

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

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 174/23

Objekt

2-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen,
Nutzungsrecht an unteren Stellplatz im Duplexparker
Baubergerstr. 75
80992 München

Stichtag

29. Dezember 2023

Datum

1. Februar 2024

Verkehrswert

450.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

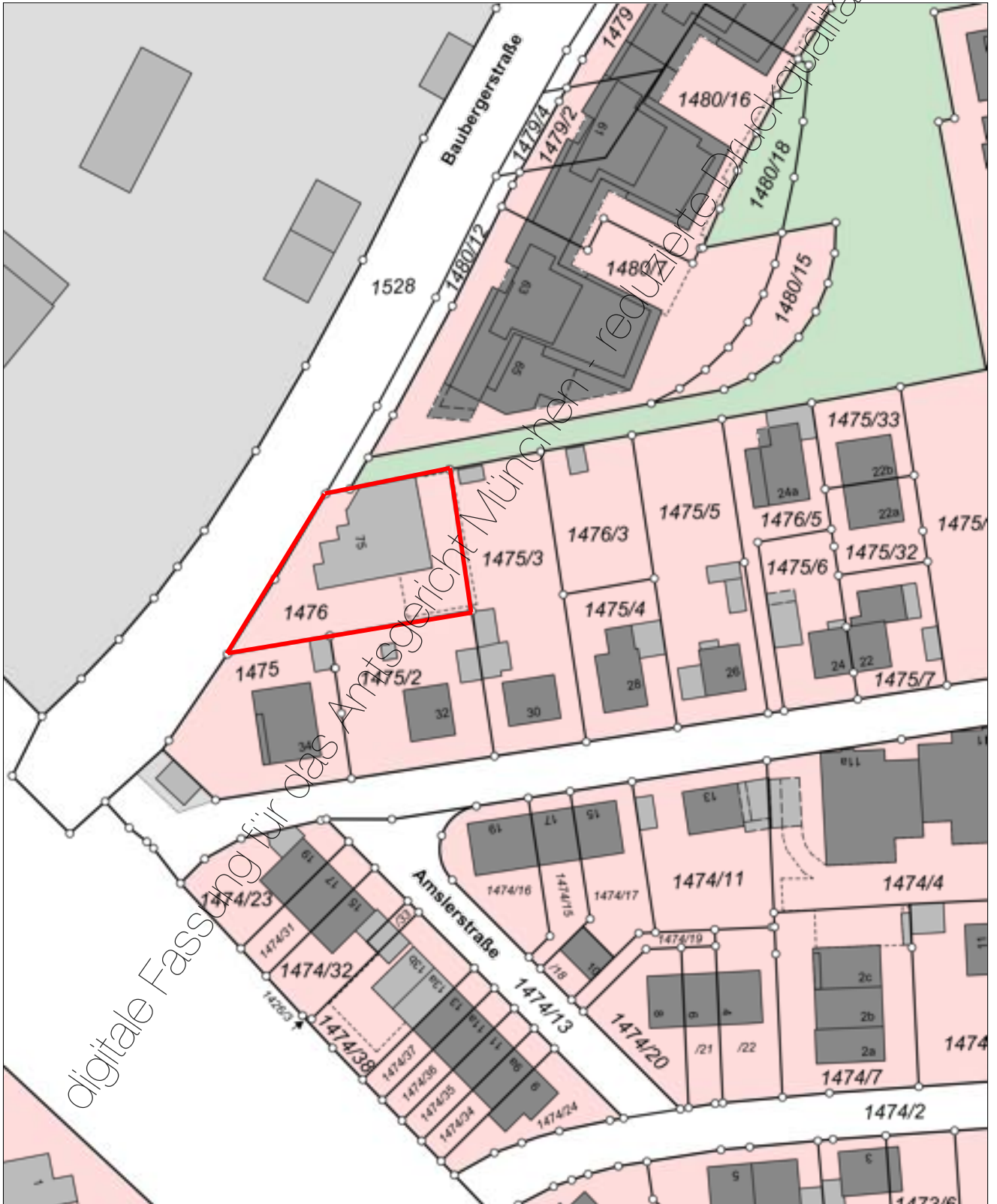
Lage	LH München, Stadtbezirk Moosach; Bezirksteil Moosach-Bahnhof; durchschnittliche Wohnlage laut der Lagekarte des Gutachterausschusses; sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie diverse Dienstleistungsbetriebe rund um den Moosacher Bahnhof und im Olympia-Einkaufszentrum;
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Moosach, Blatt 7996: 78/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 10 an dem Grundstück der Gemarkung Moosach Flst. 1476 – Baubergerstr. 75 Wohnhaus, Tiefgarage (tlw. unter Flst. 1475/3, überbaute Fläche = 17 qm) Hofraum, Hof- und Gebäudelflächen zu 884 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 29.12.2023
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Ortstermin erschien der Eigentümer nicht. Die vor Ort angetroffenen Mieter waren von dem Eigentümer über den Ortstermin nicht in Kenntnis gesetzt worden. Eine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgte nicht. Es konnten ausschließlich Treppenhaus und Tiefgarage besichtigt werden. Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Immissionen	Die etwa 60 m entfernte Allacher Straße ist eine stark frequentierte Hauptverkehrsstraße. Es muss mit Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr gerechnet werden.
Wohnanlage	bestehend aus: Untergeschoss, 3 Vollgeschosse, Terrassengeschoss Tiefgaragenanlage; Baujahr 1972, insgesamt 14 Wohneinheiten
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise, verputzte Umfassungswände 30 cm, Eternitverkleidung der Westfassade; Stahlbetondecken; Flachdach mit Kiespressdeckung; Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden; Balkongeländer mit Tresaplatten; Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag; Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung;
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Beschlussammlung sowie die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2019-2023 übermittelt. Folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen wurden beschlossen bzw. bereits durchgeführt: 2014/2016: Balkonsanierung 2016: Beschlussfassung über die Sanierung und Neuanstrich der Nordfassade 2019: Beschlussfassung über die Sanierung diverser Mehrfachparker Beschlussfassung über die Erneuerung der Strangventile und Wohnungsabsperrentile 2020: Beschlussfassung über die Erneuerung des Warmwasserspeichers 2023: Beschlussfassung über den Austausch der Fenster im DG, 2.OG und Treppenhaus; Finanzierung zum Teil über eine Sonderumlage Beschlussfassung über die Reinigung der Eternitfassadenplatten

<u>Fazit</u>	<p>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 gepflegten Eindruck.</p> <p>Die Tiefgarage befindet sich in einem der Bauzeit entsprechenden Erhaltungszustand. 2019 wurde die Sanierung von 3 Hebebühnen beschlossen. Der Duplexparker Nr. 9/10 war davon nicht betroffen.</p> <p>Im Südwesten befindet sich eine kleine, unauffällig gestaltete Gemeinschaftsfläche.</p>
Bewertungsobjekt	2-Zimmerwohnung mit großen Ostbalkon, kleinen Westbalkon, 2.OG: Wohn-/Esszimmer, Schlafen, Küche, Abstellen, Bad/WC, Diele, Flur 73,85 m ² Wohnfläche; Kellerabteil
<u>Nutzungsrecht</u>	Laut Nachtrag zur Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 10 der untere Stellplatz Nr. 10 im Doppelparker zugeordnet.
<u>Ausstattung</u>	lt. Plan innen liegendes Wannenbad
<u>Fazit</u>	Den Planunterlagen nach zu urteilen hat die Wohnung einen zweckmäßig angelegten Zuschnitt. Die Küche ist über das Wohn-/Esszimmer zugänglich. Aktuelle Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.
Nutzung	Es liegt ein Mietverhältnis vor.
Hausgeld	seit 01.01.2023: 373,67 €/mtl. incl. 97,50 €/mtl. Rücklage
Instandhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2022: anteilig 6.487,31 €
Energieausweis	vom 29.01.2019: Energieverbrauchskennwert 161,9 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse F

Anmerkung:

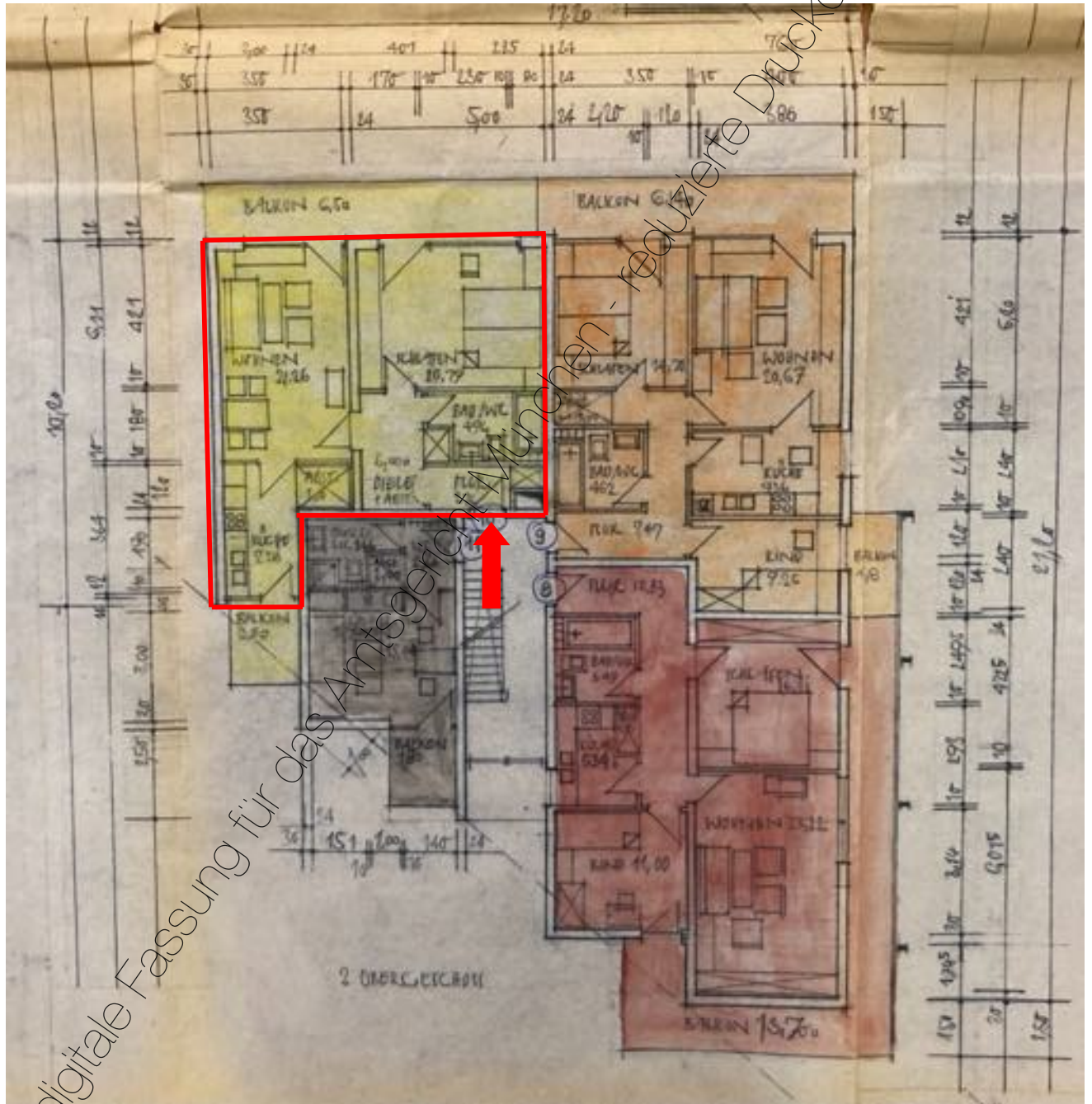
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundriss 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 10, o. M.



Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 10 und dem Duplexparker Nr. 9/10, o. M.

