Amtsgericht München
Geschäftszeichen:
1514 K 406/24

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 304

Erzgießereistraße 30, 32, 34, 36, 36a, 36b, 80335 München
Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt

Wertermittlungsstichtag 31.10.2025

Verkehrswert 27.000,00 €

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 15.12.2025

Exemplar 2 von 2
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:
Michael Bär
am: 18.12.2025
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 5
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 5
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer 6
1.6. Grundbuchdaten 6
1.7. Baulastenverzeichnis 7
1.8. Unterlagen 7
1.9. Mieter 7
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung 7
1.11. Verwalter 8
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen 8
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde 8
1.14. Marktsituation 9
2. LAGE 9
2.1. Standort und Umfeld 9
2.2. Verkehrsanbindung 10
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen 11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 11
3.1. Zuschnitt / Form / Maße 11
3.2. Erschließung 12
3.3. Baurechtliche Situation 12
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 13
3.5. Denkmalschutz 13
3.6. Altlasten 13
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM 14
4.1. Gebäudebeschreibung und Beschrieb Tiefgarage 14
4.2. Außenanlagen 16
4.3. Befund 16
5. BEURTEILUNG 17
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 17
7. WERTERMITTLUNG 18

7.1. Vergleichswertverfahren 18
8. VERKEHRSWERT 19

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 – A5.5
Anlage 6:	Grundbuchauszug	A6.1 – A6.5
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 19 Seiten, 6 Anlagen mit 22 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 304
Adresse:	Erzgießereistraße 30, 32, 34, 36, 36a, 36b, 80335 München
Grundstück:	Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt
Grundstücksfläche:	496 m² - Fl.-Nr. 6022 490 m² - Fl.-Nr. 6023 134 m² - Fl.-Nr. 6024 180 m² - Fl.-Nr. 6025 380 m² - Fl.-Nr. 6026
Miteigentumsanteil:	0,5/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 27.11.2024 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	31.10.2025
Qualitätsstichtag:	13.03.2025
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;
Vergleichswert:	rd. 27.000,00 €
Verkehrswert:	**27.000,00 €**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 0,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 304.

Die Anschrift lautet Erzgießereistraße 30, 32, 34, 36, 36a, 36b, 80335 München.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München,
Geschäftszeichen 1514 K 406/24, mit Beweisbeschluss vom 27.11.2024 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. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 31.10.2025.
Der Qualitätsstichtag ist der 13.03.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

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

Der Qualitätsstichtag 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 13.03.2025, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren keine weiteren Teilnehmer anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Flächen. Es wurden die Tiefgarage, 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 24.10.2024 beigefügt:

- AG München, Grundbuch von Max-Vorstadt, Blatt 24566 (Teileigentumsgrundbuch)

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

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte 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 Max-Vorstadt
- 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

Informationen hinsichtlich eventuell bestehender Mietverhältnisse 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:

- SE-Nr. Aufteilungsplan: 304, Gegenstand SE lt. Aufteilungsplan: Einzelparker, 1.000stel MEA: 0,5.

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 nach Angabe bis 30.06.2027 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß der Hausgeldabrechnung 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 beträgt das Hausgeld für das Jahr 2024 für das Bewertungsobjekt rd. 85,00 €.

Die Erhaltungsrücklage TG beträgt zum 31.12.2024 rd. 49.785,00 €.

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.)

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen.
Gemäß Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt München ist in der Stadt München bei Wohnimmobilien im Vergleich zum Jahr 2023 weiterhin ein Preisrückgang festzustellen, im Jahr 2024 ist hinsichtlich des Preisniveaus nahezu eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

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 Erzgießereistraße im Stadtbezirk Maxvorstadt gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 3 km entfernt.

Der Bezirk schließt sich zwischen Odeonsplatz und Stachus unmittelbar an den nordwestlichen Sektor der Altstadt an und wird im Osten durch den Englischen Garten begrenzt. Weiter grenzt der Stadtbezirk an Schwabing-Freimann, Schwabing-West, Neuhausen-Nymphenburg, Schwanthalerhöhe und Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt an. Der Bezirk verfügt über überdurchschnittlich viele Einrichtungen im kulturellen und künstlerischen Bereich. Auch viele Bildungseinrichtungen (LMU, TU, FH) sowie wichtige Hauptverwaltungen von Banken, Versicherungen, Konzernen und Versorgungsunternehmen haben hier ihren Sitz, ebenso ein Großteil der Münchner Finanzämter und Gerichte.

Mit Stand September 2025 waren in München rd. 51.830 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 5,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 5,0 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im September 2025 ca. 6,3 %.

Mikrolage

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.

Ärzte, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, usw. sind im Stadtbezirk und im Stadtgebiet von München in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das ca. 3 km entfernte Zentrum von München in südöstlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 12 Minuten erreichbar. Der Anschluss an den Mittleren Ring ist in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2 km gelegen. Der Anschluss an die A9 Richtung Berlin ist vom Bewertungsobjekt nach ca. 6,5 km in nordöstlicher Richtung anfahrbar. Die Anschlussstelle Ramersdorf ist vom Bewertungsobjekt in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 8,5 km gelegen. Hier besteht die Möglichkeit die A8 Richtung Salzburg zu befahren. In südwestlicher Richtung ist der Anschluss an die A96 Richtung Lindau in einer Entfernung von ca. 6 km gelegen, der Anschluss an die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist nach ca. 7 km anfahrbar. Die Anbindung des Objektes an den Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen.

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. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel 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. 40 km entfernt und ist in ca. 35 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 50-60 Minuten erreichbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.
Der Bayern Atlas – Kartierung weist zu Lärm keine wertrelevanten Belastungen aus.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das vereinigte Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von insgesamt 1.680 m². Die Grundstücksform des vereinigten Grundstücks ist annähernd trapezförmig. Die Straßenfront zur Erzgießereistraße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 49 Meter. Die Straßenfront zur Kreittmayrstraße bzw. maximale Tiefe beträgt ca. 35,5 Meter, die minimale Tiefe beträgt ca. 33,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

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 und Fernwärme. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag 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 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.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das vereinigte Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, ist mit drei Wohn-/Geschäftshäusern, drei Stadthäusern und einer Tiefgarage bebaut. Die Wohnanlage verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-6. Obergeschoss und 2 Kellergeschosse sowie Tiefgarage. 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.

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. Denkmalschutz

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

3.6. Altlasten

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das vereinigte Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet.

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

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung und Beschrieb Tiefgarage

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 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.

Bauweise:	Massivbau;
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;
Veränderungen:	Keine weiteren wesentlichen Veränderungen;
Aufteilung in Teileigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 12.06.2001;

Beschrieb Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 304

Die Tiefgarage befindet sich im 1. Kellergeschoss. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Erzgießereistraße im Bereich des Gebäudes Hs.-Nr. 34/36. Hier ist ein elektrisch betriebenes Sektionaltor vorhanden. Die Ein-/Ausfahrt erfolgt über eine betonierte Rampe. Weiter ist der Zugang zur Tiefgarage über die Treppenhäuser der Gebäude Hausnummer 30, 32 und 34 möglich. Bei den Treppenhäusern der Gebäudeteile Hausnummer 32 und 34 befindet sich auch jeweils ein Aufzug.
Die Tiefgarage selbst verfügt über einen Betonboden, Betonstützen, Betonträger und eine unterseitig gedämmte Betondecke. Die Beleuchtung in der Tiefgarage erfolgt mittels Lampen mit Leuchtstoffröhren.

Gegenstand der Bewertung ist der ebenerdige Einzelstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 304. Der Stellplatz ist durchschnittlich gut anfahrbar.

4.2. Außenanlagen

Der Innenhof verfügt über mit Betonsteinpflaster befestigte Bereiche. Weiter sind Rasenflächen sowie Bäume und Sträucher gegeben. Es sind Fahrradständer vorhanden. Weiter sind drei Bänke und ein Sandkasten vorhanden. Zugänglich ist der Innenhof über das Treppenhaus des Gebäudes Hs.-Nr. 32.

4.3. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand. Das Gemeinschaftseigentum vermittelt einen ordentlichen Eindruck.

Sondereigentum:

- Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich, soweit feststellbar, in einem durchschnittlichen Zustand.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

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 zentrale Wohnlage in München.

Bebauung:

Auf dem vereinigten Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, befinden sich drei Wohn-/Geschäftshäuser, drei Stadthäuser und eine Tiefgarage. Das Erscheinungsbild wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.

Beschaffenheit:

Ebenerdiger TG-Stellplatz, durchschnittlich gut anfahrbar.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten für die Vermietung des TG-Stellplatzes werden als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf des TG-Stellplatzes werden als gut 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)

Für die Bewertung des hier vorliegenden Tiefgaragenstellplatzes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen und hieraus der Verkehrswert abgeleitet.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Immobilienmarktbericht 2024 für Tiefgarageneinzelstellplätze mit den Baujahren 2000 - 2021 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 27.000 € mit einer Spanne von 12.000 € – 45.000 € an.

Eine Angebotsrecherche zeigt folgende Angebote für Einzelstellplätze im Stadtgebiet München.

Nr.	Lage	Baujahr	Art	
1	Durchnittlich	2022 saniert	Einzelstellplatz	25.000,00 €
2	Durchnittlich	90er	Einzelstellplatz	19.900,00 €
3	Gute	nicht bekannt	Einzelstellplatz	17.300,00 €
4	Durchschnitt	nicht bekannt	Einzelstellplatz	25.000,00 €
5	Gute	nicht bekannt	Einzelstellplatz	25.000,00 €
6	Durchschnitt	nicht bekannt	Einzelstellplatz	26.500,00 €
7	Gute	nicht bekannt	Einzelstellplatz	29.000,00 €
8	Beste	nicht bekannt	Einzelstellplatz	30.000,00 €
9	Gute zentrale	nicht bekannt	Einzelstellplatz	29.000,00 €
10	Gute	nicht bekannt	Einzelstellplatz	20.000,00 €

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichszahlen und unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und insbesondere der Lagequalität wird der Wert des Tiefgaragenstellplatz mit rd. 27.000,00 € beurteilt.

Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 304 wird zum Bewertungsstichtag 31.10.2025 mit rd. 27.000,00 € beurteilt.

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 31.10.2025 für das Bewertungsobjekt folgender Wert ermittelt.

Vergleichswert rd. 27.000,00 €

Der Vergleichswert basiert auf den Vergleichsdaten des Gutachterausschusses der Stadt München sowie einer aktuellen Angebotsrecherche. Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 0,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 304, Erzgießereistraße 30, 32, 34, 36, 36a, 36b, 80335 München, zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

27.000,00 €

(i.W.: siebenundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

München, den 15.12.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Ansicht von Südwest von der Kreuzung Erzgießereistraße/ Kreittmayrstraße

Ansicht von Südwest von der Kreuzung
Erzgießereistraße/ Kreittmayrstraße

Anlage 1

Fotos

A 1.2

Ansicht von Süden von der Kreittmayrstraße

Ansicht von Süden von der Kreittmayrstraße

Anlage 1

Fotos

A 1.3

Ansicht von Norden vom Innenhof

Ansicht von Norden vom Innenhof

Anlage 1

Fotos

A 1.4

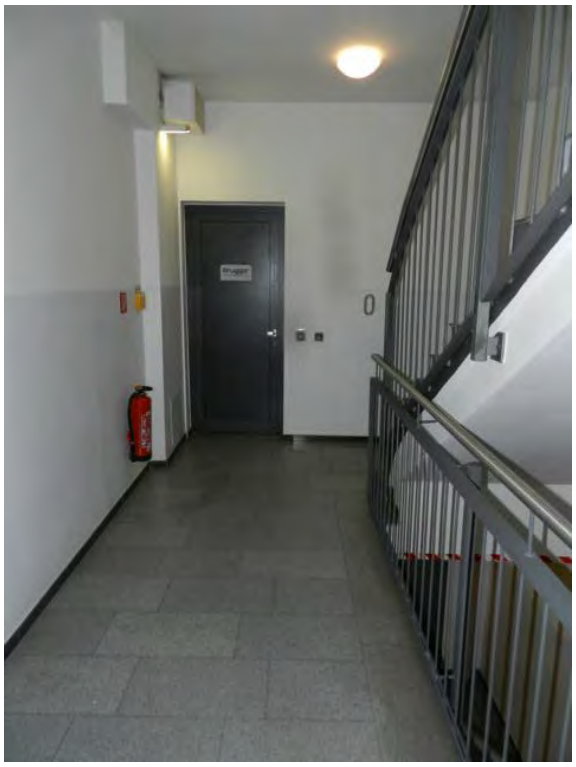
TG-Ein-/Ausfahrt bei Gebäude Erzgießereistraße 34

Treppenhaus Erzgießereistraße 30

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Treppenhaus Erzgießereistraße 30

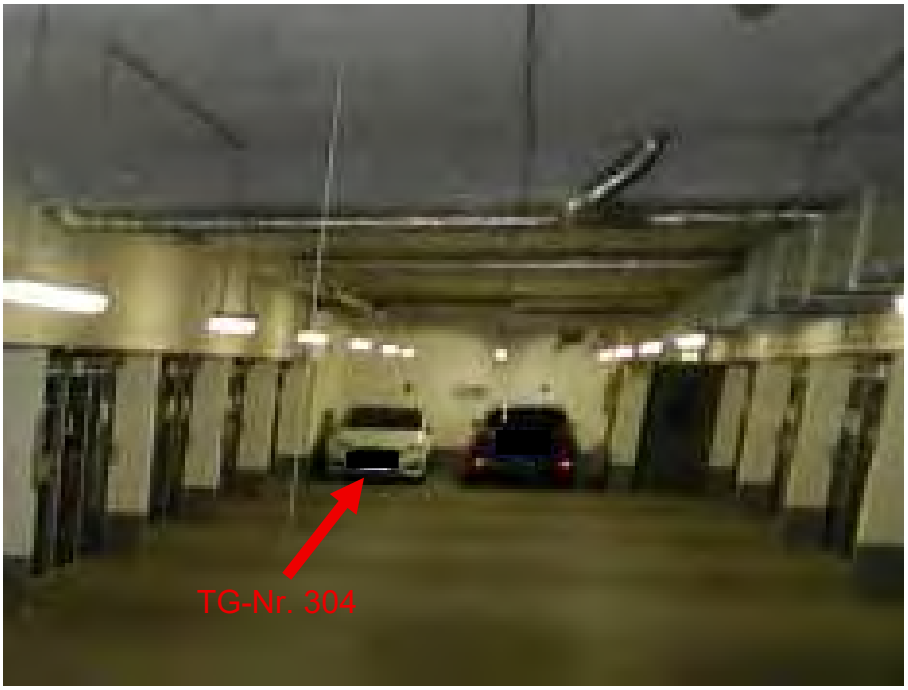
Treppenhaus Erzgießereistraße 30

Anlage 1

Fotos

A 1.6

Tiefgarage



TG-Stellplatz Nr. 304

Anlage 1

Fotos

A 1.7

TG-Ein-/Ausfahrt

TG-Ein-/Ausfahrt

Anlage 2

Stadtplan

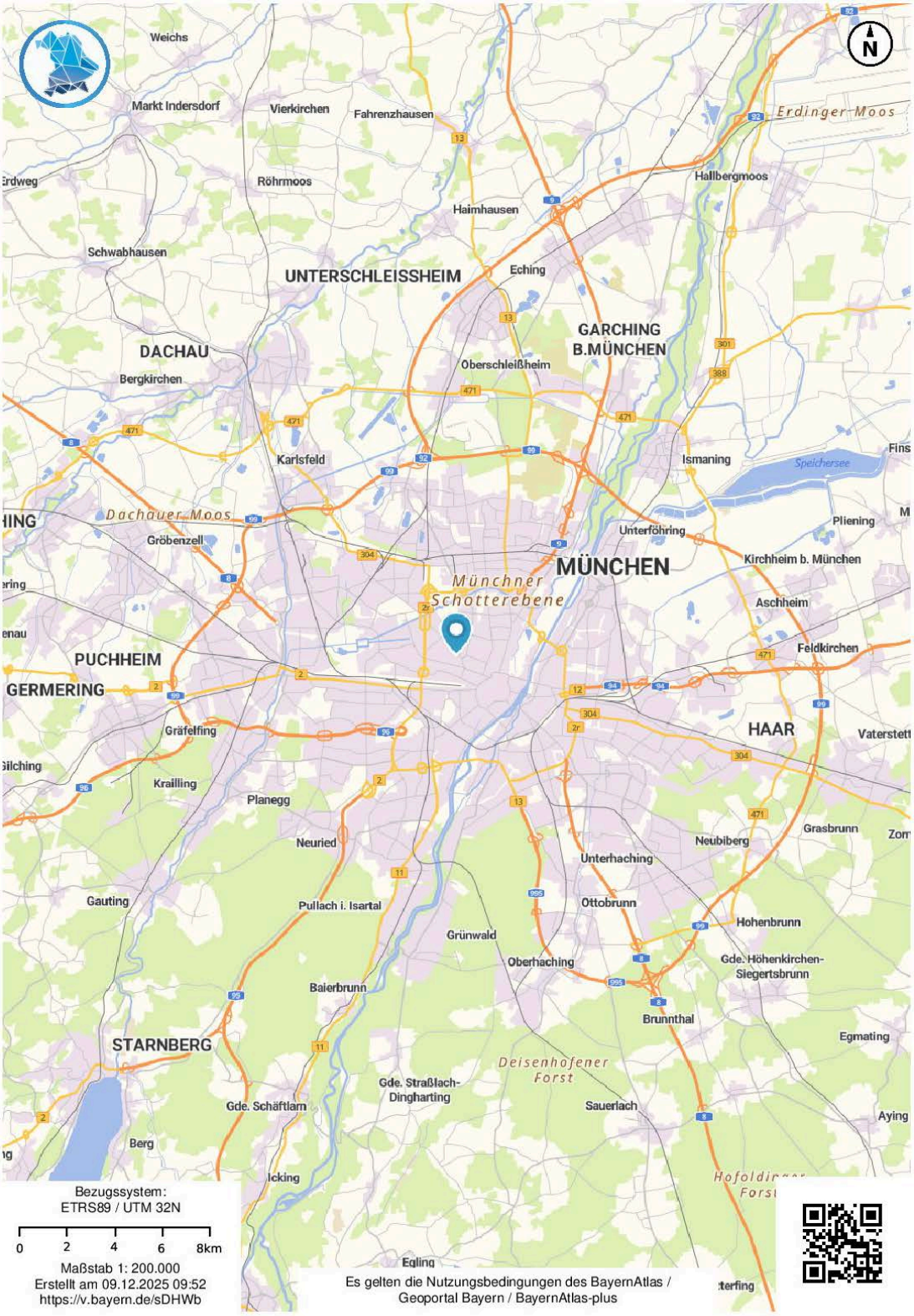
A 2.1

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

Anlage 3
Lageplan
A3

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

Erstellt am 06.12.2024

Flurstück: 6023
Gemarkung: München, S.4

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

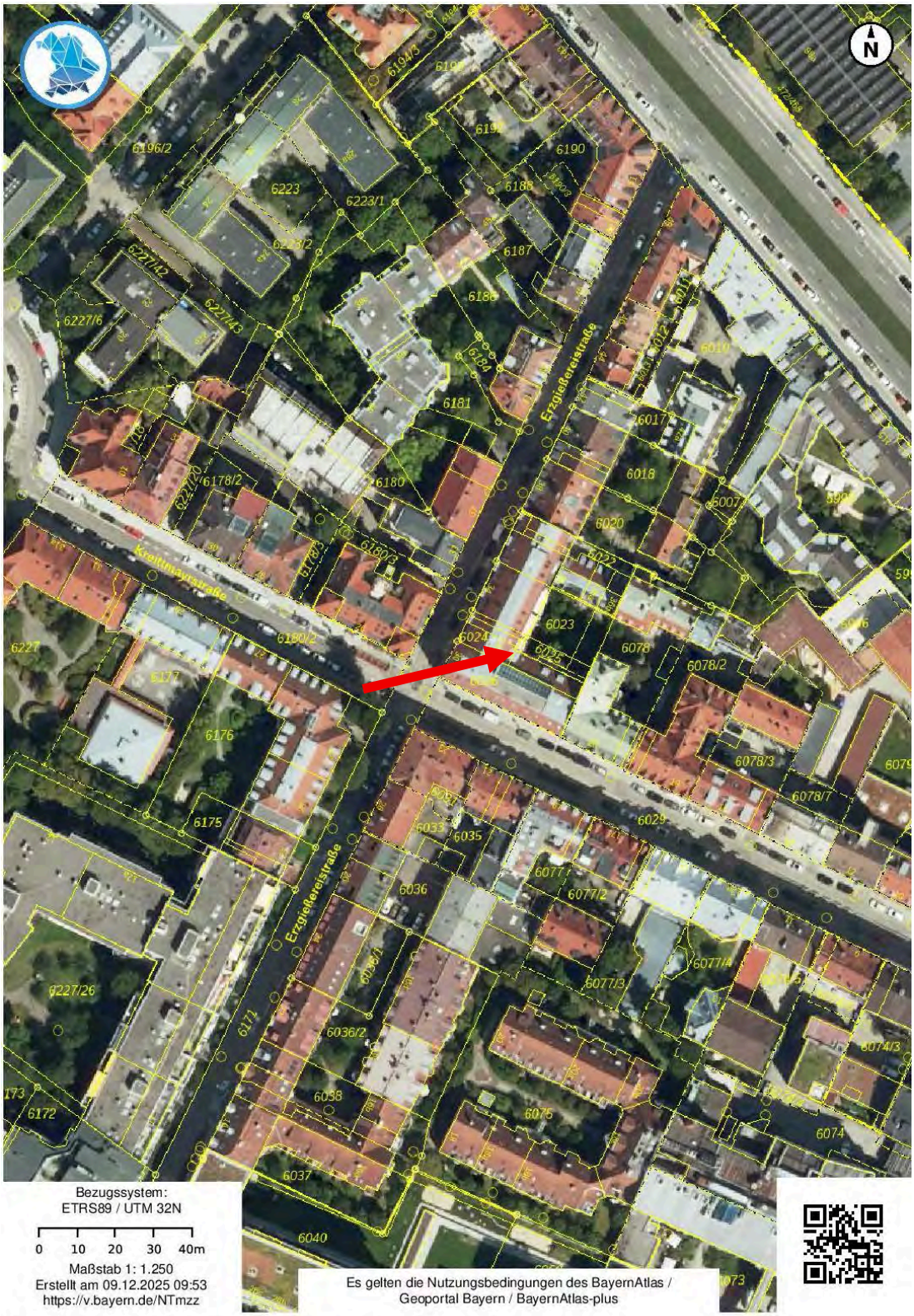
Maßstab 1:1000 5 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

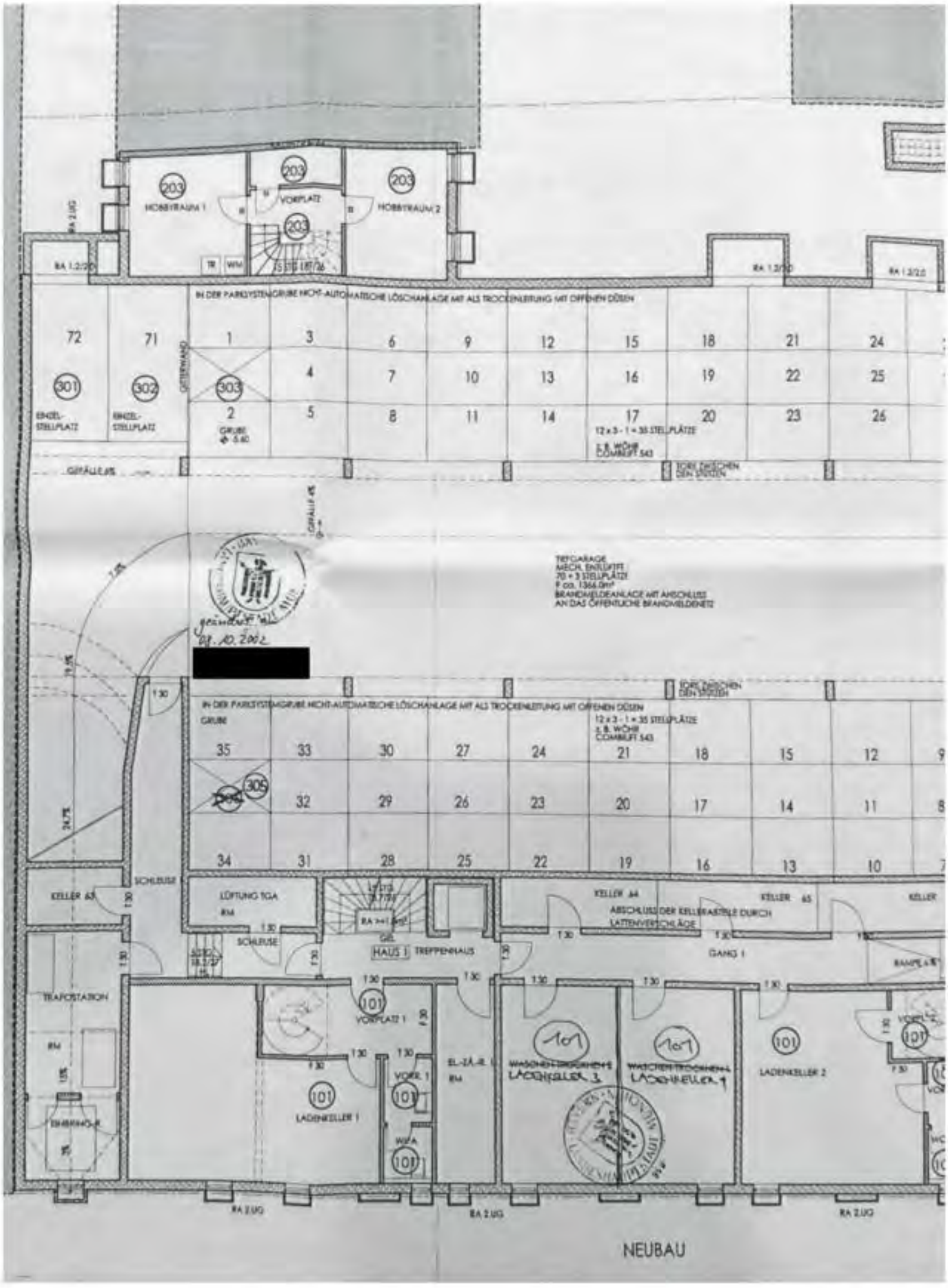
Anlage 4

Luftbild

A 4

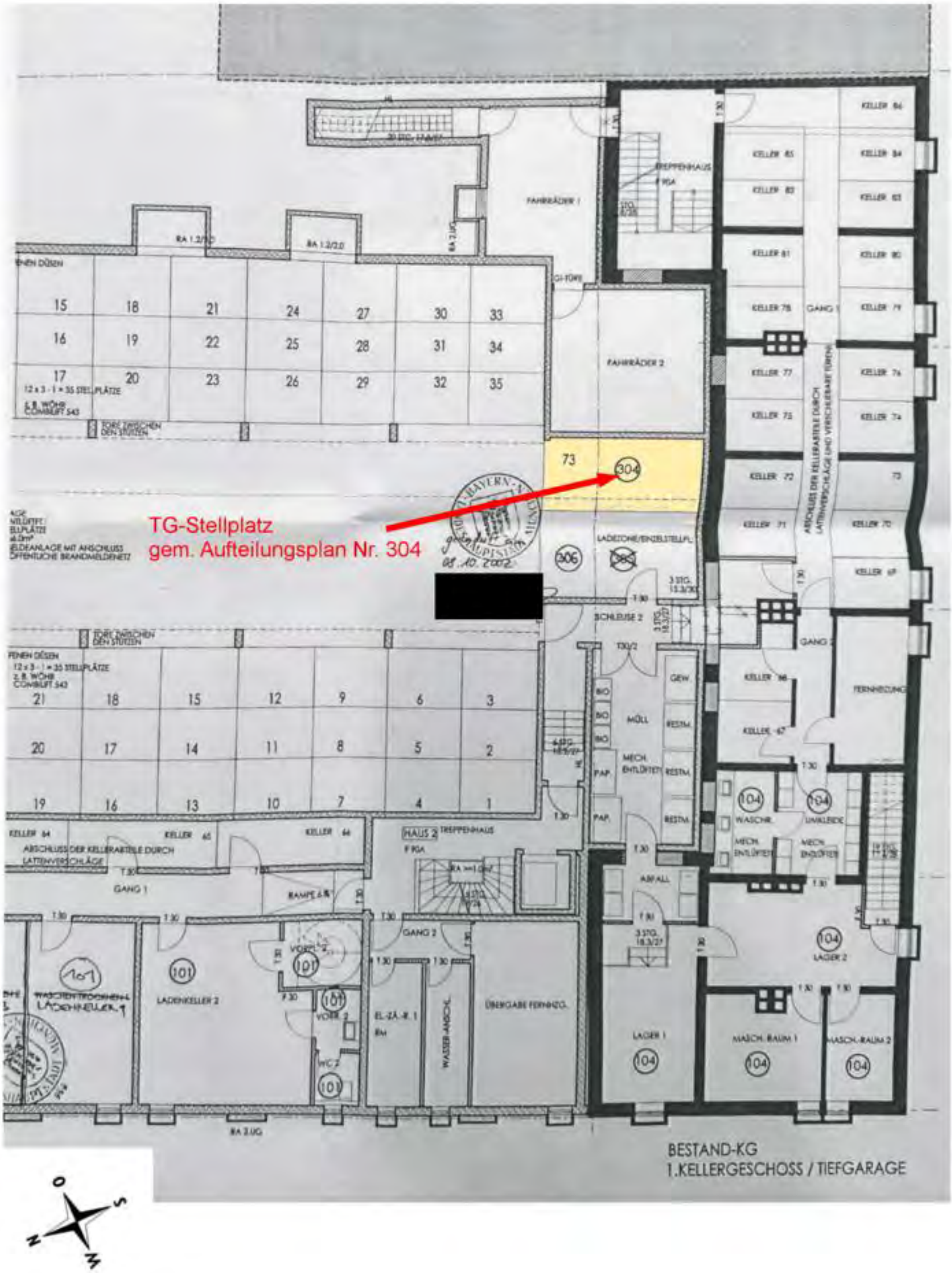


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



1. Kellergeschoss/Tiefgarage

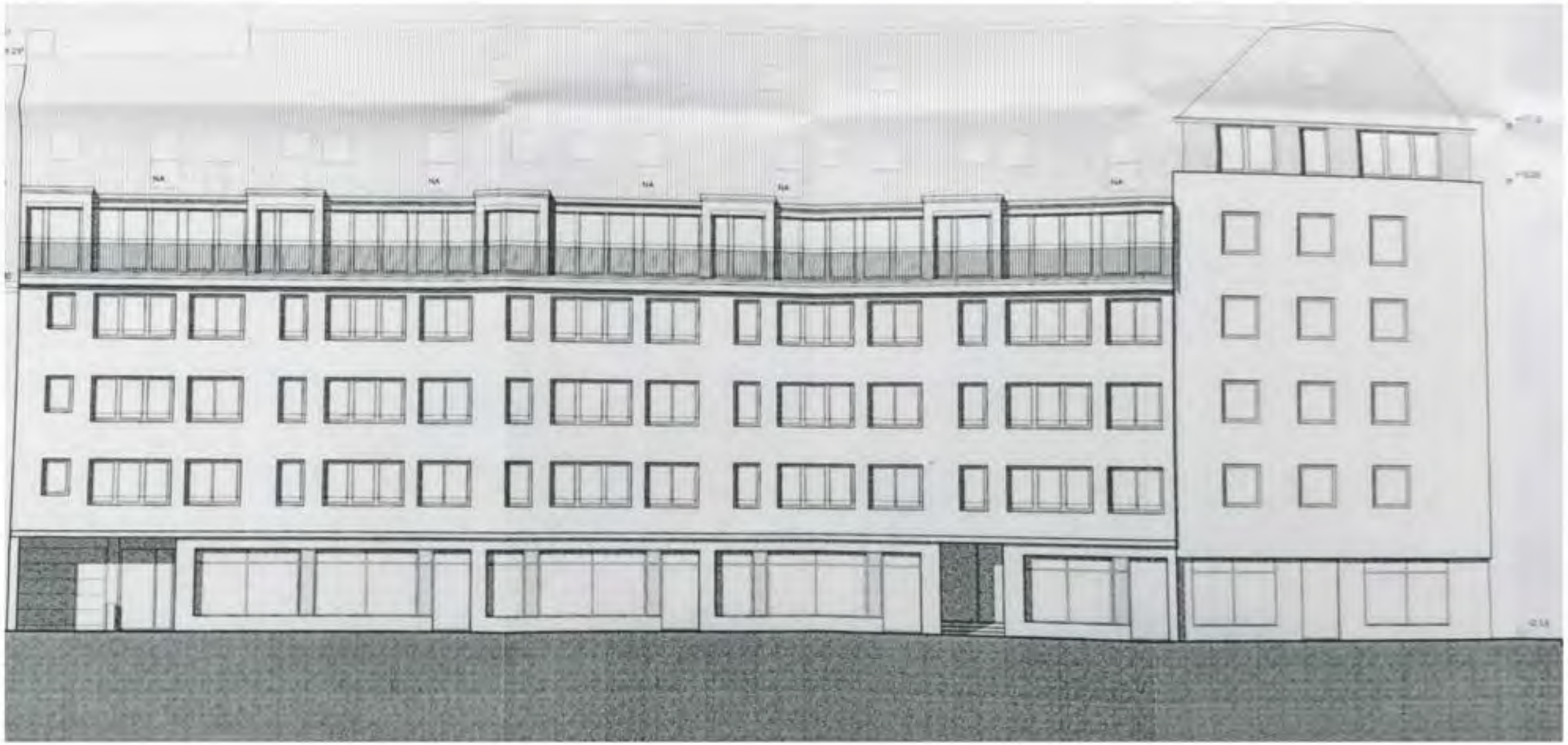
Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.2



Ansicht Kreittmayrstraße

-ohne Maßstab-

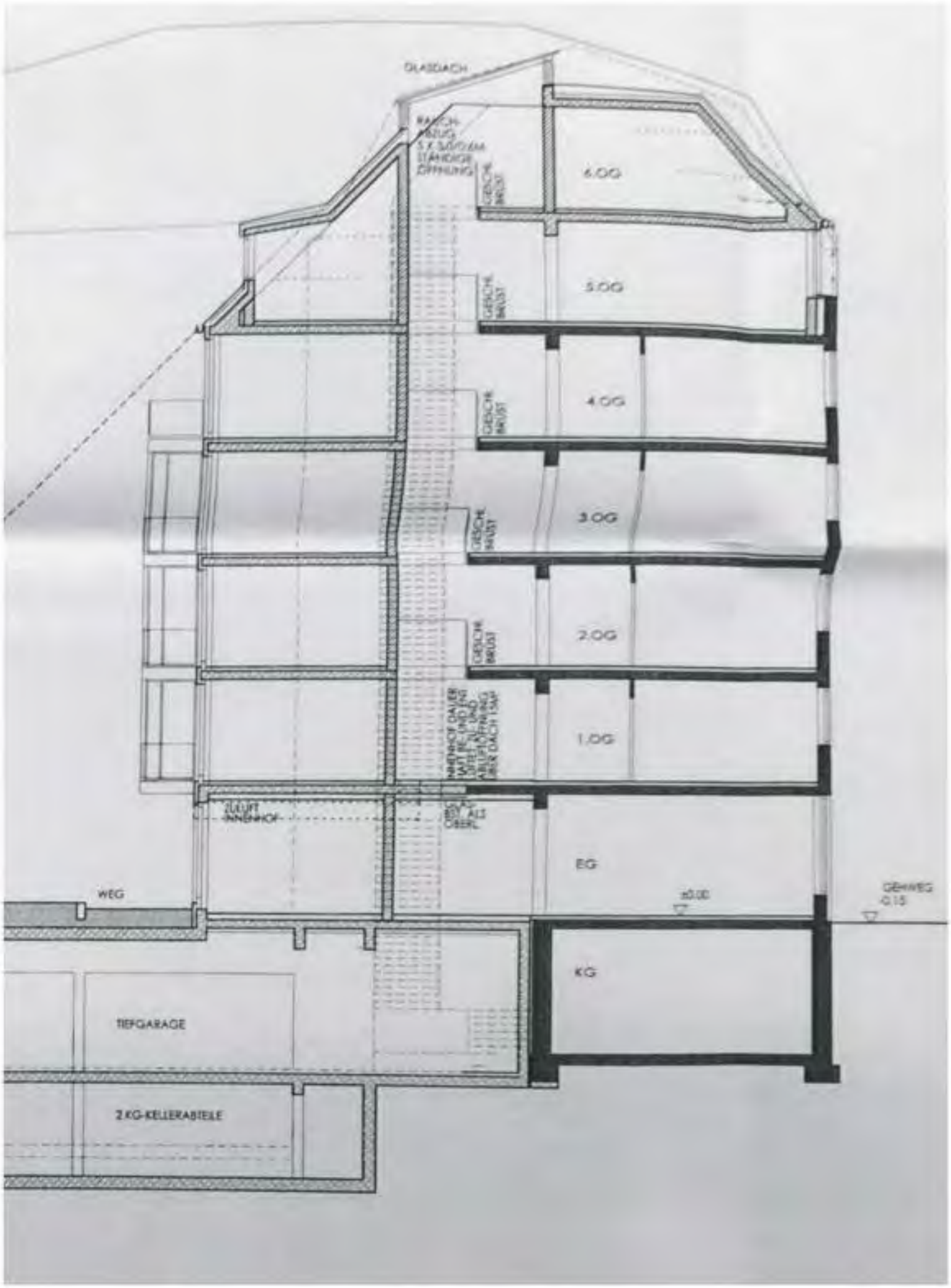
Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.3



Ansicht Erzgießereistraße

-ohne Maßstab-

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.4



Schnitt

-ohne Maßstab-

Amtsgericht München

Grundbuch

von

Max-Vorstadt

Blatt 24566

(Teileigentumsgrundbuch)

Amtsgericht München
Grundbuch von Max-Vorstadt **Blatt** 24566 **Bestandsverzeichnis** Erlegeboogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	0,500/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück				
		6022	Erzgießereistr. 34, 36, 36a, 36b Gebäude- und Freifläche		4	96
		6023	Erzgießereistr. 32 Gebäude- und Freifläche		4	90
		6024	Erzgießereistr. 32 Gebäude- und Freifläche		1	34
		6025	Erzgießereistr. 32 Gebäude- und Freifläche		1	80
		6026	Erzgießereistr. 30 Gebäude- und Freifläche		3	80
		verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 304 laut Aufteilungsplänen Nr. 02/23435 und 02/34117; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Blatt 24480 mit 24569), 24567, sowie Blätter 33209 und 33234 Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 12.06.2001 und 21.10.2002 -URNr. 1118 und 2184 [redacted] übertragen aus Blatt 6598; eingetragen am 03.12.2002. [redacted] Die Teilungserklärung ist geändert: Ein weiteres Sondernutzungsrecht ist vereinbart, gemäß Bewilligung vom 21.03.2003 -URNr. 582 [redacted] eingetragen am 04.07.2003. [redacted] Die Teilungserklärung ist geändert: Ein weiteres Sondernutzungsrecht ist vereinbart und der Einheit Nr. 105 zugewiesen; Teileigentum ist in Wohnungseigentum umgewandelt (Einheit Nr. 105); gemäß Bewilligung vom 03.09.2003 -URNr. 1760/ [redacted] eingetragen am 23.12.2003. [redacted]				

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	FN 1061, Sekt. 4: Flst. 6025 Beschrieb berichtigt am 13.04.2010. [redacted]		
1	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist wegen Umschreibung von Blatt 24568 bzw. 24569 auf Blatt 33209 bzw. 33234 nun beschränkt durch die in Blatt 33209 und 33234 mit Sondereigentum verbundenen eingetragenen Miteigentumsanteilen; eingetragen am 02.10.2019. [redacted]		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
		Gemäß FN 0999, Sekt.4 beschreiben sich die Grundstücke Flst. 6022 und Flst. 6023 nunmehr wie folgt:				
		Sektion 4 6022	Erzgießereistraße 36, 36a, 36b, Gebäude- und Freifläche		4	96
		Sektion 4 6023	Erzgießereistraße 34, Gebäude- und Freifläche		4	90
		Sektion 4 6024	Erzgießereistraße 32, Gebäude- und Freifläche		1	34
		Sektion 4 6025	Erzgießereistraße 32, Gebäude- und Freifläche		1	80
		Sektion 4 6026	Erzgießereistraße 30, Gebäude- und Freifläche		3	80
		eingetragen am 23.05.2006.				
		[redacted]				
		Gemäß FN 1024, Sekt. 4, beschreibt sich das Grundstück (Flst. 6026) nunmehr wie folgt:				
		Sektion 4 6022	Erzgießereistraße 36, 36a, 36b, Gebäude- und Freifläche		4	96
		Sektion 4 6023	Erzgießereistraße 34, Gebäude- und Freifläche		4	90
		Sektion 4 6024	Erzgießereistraße 32, Gebäude- und Freifläche		1	34
		Sektion 4 6025	Erzgießereistraße 32, Gebäude- und Freifläche, Erzgießereistraße 30, 32		1	80
		Sektion 4 6026	Erzgießereistraße 30, 32, Gebäude- und Freifläche		3	80
		eingetragen am 31.05.2007.				
		[redacted]				

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.2

Amtsgericht München
Grundbuch von Max-Vorstadt

Blatt 24566 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 2 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Max-Vorstadt

Blatt 24566 Erste Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	1 [redacted]	1	Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragen am 03.12.2002. [redacted]
2	2 [redacted] Zu 2: Infolge Berichtigung des Geburtsdatums nun: [redacted] eingetragen am 30.03.2005. [redacted]	1	Auflassung vom 09.12.2004; eingetragen am 15.12.2004. [redacted]

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.3

Amtsgericht München
Grundbuch von Max-Vorstadt
Blatt 24566
Erste Abteilung
Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Max-Vorstadt
Blatt 24566
Zweite Abteilung
Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	~~lastend an Flst. 6024: Netztrafostationsrecht für die [redacted] gemäß Bewilligung vom 24.09.1971 -URNr. 2117/[redacted] eingetragen am 29.11.1971; hierher übertragen am 03.12.2002.~~ [redacted]
2	1	~~Auflassungsvormerkung für [redacted] gemäß Bewilligungen vom 19.02.2002 und 31.01.2003 -URNr. 344, 191/[redacted] eingetragen am 07.02.2003.~~ [redacted]
3	1	lastend am gesamten vereinigten Grundstück: Trafostations- und Leitungsrecht für [redacted] gemäß Bewilligung vom 03.06.2003 -URNr. 1098/[redacted] Rang vor Abt. II/2; eingetragen am 04.07.2003. [redacted]
4	1	Das Insolvenzverfahren über das Vermögen des [redacted] ist eröffnet (Amtsgericht München, AZ: 1500 IN 466/2023); eingetragen am 21.08.2023. [redacted]

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.4

Amtsgericht München
Grundbuch von Max-Vorstadt Blatt 24566 Zweite Abteilung Einlegebogen 1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
2	Rang nach Abt. II/3; eingetragen am 04.07.2003. [redacted]	1	Gelöscht am 30.07.2003. [redacted]
		2	Gelöscht am 15.12.2004. [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.5

Anlage 7

Literaturverzeichnis

A 7

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 WoFlV)

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 Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung