

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
und Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Exposé



AG München

AZ:1510 K 45/23

Objekt

3-Zimmerwohnung mit Loggia
Bruno-Walter-Ring 20
81927 München

Stichtag

31. Mai 2023

Datum

30. Juni 2023

Verkehrswert

500.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Digitale Fassung – reduzierte Druckqualität

Lage	LH München, Stadtbezirk Bogenhausen; gelegen im Fideliopark, einer Siedlung im Norden des Bezirksteils Englschalking, durchschnittliche Wohnlage laut der Lagekarte des Gutachterausschusses; Grünanlagen im nahen Umfeld, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; kleines Ladenzentrum mit Lebensmittelläden und Dienstleistungsbetrieben an der Freischützstraße, Grund- und Mittelschule in fußläufiger Entfernung.
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Daglfing, Blatt 7922: 7,38/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 156 an dem Grundstück der Gemarkung Daglfing Flst. 575/1 – Bruno-Walter-Ring 8, 10, 12, 16, 18, 20 6 Wohnhäuser, Tiefgarage, Transformatorenhaus, Hofraum, Grünfläche zu 13.848 m ²
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 31.05.2023
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin erschien kein Mitglied der Erbengemeinschaft. Die Mieter konnten nicht in Kenntnis gesetzt werden, da deren Name im Vorfeld nicht übermittelt wurde. Die Wohnungstür wurde nicht geöffnet. Es konnte lediglich das Treppenhaus besichtigt werden. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.
Wohnanlage	bestehend aus 6 Häusern: Zeilenbebauung mit jeweils 9 Vollgeschossen, insgesamt 162 Wohneinheiten, Baujahr 1966, Umwandlung 1978 Tiefgarage mit 44 Stellplätzen, 44 oberirdische Stellplätze
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise in Mauerwerk, Verkleidung mit Fassadenplatten, Stahlbetondecken, Flachdach, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fernwärme, zentrale Warmwasserversorgung;
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2018, 2019, 2021 und 2022 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt: 2017/18: Sanierung der Tiefgarage 2019: Beschlussfassung über die Sanierung der Grundstücksentwässerung (innenliegende Grundstücksentwässerung, Schmutzwasser sowie außenliegende Grundstücksentwässerung, Schmutzwasser) Beschlussfassung über die Erneuerung der Fassadenplatten der drei Treppenhaus/Lift-Türme entweder Bruno-Walter-Ring 8-12 oder 16-20, je nach Grad der Schädigung und Austausch der vorhandenen Holzfenster gegen Kunststofffenster. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Rücklagen. 2021: Beschlussfassung über den Austausch der Klingelanlage am Bruno-Walter-Ring 16-20 2022: Beschlussfassung über die Reinigung der Fassaden aller Häuser auf der Nordseite

<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümersammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt wurden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.
Bewertungsobjekt	3-Zimmerwohnung mit Südloggia im 6. Obergeschoss: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, 2 Abstellraum, Diele, Flur; rd. 75 m ² WF, Kellerabteil
<u>Ausstattung:</u>	lt. Plan: innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschtisch, Anschluss für Waschmaschine; separates WC mit Waschtisch; Laminat, Heizkörper
<u>Modernisierung:</u>	Ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft übermittelte schriftlich die Information, dass nach Rücksprache mit der Mietverwaltung die Sanitäreanlagen sowie die Küche wegen Wasserrohrbrüchen im Haus in den letzten 5 bis 8 Jahren saniert wurden.
<u>Fazit</u>	Dem Grundriss nach zu urteilen hat die Wohnung einen zweckmäßig angelegten Zuschnitt. Aktuelle Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt. Die Geschosslage lässt gute Belichtungsverhältnisse vermuten.
Nutzung	Die Wohnung ist vermietet.
Hausgeld	seit 01.02.2023: 461,95 €/mtl. incl. 153,75 €/mtl. Rücklage
Instandhaltungsrücklage	Endbestand zum 30.06.2022: anteilig 7.291,68 €
Energieausweis	vom 18.05.2018: Energieeffizienzklasse D Endenergieverbrauch 105 kWh/(m ² a)

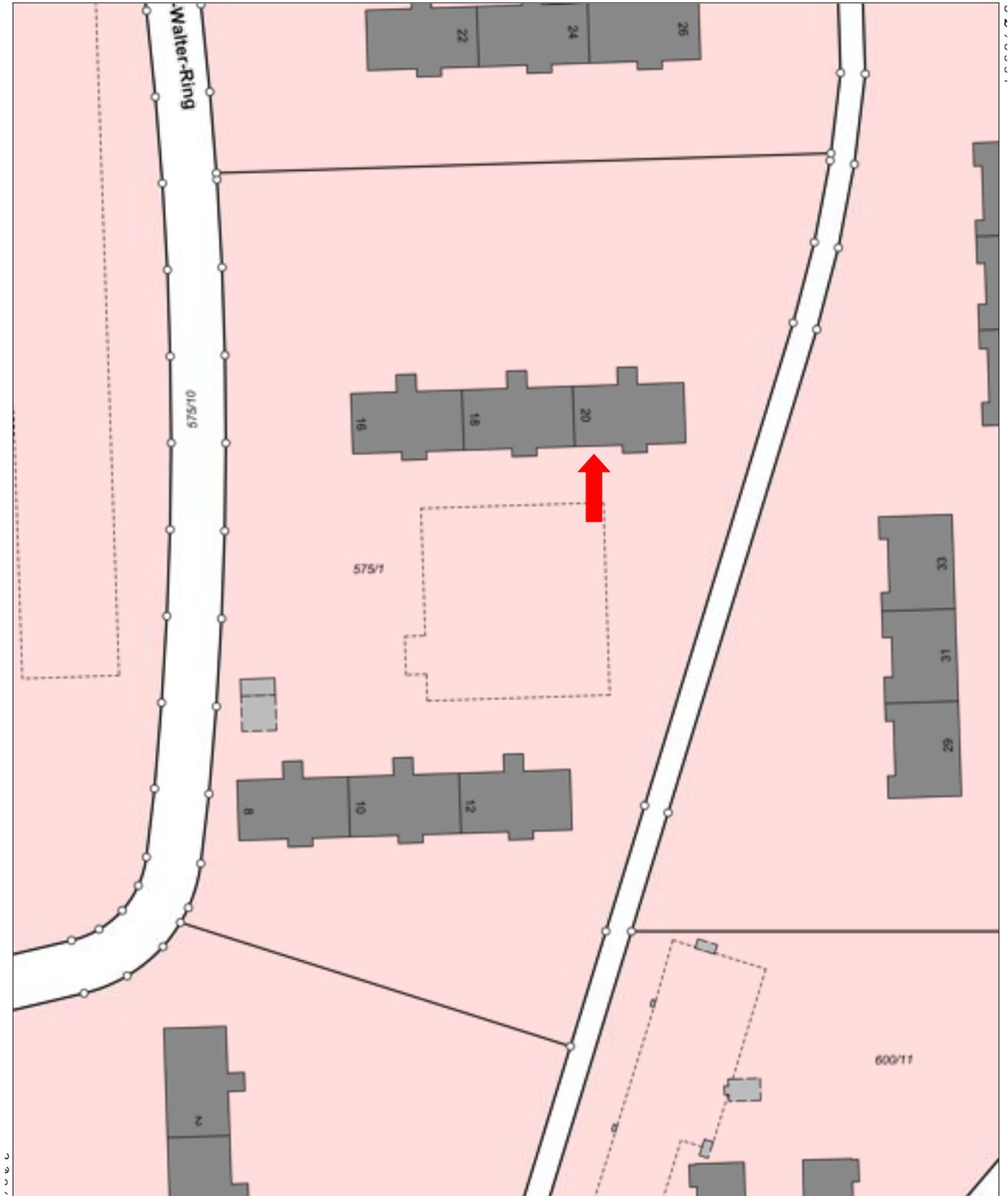
Anmerkung: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

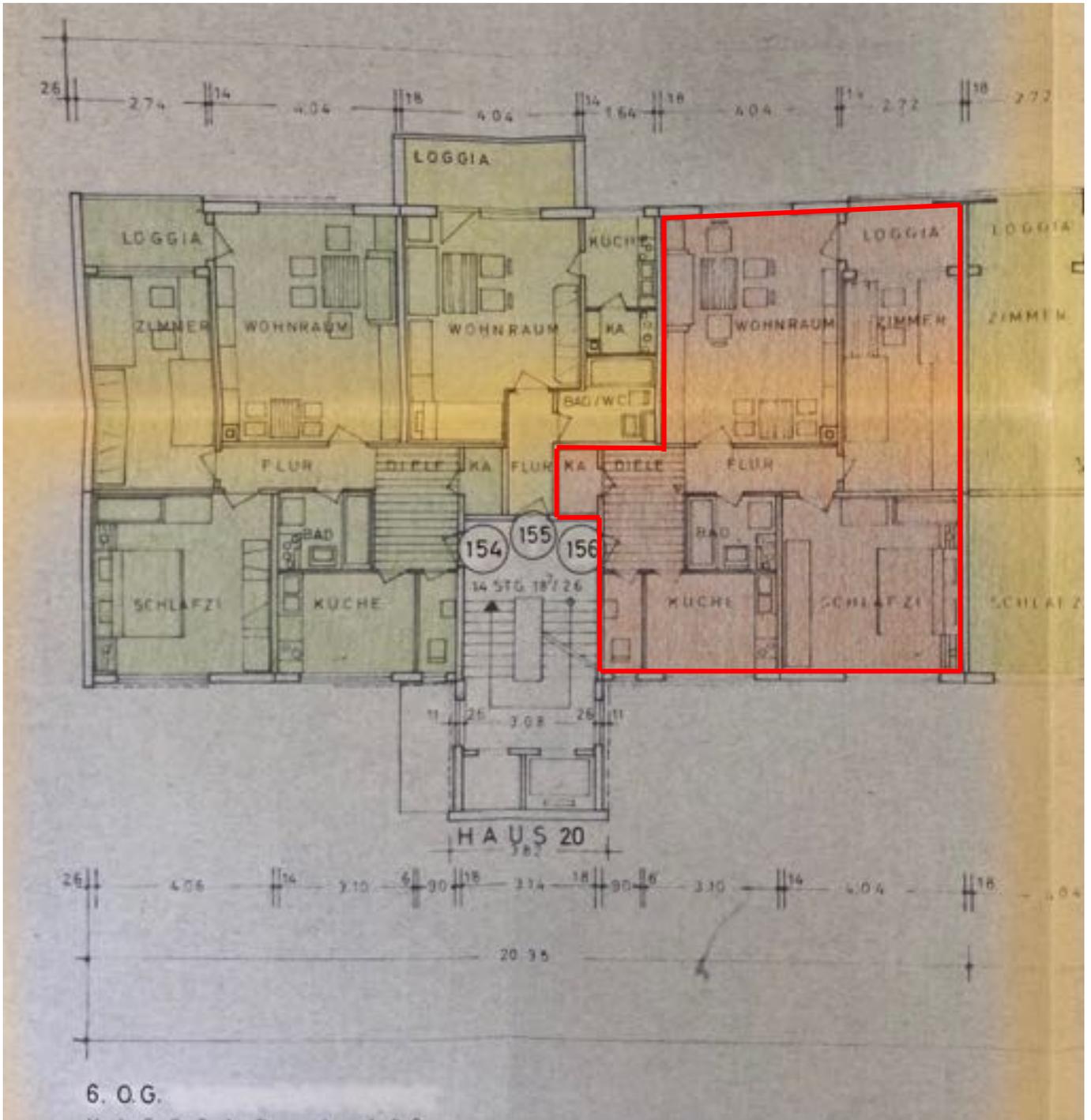
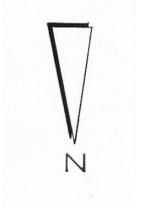
Flurstück 575/1
Gemarkung Daglfing

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

53376



Bruno-Walter-Ring 20: 6. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 156, o. M.



Untergeschosgrundriss und Ausschnitt mit Kellerabteil Nr. 156, o. M.

