

**Barbara Kuntz**

Architektin

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung von  
Grundstücken 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 157/23

**Objekt**

Lagerräume  
Waltherstr. 29  
80337 München

**Stichtag**

21. August 2023

**Datum**

23. Oktober 2023

**Verkehrswert**

100.000 €  
(miet-/lastenfreier Zustand)

<b>Lage</b>	Landeshauptstadt München, Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, gute Wohnlage; ca. 130 m entfernt vom U-Bahnhof Goetheplatz, sehr gute Anbindung zur Innenstadt und an den überregionalen Straßenverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf im Gehbereich, kurze Entfernung zum LMU Klinikum Maistraße
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 11589: 33/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Lagerräumen Nr. 15 an dem Grundstück der Gemarkung Ludwigs-Vorstadt Flst. 10194/4 Sektion 6 – Waltherstr. 29 Gebäude- und Freifläche zu 1.170 m <sup>2</sup>
<b>Ortstermin</b>	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 21.08.2023
<b>Hinweis</b>	<b>Die Unterzeichnerin hat bereits zum Stichtag 30.04.2021 ein Gutachten über das Beschlagsobjekt erstellt. Beauftragt wird nun eine Aktualisierung dieses Gutachtens</b>
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Der Zugang zu den Lagerräumen im Untergeschoss wurde, wie schon beim Ortstermin am 30.04.2021 nicht ermöglicht. Es konnte lediglich der Lichthof, der Eingangsbereich und der Treppenabgang zum Untergeschoss besichtigt werden. <b>Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.</b>
<b>Immissionen</b>	keine wesentlichen Beeinträchtigungen
<b>Energieausweis</b>	wegen Einstufung als Baudenkmal nicht erforderlich
<b>Wohn- und Bürogebäude</b>	bestehend aus Vordergebäude von 1894 und Rückgebäude von 1897, Denkmalschutz; insgesamt 14 Wohneinheiten, 5 Büros, diverse Lager
<u>Bauweise</u>	Vordergebäude: Massivbauweise, Fassade mit Gesimse, Fensterfaschen und Eckerker, Gewölbekeller, Fehlböden, Holzfenster mit Isolierverglasung, Satteldach in Holzkonstruktion, Dachziegel; Balkone in Stahlkonstruktion; Gasetagenheizung, dezentrale Warmwasserversorgung, Aufzug
<u>Instandhaltungen:</u>	Folgende am Rückgebäude durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen konnten Erfahrung gebracht werden: Vordergebäude: Einbau eines Aufzugs ca. 2012 Rückgebäude: Erneuerung der Fenster ab 1. OG ca. 2000, Einbau einer Ölheizung, Erneuerung der Installationsleitungen vom UG bis DG, Einbau von Funkzählern zur Heizungsablesung
<u>Baumängel:</u>	<u>Rückgebäude:</u> Haustüre ohne wirksamen Holzschutz, abgestoßene Türstöcke, diverse Risse und stellenweise Putzabplatzungen im Eingangsbereich und am Treppenaufgang <u>Außenzugang zum Lager Nr. 15:</u> Außentreppe abmontiert, Außenputz und Bodenbelag im Bereich des Zugangs wurden weitgehend entfernt, freiliegendes Mauerwerk, Bodenablauf möglicherweise nicht mehr voll funktionstüchtig

Außenanlagen

großer Lichthof: diverse Risse und Ausbesserungen am Außenputz, Feuchtigkeitseinwirkungen an den Wänden, Boden teils stark mit Moos bewachsen, Gitterrost des Bodenablaufs scheint verstopft, abblättrender Anstrich an den Fensterflügeln

Der gemeinschaftliche Hof ist unauffällig gestaltet. Die Bauaufsicht teilte mit, dass entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan die Remise abzureißen und stattdessen eine kleine Grünfläche mit Kinderspielplatz anzulegen ist. Der Erdgeschossplan sieht die Ausweisung von 3 Kfz-Stellplätzen angrenzend an den Lichthof vor sowie die Errichtung von Fahrradstellplätzen entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor dem Eingang zum Rückgebäude.

Brandschutzmaßnahmen

Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen der Bewertung mit Stichtag 07.05.2021 der Prüfbericht eines SV für Brandschutz von 2019 übermittelt, aus dem die erforderlichen und noch am Rückgebäude durchzuführenden Brandschutzmaßnahmen hervorgehen. Der Architekt, der diese Maßnahmen betreut, teilte der Unterzeichnerin hierzu den damals letzten Stand mit:

- Der notwendige Treppenraum benötigt an oberster Stelle einen Rauchabzug (RWA-Anlage) sowie Auslöseeinrichtungen im Erdgeschoss und am letzten Treppenabsatz. Der Treppenraum muss über alle Geschosse raumabschließend (F90-A+M / T30-RS) ausgeführt sein und mittels direktem Ausgang ins Freie, bis auf die öffentliche Verkehrsfläche führen. *Die RWA-Anlage wurde noch nicht eingebaut.*

- Der erste Rettungsweg wird über den notwendigen Treppenraum sichergestellt. Da das Gebäude nicht mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar ist, wird ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig. Dieser wird über eine im Westen befindliche Notleiter sichergestellt. *Die Notleiter ist bereits vorhanden.*

*Die Türen im Treppenhaus wurden bis auf die Türen, die zur westliche*

*Nutzungseinheit im 1. Obergeschoss gehören inzwischen ausgetauscht.*

- Der Einbau funkverbundener Rauchmelder ist erforderlich.

*Diese wurden mit Ausnahme der Räume der westlichen Nutzungseinheit im 1. Obergeschoss inzwischen eingebaut.*

- Büro Nr. 19: Dachflächenfenster und Fenster im Sanitärraum zum Treppenhaus sind gemäß der Eintragung im Aufteilungsplan 2012 in F90 auszuführen.

*Hierzu konnten keine Angaben ermittelt werden.*

Beurteilung:

Das unter Denkmalschutz gestellte Wohn- und Bürogebäude weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Das Vordergebäude hinterlässt, soweit im Rahmen des Ortstermins erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.

Hinweis Hausverwaltung

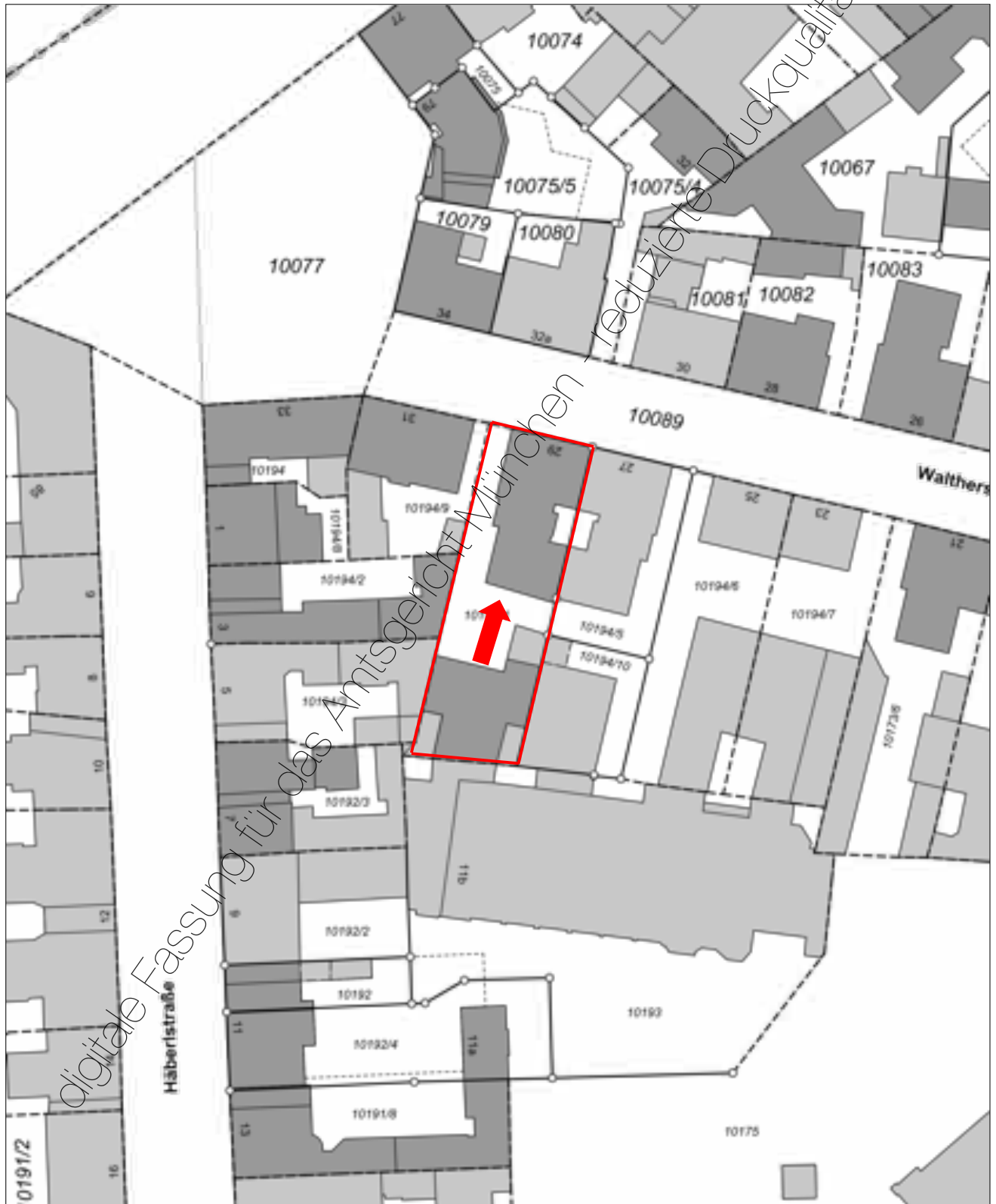
Die Hausverwaltung teilte mit, dass sowohl Vorder- und Rückgebäude von dieser verwaltet werden. Instandhaltungsmaßnahmen und hausmeisterliche Tätigkeiten, die das Rückgebäude betreffen, liegen vollständig im Verantwortungsbereich des Eigentümers des Rückgebäudes. Die Hausverwaltung erstellt lediglich die Abrechnungen.

<b>Bewertungsobjekt</b>	Lagerräume im Untergeschoss des Vordergebäudes, aufgeteilt in mehrere unterschiedlich große Haupt- und Nebenräume, rd. 94 m <sup>2</sup> lichte Raumhöhe ca. 2,70 m (Gewölbekeller)
<b>Ausstattung:</b>	es wurden keine Angaben übermittelt; 2 Kunststoffenster mit Isolierverglasung im Lager neben dem Außenzugang, 4 Lagerräume mit Lichtschächten, kleine Lagerräume fensterlos
<b>Beurteilung:</b>	Die Lagerräume sind dem Aufteilungsplan von 2012 nach zu urteilen hinsichtlich Größe, Zuschnitt und Raumhöhe eingeschränkt nutzbar. Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse erscheinen für eine Lagernutzung ausreichend. Zusätzlich steht gemäß den Planunterlagen eine Sanitäranlage zur Verfügung. Angaben über den Ausbauzustand der Lagerräume konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Der Bereich vor dem ehemals vorhandenen Außenzugang ist stark vermüllt. Derzeit besteht keine Zugangsmöglichkeit vom Innenhof, da die Treppe entfernt wurde.
<b>Nutzung</b>	nicht bekannt
<b>Hausgeld</b>	seit 01.01.2022: 65 €/mtl. Hierzu folgender Hinweis in der Teilungserklärung von 2007: „Solange das Teileigentum Nr. 15 im Keller des Vordergebäudes nicht zu Wohnzwecken oder als Büro genutzt wird, ist es nur zu einem Drittel der Miteigentumsanteile an den Kosten zu beteiligen.“
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	zum 31.12.2021 anteilig 291,33 €

**Anmerkung:**

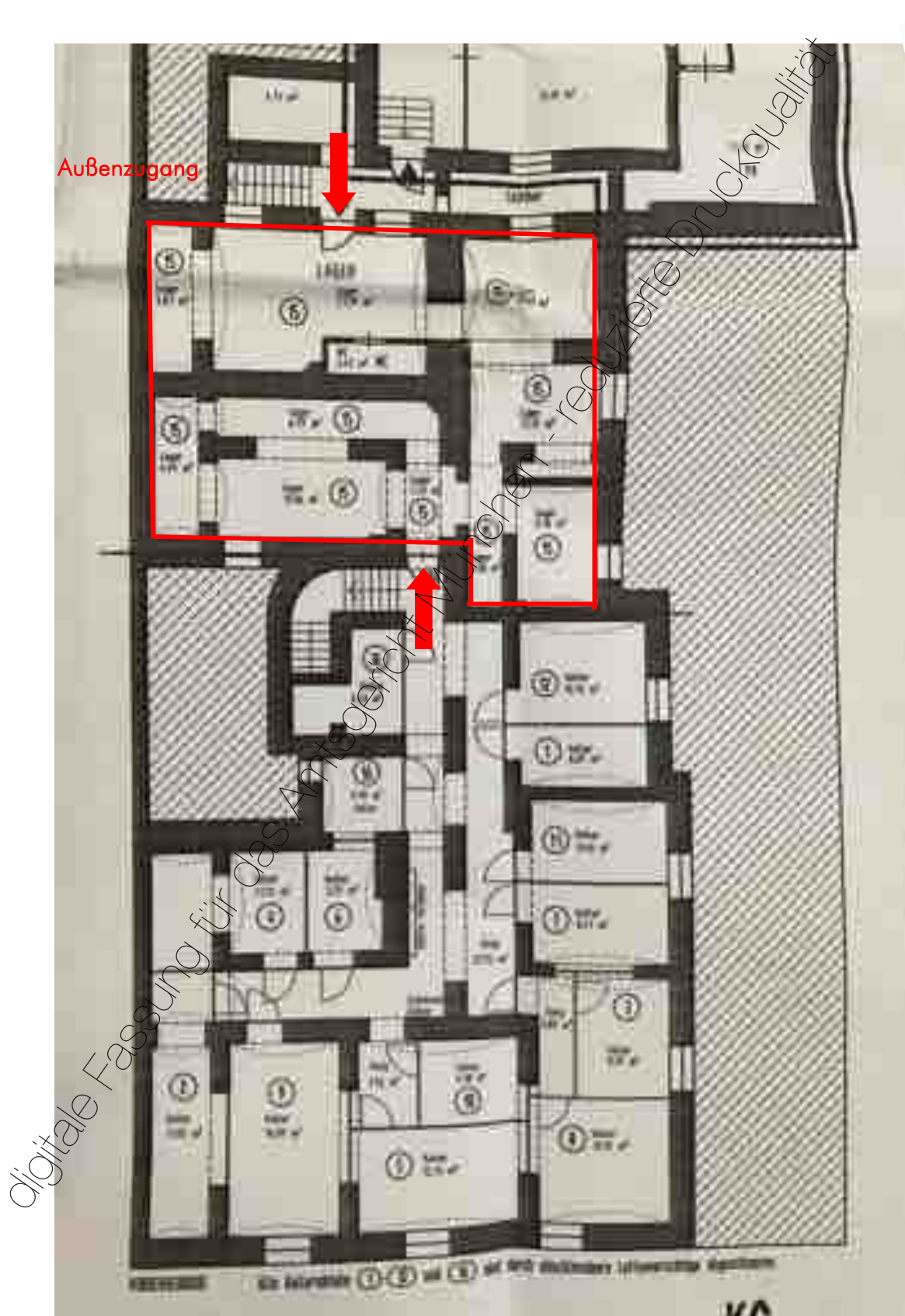
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vgb. – Aufteilungsplan von 2007: Grundriss Untergeschoss mit Lager Nr. 15, o. M.



Aufteilungsplan von 2012: Schnitt Vordergebäude, o. M.

