



Sachverständigenbüro Bär

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

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

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftszeichen: 1514 K 406/24

Objekt:	Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 304 Erzgießereistraße 30, 32, 34, 36, 36a, 36b, 80335 München Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt
Bewertungsstichtag:	31.10.2025
Qualitätsstichtag:	13.03.2025
Verkehrswert:	27.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	Amtsgericht München, Grundbuch von Max-Vorstadt, Blatt 24566 0,500/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 6022, Erzgießereistraße 36, 36a, 36b, Gebäude- und Freifläche zu 496 m ² , Fl.-Nr. 6023, Erzgießereistraße 34, Gebäude- und Freifläche zu 490 m ² , Fl.-Nr. 6024, Erzgießereistraße 32, Gebäude- und Freifläche zu 134 m ² , Fl.-Nr. 6025, Erzgießereistraße 30, 32, Gebäude- und Freifläche zu 180 m ² , Fl.-Nr. 6026, Erzgießereistraße 30, 32, Gebäude- und Freifläche zu 380 m ² , verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 304 laut Aufteilungsplänen Nr. 02/23435 und 02/34117.
Nutzungssituation:	Informationen hinsichtlich eventuell bestehender Mietverhältnisse liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Hausverwaltung/ Hausgeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 30.06.2027 bestellt. Gemäß der Hausgeldabrechnung 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 beträgt das Hausgeld für das Jahr 2024 für das Bewertungsobjekt rd. 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.)
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist an der Ecke Kreittmayrstraße/Erzgießereistraße gelegen. Die Kreittmayrstraße ist eine Einbahnstraße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Die Erzgießereistraße ist ebenfalls eine Einbahnstraße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohn-/Geschäftsgebäuden bzw. Wohngebäuden mit 4-5 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. In den EG-Flächen sind teils Läden bzw. auch Gastronomiebetriebe ansässig. Die Haltestellen Hochschule München (Lothstr.) und Sandstraße sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 300-350 Meter gelegen. An der Haltestelle Sandstraße verkehren die Tramlinien 20 und 21, an der Haltestelle Hochschule München (Lothstr.) verkehrt zudem die Buslinie 153. Mit den Tramlinien 20 und 21 ist jeweils der Hauptbahnhof Nord in einer Fahrzeit von ca. 4-5 Minuten bzw. das Zentrum von München (Stachus) in einer Fahrzeit von ca. 5-7 Minuten direkt anfahrbar. Fußläufig ist der Hauptbahnhof von München vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1,3 km gelegen.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt. Der Bayern Atlas – Kartierung weist zu Lärm keine wertrelevanten Belastungen aus.



Sachverständigenbüro Bär

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

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

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden. Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.
Baurecht:	Das vereinigte Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, ist mit drei Wohn-/Geschäftshäusern, drei Stadthäusern und einer Tiefgarage bebaut. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission München liegt das vereinigte Grundstück Fl.-Nrn. 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, Gemarkung Max-Vorstadt, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 34 BauGB maßgebend. Eine Baulinie zur Kreittmayrstraße ist gegeben. Das vereinigte Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Besonderes Wohngebiet dargestellt.

Gebäudebeschreibung:

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

Beschreibung Sondereigentum:

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.
---	---



Sachverständigenbüro Bär

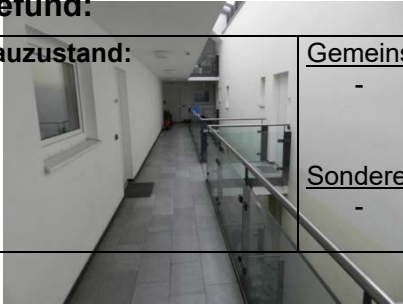
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Befund:

Bauzustand:

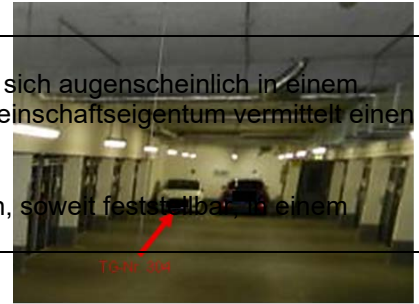


Gemeinschaftseigentum:

- 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.



Ansicht von Südwest von der Kreuzung Erzgießereistraße/ Kreittmayrstraße



Ansicht von Südwest von der Kreuzung Erzgießereistraße/ Kreittmayrstraße



Ansicht von Süden von der Kreittmayrstraße



Ansicht von Süden von der Kreittmayrstraße



Ansicht von Norden vom Innenhof



Ansicht von Norden vom Innenhof



TG-Ein-/Ausfahrt bei Gebäude Erzgießereistraße 34



Treppenhaus Erzgießereistraße 30



Treppenhaus Erzgießereistraße 30





Sachverständigenbüro Bär

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

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

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Treppenhaus Erzgießereistraße 30



TG-Ein-/Ausfahrt

Tiefgarage

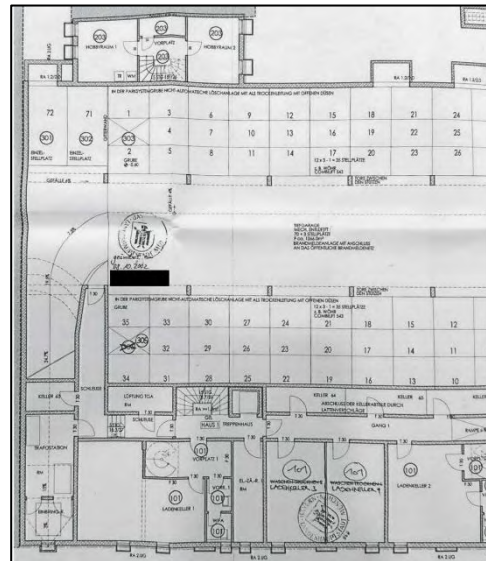


TG-Ein-/Ausfahrt

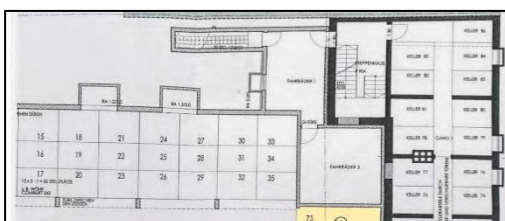
TG-Stellplatz Nr. 304



Lageplan



Grundriss 1. KG/Tiefgarage,





Sachverständigenbüro Bär

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

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

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

Grundriss 1. KG/Tiefgarage,
TG-Stellplatz Nr. 304

Hinweis: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposés wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.