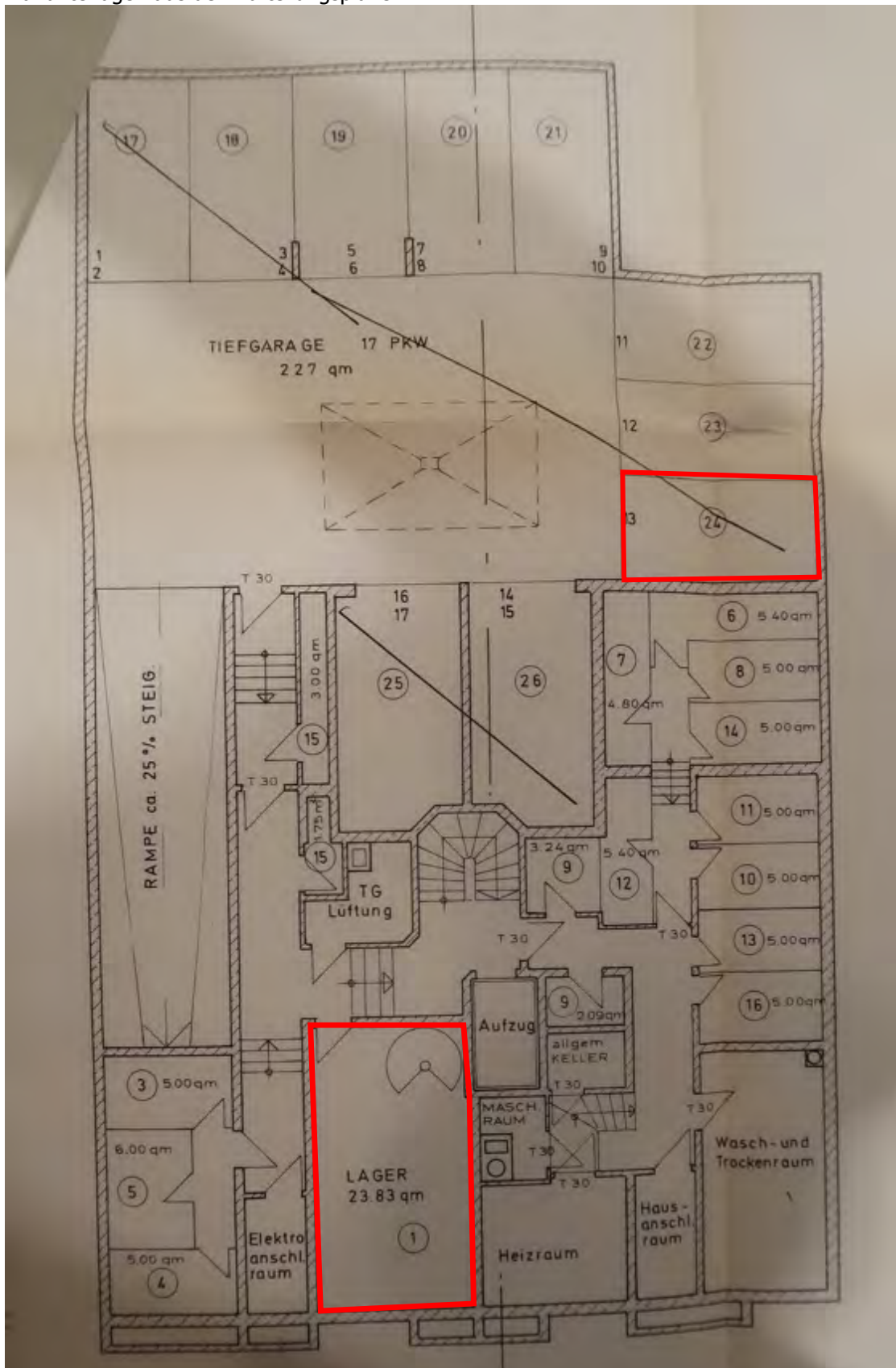
Erdgeschoss Laden	ca. 44,29 m ²
Lager Kellergeschoss	ca. 23,83 m ²

Gesamtnutzfläche rd.	68 m ²

Nutzfläche Tiefgaragenstellplatz rd. 12 m²

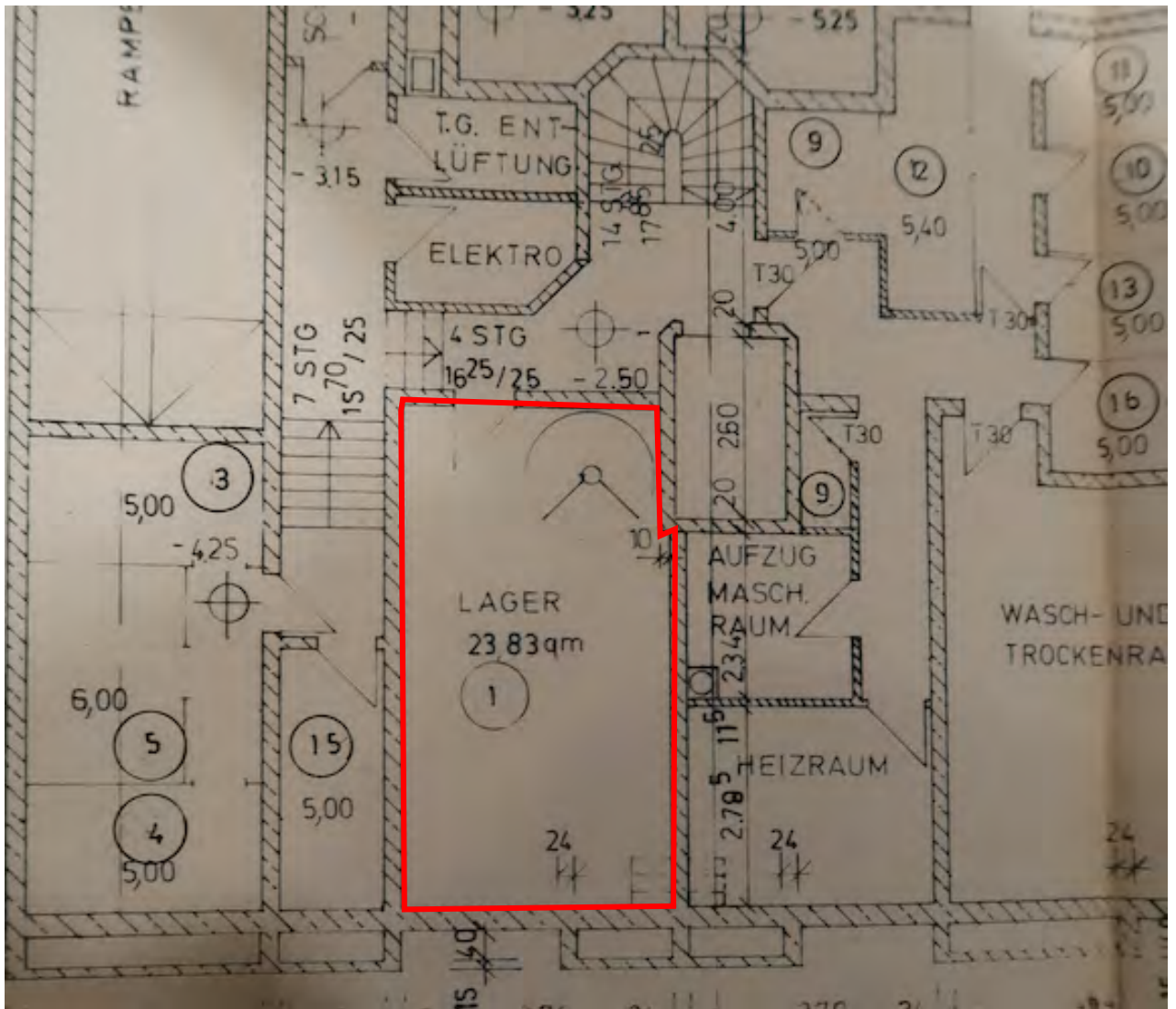
INTERNETVERSION AG

Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen

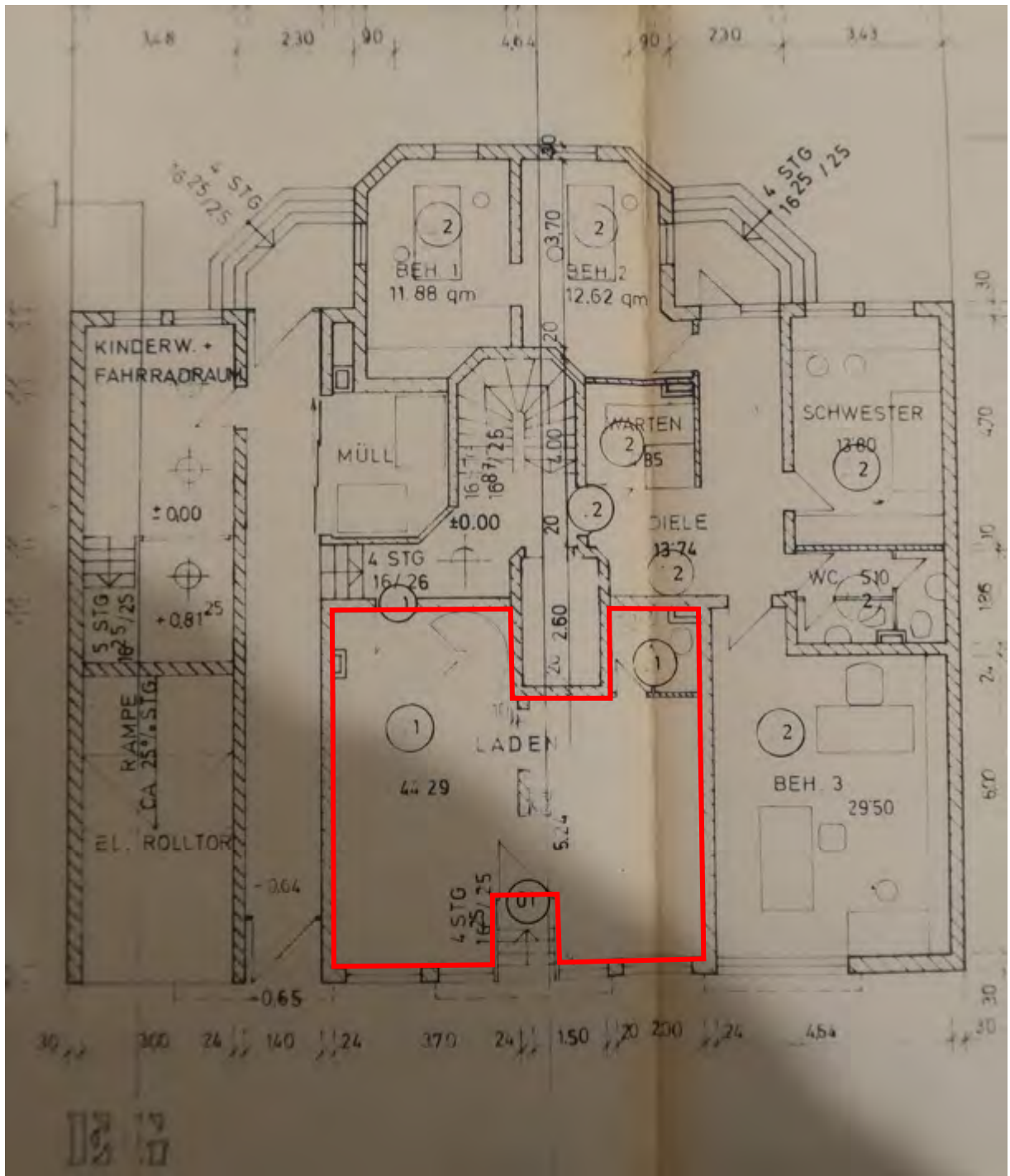


Kellergeschoss und Tiefgarage

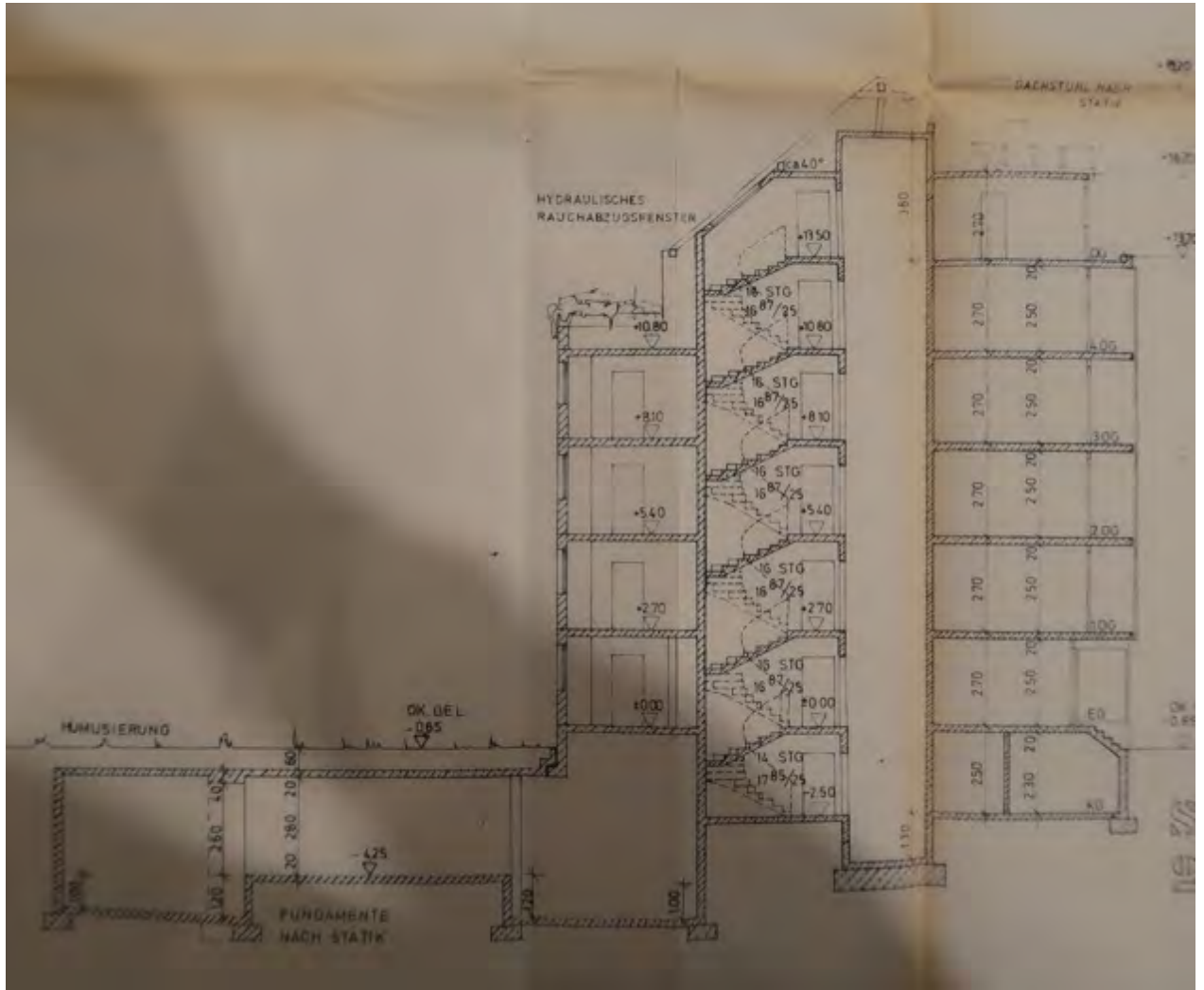
MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Lager im Keller



Erdgeschoss



Schnitt

4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort.

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

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

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente/Bodenplatte	Beton oder Stahlbeton
Kellerumfassungswände	Annahme: Stahlbeton
Umfassungswände	Annahme: Stahlbeton und Mauerwerk
Innenwände	Annahme: Mauerwerk, Stahlbeton, Leichtsteinwände
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Geländer Metall- mit Kunststoff überzogenem Handlauf, Treppe vom Keller zur Tiefgarage aus Stahlbeton ohne Belag
Aufzug	ein Aufzug ist vorhanden, 450 kg Tragkraft, 6 Personen, Baujahr 1983
Fenster	Annahme: Holz
Innentüren	keine Angabe möglich
Hauseingangselement	Holz
Dach	Satteldach
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Gas
Elektrische Installation	Annahme zur Schätzung: mittlere Ausstattung
Heizung	Annahme: Heizkörper
Sanitäre Installation	Annahme zur Schätzung: mittlere Ausstattung

4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort.

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

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

Treppenhaus	Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich
Kellerflur	Boden Estrich, Wände und Decke gestrichen
Tiefgarage	Stahlbeton, Tiefgaragenrampe mit Betonsteinen gepflastert, Tor Annahme: Metall/Kunststoff
Laden mit Keller Nr. 1	laut Planunterlagen
Erdgeschoss	Laden, WC, Wendeltreppe zum Keller
Keller	Lager

Zur Innenausstattung der Bewertungseinheit können keine Angaben gemacht werden.

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung
und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Innenhof mit Rasen, Wege mit
Betonsteinen, Bäume usw.

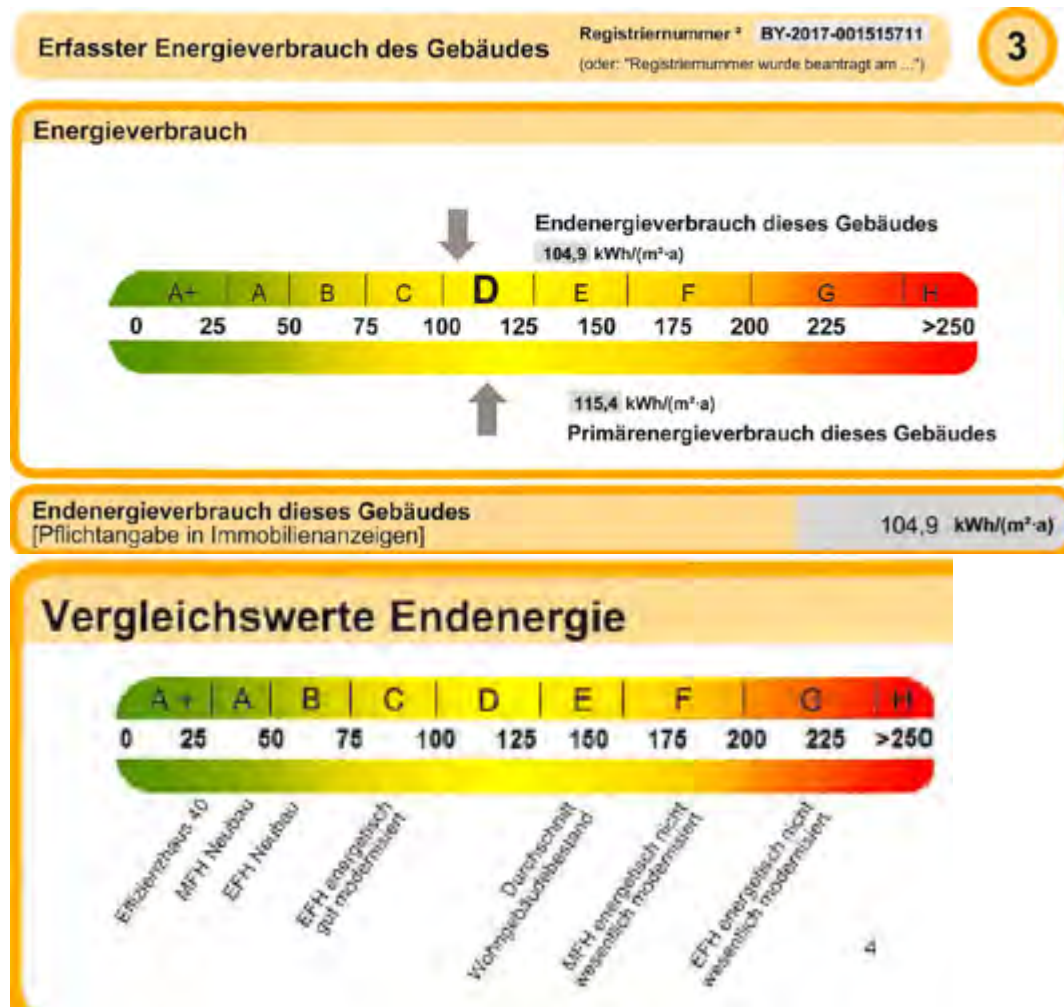
4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

gültig bis 01.11.2027
Energieausweis auszugsweise:



4.6 Baulicher Zustand

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort.

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

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

Das Gebäude befindet sich von außen weitestgehend in altersentsprechendem Zustand.

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.

INTERNETVERSION



Westen



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

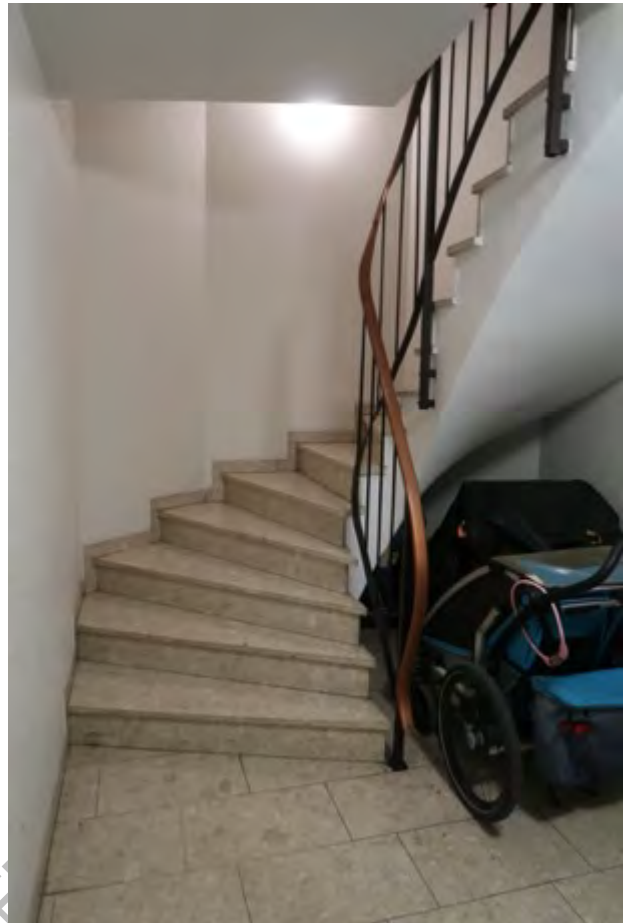


Osten

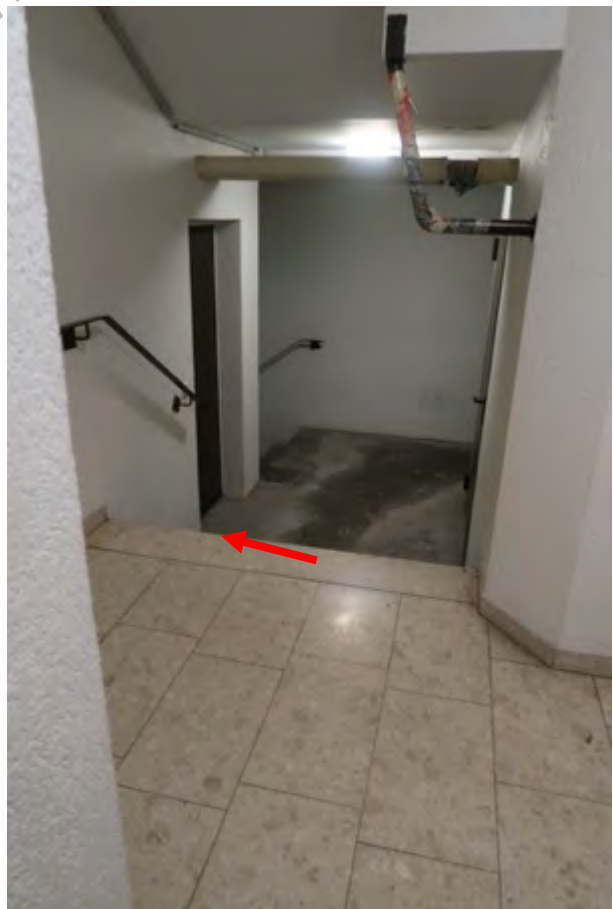


Einheit Nr. 1

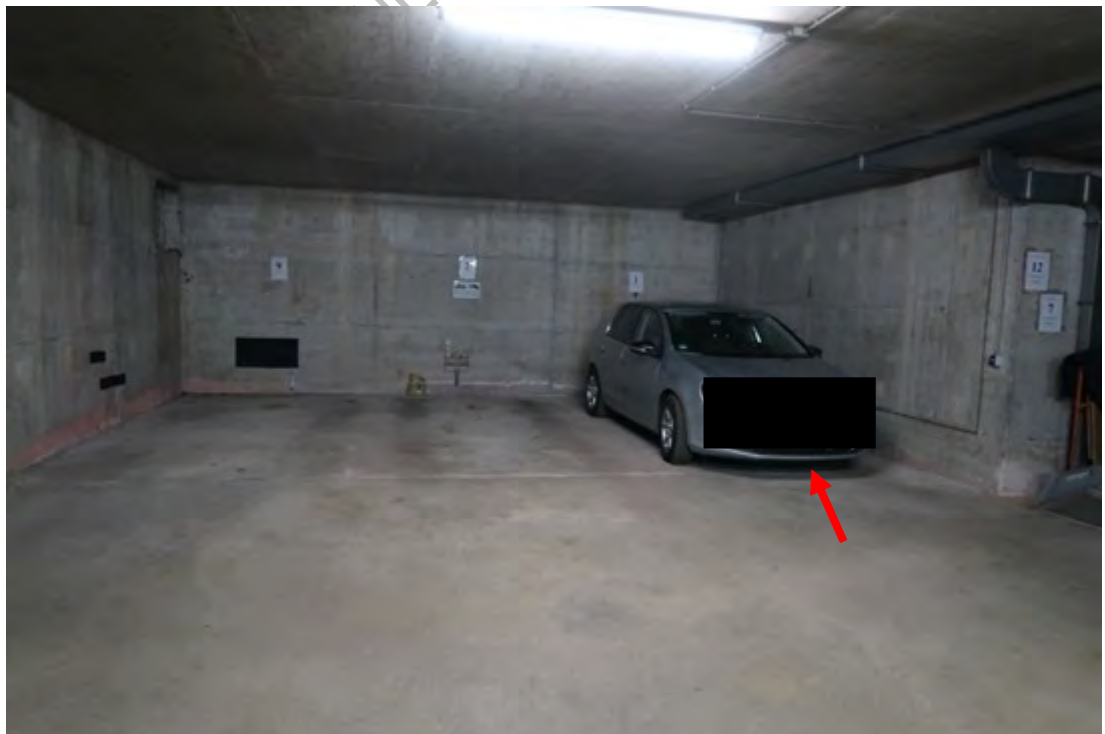
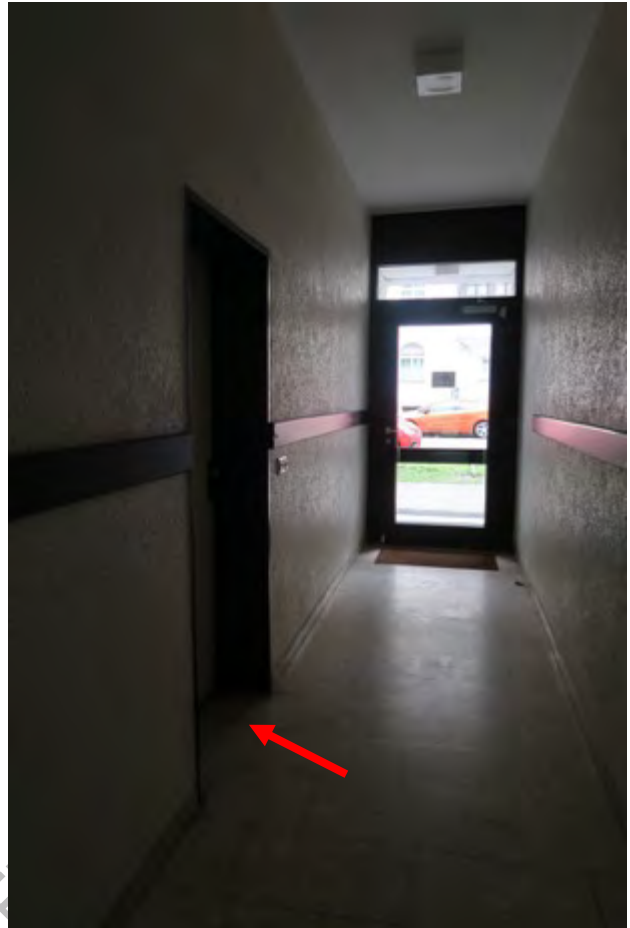
Treppenhaus



Zugang zum Lager vom Treppenhaus aus,
Einheit 1



Einheit 1 Erdgeschoss

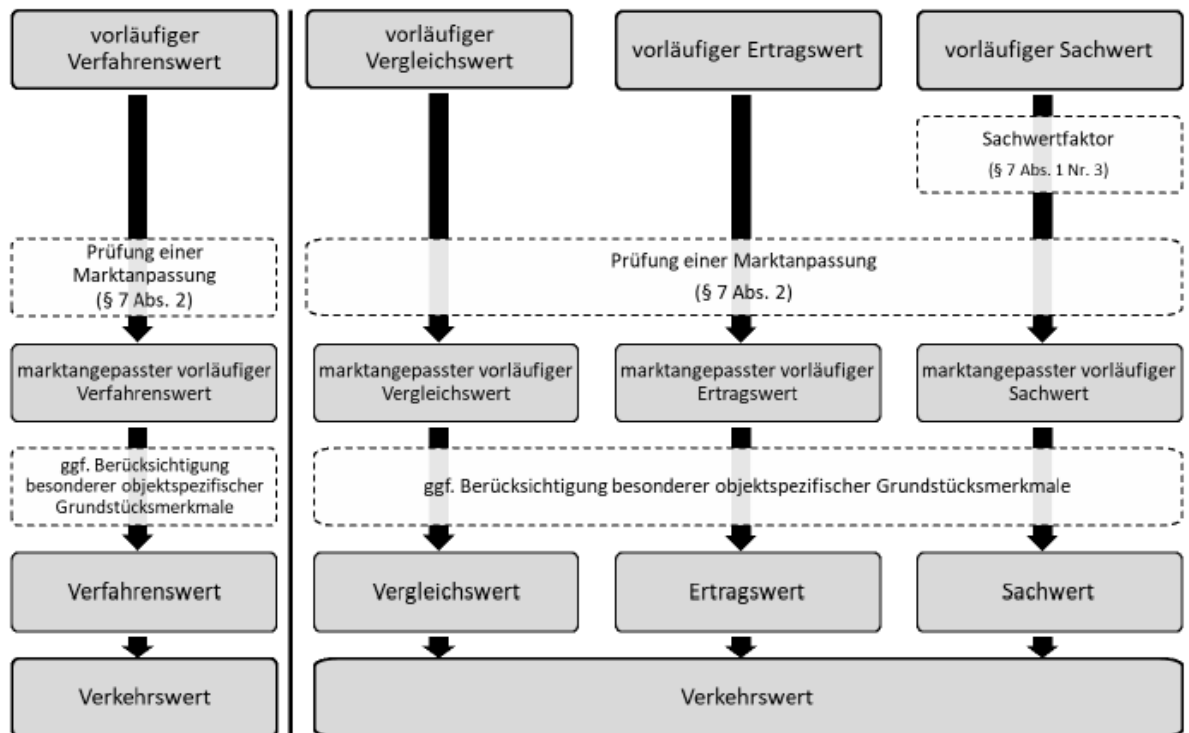


Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



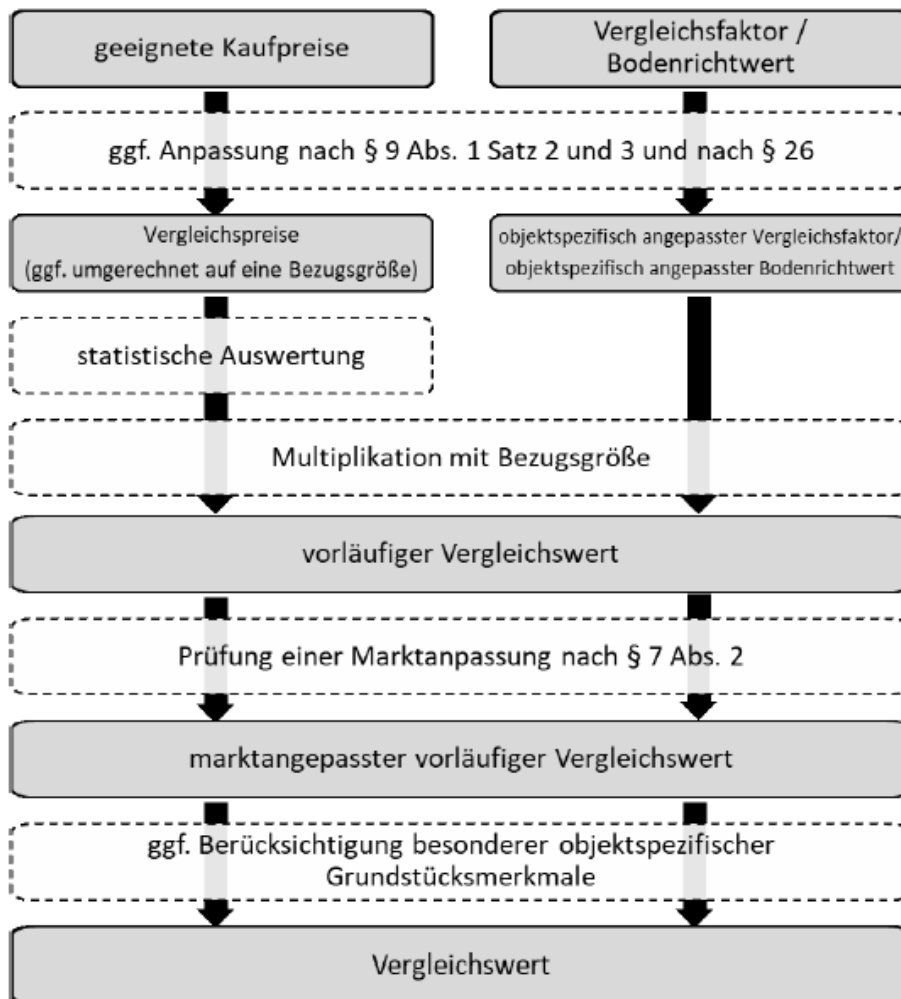
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Läden samt Lager ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Gewerbeobjekte werden nach Renditegesichtspunkten und nach m²-Nutzfläche behandelt.

Auch Tiefgaragenstellplätze werden nach dem Ertragswert oder Vergleichswert behandelt.

Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



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.

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Hinweis: Bei den überwiegenden Vergleichseinheiten wird im Inneren ein ähnlicher Ausstattungsstandard und Zustand wie in der Bewertungseinheit unterstellt.

INTERNETVERSION AG

7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Bei dem unter Anwendung der §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert, der nicht identisch mit dem Verkehrswert sein muss. Die Verfahrensvorschriften der ImmoWertV sind zwar darauf angelegt, dass der Vergleichswert, wie im Übrigen auch der Ertrags- und Sachwert, möglichst dem Verkehrswert entsprechen soll. Dies kann allerdings nur erreicht werden, wenn alle in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten (Parameter) der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag idealtypisch entsprechen und vollständig in das Verfahren eingehen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, ist der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Anwendungszweck ergibt sich des weiteren aus § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Nach dieser Vorschrift können zur Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke neben oder anstelle von Vergleichspreisen „geeignete“ Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „geeignet“, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde liegenden Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

7.2 Indirekter Preisvergleich

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München keine Auswertungen zu Verkäufen von gewerblichen Teileigentumseinheiten.

7.3 Direkter Preisvergleich

Datenschutz: **Die genauen Adressen und Objektdaten sind der Unterzeichnenden bekannt.**

Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

Direkter Preisvergleich:

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

Die vom Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung herangezogenen Vergleichspreise weisen ggf. gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie Zeitpunkt der Veräußerung auf.

Die ausgewählten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Bezug gesetzt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

Aktuelle Marktdaten/Angebote (ImmoScout24 – Recherche) werden auszugsweise folgende Angebote für Läden/Büros aus vergleichbaren Lagen zusammengestellt (unverhandelte Angebotspreise)

Nr.	Baujahr	Nutz- fläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	1993	47 m ²	EG	5.578 €		0,0%	5.578 €
2	1998	36 m ²	EG	6.838 €		0,0%	6.838 €
3	1998	52 m ²	EG	5.769 €		0,0%	5.769 €
4	1999	59 m ²	EG	6.102 €		0,0%	6.102 €
5	1999	59 m ²	EG	6.150 €		0,0%	6.150 €
6		65 m ²	EG	6.000 €		0,0%	6.000 €
7	1984	79 m ²	EG	6.199 €		0,0%	6.199 €
8	1968	89 m ²	EG	6.629 €		0,0%	6.629 €

Mittelwert 61 m² 6.158 € 6.158 €

Median 6.126 € 6.126 €

Standardabweichung 414 €
Variationskoeffizient 7%

Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel

Unterer Wert 5.329 €
Oberer Wert 6.987 €

INTERNETVERSION AG

Einheit Nr. 1

Hinweis: Die aufgeführten Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Nutz- fläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Jun 24	1973	29 m ²	SO	7.589 €	Gute Lage, Marktsituation	-10,0%	6.830 €
2	Sep 23	1974	100 m ²	EG	7.750 €	Laufage, Marktsituation, Größe	-10,0%	6.975 €
3	Apr 23	1985	57 m ²	EG	7.306 €	Marktsituation	-5,0%	6.941 €

Mittelwert		62 m ²			7.548 €			6.915 €
Median					7.589 €			6.941 €
Standardabweichung					76 €			
Variationskoeffizient					1%			
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel								
Unterer Wert					6.764 €			
Oberer Wert					7.067 €			

Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:

Wenn bei den Vergleichspreisen Nutzwertunterschiede zu verzeichnen sind, werden diese an die Qualität des Bewertungsobjektes angepasst. D.h. schlechtere Qualitätsmerkmale des Vergleichsobjektes führen zu Zuschlägen und umgekehrt.

Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgt in Anlehnung an die Preisentwicklung des Marktberichtes (der Marktberichte) des Gutachterausschusses München.

Die jeweiligen genauen Ausstattungen und Unterhaltungszustände der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen. Wenn Abweichungen sind, wird dies gesondert vermerkt.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Laden und Lager) konnte innen nicht besichtigt werden!Beurteilung Einheit Nr. 1

Einheit Nr. 1 ist laut Planunterlagen ein Laden mit WC und Lager im Keller. Das Lager ist laut Angabe vor Ort und Planunterlagen mit einer Wendeltreppe intern mit dem Laden im Erdgeschoss verbunden.

Vor Ort wird das Objekt Annahme: 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 Auflage für einen Laden („Nebenlage“). Deshalb ist die Fläche als Büro besser geeignet. Die umgebende Bebauung ist überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung.

Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt an der Hans-Mielich-Straße vorhanden.

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

Anpassungen:

Zeit: Es stammen die Verkäufe zum Teil aus 2023 und 2024. Die überwiegenden Angebotspreise im Internet liegen deutlich unter den drei Verkäufen des Gutachterausschusses.

Laut Frühjahresticker 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München ist der Trend auf dem Gewerbeimmobilienmarkt aufgrund der geringen Anzahl nur schwer bestimmbar. Die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Lagen sind 2024 um ca. 3% gesunken.

Deshalb wird im Bewertungsfall für Gewerbeimmobilien ein pauschal geschätzter Abschlag von 5% vorgenommen.

Lage: Verkauf Nr. 1 befindet sich in guter Lage, Verkauf Nr. 2 in Auflage.

Mietzustand: alle Objekte sind nicht vermietet.

Größe: Einheit Nr. 2 ist deutlich größer.

1. Laden und Lager Nr. 1:

Ausgangswert Mittelwert rd. 6.900 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für das gegenständliche Gewerbeobjekt ein Wert von rd. 6.900 €/m² für die Verkaufsfläche für angemessen erachtet.

In Anlehnung an den Jahresbericht des Gutachterausschusses werden mit einer Wohnung verbundene Hobbyräume mit ca. 50 % des entsprechenden Wohnflächenpreises gehandelt.

Laut Plan handelt es sich um einen Lagerfläche im Keller (im Plan ohne Fenster), welche mit der Einheit im Erdgeschoss durch eine Treppe verbunden ist.

Zur Schätzung werden daher ca. 30% des Ladenpreises angenommen.

Lager im Keller: $6.900 \text{ €/m}^2 * 30 = \text{rd. } 2.100 \text{ €/m}^2$

Laden ca. 44 m²
Lager im Keller ca. 24 m²
Gesamtfläche rd. 68 m²

Laden mit Lager Nr. 1**Wertermittlungsstichtag 08.04.2025**

44 m ²	*	6.900 €/m ²	=	303.600 €
24 m ²	*	2.100 €/m ²	=	50.400 €
Verkehrswert Einheit Nr. 1			rd.	354.000 €

2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

Der Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses weist folgende Daten für Tiefgaragenstellplätze aus:

Tiefgaragen-Einzelstellplatz			
Baujahr 1950 - 1969	87	24.000	7.000 - 43.000
Baujahr 1970 - 1999	129	23.500	8.500 - 40.000
Baujahr 2000 - 2020	50	27.000	12.000 - 40.000

Der Gutachterausschuss konnte 3 Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen in der Umgebung zur Verfügung stellen. Diese lagen bei 26.500 €, 30.000 € und 30.000 €.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass aufgrund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten vor dem Objekt, 30.000 € angemessen sind.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

Wertermittlungsstichtag: 08.04.2025:

30.000 €

INTERNETVERSION AG

8.0 Ableitung der Verkehrswerte für das Gewerbeobjekt Laden mit Lager im Keller Nr. 1 und Kfz-Einstellplatz Nr. 24, Hans-Mielich-Str. 23 in 81543 München am Wertermittlungsstichtag 08.04.2025

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Laden mit Lager im Keller) konnte innen nicht besichtigt werden!

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

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 Auflage 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 Lagemerkmale könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebnisse am Wertermittlungsstichtag 08.04.2025, Hans-Mielich-Str. 23 in 81543 München:

Unbelastete, miet- und lastenfreie Verkehrswerte:

Ergebnisse am Wertermittlungsstichtag 08.04.2025:

Gesamtverkehrswert:

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

9.0 Verkehrswert für das Gewerbeobjekt Laden mit Lager im Keller Nr. 1, Hans-Mielich-Str. 23 in 81543 München am Wertermittlungsstichtag 08.04.2025

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Vergleichswert**

für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 47,88/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung München S.7

**Flst. Nr. 12668/14 Hans-Mielich-Str. 23
Gebäude- und Freifläche zu 879 m²**

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

zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 mit

354.000,- €

in Worten: dreihundertvierundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

**1.
1/2 Anteil (Abt. I/2a) 177.000 €**
in Worten: einhundertsiebenundsiebzigttausend Euro

**3.
1/2 Anteil (Abt. I/2b) 177.000 €**
in Worten: einhundertsiebenundsiebzigttausend Euro

9.2 Verkehrswert für den Tiefgaragenstellplatz - Kfz-Einstellplatz Nr. 24, Hans-Mielich-Str. 23 in 81543 München am Wertermittlungsstichtag 08.04.2025

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Vergleichswert**

für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 4/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung München S.7

**Flst. Nr. 12668/14 Hans-Mielich-Str. 23
Gebäude- und Freifläche zu 879 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Kfz-Einstellplatz Nr. 24

zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 mit

30.000,- €

in Worten: dreißigtausend Euro

geschätzt.

**2.
1/2 Anteil (Abt. I/2a) 15.000 €**
in Worten: fünfzehntausend Euro

**4.
1/2 Anteil (Abt. I/2b) 15.000 €**
in Worten: fünfzehntausend Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 02.06.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch