

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 BauGB)

**Ladenräume mit Nebenräumen im EG,
gemäß Aufteilungsplan Nr. 103, ca. 101,7 m² Nutzungsfläche
samt Sondernutzungsrecht an Kellerabteil
gemäß Aufteilungsplan Nr. 61 im 2. KG**

**Erzgießereistraße 30, 80335 München
Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt**



Wertermittlungstichtag 31.10.2025

Verkehrswert 754.000,00 €



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. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	7
1.7. Baulastenverzeichnis.....	7
1.8. Unterlagen	7
1.9. Mieter	8
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.....	8
1.11. Verwalter	9
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen.....	10
1.13. Zwangsverwalter	10
1.14. Zuständige Verwaltungsbehörde	10
1.15. Marktsituation.....	10
2. LAGE	11
2.1. Standort und Umfeld	11
2.2. Verkehrsanbindung.....	12
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	13
2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	13
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ...	13
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	13
3.2. Erschließung	14
3.3. Baurechtliche Situation	14
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	14
3.5. Wertrelevante Geschossflächenzahl	15
3.6. Denkmalschutz.....	16
3.7. Altlasten	17
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	17
4.1. Gebäudebeschreibung.....	17
4.2. Beschrieb Teileigentum Nr. 103	21

4.3. Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 61.....	23
4.4. Energieausweis / energetischer Zustand	23
4.5. Außenanlagen.....	23
4.6. Befund.....	24
5. BEURTEILUNG.....	25
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	26
7. WERTERMITTLUNG	27
7.1. Bodenwert.....	27
7.2. Ertragswertverfahren	29
8. VERKEHRSWERT	35

Anlagen:

Anlage 1: Fotos in Kopie	A1.1 – A1.9
Anlage 2: Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3: Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4: Luftbild	A4
Anlage 5: Aufteilungspläne	A5.1 – A5.4
Anlage 6: Sondernutzungsrechte	A6
Anlage 7: Grundbuchauszug	A7.1 – A7.5
Anlage 8: Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 36 Seiten, 8 Anlagen mit 24 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Ladenräume mit Nebenräumen im EG, gem. Aufteilungsplan Nr. 103, samt Sondernutzungsrecht an Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 61 im 2. KG
Adresse:	Erzgießereistraße 30, 80335 München
Grundstück:	Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt
Grundstücksfläche:	496 m ² - Fl.-Nr. 6022 490 m ² - Fl.-Nr. 6023 134 m ² - Fl.-Nr. 6024 180 m ² - Fl.-Nr. 6025 380 m ² - Fl.-Nr. 6026
Miteigentumsanteil:	19,012/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 27.11.2024 im Zwangs- versteigerungsverfahren
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;
Nutzungsfläche:	ca. 101,7 m ²
Kfz-Stellplatz:	keiner
Anteiliger Bodenwert:	rd. 715.000,00 €
Ertragswert:	rd. 754.000,00 €
Verkehrswert:	754.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 19,012/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an den Ladenräumen mit Nebenräumen im EG gemäß Aufteilungsplan Nr. 103.

Das Bewertungsobjekt verfügt über 1 Ladenraum, 2 Lagerräume, WC und Flur im Erdgeschoss. Der Ladeneinheit ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 61 im 2. KG zugeordnet.

Die Anschrift lautet Erzgießereistraße 30, 80335 München.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 404/24, 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. Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 31.10.2025.

Der Qualitätsstichtag ist der 13.03.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Wertermittlungstichtag 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.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter der Mieter anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden geringe, jedoch keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Ein Aufmaß wurde erstellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Ladenräume mit Nebenräumen im Erdgeschoss, das Kellerabteil Nr. 61 im 2. Kellergeschoss, 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 beigelegt:

- AG München, Grundbuch von Max-Vorstadt, Blatt 24561
(Teileigentumsgrundbuch)

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

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigelegte 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

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.

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: 103, Gegenstand SE lt. Aufteilungsplan: Ladenräume mit Nebenräumen im EG, 1.000stel MEA: 19,012.

- Gemäß Nachtrag vom 21.10.2002 wird die Benutzung der im Aufteilungsplan als KELLER bezeichneten und mit Nrn. 1 bis 62 (2. UG) und Nrn. 63-86 (1. UG) nummerierten Kellerabteile gemäß § 15 WEG in der Weise geregelt, dass zum ausschließlichen Gebrauch (Sondernutzungsrecht) zugewiesen werden:
 - Das Kellerabteil, das im Aufteilungsplan bezeichnet ist als: KELLER 61 wird der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit lt. Aufteilungsplan Nr. 103 zugewiesen.

In der Gemeinschaftsordnung ist unter § 23 Folgendes geregelt:

Die im Gemeinschaftseigentum stehenden, konstitutiven Teile desjenigen Teils des Altbaugebäudes, der in den dieser Urkunde als wesentlicher Bestandteil in Anlage 2 beigelegten Aufteilungsplänen schwarz eingezeichnet und grün umrandet ist, ausgenommen Putz, Anstriche und Bodenbeläge im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, wird -samt allen darin installierten Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit diese nicht Sondereigentum sind- vom Keller samt Gründung bis incl. zur Decke des 4. Obergeschosses den Eigentümern der Raumeinheiten Nrn. 56 mit 59, 70 mit 85, 103 und 104 laut Aufteilungsplan gemeinschaftlich zum ausschließlichen Gebrauch zugewiesen.

Mit diesem Sondernutzungsrecht ausdrücklich nicht verbunden ist die Verpflichtung zur ausschließlichen Tragung der Lasten und der Kosten der Verwaltung; insofern gilt auch hierfür § 8. Die Sondernutzungsberechtigten sind im Hinblick auf § 23 Ziff. 5. lediglich zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Beseitigung von Schäden auf ihre Kosten verpflichtet.

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. 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.)

1.13. Zwangsverwalter

Zum Bewertungsstichtag steht das Bewertungsobjekt unter Zwangsverwaltung. Der Zwangsverwalter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Zwangsverwalter ist dem Gericht bekannt.

1.14. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.15. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Gewerbeobjekte des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Nach Angabe des Gutachterausschusses der Stadt München sind die Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt auf Grund der geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer bestimmbar.

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 nord-westlichen 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.

2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Das Parken in den umliegenden Straßen ist möglich.

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 beigelegt.

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 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.

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 Tief-

garage 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.

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. Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche der Gebäude beträgt ca. 7.200 m².

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 1.680 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 4,3.

Hinweis:

Die ermittelte WGFZ wird für die Anpassung des Grundstückswertes an die bauliche Nutzung des Grundstückes benötigt. Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten sind im

Grundstücksmarktbericht angegeben. Im Grundstücksmarktbericht ist geregelt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln ist. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997) definiert. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden - abweichend von den Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO 1990) - die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich bau-rechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

3.6. Denkmalschutz

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

3.7. 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

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 der 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. Ein Aufmaß wurde erstellt. 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.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

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;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

- Außenfassade: Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; die Fassade ist in Teilbereichen verschmutzt; im EG ist an der Gebäudeecke auch die Fassade mit Graffiti verschmutzt;
- Außenwände: Mauerwerk;
- Dachkonstruktion: Kombination aus Flachdach und Mansarddach; Dacheindeckung mit Betondachsteinen und im Flachdachbereich mit Titanzinkverblechung oder Vergleichbarem; zur Schneerutschsicherung sind Schneefanggitter vorhanden; Wärmedämmung;
- Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech, sonstige Flaschnerarbeiten ebenfalls in Titanzinkblech;
- Geschossdecken: Massivdecken;
- Treppen/-haus: 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;
- Fenster: 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;

- Keller: 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;
- Hauseingang: 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;
- Aufzug: 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;
- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Türsprechanlage, Klingelanlage, elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;

Heizung/Warmwasser: Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; nach Angabe der Hausverwaltung erfolgt die Heizung und Warmwassererzeugung über Fern- und Nahwärme;

4.2. Beschrieb Teileigentum Nr. 103

Ladeneinheit mit Ladenraum, 2 Lagerräumen, WC und Flur im Erdgeschoss. Der Zugang erfolgt ebenerdig von der Erzgießereistraße und der Kreittmayrstraße. Der große Ladenraum ist nach Süden und Westen, zur Kreittmayrstraße und zur Erzgießereistraße ausgerichtet. Die zwei Lagerräume und das WC sind innenliegend. Vom Raum Umkleide/Lager ist eine Türe ins Treppenhaus gegeben.

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne beigelegt.

Größe:

Die Nutzungsfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt:

Laden	ca.	72,28	m ²
Lager	ca.	12,15	m ²
Lager	ca.	12,35	m ²
WC	ca.	1,82	m ²
Flur	ca.	3,06	m ²
Nutzungsfläche	ca.	101,7	m²

Zu der Nutzungsfläche des Kellerabteils liegen keine Angaben vor.

Ausstattung:

Fenster: Fenster und Eingangstürelement als Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); die Fenster haben im oberen Bereich Kippflügel; Fensterbänke innen aus Naturstein;

Türen: Innentüren als beschichtete Türblätter mit durchschnittlichen Drückergarnituren, gestrichene Stahlzargen; teils

	fehlen auch die Türblätter; es ist eine Tür zum Treppenhause vorhanden als gestrichenes Türblatt mit Drückergarnitur, Zylinderschloss und gestrichener Stahlzarge;
Böden:	Parkettboden; WC gefliest;
Wände:	Die vorhandenen Innenwände sind Gipskartonständerwände gespachtelt und gestrichen; in dem großen Raum wurde eine Zwischenwand aus Naturholz mit Einfachverglasung durch den Pächter eingebracht;
Decken:	Abgehängte Decke, sog. Odenwalddecke oder Vergleichbares;
Sanitär:	WC mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest mit einer Dekorfliese; elektrischer Ablüfter; innenliegend;
Elektro:	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;
Heizung:	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;

4.3. 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 Metalllattenrost zum Flur und den Nachbarabteilen abgeteilt. Tür als Metalllattenrost mit Zylinderschloss abschließbar. Strom- und Lichtanschluss ist in dem Kellerabteil gegeben.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustands-auflistung dar.

Bei der Begehung wurde Folgendes festgestellt:

Gemeinschaftseigentum:

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

Sondereigentum:

- Die zu bewertende Ladeneinheit verfügt zusammenfassend über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung und durchschnittliche zweckmäßige Ausstattung. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

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.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Zusammenfassend durchschnittlicher Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung ist als zweckmäßig bzw. durchschnittlich zu beurteilen.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist für die Nutzung als Ladenfläche durchschnittlich.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind durchschnittlich.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich 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)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, d. h. Vergleichspreise vorliegen. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von gewerblichen Nutzungsflächen, da diese Objekte überwiegend als Renditeobjekte fungieren.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum zu Fehlern führen, da nicht das vollständige Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Im vorliegenden Fall scheidet das Vergleichswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes aus, da auf Grund der individuellen Merkmale keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt.

Für die Bewertung des hier vorliegenden gewerblich genutzten Teileigentums wird somit im Sinne eines Renditeobjektes das Ertragswertverfahren herangezogen und hieraus der Verkehrswert abgeleitet.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der ImmoWertV § 40 - 45 zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2024 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 15.500,00 €/m² bei einer WGFZ von 2,5 für Geschossbaugebiete mit i. d. R. drei und mehr Vollgeschossen angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 31.10.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als fallend zu beurteilen.

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt in der Herbstanalyse 2025 an, dass individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal 2025 im Mittel um rd. 16 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegen. Für Geschossbaugrundstücke werden keine Angaben gemacht. Weiter gibt der Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2024 für Geschosswohnbau land in durchschnittlicher und guter Lage ein ca. 7,5 % niedrigeres Preisniveau und für individuelles Wohnbauland (durchschnittliche und gute Wohnlagen) ein ca. 7,0 % niedrigeres Preisniveau an. In Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses wird ein Abschlag von rd. 16 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das vereinigte Grundstück Fl.-Nr. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026 mit einer höheren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt anhand der Angaben in der Bodenrichtwertkarte.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes sind keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 15.500,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -16,0%

Anpassung an die Nutzungsintensität:

WGFZ Bodenrichtwert 2,5: 2,50

WGFZ Bewertungsobjekt 4,3: 4,30

Angepasster Bodenwert:

$15.500,00 \text{ €/m}^2 \times 0,840 \times 4,30 / 2,50 = \text{rd. } 22.390,00 \text{ €/m}^2$

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 19,012/1.000 Miteigentumsanteil an
Fl.-Nr. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt

$22.390,00 \text{ €/m}^2 \times 1.680 \text{ m}^2 \times 19,012 / 1.000 = \text{rd. } 715.000,00 \text{ €}$

**Der anteilige Bodenwert für das Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 103
samt Sondernutzungsrecht an dem Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 61 zum
Bewertungsstichtag 31.10.2025 beträgt rd. 715.000,00 €.**

7.2. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist der marktüblich erzielbare Ertrag die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Nutzungsfläche im EG beträgt ca. 101,7 m². Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet.

Der IVD-Gewerbepreisspiegel Bayern Herbst 2025 gibt für München für Ladenlokale 1b-Nebenkern für Läden mit 80 m² Nfl. (bei 5 m Front) eine Miete von 24,00 €/m² und für Läden mit 200 m² Nfl. (bei 8 m Front) eine Miete von 19,00 €/m² an.

Für Ladenlokale in Streulage mit 80 m² Nfl. (bei 5 m Front) wird eine Miete von 10,00 €/m² und für Läden mit 200 m² Nfl. (bei 8 m Front) eine Miete von 8,00 €/m² angegeben.

Im Immobilien-Marktbericht München 25/26 des Referats Arbeit und Wirtschaft der Stadt München werden folgende Werte angegeben.

- Einzelhandelsflächen Miete 2024, Stadtteilzentrum 18,00 €/m² bis 25,00 €/m².

Der Gewerbeimmobilienmarktbericht der IHK München und Oberbayern gibt für die Landeshauptstadt München für das Jahr 2023 folgende Werte an.

- Einzelhandelsflächen Maxvorstadt, Median 30,00 €/m²
Spanne: 19,00 €/m² bis 62,96 €/m².
Einzelhandelsflächen Maxvorstadt, Baujahr über 10 Jahre, > 100 m² Nfl.
Median 25,00 €/m²
- Einzelhandelsflächen Maxvorstadt, Baujahr über 10 Jahre, <= 100 m² Nfl.
Median 25,00 €/m²

Einer Auswertung von on-geo sind Ladenmieten in einem Umkreis von 500 Meter um das Bewertungsobjekt von durchschnittlich 25,33 €/m², mit einem Streuungsintervall (90 %) von 19,23 €/m²– 43,48 €/m² zu entnehmen. Im Umkreis von 1.000 Meter beträgt die durchschnittliche Ladenmiete 34,23 €/m², mit einem Streuungsintervall (90 %) von 16,67 €/m²– 70,39 €/m².

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Daten, mir vorliegender Vergleichszahlen und der aktuellen Angebotssituation, beurteile ich für das Bewertungsobjekt den marktüblichen Ertrag mit rd. 23,00 €/m² Nutzungsfläche als angemessen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 3 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,40 €/m² Nutzungsfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 4 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudeteils Erzgießereistr. 30 bis zum 4. Obergeschoss ist ca. 1960, ca. 2002 erfolgte eine Sanierung. Das 5. OG und 6. OG wurden ca. 2002 aufgestockt. Die Gebäude Erzgießereistr. 32, 34, 36, 36a, 36b wurden ca. 2002 errichtet. Es wird ein Baujahr ca. 2002 angesetzt. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 57 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024 für Büro- und Geschäftshäuser, Innenstadtnähe, Standorte mit vielfältiger Infrastruktur einen Liegenschaftszinssatz für das Jahr 2024 von 3,1 % (Mittelwert) mit einer Spanne der ausgewerteten Fälle von 2,2 – 4,0 %.

Für Teileigentum mit Nutzung Büro- oder Ladenflächen werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz für das hier zu bewertende gewerbliche Teileigentum wird im vorliegenden Fall mit rd. 3,25 % in Ansatz gebracht. Berücksichtigt sind hierbei die objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftliche Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc. Weiter wurde berücksichtigt, dass es sich um gewerbliches Teileigentum handelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Bei der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer wurde ein Baujahr ca. 2002 berücksichtigt. Die hier zu bewertende Ladeneinheit befindet sich jedoch in einem Bereich, in dem auch noch ältere Gebäudesubstanz, z.B. Wände, usw. vorhanden ist. Für die Ertragswertberechnung ist jedoch kein weiterer Abschlag in Ansatz zu bringen, da dies bereits bei dem in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz und bei dem in Ansatz gebrachten Ertrag berücksichtigt wurde.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Nutzungsfläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Laden	101,7 m ²	x	23,00 €/m ²	=	2.339,00 €
					2.339,00 €

Rohertrag pro Monat: **2.339,00 €**

Rohertrag pro Jahr: **rd. 28.100,00 €**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten:	101,7 m ²	x	14,40 €/m ²	= rd.	-1.469,00 €
Verwaltungskosten:	28.100 €		3,0%	= rd.	-843,00 €
Mietausfallwagnis:	28.100 €	x	4,0%	= rd.	-1.124,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:					-3.400,00 €

Jahresreinertrag: **24.700,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

715.000 €	x	3,25%	= rd.	-23.200,00 €
-----------	---	-------	-------	---------------------

Reinertrag der baulichen Anlagen **1.500,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	2002
Jahr der Bewertung:	2025
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	57 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	3,25%
Rentenbarwertfaktor:	25,80

Gebäudeertragswert:

1.500,00 € x 25,80 = rd. **39.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd. 39.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd. 715.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd. 754.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

keine Zu-/Abschläge

Ertragswert	rd. 754.000,00 €
--------------------	-------------------------

**Der Ertragswert für das Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 103 samt
Sondernutzungsrecht an dem Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 61 zum
Bewertungstichtag 31.10.2025 beträgt rd. 754.000,00 €.**

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.

Ertragswert	rd. 754.000,00 €
-------------	------------------

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), kann der Verkehrswert für gewerblich genutzte Grundstücke, somit Renditeobjekte, nach dem Ertragswert ermittelt bzw. aus dem Ertragswert abgeleitet werden.

Der ermittelte Ertragswert basiert auf marktkonformen Daten, eine weitere Marktanpassung ist somit nicht erforderlich.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 19,012/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden und sämtlichen Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 103 bezeichnet samt Sondernutzungsrecht an dem Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 61, Erzgießereistraße 30, 80335 München, zum Wertermittlungstichtag 31.10.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

754.000,00 €

(i.W.: siebenhundertvierundfünfzigtausend 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

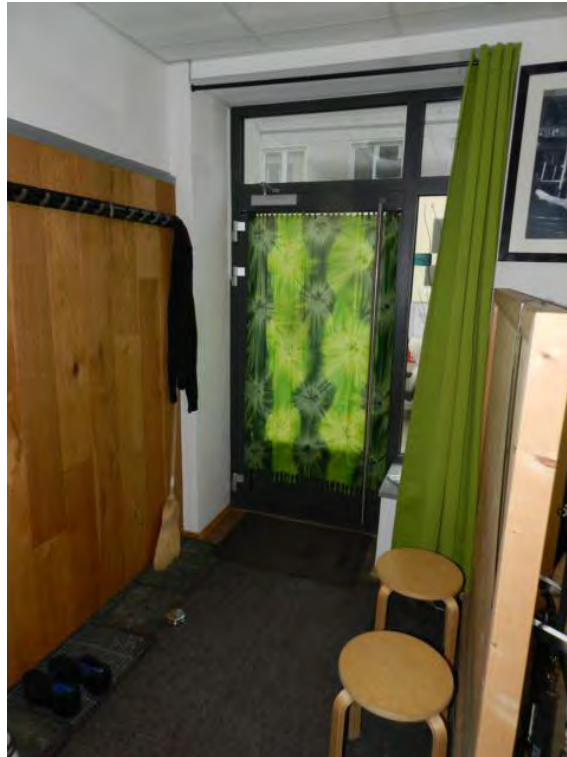


Treppenhaus Erzgießereistraße 30

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Eingangsbereich



Laden

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Empfang (Lager)



Umkleide (Lager)

Anlage 1

Fotos

A 1.8



WC



Kellerflur

Anlage 1

Fotos

A 1.9

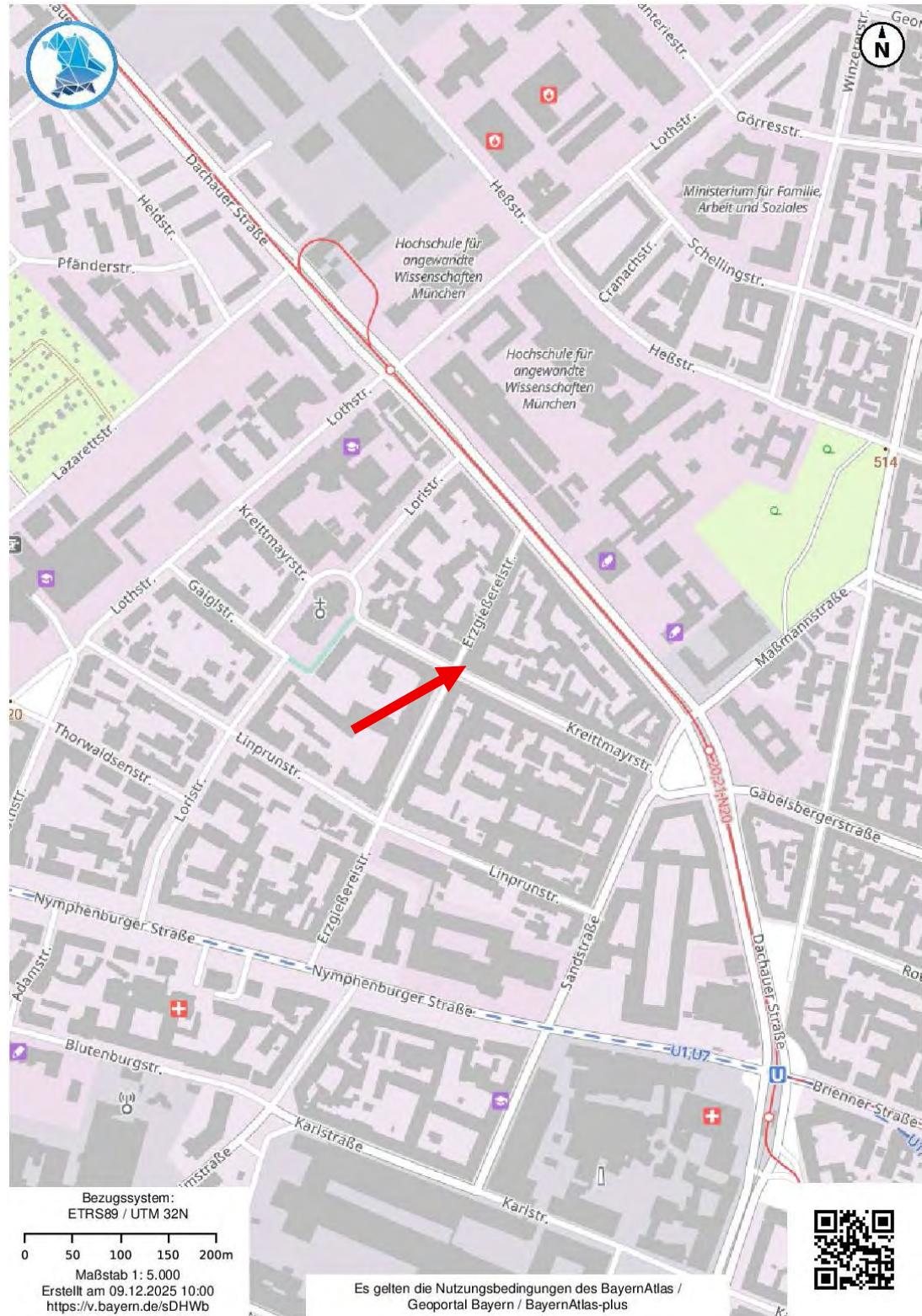


Kellerflur

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

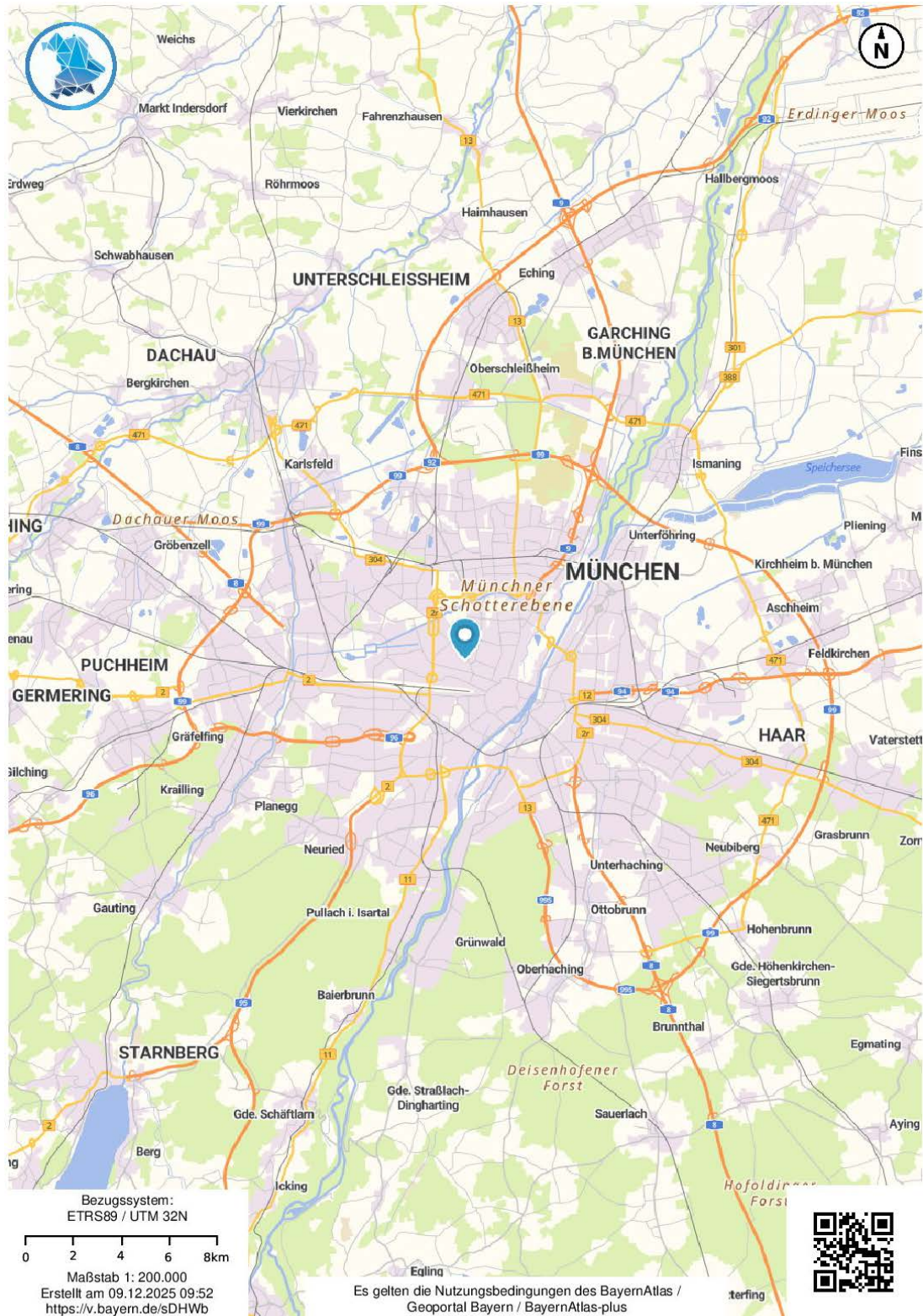
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



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

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.

Flurstück: 6023
Gemarkung: München, S.4

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

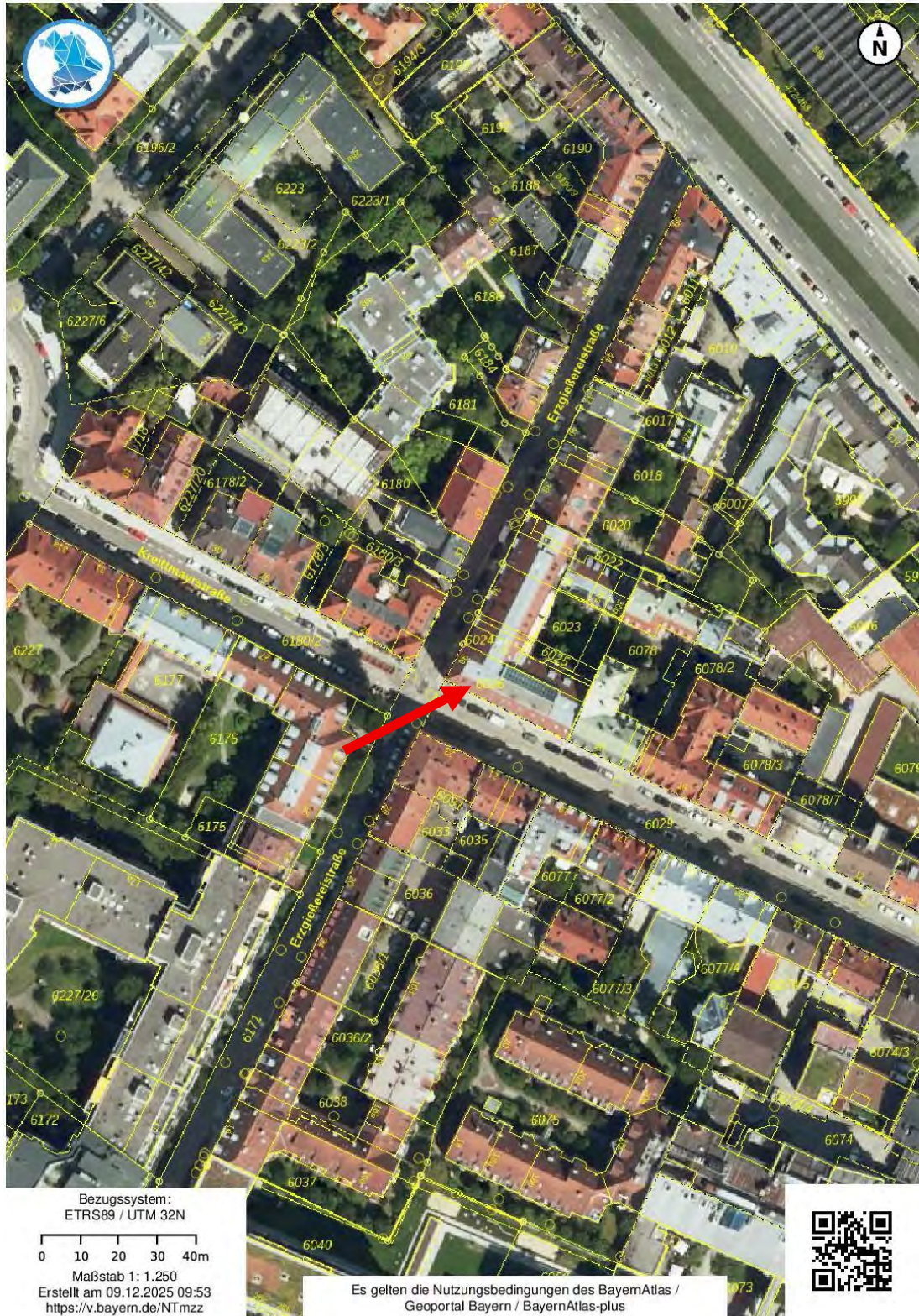
Erstellt am 06.12.2024



Anlage 4

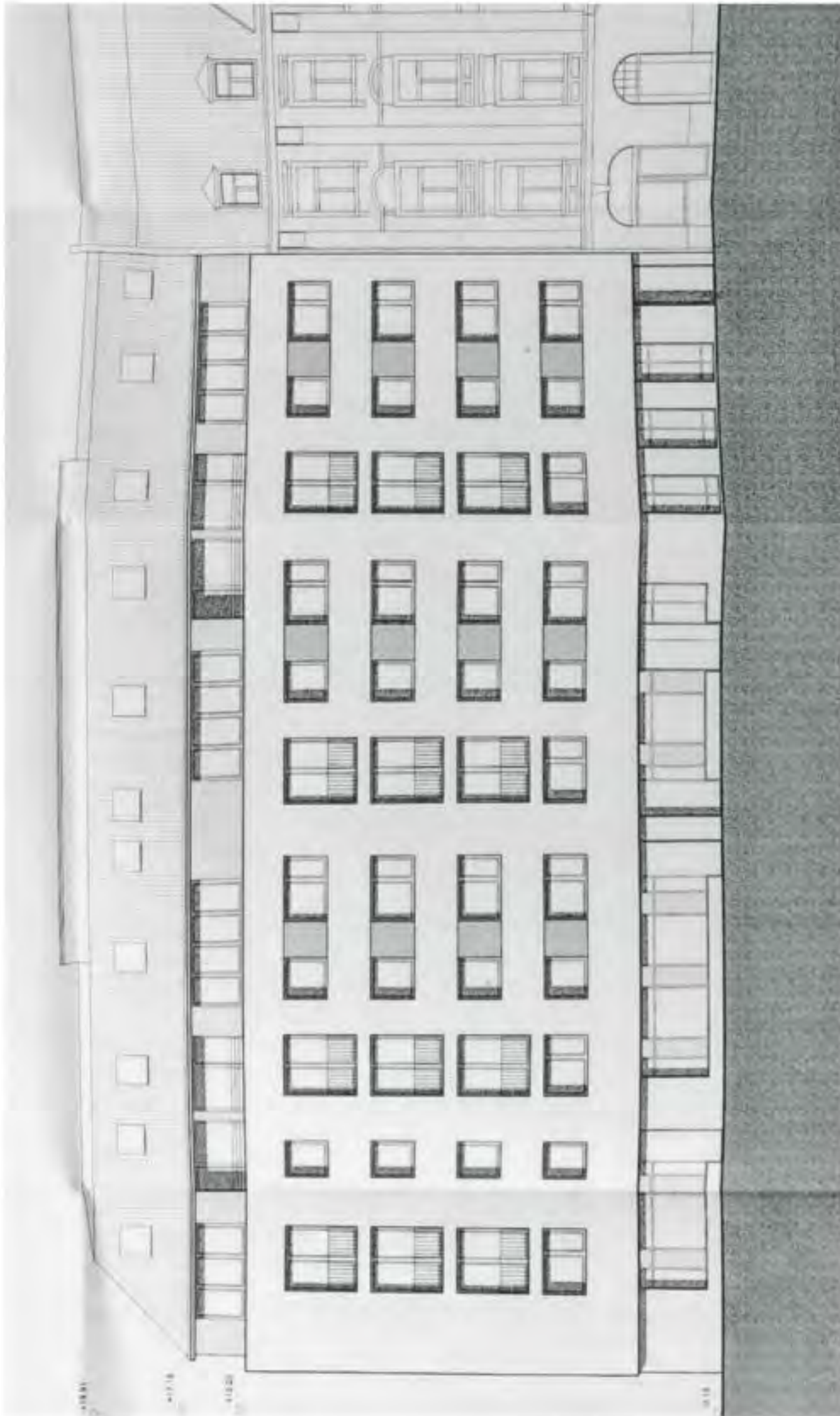
Luftbild

A 4





Erdgeschoss



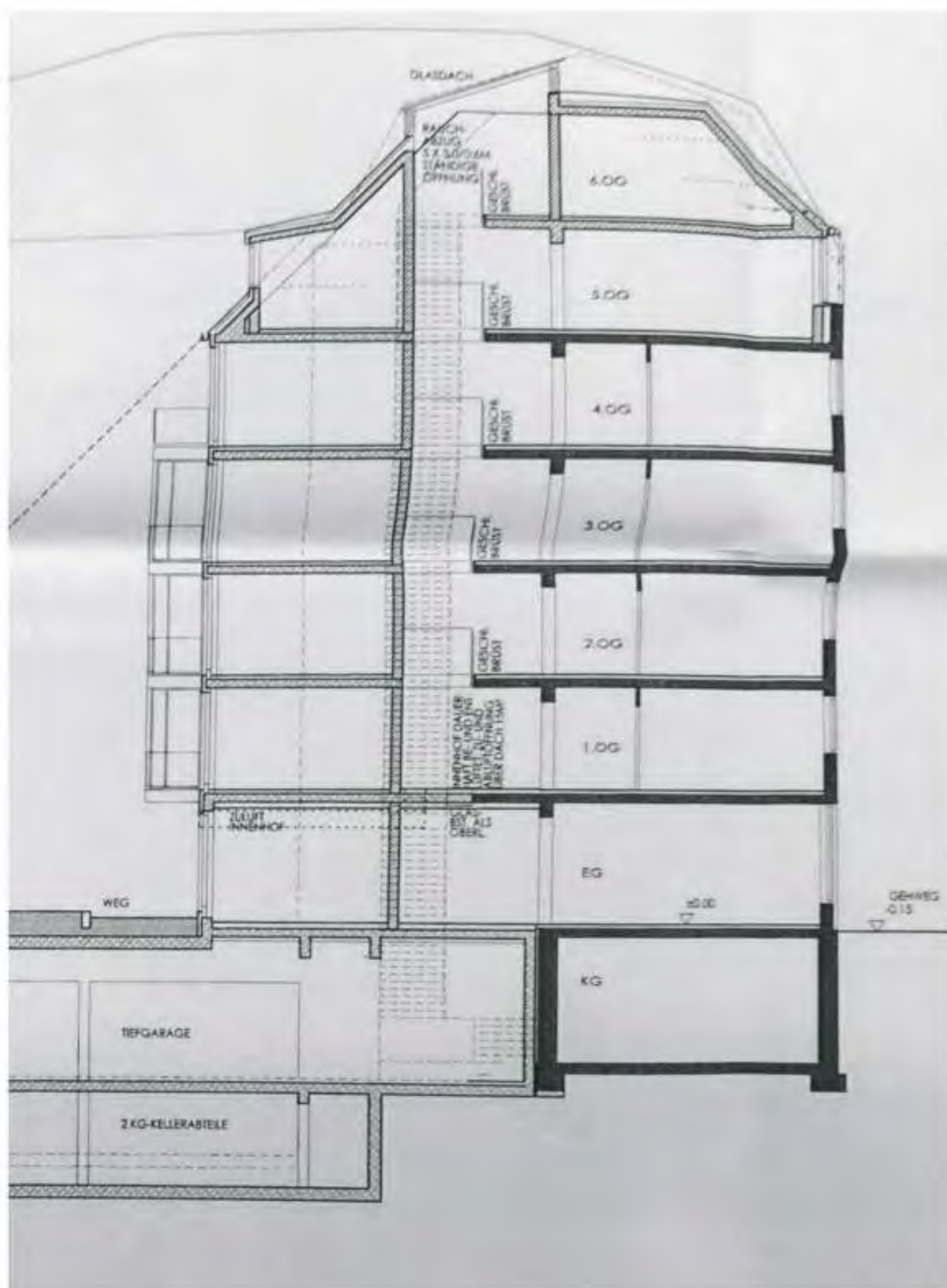
Ansicht Kreittmayrstraße

-ohne Maßstab-



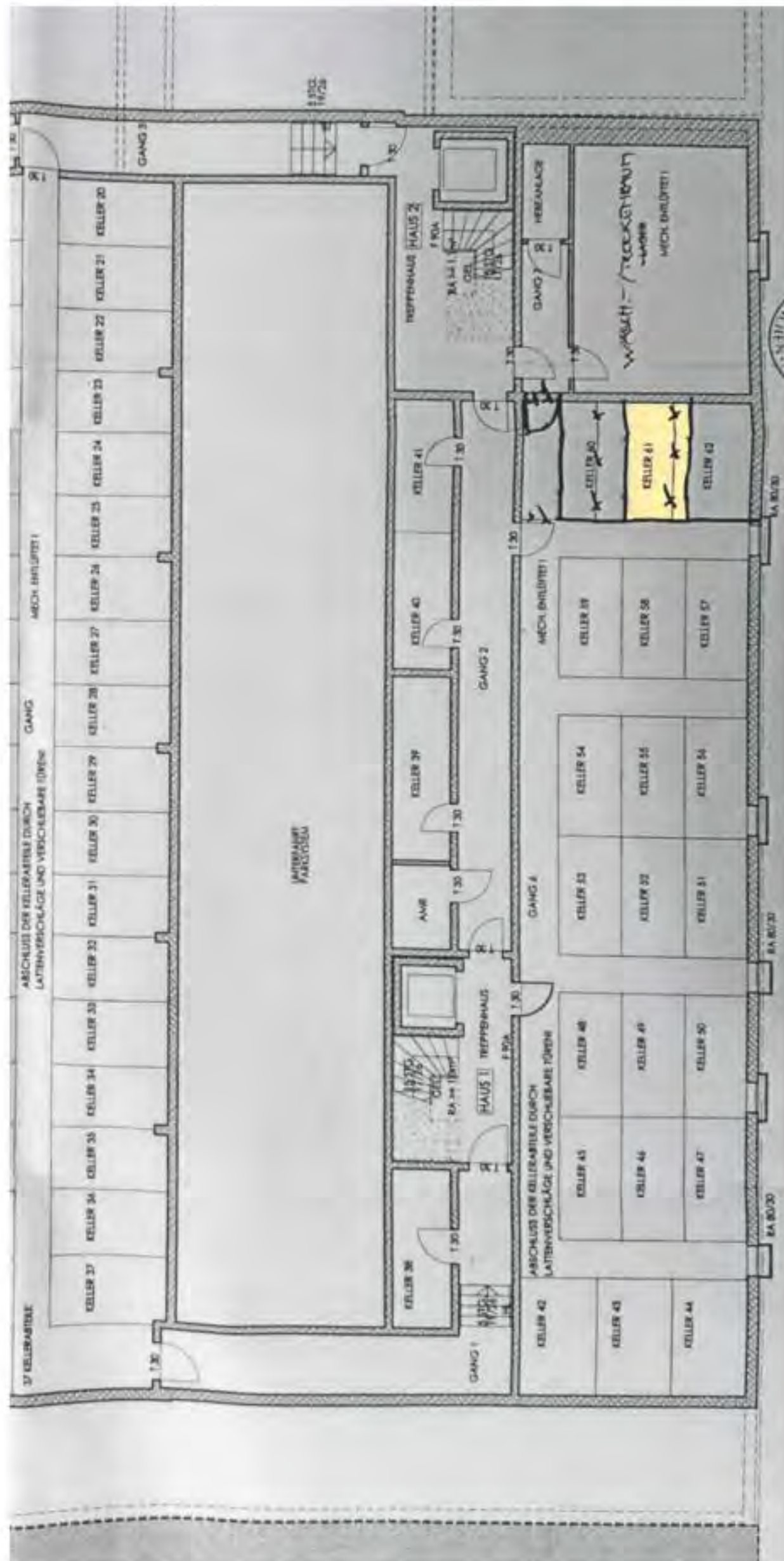
Ansicht Erzgießereistraße

-ohne Maßstab-



Schnitt

-ohne Maßstab-



2. Kellergeschoss/Tiefgarage

Amtsgericht

München

Grundbuch

von

Max-Vorstadt

Blatt

24561

(Teileigentumsgrundbuch)

München Max-Vorstadt		Blatt	24561	Bestandsverzeichnis	Eintrag
Amtsgericht Grundbuch von					1
Ufd. Nr. der Grund- stücke	Bühelge ld. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m²
1	2	3		4	
1	-	19,012/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück			
		6022	Ertzleßereistr. 34, 36, 36a, 36b Gebäude- und Freifläche	4	96
		6023	Ertzleßereistr. 32 Gebäude- und Freifläche	4	90
		6024	Ertzleßereistr. 32 Gebäude- und Freifläche	1	34
		6025	Ertzleßereistr. 32 Gebäude- und Freifläche	1	80
		6026	Ertzleßereistr. 30 Gebäude- und Freifläche	3	80
verbunden mit Sondereigentum an					
Laden und sämtlichen Räume Nr. 103					
laut Aufteilungsplänen (Nr. 02/23435 und 02/34117) das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragene Blatt 24490 mit 24561, 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/Notar [REDACTED]					
übertragen aus Blatt 6598, eingetragen am 03.12.2002.					
[REDACTED]					

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.1

Amtsgericht München Grundbuch von Max-Vorstadt		Blatt 24561	Bestandsverzeichnis		Einlagebogen 1 R	
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 Beschrleib berichtet am 13.04.2010. 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 Sonderelgentum verbundenen eingetragenen Miteigentumsanteilen; eingetragen am 02.10.2019. 					

München Max-Vorstadt 24561 · Gedruckt am 09.10.2023 · Abdruck vom 24.10.2024 · Seite 3 von 15 Seiten
Fortsetzung auf Einlagebogen

Amtsgericht München Grundbuch von Max-Vorstadt		Blatt 24561	Bestandsverzeichnis		Einlagebogen 2	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c	4		
1	2	3				
		Gemäß FN 0999, Sekt. 4 beschreiben sich die Grundstücke Flst. 6022 und Flst. 6023 nunmehr wie folgt:				
		Sektion 4 6022	Ergiebereistraße 36, 36a, 36b, Gebäude- und Freifläche	4	96	
		Sektion 4 6023	Ergiebereistraße 34, Gebäude- und Freifläche	4	90	
		Sektion 4 6024	Ergiebereistraße 32, Gebäude- und Freifläche	1	34	
		Sektion 4 6025	Ergiebereistraße 32, Gebäude- und Freifläche	1	80	
		Sektion 4 6026	Ergiebereistraße 30, Gebäude- und Freifläche	3	80	
		eingetragen am 23.05.2006.				
						
		Gemäß FN 1024, Sekt. 4, beschreibt sich das Grundstück (Flst. 6026) nunmehr wie folgt:				
		Sektion 4 6022	Ergiebereistraße 36, 36a, 36b, Gebäude- und Freifläche	4	96	
		Sektion 4 6023	Ergiebereistraße 34, Gebäude- und Freifläche	4	90	
		Sektion 4 6024	Ergiebereistraße 32, Gebäude- und Freifläche	1	34	
		Sektion 4 6025	Ergiebereistraße 32, Gebäude- und Freifläche	1	80	
		Sektion 4 6026	Ergiebereistraße 30, 32, Gebäude- und Freifläche	3	80	
		eingetragen am 11.05.2007.				

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.2

München Max-Vorstadt 24561 - Gelände am 09.10.2023 - Ausdruck vom 24.10.2024 - Seite 4 von 15 Seiten

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	[REDACTED] München	1	Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragen am 03.12.2002. [REDACTED]
2	[REDACTED] geb.	1	Auflassung vom 05.10.2004; eingetragen am 26.10.2004. [REDACTED]

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur IId. Nr. der Grund- stücke		Zur IId. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8

Amtsgericht München Grundbuch von Max-Vorstadt		Blatt 24561		Erste Abteilung		Erstbelegbogen	
Ufd. Nr. der Eintragungen		Eigentümer		Ufd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Grundlage der Eintragung	
1		2		3		4	

Amtsgericht München Grundbuch von Max-Vorstadt		Blatt 24561		Zweite Abteilung		Erstbelegbogen 1	
Ufd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis		Ufd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis		Lasten und Beschränkungen			
1	2	3					
1	1	Lasten an Flst. 6024: Netztrafostationsrecht für die [REDACTED] Hemäß Bewilligung vom 24.09.1971 -URNr. 2117/Notar [REDACTED] eingetragen am 29.11.1971; hierher übertragen am 03.12.2002.					
2	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb. [REDACTED] ; gemäß Bewilligung vom 19.02.2003 -URNr. 330/Notar [REDACTED] ; eingetragen am 21.02.2003.					
3	1	Lasten am gesamten vereinigten Grundstück: Trafostations- und Leitungsrecht für [REDACTED] ; gemäß Bewilligung vom 03.06.2003 -URNr. 1098/Notar [REDACTED] 04.07.2003. Rang vor Abt. II/2; eingetragen am [REDACTED]					
4	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1520 L 26/2016); eingetragen am 08.06.2016.					
5	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 L 10/2022); eingetragen am 06.10.2022.					
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 L 103/2023); eingetragen am 13.06.2023.					
7	1	Das Insolvenzverfahren über das Vermögen des [REDACTED] geb. am [REDACTED], ist eröffnet (Amtsgericht München, AZ: 1500 IN 466/2023); eingetragen am 21.08.2023.					

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.4

München Max-Vorstadt 24561 · Geändert am 09.10.2023 · Abdruck vom 24.10.2024 · Seite 8 von 15 Seiten

Anlage 8

Literaturverzeichnis

A 8

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 WoFIV)

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 Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung