



Sachverständigenbüro Bär

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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftszeichen: 1514 K 404/24

Objekt:	Ladenräume mit Nebenräumen im EG, gem. Aufteilungsplan Nr. 103, samt Sondernutzungsrecht an Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 61 im 2. KG Erzgießereistraße 30, 80335 München, Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt
Bewertungsstichtag:	31.10.2025
Qualitätsstichtag:	13.03.2025
Verkehrswert:	754.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht München, Grundbuch von Max-Vorstadt, Blatt 24561</u> 19,012/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 6022, Erzgießereistraße 36, 36a, 36b, Gebäude- und Freifläche zu 496 m², Fl.-Nr. 6023, Erzgießereistraße 34, Gebäude- und Freifläche zu 490 m², Fl.-Nr. 6024, Erzgießereistraße 32, Gebäude- und Freifläche zu 134 m², Fl.-Nr. 6025, Erzgießereistraße 30, 32, Gebäude- und Freifläche zu 180 m², Fl.-Nr. 6026, Erzgießereistraße 30, 32, Gebäude- und Freifläche zu 380 m², verbunden mit Sondereigentum an Laden und sämtlichen Räume Nr. 103 laut Aufteilungsplänen Nr. 02/23435 und 02/34117. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt. Der Mietvertrag sowie der Nachtrag zum Mietvertrag zu den Ladenräumen mit Nebenräumen Nr. 103 liegt vor. Gemäß Mietvertrag werden die Laden-/Büroräume mit Nebenräumen (Einheit 103) im Erdgeschoss zum Betrieb eines Pilates Trainingscenters sowie ein Kellerabteil (Nr. 61) im Untergeschoss vermietet. Mietbeginn ist der 01.04.2009. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 3 Jahren fest, also bis zum 31.12.2012 abgeschlossen. Dem Mieter wird eine Verlängerungsoption von einem weiteren Jahr oder weiteren 3 Jahren eingeräumt, wird es nicht von einer der beiden Parteien mit einer Frist von 6 Monaten vor Ablauf der Vertragslaufzeit gekündigt. Ein außerordentliches Kündigungsrecht innerhalb der Festlaufzeit von 3 Jahren besteht nicht. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert; § 545 BGB findet daher keine Anwendung. Gemäß Nachtrag zum Mietvertrag ist vereinbart, dass sich die Miete ab 01.04.2014 um 10,00 € jährlich erhöht. Die aktuelle Miete beträgt gemäß Dauermietrechnung ab 01.04.2025 monatlich 1.310,68 € (Nettokaltmiete) zzgl. 19 % Umsatzsteuer in Höhe von 249,03 €, zzgl. 340,00 € Nebenkostenvorauszahlung zzgl. 19 % MwSt. in Höhe von 64,06 €. Somit beträgt die Gesamtmiete monatlich 1.964,31 €. Gemäß Mietvertrag wurde eine Mietkaution von 3.300,00 € vereinbart. Gemäß Angabe des Zwangsverwalters wurde die Mietkaution bezahlt.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 30.06.2027 bestellt. Gemäß der Hausgeldabrechnung 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 beträgt das Hausgeld für das Jahr 2024 für das Bewertungsobjekt rd. 4.781,00 €. Die Erhaltungsrücklage Waschmaschine beträgt zum 31.12.2024 rd. 6.452,00 € und die Erhaltungsrücklage HS 30 beträgt zum 31.12.2024 rd. 173.000,00 €. In der Eigentümerversammlung vom 17.12.2024 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst. (Nach Auskunft der Hausverwaltung wurde eine Aufzugreparatur beschlossen. Der Schaden wurde jedoch durch eine Fremdfirma verursacht und ist somit ein Versicherungsfall. 2023 wurde eine Sanierung der Blechverkleidung Dach sowie Fassadenanstrich der Straßenseite beschlossen. Dieser Beschluss wurde 2024 wieder aufgehoben.)



Sachverständigenbüro Bär

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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Lage:	Das Bewertungsobjekt ist an der Ecke Kreittmayrstraße/Erzgießereistraße gelegen. Die Kreittmayrstraße ist eine Einbahnstraße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Die Erzgießereistraße ist ebenfalls eine Einbahnstraße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich. 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. Die Haltestellen Hochschule München (Lothstr.) und Sandstraße sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 300-350 Meter gelegen. An der Haltestelle Sandstraße verkehren die Tramlinien 20 und 21, an der Haltestelle Hochschule München (Lothstr.) verkehrt zudem die Buslinie 153. Mit den Tramlinien 20 und 21 ist jeweils der Hauptbahnhof Nord in einer Fahrzeit von ca. 4-5 Minuten bzw. das Zentrum von München (Stachus) in einer Fahrzeit von ca. 5-7 Minuten direkt anfahrbar. Fußläufig ist der Hauptbahnhof von München vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1,3 km gelegen.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt. Der Bayern Atlas – Kartierung weist zu Lärm keine wertrelevanten Belastungen aus.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme. 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.
Baurecht:	Das vereinigte Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, ist mit drei Wohn-/Geschäftshäusern, drei Stadthäusern und einer Tiefgarage bebaut. 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 vereinigte Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 34 BauGB maßgebend. Eine Baulinie zur Kreittmayrstraße ist gegeben. Das vereinigte Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Besonderes Wohngebiet dargestellt.

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das vereinigte Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, ist mit drei Wohn-/Geschäftshäusern, drei Stadthäusern und einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-6. Obergeschoss und 1. Kellergeschoss. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudeteils zur Kreittmayrstraße ist ca. 1960, ca. 2002 erfolgte die Aufstockung des Gebäudeteils mit dem 5. und 6. Obergeschoss sowie eine Sanierung und eine Erweiterung. Im 5. OG sind Außenwände der Wohnungen und Wohnungstrennwände teils ursprünglicher Bestand. Die Gebäude Erzgießereistraße 32, 34, 36, 36a, 36b wurden ca. 2002 errichtet. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken in den Obergeschossen und gewerbliche Zwecke im Erdgeschoss.
------------------	---



Sachverständigenbüro Bär

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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

Baujahr:	Gebäudeteil Erzgießereistr. 30: ursprüngliches Baujahr ca. 1960; Aufstockung 5. und 6. OG und Sanierung und Erweiterung ca. 2002; Gebäude Erzgießereistr. 32, 34,36, 36a. 36b: Neubau ca. 2002;
Bauweise:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Wärmedämmverbundsystem mit Reibeputz; die Fassade ist in Teilbereichen verschmutzt; im EG ist an der Gebäudeecke auch die Fassade mit Graffiti verschmutzt; Außenwände aus Mauerwerk; Kombination aus Flachdach und Mansarddach; Dacheindeckung mit Betondachsteinen und im Flachdachbereich mit Titanzinkverblechung oder Vergleichbarem; zur Schneeerutsicherung sind Schneefanggitter vorhanden; Wärmedämmung; Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech, sonstige Flaschnerarbeiten ebenfalls in Titanzinkblech; Massivdecken; Das Treppenhaus Hs.-Nr. 30 verfügt über massive Treppenläufe und Podeste, welche über einen Belag aus Feinsteinzeug verfügen; das Geländer ist ein gestrichenes Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; im erdgeschossigen Treppenhausbereich sind die Briefkästen vorhanden; Es kann zudem das Treppenhaus im Hs.-Nr. 32 und der dort befindliche Aufzug genutzt werden; Kunststofffenster mit Isolierverglasung in den Obergeschossen; im EG straßenseitig pulverbeschichtete Aluminiumfenster mit Isolierverglasung; rückwärtig soweit ersichtlich ebenfalls Kunststofffenster mit Isolierverglasung; die EG-Fenster verfügen teilweise über Außenjalousetten; Der Keller verfügt grundsätzlich über rau verputzte Wände sowie einen Betonboden/Betonestrich; an der Decke verlaufen Elektroleitungen sowie Heizungsrohre, Wasser- und Abwasserrohre; der Zugang zum Keller erfolgt über das Treppenhaus und die im Keller befindliche Tür zum Kellerflur bzw. den Kellerabteilen; Der Zugang von der Kreittmayrstraße zum Gebäude Hs.-Nr. 30 erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine Stufe und die Hauseingangstüre, welche eine pulverbeschichtete Aluminiumtüre mit Isolierglaseinsatz ist; die Tür verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss, außen ist ein Edelstahlgriff vorhanden; links der Eingangstüre ist das Klingeltableau mit Gegensprechanlage und Videoauge gegeben; der Eingangsbereich ist überdacht mittels eines Vordaches bestehend aus einer Edelstahlkonstruktion mit Glasfläche; Der Zugang zu der erdgeschossigen Ladeneinheit erfolgt direkt von den angrenzenden Bürgersteigen der Erzgießereistraße und Kreittmayrstraße; Im Bereich des Treppenhauses Hs.-Nr. 32, welches ebenfalls genutzt werden kann, ist ein Personenaufzug vorhanden; der Personenaufzug führt vom EG in die Obergeschosse bzw. in die beiden Kellergeschosse; Aufzug Fabrikat Schmitt&Sohn, Baujahr 2002, für 8 Personen, 630 kg Tragkraft; Standardmäßiger Elektrohausanschluss, Türsprechanlage, Klingelanlage, elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung; Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; nach Angabe der Hausverwaltung erfolgt die Heizung und Warmwassererzeugung über Fern- und Nahwärme;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis (gültig bis 04.10.2028) liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 71 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 92 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Fern-/Nahwärme. Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse bzw. dem Zeitpunkt der Renovierung.
Außenanlagen:	Der Innenhof verfügt über mit Betonsteinpflaster befestigte Bereiche. Weiter sind Rasenflächen sowie Bäume und Sträucher gegeben. Es sind Fahrradständer vor-



Sachverständigenbüro Bär

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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

	handen. Weiter sind drei Bänke und ein Sandkasten vorhanden. Zugänglich ist der Innenhof über das Treppenhaus des Gebäudes Hs.-Nr. 32.
Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 61:	Dem Bewertungsobjekt ist ein Sondernutzungsrecht an dem Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 61 zugeordnet. Der Mieter zeigt das von ihm genutzte Kellerabteil Nr. 61 im 2. Kellergeschoss. Das Kellerabteil ist mittels Metallattenrost zum Flur und den Nachbarabteilen abgeteilt. Tür als Metallattenrost mit Zylinderschloss abschließbar. Strom- und Lichtanschluss ist in dem Kellerabteil gegeben.

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	Die Nutzungsfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt: <table><tr><td>Laden</td><td>ca.</td><td>72,28</td><td>m²</td></tr><tr><td>Lager</td><td>ca.</td><td>12,15</td><td>m²</td></tr><tr><td>Lager</td><td>ca.</td><td>12,35</td><td>m²</td></tr><tr><td>WC</td><td>ca.</td><td>1,82</td><td>m²</td></tr><tr><td>Flur</td><td>ca.</td><td>3,06</td><td>m²</td></tr><tr><td>Nutzungsfläche</td><td>ca.</td><td>101,7</td><td>m²</td></tr></table> Zu der Nutzungsfläche des Kellerabteils liegen keine Angaben vor.	Laden	ca.	72,28	m²	Lager	ca.	12,15	m²	Lager	ca.	12,35	m²	WC	ca.	1,82	m²	Flur	ca.	3,06	m²	Nutzungsfläche	ca.	101,7	m²
Laden	ca.	72,28	m²																						
Lager	ca.	12,15	m²																						
Lager	ca.	12,35	m²																						
WC	ca.	1,82	m²																						
Flur	ca.	3,06	m²																						
Nutzungsfläche	ca.	101,7	m²																						
Ausstattung:	Fenster und Eingangstürelement als Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); die Fenster haben im oberen Bereich Kippflügel; Fensterbänke innen aus Naturstein; Innentüren als beschichtete Türblätter mit durchschnittlichen Drückergarnituren, gestrichene Stahlzargen; teils fehlen auch die Türblätter; es ist eine Tür zum Treppenhaus vorhanden als gestrichenes Türblatt mit Drückergarnitur, Zylinderschloss und gestrichener Stahlzarge; Parkettboden; WC gefliest; Die vorhandenen Innenwände sind Gipskartonständerwände gespachtelt und gestrichen; in dem großen Raum wurde eine Zwischenwand aus Naturholz mit Einfachverglasung durch den Pächter eingebracht; Abgehängte Decke, sog. Odenwalddecke oder Vergleichbares; WC mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest mit einer Dekorfliese; elektrischer Ablüfter; innenliegend; Für den Betrieb zweckmäßige Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; kein FI-Schalter; vereinzelt sind auch Schalter bzw. Steckdosen auf Putz mit entsprechenden Kabelkanälen montiert; es ist eine Türsprechanlage mit Videoauge vorhanden, angeschlossen an das Haustürelement; Nach Angabe des Pächters heizt er über ein eigenes Klimagerät, welches wandseitig montiert ist; die Beheizung könnte jedoch auch nach Angabe über die in den Decken vorhandenen Luftauslässe erfolgen; nach Angabe des Pächters werden diese vermutlich über die Zentralheizung betrieben;																								

Befund:

Bauzustand:	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand. Das Gemeinschaftseigentum vermittelt einen ordentlichen Eindruck. <u>Sondereigentum:</u> - Die zu bewertende Ladeneinheit verfügt zusammenfassend über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung und durchschnittliche zweckmäßige Ausstattung. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt.
--------------------	--



Sachverständigenbüro Bär

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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Ansicht von Südwest von der Kreuzung Erzgießereistraße/ Kreittmayrstraße



Ansicht von Südwest von der Kreuzung Erzgießereistraße/ Kreittmayrstraße



Ansicht von Süden von der Kreittmayrstraße



Ansicht von Süden von der Kreittmayrstraße



Ansicht von Norden vom Innenhof



Ansicht von Norden vom Innenhof



TG-Ein-/Ausfahrt bei Gebäude Erzgießereistraße 34



Treppenhaus Erzgießereistraße 30



Treppenhaus Erzgießereistraße 30



Sachverständigenbüro Bär

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.



Treppenhaus Erzgießereistraße 30



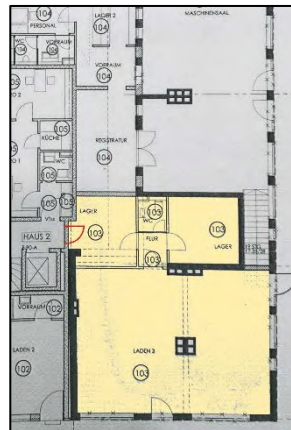
Kellerflur



Kellerflur



Lageplan



Grundriss EG,
Laden Nr. 103



Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 61

Hinweis: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.
Für die Informationen des Exposés wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.