

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 69

Ismaninger Straße 136 / Wehrlestr. 7 u. 9, 81675 München

Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen



Wertermittlungstichtag 04.12.2025

Verkehrswert 16.000,00 €



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 11.03.2026

Exemplar 2 von 2

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:

Michael Bär

am: **16.04.2026**

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.....	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.....	9
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	10
1.14. Marktsituation.....	10
2. LAGE	11
2.1. Standort und Umfeld	11
2.2. Verkehrsanbindung.....	12
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	12
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ...	13
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	13
3.2. Erschließung	13
3.3. Baurechtliche Situation	14
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	14
3.5. Denkmalschutz.....	15
3.6. Altlasten	15
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	16
4.1. Gebäudebeschreibung und Beschrieb Tiefgarage	16
4.2. Außenanlagen.....	20
4.3. Befund.....	20
5. BEURTEILUNG.....	21
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	22

7. WERTERMITTLUNG	22
7.1. Vergleichswertverfahren.....	22
8. VERKEHRSWERT	25

Anlagen:

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

Das Gutachten hat 25 Seiten, 7 Anlagen mit 17 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 69
Adresse:	Ismaninger Straße 136 / Wehrlestr. 7 u. 9 81675 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen
Grundstücksfläche:	3.013 m ²
Miteigentumsanteil:	1,00/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 02.07.2025 im Zwangs- versteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	04.12.2025
Qualitätsstichtag:	04.12.2025
Baujahr:	ca. 1975
Vergleichswert:	rd. 16.000,00 €
Verkehrswert:	16.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 1,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 69.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Die Anschrift lautet Ismaninger Straße 136 / Wehrlestr. 7 u. 9, 81675 München.

Hinweis:

- Im Gemeinschaftseigentum steht eine Hausmeisterwohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 97 m² Wohnfläche. Wertmäßig wird dies im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 160/25, mit Beweisbeschluss vom 02.07.2025 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 / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 04.12.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

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

Der Qualitätstichtag 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 04.12.2025, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter zeitweise ein Vertreter der Gläubigerin 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 keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. 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 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 11.06.2025 beigelegt:

- AG München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 15663
(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 Bogenhausen
- 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

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich Mietverhältnisse und somit zu Mieter, Mietbeginn, Mietertrag, etc. 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:

- Einheit: 269; Bezeichnung der Wohnung/Gewerbe: Garage (69); Zeitraum von: 01.01.1998; Miteigentumsanteil (alt): 1,00; Miteigentumsanteil (neu): 1,00;

In § 19 der Gemeinschaftsordnung ist Folgendes geregelt:

In der Wohnanlage Ismaninger Straße 136 sollen – soweit gesetzlich zulässig und tatsächlich ausscheidbar – folgende wirtschaftlich getrennten Abrechnungsbereiche gebildet werden:

Es werden folgende Bereiche unterschieden:

- a) Wohnungen samt Nebenräumen im Kellergeschoss (z.B. Kelleranteile) und zugehörige Gemeinschaftseinrichtungen in der Wohnanlage Ismaninger Straße 136;
- b) gewerblicher Bereich einschließlich Lager und Nebenräumen im Kellergeschoss (Tiefgaragengeschoss) und zugehörige Gemeinschaftseinrichtungen;
- c) Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage samt Zufahrts- und Abfahrtsrampen einschließlich Rampenmauern, Be- und Entlüftung und allen zum Betrieb der Tiefgarage erforderlichen Einrichtungen, wie insbesondere des Ein- und Ausfahrtores samt technischen Einrichtungen, soweit nicht nachfolgend für einzelne Bereiche etwas anderes bestimmt wird.

Für diese wirtschaftlich getrennten Bereiche gilt grundsätzlich Folgendes:

1.)

In den wirtschaftlich getrennten Verwaltungskomplexen werden die Kosten der Instandhaltung und Wartung, insbesondere die Kosten späterer Instandsetzungsmaß-

nahmen und die Instandhaltungsrücklage entsprechend zugeteilt und zugeordnet; sie werden getrennt errechnet und getrennt verwaltet. An den Kosten der Unterhaltung und etwaigen Instandsetzung sowie der anzusammelnden Instandhaltungsrücklage innerhalb der wirtschaftlichen Einheit „Tiefgarage“ nehmen nur die Eigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes teil.

Kosten von Versicherungen, die ausschließlich im Zusammenhang mit der Tiefgarage stehen, werden ausschließlich auf die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze verteilt. Sie werden von den übrigen Versicherungen getrennt geführt, soweit das möglich ist.

2.)

Die Verteilung der Kosten und Lasten wird wie folgt vorgenommen:

a) Im Bereich der wirtschaftlichen Einheiten nach vorstehend lit. a) und b) erfolgt die Verteilung der Lasten und Kosten innerhalb einer wirtschaftlichen Einheit nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten zueinander;

b) in der wirtschaftlichen Einheit „Tiefgarage“ erfolgt die Umlage entstehender Kosten einschließlich der anzusammelnden Instandhaltungsrücklage entsprechend der Anzahl der darin befindlichen Stellplätze.

Die Kosten, welche auf die wirtschaftliche Einheit „Tiefgarage“ entfallen, werden demgemäß auf insgesamt 121 Stellplätze verteilt.

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 gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.06.2023 bis 31.12.2026 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2026 (Wirtschaftsjahr 01.01.2026 – 31.12.2026) beträgt das monatliche Hausgeld bis 31.12.2025 für das Bewertungsobjekt 36,31 € (34,08 €

Hausgeld, 2,23 € Rücklage TG) und ab 01.01.2026 monatlich 32,88 € (30,65 € Hausgeld, 2,23 € Rücklage TG).

Die Instandhaltungsrücklage TG/SNR beträgt zum 31.12.2024 rd. 31.702,00 €.

Nach Auskunft der Hausverwaltung bestehen im Anwesen Hausgeldrückstände in Höhe von ca. 120.000,00 €.

Für das Bewertungsobjekt liegen nach Auskunft der Hausverwaltung Hausgeldrückstände vor. Zur Höhe des Hausgeldrückstandes für das Bewertungsobjekt liegt keine exakte Information vor.

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.06.2025 ist zu entnehmen, dass eine Tiefgaragensanierung erforderlich ist. Die Beschlussfassung hinsichtlich der Sanierungsplanung und Bauüberwachung wurde auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben.

Gemäß Hausgeldabrechnung 2024 wurden Mieteinnahmen für die Hausmeisterwohnung in Höhe von 19.080,00 € (Anteil Bewertungsobjekt 19,08 €) als Einnahmen ausgewiesen.

In der Eigentümerversammlung vom 07.10.2025 wurde zudem beschlossen, die Hausmeisterwohnung (Gemeinschaftseigentum) in Sondereigentum umzuwandeln.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. 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.

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 Ismaninger Straße im Stadtbezirk Bogenhausen gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 4 km entfernt.

Der Stadtbezirk Bogenhausen liegt im Nordosten von München, östlich der Isar. Im Stadtbezirk befinden sich einige Großwohnanlagen sowie mehrere Grünflächen.

Mit Stand November 2025 waren in München rd. 49.040 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 5,3 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,8 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im November 2025 ca. 6,1 %.

Mikrolage

Das Grundstück Fl.-Nr. 141 ist an der Ecke Ismaninger Straße/Wehrlestraße gelegen. Die Ismaninger Straße ist eine Durchgangsstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Zudem verkehrt im Bereich des Bewertungsobjektes auf der Ismaninger Straße die Straßenbahn. Das Parken ist beidseitig am Straßenrand möglich. Die Wehrlestraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Es handelt sich um eine Zone 30.

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. Gegenüber dem Bewertungsobjekt ist ein Gebäude des Bundesfinanzhofes gelegen.

Ärzte, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, usw. sind im Stadtbezirk und im Stadtgebiet von München in ausreichender Anzahl vorhanden.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das ca. 4 km entfernte Zentrum von München in südwestlicher Richtung nach ca. 10 Minuten anfahrbar. Der Mittlere Ring ist in einer Entfernung von ca. 800 Meter gelegen. Der Anschluss an die A8 Richtung Salzburg liegt vom Bewertungsobjekt ca. 5,5 km entfernt und ist in südlicher Richtung in ca. 10 Minuten anfahrbar. Die Autobahnen A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen und A96 Richtung Lindau liegen vom Bewertungsobjekt in südwestlicher Richtung jeweils ca. 10 km entfernt. Der Anschluss an die Autobahn A9 Richtung Berlin ist in nördlicher Richtung nach ca. 4,5 km anfahrbar. Weiter erreicht man in nordwestlicher Richtung die Autobahn A8 Richtung Stuttgart nach ca. 15 km. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Bundesfinanzhof ist in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehrt die Tramlinie 17, mit welcher der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 22 Minuten direkt bzw. mit Umstieg in einer Fahrzeit von ca. 18 Minuten anfahrbar ist. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel, das S- und U-Bahnnetz 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. 36 km entfernt und ist in ca. 28 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45-60 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden Immissionen durch Kfz-Verkehr und der Straßenbahn von der Ismaninger Straße festgestellt.

Für den hier zu bewertenden Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage sind die Immissionen nicht wertrelevant.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 3.013 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Ismaninger Straße beträgt ca. 74,5 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 75,5 Meter. Die Straßenfront zur Wehrlestraße bzw. maximale Tiefe beträgt ca. 77,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd 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, Gas und Fernwärmeanschluss. 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 Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, ist mit einem Wohn-/Geschäftsgebäude und einer Tiefgarage bebaut. Der Baukörper ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 147, Gemarkung Bogenhausen, errichtet. Weiter ist der Baukörper als Grenzbau zur Fl.-Nr. 147/7, Gemarkung Bogenhausen, errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an. 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 Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 30 Abs. 3 i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine Baulinie entlang der Grundstücksgrenze straßenseitig ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (Hangkante) dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, ist mit einem Wohn-/Geschäftsgebäude und einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Ladeneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-4. bzw. 5. Obergeschoss, 1. und 2. Kellergeschoss. Das Baujahr ist ca. 1975. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken in den Obergeschossen und gewerbliche Zwecke im Erdgeschoss und teilweise Obergeschoss. Die Tiefgarage dient dem Abstellen von Kfz.

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 Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Dem Referat für Klima- und Umweltschutz der Stadt München liegen derzeit keine Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen vor.

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 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. 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.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1975;

Veränderungen: Diverse Veränderungen,
Aufstockung des Wohn-/Geschäftshauses ca. 1997;

Aufteilung in

Teileigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 19.11.1997;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude verfügt über zwei Untergeschosse;

Außenfassade: Erdgeschossig, im Bereich der Ladeneinheiten, ist die Fassade mit Naturstein verkleidet bzw. sind Schaufenster für die Ladeneinheiten gegeben; in den Obergeschossen ist Reibputz vorhanden, zudem sind hier die Betonbrüstungen der Balkone gegeben;

Außenwände: Mauerwerk bzw. Beton oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Soweit ersichtlich Flachdach bzw. Dachterrassen, entsprechende Wärmedämmung und Flachdachabdichtung werden unterstellt;

Dachentwässerung: Vermutlich Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche, zudem sind im Bereich der Balkone Fallrohre ersichtlich;

Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; zu den Wohnungen sind Flure gegeben, hier sind Nadelfilzbodenbeläge vorhanden; belichtet sind die Treppenhausbereiche über Fenster in der Außenwand; im erdgeschossigen Eingangsbereich sind eine Aufputzbriefkastenanlage sowie ein Heizkörper gegeben; die Treppenhauswände sind glatt verputzt und gestrichen, im erdgeschossigen Bereich auch raumhoch mit Naturstein verkleidet;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Vergleichbares; an den Fenstern sind Lamellenvorhänge gegeben;
Hauseingang:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Hoffläche bzw. einen Durchgang; vor der Hauseingangstüre ist eine Klingelanlage mit Videoauge und Gegensprechanlage gegeben; die Hauseingangstüre ist ein pulverbeschichtetes Metallelement mit Tür und zwei feststehenden Elementen, jeweils mit Isolierverglasung; es ist eine Drückergarnitur mit Edelstahlgriff vorhanden; die Tür verfügt über eine Mehrfachverriegelung;
Aufzug:	5-Personenaufzug, Baujahr 2004; der Aufzug geht vom 2. KG bis ins 4. OG;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage, Türsprechanlage mit Videoauge, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;

Heizung/Warmwasser: Fernwärmeanschluss mit zentraler Warmwasser-
versorgung;

Dachkonstruktion: Soweit ersichtlich Flachdach bzw. Dachterrassen, ent-
sprechende Wärmedämmung und Flachdachabdichtung
werden unterstellt;

Gemeinschafts-
eigentum: Die Räume des Gemeinschaftseigentums im Keller und die
Hausmeisterwohnung waren nicht zugänglich, es wird eine
baujahrestypische Ausstattung unterstellt;

Beschrieb Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 69

Die Tiefgarage befindet sich im 1. und 2. Kellergeschoss. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Ismaninger Straße über eine Ein-/Ausfahrtsrampe, welche jeweils mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist. Hier ist ein elektrisch betriebenes Sektionaltor vorhanden, weiter ist seitlich eine schmale Zugangstüre gegeben. Für das Rolltor ist ein Funksender gegeben bzw. möglich.

Weiter ist der Zugang zur Tiefgarage über die Treppenhäuser bzw. Kellerflächen möglich.

Die Tiefgarage selbst verfügt über einen Betonboden bzw. Betonsteinverbundpflaster, Betonstützen, Betonträger, Betonwände und Betondecke. Die Beleuchtung in der Tiefgarage erfolgt mittels Lampen.

Gegenstand der Bewertung ist der ebenerdige Einzelstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 69, der TG-Stellplatz hat eine Breite von ca. 3,80 Meter. Der TG-Stellplatz ist am Boden mit Betonsteinverbundpflaster befestigt, die Zufahrt ist als gut zu beurteilen. Es sind diverse Gerätschaften und Gegenstände vermutlich für den Restaurantbetrieb gelagert.

4.2. Außenanlagen

Die Freiflächen der Wohnanlage sind mit Betongartenplatten befestigt. Teils sind Pflanzbeete bzw. Pflanztröge gegeben. Treppen verfügen über Betonstufen. Teile der Außenanlagen sind als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

4.3. 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.

Sondereigentum:

- Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich, soweit beim Ortstermin augenscheinlich feststellbar, in einem durchschnittlichen Zustand. Die Hausverwaltung teilt jedoch mit, dass eine Tiefgaragensanierung erforderlich ist.

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 Wohnlage in München.

Bebauung:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, befindet sich ein Wohn-/Geschäftsgebäude und eine Tiefgarage. Das Erscheinungsbild wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.

Beschaffenheit:

Ebenerdiger TG-Stellplatz, durchschnittlich gut anfahrbar.

Laut Auskunft der Hausverwaltung ist eine Tiefgaragensanierung anstehend.

Vermietbarkeit:

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

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf des TG-Stellplatz 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 1970 - 1999 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 21.500 € mit einer Spanne von 8.000 € – 38.500 € an.

Eine Angebotsrecherche zeigt folgende Angebote für TG-Einzelstellplätze im Umkreis von 3 km um das Bewertungsobjekt.

Nr.	Baujahr	Art	Preis
1	2023 saniert	Einzelstellplatz	24.000,00 €
2	1973	Einzelstellplatz	27.500,00 €
3	nicht bekannt	Einzelstellplatz	26.500,00 €
4	nicht bekannt	Einzelstellplatz	24.900,00 €
5	1976	Einzelstellplatz	25.000,00 €
6	1978	Einzelstellplatz	20.000,00 €
7	1976	Einzelstellplatz	22.000,00 €

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichszahlen und unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und unter Beachtung der berücksichtigten Sanierung sowie der Lagequalität wird der Wert des Tiefgaragenstellplatz mit rd. 26.000,00 € beurteilt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten ausgeführt, befindet sich eine Hausmeisterwohnung im Gemeinschaftseigentum.

In der Hausgeldabrechnung 2024 werden für das Bewertungsobjekt für die Hausmeisterwohnung jährliche Einnahmen von 19,08 € ausgewiesen.

Die jährlichen Erträge werden über eine Laufzeit von 31 Jahren mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % (analog Wohnungseigentum) kapitalisiert. Der sich ergebende Vervielfältiger beträgt 22,94.

Somit ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 04.12.2025 ein wirtschaftlicher Vorteil von 19,08 € x 22,94 = rd. 440,00 €.

Im Hinblick auf die Größenordnung des sich ergebenden wirtschaftlichen Vorteils ist aus sachverständiger Sicht die Ermittlung der wirtschaftliche Vorteil auf Basis der vorliegenden Datenlage angemessen.

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.6.2025 ist zu entnehmen, dass eine Tiefgaragensanierung in absehbarer Zeit erforderlich ist.

Dem Sachverständigen wurde hierzu von der Hausverwaltung eine gutachterliche Stellungnahme vom 13.8.2024 übermittelt. In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass unter anderem tragende Stahlbetonbauteile in der Tiefgarage zahlreiche Schädigungen aufzeigen, so liegen zum Beispiel an Stützen- und Wandsockeln relevante Chloridbelastungen mit einhergehendem Querschnittsverlust in der Tragbewehrung vor. Die Sanierungskosten werden mit ca. 1.300.000,00 € bis 1.800.000,00 € beziffert. Weiter wurde hinsichtlich der Kostentragung von der Hausverwaltung eine Stellungnahme eines Rechtsanwaltes übermittelt. Der Rechtsanwalt kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Regelungen in der Teilungserklärung die Kosten im Wesentlichen durch die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze zu tragen sind. Der Rechtsanwalt weist jedoch ausdrücklich auch darauf hin, dass, sofern es sich um Sanierungsmaßnahmen handelt, diese nicht nur auf die Tiefgarage beschränkt sind, sondern das gesamte Gemeinschaftseigentum betreffen (beispiels-

weise statisch erforderliche Maßnahmen) und geprüft werden muss, inwieweit diese Kosten auf alle Eigentümer der Wohnanlage umgelegt werden müssen.

Der zu wählende Abschlag für das Bewertungsobjekt im Hinblick auf die erforderliche Tiefgaragensanierung kann somit nicht genau beziffert werden, aus sachverständiger Sicht ist jedoch ein Abschlag von ca. 10.000,00 € angemessen. Der Sachverständige weist hierzu ausdrücklich darauf hin, dass der gewählte Abschlag im Hinblick auf die Tiefgaragensanierung über- bzw. unterschritten werden kann.

Somit ergibt sich ein Vergleichswert von

26.000,00 € + 440,00 € - 10.000,00 € = rd. 16.000,00 €

Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 69 wird zum Bewertungsstichtag 04.12.2025 mit rd. 16.000,00 € 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 04.12.2025 für das Bewertungsobjekt folgender Wert ermittelt.

Vergleichswert rd. 16.000,00 €

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

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage gemäß Aufteilungsplan Nr. 69, Ismaninger Str. 136, Wehrlestr. 7 und 9, 81675 München, zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

16.000,00 €

(i.W.: sechszehntausend Euro)

bewertet.

München, den 11.03.2026

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Nordwest, von der Ismaninger Straße



Ansicht von Westen, von der Ismaninger Straße

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Süden, von der Wehrlestraße



Tiefgarage Ein-/Ausfahrt, von der Ismaninger Straße

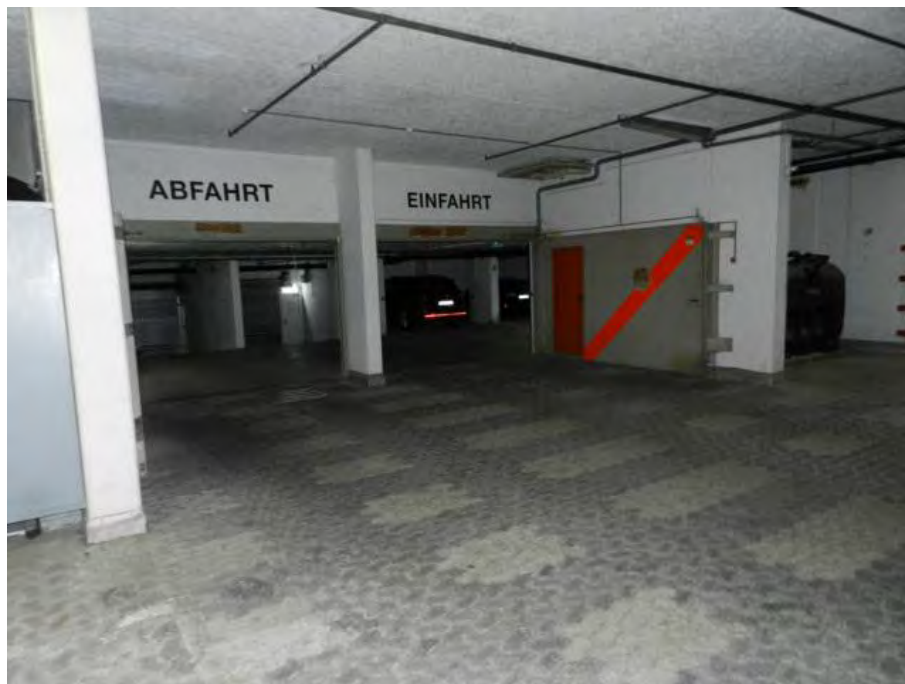
Anlage 1

Fotos

A 1.3



Tor an Ein-/Ausfahrt



Tiefgarage

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Tiefgarage



Tiefgarage

Anlage 1

Fotos

A 1.5

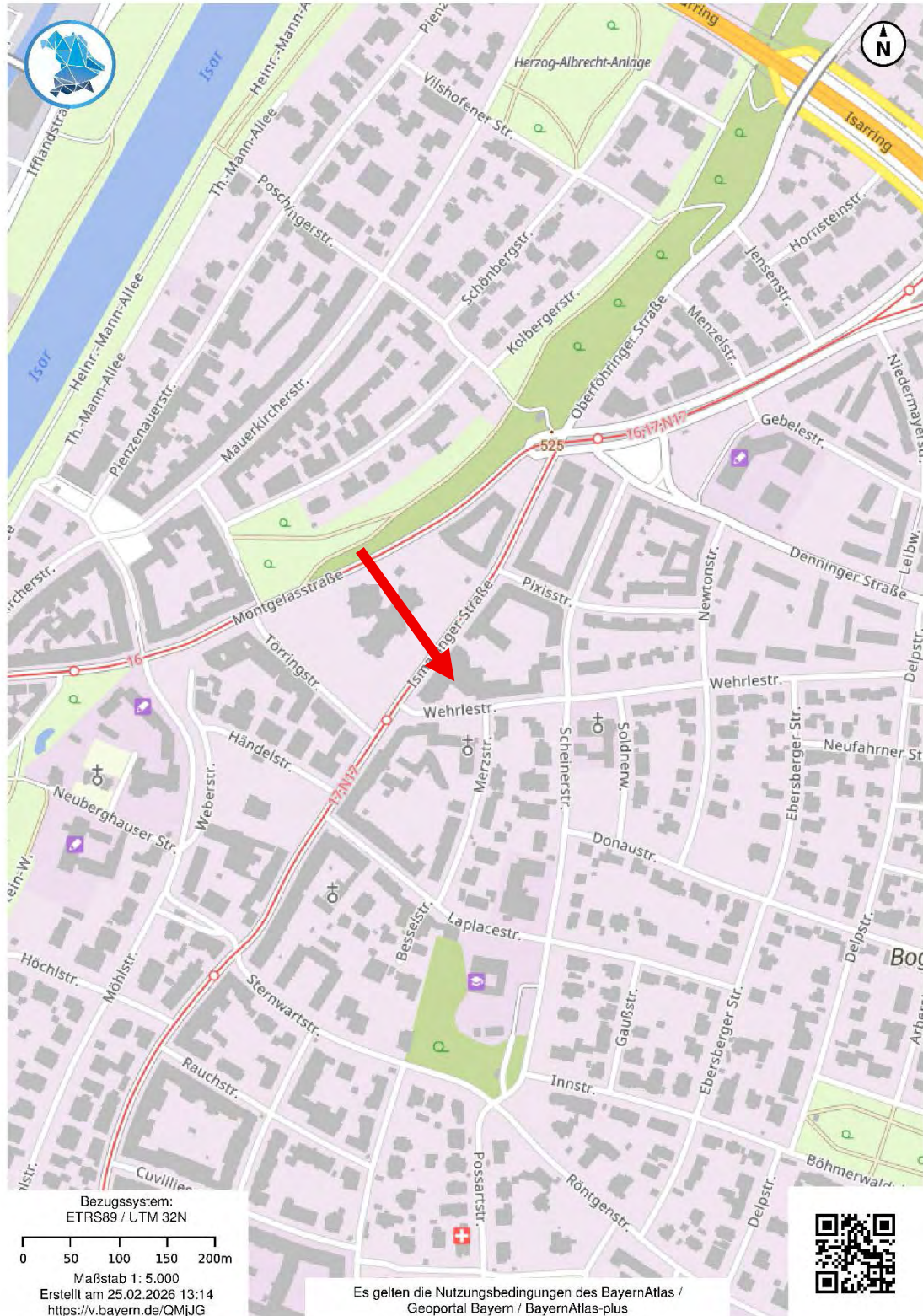


Kfz-Stellplatz Nr. 69

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



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

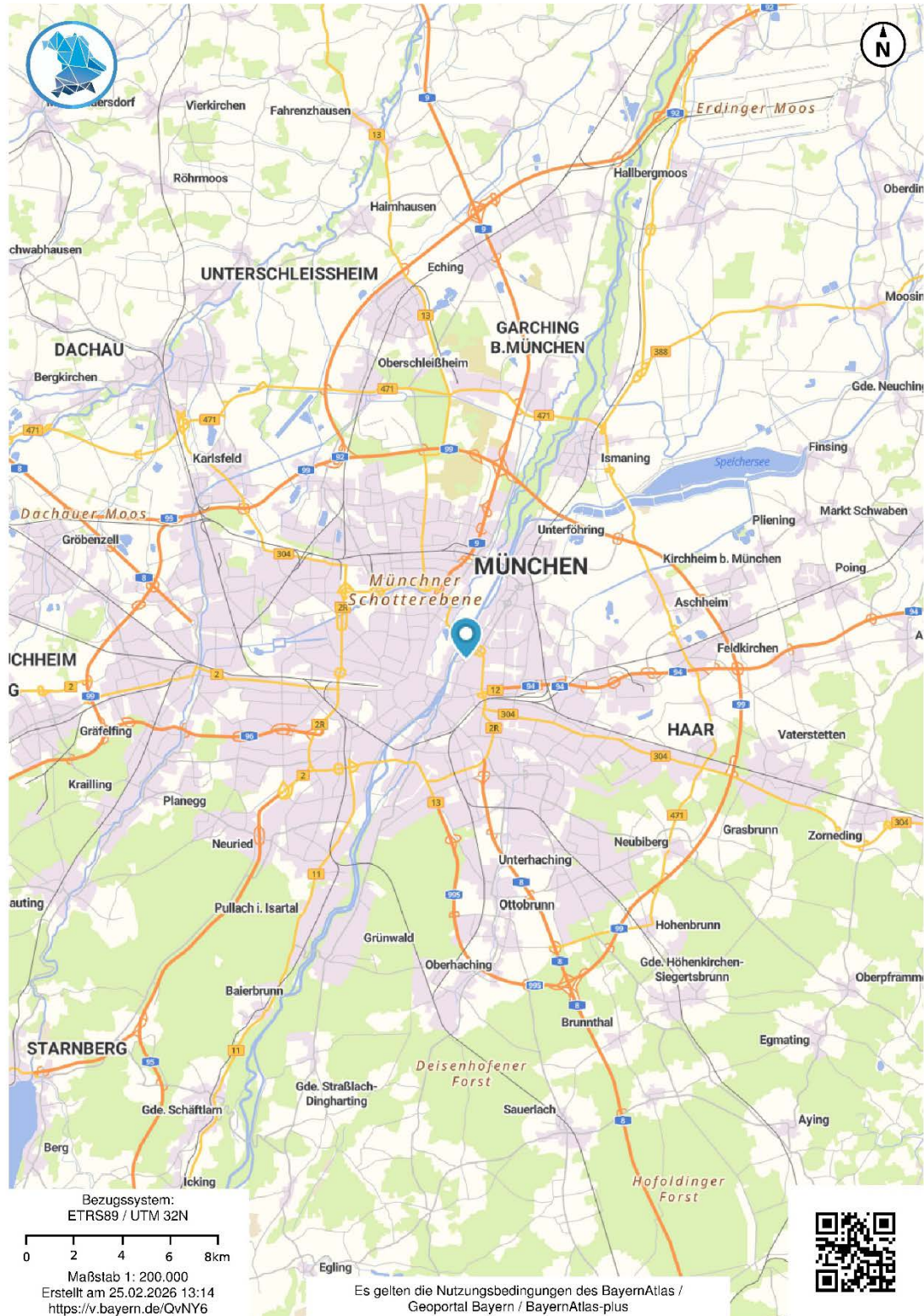
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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.



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

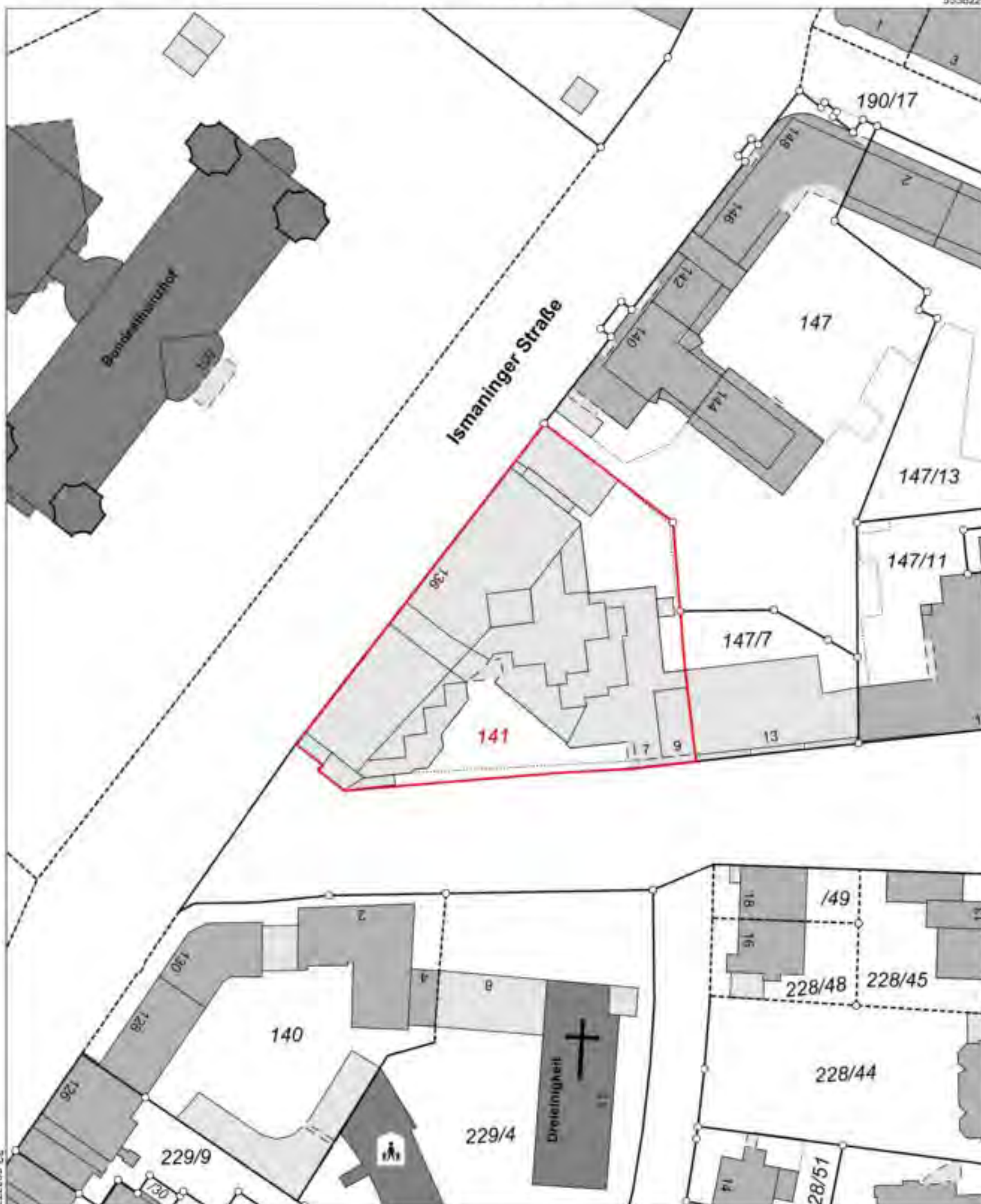
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Anlage 3
Lageplan
A3

Erstellt am 12.05.2025

Flurstück: 141
Gemarkung: Bogenhausen

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



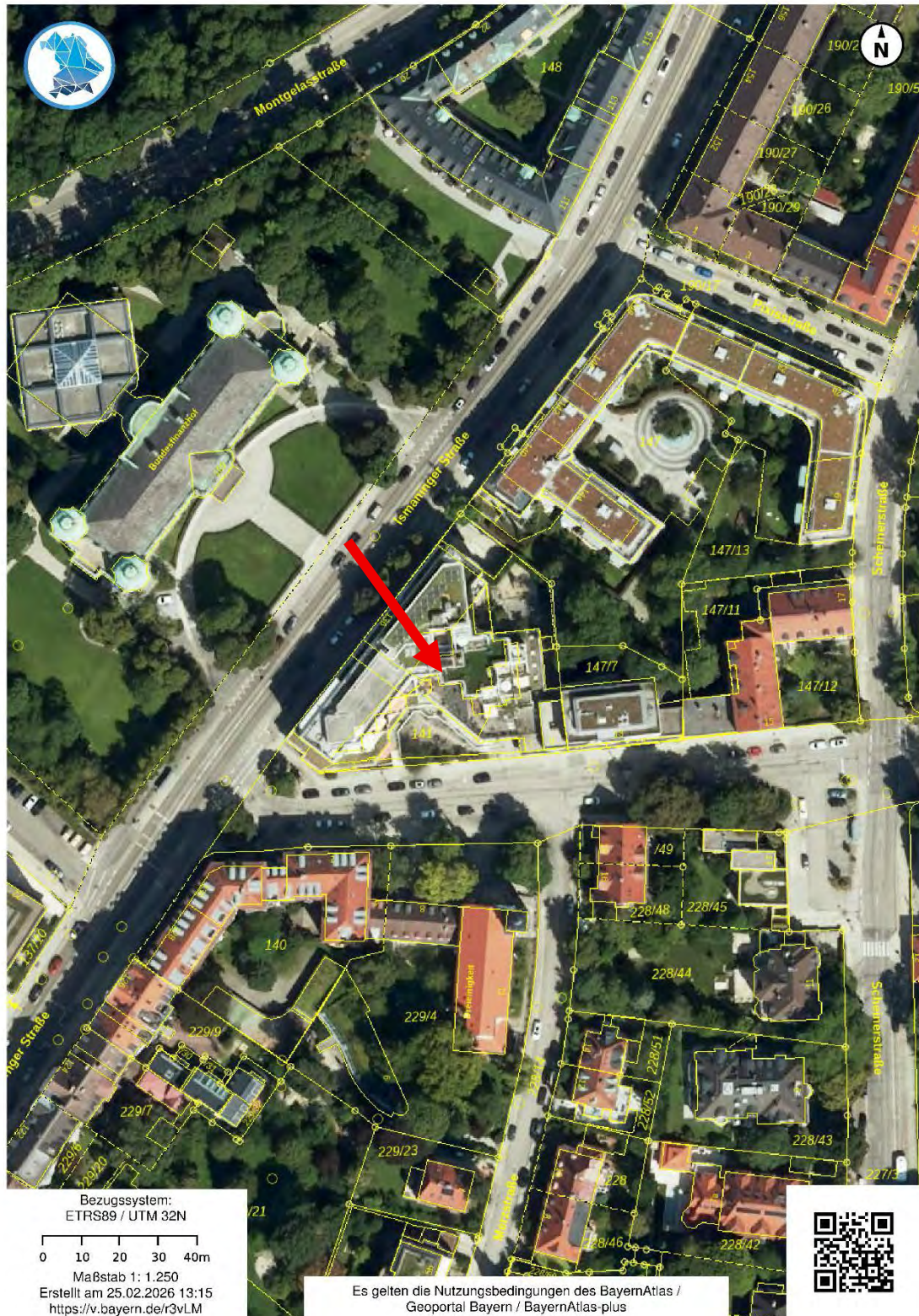
Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Anlage 4

Luftbild

A 4



Anlage 5
Aufteilungspläne
A5



Amtsgericht

München

Grundbuch

von

Bogenhausen

Blatt 15663

(Miteigentumsgrundbuch)

Am Tage/icht Grundbuch von		München Bogenhausen		Blatt 15663		Bestandsverzeichnis		Ergebnisbogen	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Gemarkung Flurstück	Größe	ha	a	m²		
1	3	a/b		3				4	
1	-	1,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	141	Ismaninger Strasse 136 Gebäude- und Freifläche			30	13	
		nach Aufteilungsplan Nr. 89/023174 verbunden mit Sondereigentum an Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 69.							
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (Bl. 15596 mit Bl. 15773)							
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.							
		Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;							
		Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten und Abkömmlinge, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung.							
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 19.11.1997 und 13.07.1998 -URNr. 3011/1997 und 2097/1998 je Notar							
		Der Miteigentumsanteil ist übertragen aus Bl.13924.							
		Eingetragen am 06.10.1998.							
		Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert; der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nun auch beschränkt durch die Einräumung von Sondereigentum in Bl. 15885; Inhaltsänderung des Sondereigentumsrechtes der Einheit Nr. 50; gemäß Bewilligung vom 27.01.2006 -URNr. 166/ 1581 /Notar							
		Gemäß FN 2307 beschränkt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:							
		141 Wehrlestraße 7, Ismaninger Straße 136, Gebäude- und Freifläche					30	13	
		eingetragen am 06.02.2014.							

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15663	Bestandsverzeichnis	Eintragbogen I R	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Bestand und Zuschreibungen		Abbuchungen	
5	6	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	7	8	
I	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 19468; eingetragen am 15.10.2013. Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert: -Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nunmehr auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller in geändertem Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 181 (Blatt 21473) und dem Keller in geändertem Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 182 (Blatt 21474); -die Miteigentumszuweisungen der Einheiten Blatt 15596 bis 16601, 15685 und 19468 wurden aufgehoben und gemäß § 8 WEG neu aufgeteilt; -der Wohnung Nr. 181 wurde das Sondernutzungsrecht an einer Dachterrasse und einer Dachfläche zugeordnet; -der Gewerbeeinheit Nr. 500 wurde das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse zugeordnet; -die Gemeinschaftsordnung wurde geändert; gemäß Bewilligung vom 27.01.2017, URMr. 72, Notar [REDACTED] München; eingetragen am 04.01.2018.				

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15663	Bestandsverzeichnis		Eintragbogen 2	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung des Grund- stückes	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Grundstück	Wirklichkeit und Lage	ha	m²	
		a/b	c			
1	2	3		4		
		Gemäß FN 233701 nunmehr wie folgt: 141 Ismaninger Straße 136, Wehrlestraße 7, 9, Gebäude- und Freifläche eingetragen am 07.03.2017. [REDACTED]	beschreibt sich das Grundstück	30	13	

A6.2

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15663	Bestandsverzeichnis	Eingetragene 2 9
Bestand und Zeichnungen		Abzeichnungen		
Zur Id. Nr. der Grund- stücke	Zur Id. Nr. der Grund- stücke	7	8	
5	6			

Grundbuch
A6.3

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15663	Eingetragene 1	
Zur Id. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Grundbuchverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
			1	2
1a b	[REDACTED] als Gesellschafter bürgerlichen Rechts	1	Teilung gemäß § 8 WEG. Eingetragen am 06.10.1998. [REDACTED]	
2	[REDACTED], geb. am [REDACTED]	1	Wie vor 1a sowie Anteilsanwachsung infolge Ausscheidens der Mitgesellschafterin [REDACTED] gemäß Berichtigungs- bewilligung vom 30.12.2005; eingetragen am 17.01.2006. [REDACTED]	
3	[REDACTED], geb. am [REDACTED]	1	Auflassung vom 21.03.2013; eingetragen am 15.10.2013. [REDACTED]	
4.1 4.2	[REDACTED], geb. am [REDACTED] geb. am [REDACTED] in Erzbrügenschaftsgemeinschaft nach kasachstanischem Recht	1	Auflassung vom 21.10.2019; eingetragen am 07.08.2020. [REDACTED]	

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Buch 15663	Ende Abteilung	Ergebnisse 1 2	
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung	1	2
1		3	4		

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Buch 15663	Zweite Abteilung	Ergebnisse 1 2	
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Laden und Beschränkungen		1	2
1	1	Versorgungsleitungs- und Kanalleitungsrecht, Betretungsrecht; für [redacted] gemäss Bewilligung vom 24.9.1936; eingetragen am 03.11.1936.			
2	1	Trafostationsrecht (Netztrafostation 3174) für [redacted] gemäss Bewilligung vom 23.11.1972 -URNr. 8691-Notar [redacted]; eingetragen am 18.12.1972.			
3	1	Terrassenbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Plat. 147/7; gemäss Bewilligung vom 20.07.1989 - URNr. 734-Notar [redacted] Frankfurt am Main; eingetragen am 29.1.1990; vermerkt nach § 9 GBO.			
		Nr. 1, 2 und 3 hierher und auf die für die übrigen Mitteilungsanteile angelegten Grundbuchblätter (15596 - 15773) übertragen am 06.10.1998.			
4	1	Auflassungsvormerkung - MEAnteile und damit zu verbindendem SE an durch Dachgeschossausbau entstehenden Einheiten - für [redacted] bürgerlichen Rechts; gemäss Bewilligung vom 20.11.1997 -URNr. 3055/Notar [redacted]; eingetragen am 13.10.1998.			
5	1	Verfügungen der Erben bzw. der Nachlasspflegerin bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Bayreuth, Az: IN 233/2007); eingetragen am 29.05.2007.			
6	1	Das Insolvenzverfahren über den Nachlaß des [redacted] ist eröffnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: IN 233/2007); eingetragen am 15.10.2007.			
7	1	Auflassungsvormerkung für [redacted] gemäss Bewilligung vom 21.03.2013 URNr. 844-Notar München; eingetragen am 29.04.2013.			
8	1	Auflassungsvormerkung für [redacted] geb. am [redacted] und [redacted] geb. am [redacted] in Erbschaftsgemeinschaft nach kassatischem Recht; gemäß Bewilligung vom 21.10.2019 URNr. 2278-Notar [redacted] München; eingetragen am 29.10.2019.			

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15663	Zweite Abteilung	Eintragbogen 2
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Besondere- verzeichnis	Laden und Beschränkungen		
1	2	3		
9	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1514 R 150/2025); eingetragen am 11.06.2025.		

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15663	Zweite Abteilung	Eintragbogen 1 R
Veränderungen		Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1		
4	5	6	7	
4	Ansprüche aus Vormerkung teilweise abgetreten an [REDACTED], im Umfang der Bewilligung vom 27.01.2000 - URNr. 167/Notar [REDACTED], eingetragen am 24.02.2000.	5, 6, 7	Je gelöscht am 15.10.2013.	
4	Ansprüche aus Vormerkung teilweise abgetreten an [REDACTED], im Umfang der Bewilligung vom 26.02.2016 URNr. 1039 Notar [REDACTED] München; eingetragen am 14.04.2016.	4	Gelöscht am 04.01.2018.	
		8	Gelöscht am 07.08.2020.	

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Blatt 15663		Zweite Abteilung		Erste Abteilung	
Veränderungen		Löschungen					
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1
4	5	6	7				

München Bogenhausen 15663 · Geändert am 11.06.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 11.06.2025 · Seite 12 von 14

Fortsetzung auf Erste Abteilung

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 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