



Von der IHK für München und
Oberbayern öff. bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
des 1-Zi.-Appartements Nr. 12 mit Kellerabteil
und des halben Anteils am TG-Duplexparker Nr. 22
im Mehrfamilienwohnhaus Forstenrieder Allee 231
81476 München (Forstenried)

Wertermittlungstichtag: 09.01.2025

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für
diesen Zweck bestimmt, es ist urheberrechtlich geschützt
und darf nicht von Dritten oder für einen anderen als den
angegebenen Zweck verwendet werden.

Geschäftszeichen: 1510 K 181/24

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Kataster u. Luftbild	6

Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber	7
1.2 Auftrag	7
1.3 Wertermittlungstichtag.....	7
1.4 Objekte	7
1.5 Eigentümer	8
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ermittlungen	8
1.8 Hausverwaltung.....	8
1.9 Bezirkskaminkehrer.....	8
1.10 Ortstermin	9
2. Technische Daten.....	10
2.1 Grundstück	10
2.2 Eigentümergemeinschaft	10
2.3 Wertrelevante Sanierungen	10
2.4 Wohnung Nr. 12.....	10
2.5 Duplex-Parker Nr. 22 (halber Anteil).....	11
3. Grundbücher	12
3.1 Wohnung.....	12
3.2 TG-Stellplatz.....	12
3.3 Anmerkung zu den Eintragungen in der 2. Abteilung.....	13
4. Lagebeschreibung.....	14
4.1 München.....	14
4.2 Forstenried.....	14
4.3 Grundstückslage	15
4.4 Verkehrslage	15
4.5 Wohnlage	15
4.6 Nachbarbebauung	15
4.7 Immissionen.....	15
5. Grundstücksbeschreibung	17
5.1 Erschließung.....	17
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	17
5.3 Bebauung.....	17
5.4 Außenanlagen	17
5.5 Bebaubarkeit	18
6. Gebäudebeschreibung.....	19
6.1 Wohnhaus Forstenrieder Allee 231.....	19
6.2 Tiefgarage.....	21

6.3 Mängel und Schäden	21
7. Beschreibung der Einheiten.....	22
7.1 Wohnung Nr. 12.....	22
7.2 TG-Stellplatz Nr. 22.....	23
7.3 Mängel und Schäden.....	23
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....	24
8.1 Nutzer.....	24
8.2 Bewirtschaftungskosten	24
8.3 Rücklagen	24
8.4 Grundsteuer	24
8.5 Brandversicherung.....	24
8.6 Energieausweis.....	25
9. Wertberechnung.....	26
9.1 Marktlage.....	26
9.2 Bewertungsverfahren	26
9.3 Vergleichswert Wohnung.....	27
9.4 Vorläufiger Vergleichswert TG-Stellplatz.....	32
9.5 Verkehrswert.....	33
10. Zusammenfassung.....	34

Anlagen:

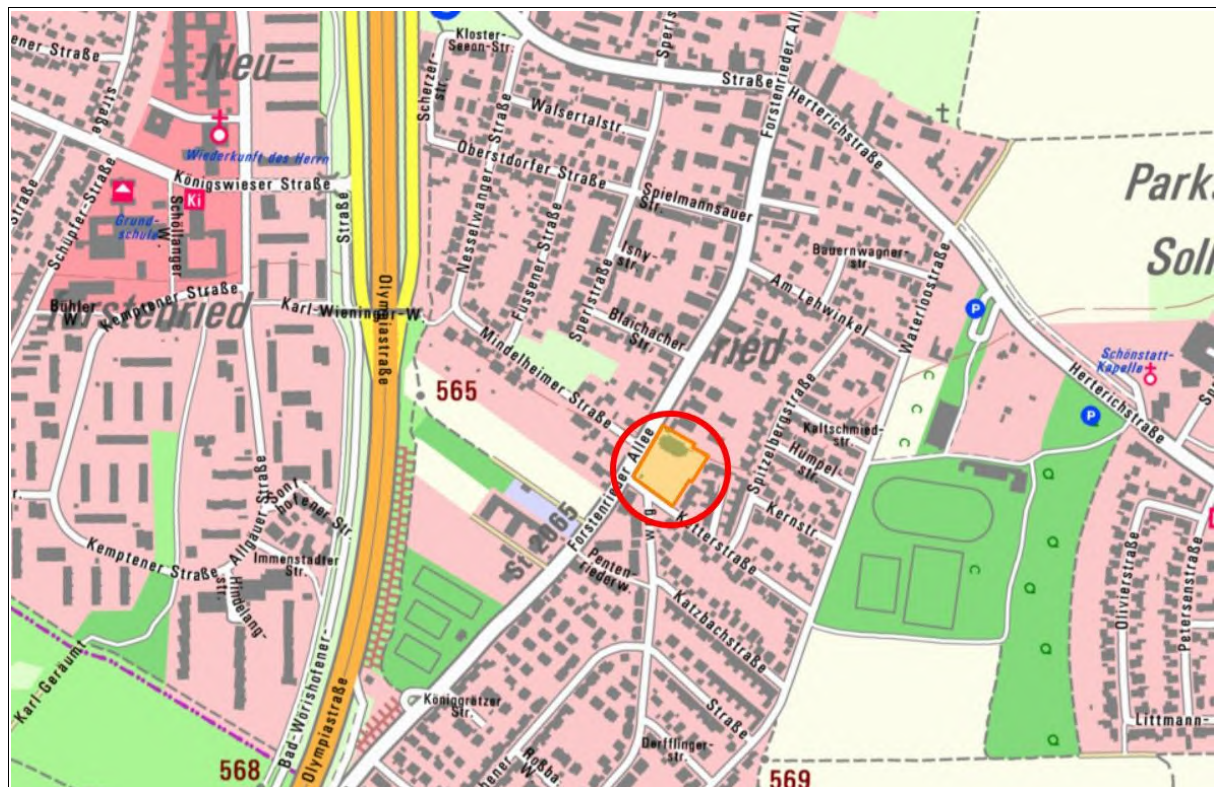
1: Berechnungen	35
2: Flächennutzungsplan	36
3: Bebauungsplan	37
4: Grünordnungsplan	38
5: Grundriss Wohnung	39
6: Grundriss Kellerabteil	40
7: TG-Duplexstellplatz	41
8: Schnitte	42
9-10: Fotos	43-44

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MF-B	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	MF-H	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	n. Ang.	nach Angabe
B-Plan	Bebauungsplan	NF	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
II.BV	Zweite Berechnungsverord.	OT	Ortstermin
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RH	Reihenhaus
DN	Dachneigung	RMH	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	REH	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	TE	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft.
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung		
		ZFH	Zweifamilienhaus
k.A.	keine Angabe	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
KG	Kellergeschoss		
		*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen in separater Namenliste nur f. d. AG
LZS	Liegenschaftszinssatz		

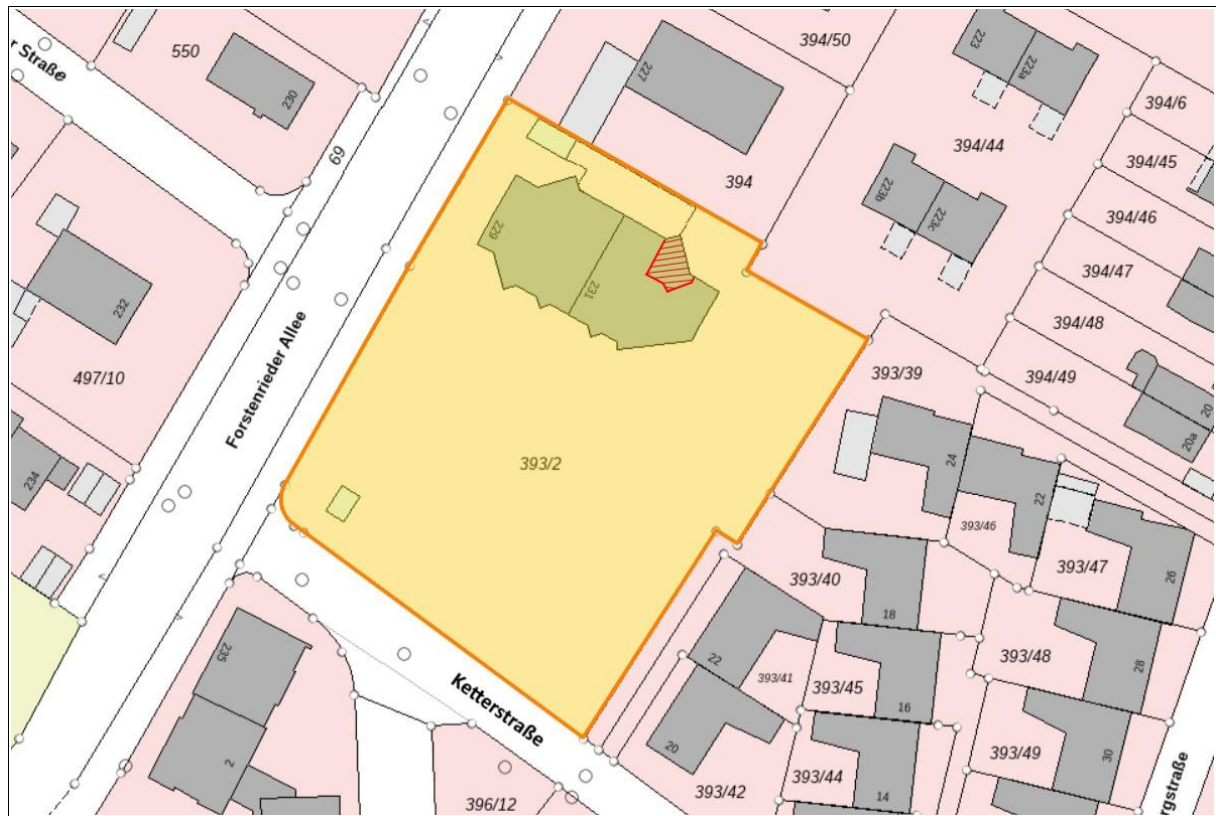
Ortspläne

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

o.M.



Tel. 089 – 439 16 43
gutachter-koch@t-online.de

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche
Vermögen,
Geschäftszeichen: 1510 K 181/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes
i.S.d. § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung

gem. Gerichtsbeschluss vom	23.09.2024
Schätzungsanordnung vom	24.09.2024
Zustellung der Unterlagen am	27.09.2024

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

„Der Verkehrswert wird 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.“

1.3 Wertermittlungstichtag

Ortstermin am: 09.01.2025

1.4 Objekte

a) 1-Zi.-Appartement mit Balkon nach Nordosten,
2.OG / mi.
im Haus Forstenrieder Allee 231, 81476 München
(Forstenried),
Wohnfläche ca. 36 m²,
Abstellabteil im KG, Nutzfläche ca. 7 m²,
als 19,14/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und
Kellerabteil Nr. 12

b) TG-Stellplatz, Nutzfläche ca. 14 m²,
als 2/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit Sondereigentum als halbem Anteil
an Tiefgaragen-Duplexparker Nr. 22

je am Grundstück der Gemarkung Forstenried,
Flst. 393/2, Forstenrieder Allee 229 u. 231,
Gebäude- und Freifläche, Größe lt. Grundbuch
5.020 m²,

3-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser mit ausgebautem
Dachgeschoss, voll unterkellert und Tiefgarage,
Baujahr der Anlage ca. 1992

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Ortspläne
Lageplan, Luftbild
Grundbuchauszüge v. 14.06.2024

Aktueller Flächennutzungsplan
Bebauungsplan Nr. 1572 v. 27.09.1990

Teilungserklärung vom 21.02.1991
Nachträge dazu v. 09.03.1992 u. 26.04.1993
Aufteilungspläne v. 28.11.1991 u. 18.02.1992
Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 28.11.1991

Hausgeldabrechnung 2023
Wirtschaftsplan 2024
Energieausweis v. 05.04.2024
Protokolle der Eigentümerversammlungen vom
14.09.2022, 04.07.2023 und 24.06.2024

Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München
Gutachterausschuss München
Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Hausverwaltung

1.9 Bezirkskaminkehrer

1.10 Ortstermin

Ortstermin am 09.01.2025, ca. 10 – 10.20 Uhr

Teilnehmer:

Herr Uwe Koch

Gutachter

Es ist niemand von den Parteien erschienen und es wurde nicht geöffnet. Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Forstenried
Flurstück-Nr.	393/2
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	5.020 m²
Flächennutzungsplan	WR (reines Wohngebiet)
Bebauungsplan	Nr. 1572 v. 27.09.1990

Grundfläche (GR)	ca. 777 m²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 2.224 m²

Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,15
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,44

Hinweis:

s. § 3 BauNVO:

„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“

2.2 Eigentümergemeinschaft

Gebäude	2 MFH + 1 TG
Art	Massivbauten
Baujahr	ca. 1992
Anzahl Geschosse	3-gesch. + Dach
Wohnungen	15 St.
Kellerabteile	15 St.
Hobbyraum	1 St.
Duplex-Parker (je 2 Stpl.)	10 St.
Einzelparker	1 St.

2.3 Wertrelevante Sanierungen

Die derzeitige Hausverwaltung teilt mit, dass in der Zeit ihrer Verwaltungstätigkeit 2022 die „Aufzugsanlagen (ohne Kabine und bei Beibehaltung der Schachttüren)“ saniert und 2023 die „Gas-Heizung inkl. Boiler“ erneuert wurden.¹

2.4 Wohnung Nr. 12

Miteigentumsanteil	19,14/1.000
Lage	Haus Nr. 231, 2.OG/mi.
Zahl der Aufenthaltsräume	1 St.

1 Schreiben der Hausverwaltung v. 10.01.2025

Wohnfläche	ca. 36 m ²
Nutzfläche Kellerabteil	ca. 7 m ²

2.5 Duplex-Parker Nr. 22 (halber Anteil)

Nutzfläche	ca. 14 m ²
Lage	lt. Hausverwaltung unterer Stpl. ²

2 Unter Vorbehalt

3. Grundbücher

3.1 Wohnung

Amtsgericht München
Wohnungs-Grundbuch v. Forstenried
Band 370, Blatt 12168
Auszug v. 14.06.2024

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Wirtschaftsart und Lage:

19,14/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 393/2, Forstenrieder Allee 231, 229
Gebäude- und Freifläche zu 5.020 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung samt
Kellerabteil Nr. 12 lt. Aufteilungsplan

Eingetragen am 24.03.1992, 28.10.1992 und
01.06.1993

3.1.2 Erste Abteilung

Eigentümer:

3.1.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:

- Netztrafostationsrecht sowie Geh- und Fahrrecht für Landeshauptstadt München; eingetragen am 24.03.1992
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München; AZ: 1510 K 181/2024); eingetragen am 14.06.2024

3.1.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

3.2 TG-Stellplatz

Amtsgericht München
Teileigentums-Grundbuch v. Forstenried
Band 370, Blatt 12178
Auszug v. 14.06.2024

3.2.1 Bestandsverzeichnis

Wirtschaftsart und Lage:

2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 393/2, Forstenrieder Allee 231
Gebäude- und Freifläche zu 5.020 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragen-
Duplexparker Nr. 22 lt. Aufteilungsplan

Eingetragen am 24.03.1992, 28.10.1992 und
01.06.1993

3.2.2 Erste Abteilung

Eigentümer:

3.2.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:

- Netztrafostationsrecht sowie Geh- und Fahrrecht für Landeshauptstadt München; eingetragen am 24.03.1992
- Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregel nach § 1010 BGB; eingetragen am 12.11.1993
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München; AZ: 1510 K 181/2024); eingetragen am 14.06.2024

3.2.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

3.3 Anmerkung zu den Eintragungen in der 2. Abteilung

Die Eintragungen in den zweiten Abteilungen der Grundbücher üben keinen Einfluss auf die Verkehrswerte aus.

4. Lagebeschreibung

4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentren und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

4.2 Forstenried

Südlicher Stadtteil Münchens im Stadtbezirk 19 zusammen mit Obersendling, Fürstenried, Solln und Thalkirchen, insgesamt ca. 102.000 Einwohner, relativ gut erhaltener historischer Dorfkern, überwiegend Wohngebiete, mehrere Großwohnanlagen aus den 1960er und 1970er Jahren, stellenweise landwirtschaftliche Nutzung,

Forstenrieder Allee als Achse des ursprünglichen Straßendorfs,

große Grünflächen an der Ostgrenze des Stadtteils, Sportplatz, Tennisanlage, Hallenbad,

Autobahn A 95 (München-Garmisch) mit eigener Auffahrt und Bundesstraße B 11 sowie mehrere U-Bahnstationen der U 3 und S-Bahnstationen der S 7 und S 20 der Bahnstrecke München-Holzkirchen im Stadtbezirk,

mehrere Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen, Schulzentrum mit Mittelschule und Gymnasium im Stadtbezirk,

Einkaufsmöglichkeiten im alten Ortskern von Forstenried, in Neu-Forstenried und in den Ortszentren benachbarter Stadtteile

4.3 Grundstückslage

Lage an einer quartiersinternen Verbindungsstraße in einem großen zusammenhängenden Wohngebiet mit Gartenstadtcharakter und 1- bis 3-gesch. Ein- und Mehrfamilienhäusern, das Grundstück liegt auf der Ostseite der mäßig stark befahrenen Forstenrieder Allee

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Lage direkt an der quartiersinternen Verbindungsstraße Forstenrieder Allee (Staatsstraße 2065), bis zum Mittleren Ring (Heckenstaller Straße.) ca. 4,7 km,
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 95 (München-Garmisch) ca. 1 km,
bis zur Stadtmitte von München ca. 9 km Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie 132 mit Anschluss an den U-Bahnhof Forstenrieder Allee, Haltestelle in unmittelbarer Nähe, U-Bahnhof Forstenrieder Allee (U 3) mit Anschluss an die Innenstadt ca. 1,7 km entfernt

4.5 Wohnlage

Lt. aktueller Lagekarte des GAA München „gute Wohnlage (gelb)“ als „ruhige Wohngegend mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image“ nahe am südlichen Stadtrand von München

4.6 Nachbarbebauung

Nördlich ein 3-gesch. Mehrfamilienhaus und ein 1-gesch. Einfamilienhaus, westlich und östlich 1-gesch. Einfamilienhäuser, südlich 2-gesch. Mehrfamilienhäuser

4.7 Immissionen

Ca. 360 m westlich liegt die Autobahn A 95 (München-Garmisch)

Hinweis:

In der Zeit der Ortsbesichtigung (s. 1.10) wurden vom Unterzeichner keine störenden Immissionen wahrgenommen. Es handelt sich hierbei jedoch nur um eine subjektive Momentaufnahme, was nicht aus-

schließt, dass Störungen zu anderen Zeiten und unter anderen Bedingungen (z.B. Windrichtung) auftreten könnten.

Zudem gibt es bei der Empfindung von Lärm subjektiv große Unterschiede. Bei Interesse am Objekt wird empfohlen, sich selbst ein Bild vor Ort hierzu zu machen.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Forstenrieder Allee ca. 18 m breit, 2- spurig, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig Grünstreifen mit Allee-bäumen und befestigte Gehwege, einseitig Fahrradweg

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, für die Bewertung wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Großes nahezu rechteckiges Eckgrundstück, Straßenfront am Forstenrieder Allee ca. 75 m, Straßenfront an der Ketterstraße ca. 62 m, Grundstückstiefe ca. 80 m, Grundstück mit leichtem Nord-Süd-Gefälle, ein Großteil des Grundstücks ist bewaldet

Keine Angaben zum Untergrund, bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, es wird vom altlastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.3 Bebauung

Zwei aneinandergebaute 3-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und Galerien, Häuser voll unterkellert, Tiefgarage mit 21 Stellplätzen (10 Duplex-Stellplätze u. ein Einzelstellplatz), die Anlage entstand ca. 1992, in den Häusern befinden sich lt. Teilungserklärung 15 Wohnungen, ein Hobby- und ein Fitnessraum

5.4 Außenanlagen

Zugang zu den Hauseingängen auf der Nordseite der Mehrfamilienhäuser und Zufahrt zur TG-Einfahrt mit Betonsteinen gepflastert, Einfriedung zum öffentlichen Raum, den Nachbargrundstücken und der Tiefgarageneinfahrt mit Betonmauern, Stahl- und Drahtgitterzäunen, hohes abschließbares Metall-Gartentor am Gehweg mit Klingel-, Sprech- und Videoanlage,

stufenlose Zugänge zu den Haustüren, hier erneut Klingel-, Sprech- und Videoanlagen,
Außentreppe in den Fahrradkeller,
eingezäunter Standplatz für Mülltonnen vom Gehweg erreichbar,
Vorgarten- und Gartenbereiche mit Büschen und Bäumen begrünt, Terrassen für die Erdgeschosswohnungen,
großer Teil des Grundstücks bewaldet

Unterhaltszustand d. Außenanlagen, soweit erkennbar, durchschnittlich gepflegt.

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „*Reinen Wohngebiet / WR*“ (s. *Anl. 2*) und ist Bestandteil des *Bebauungsplans Nr. 1572* von 1990 (s. *Anl. 3 u. 4*). Hierin ist im Wesentlichen auf der Nordhälfte des Grundstücks ein Bauraum für eine 3-gesch. Wohnbebauung mit Satteldach und einer Geschossflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Der südliche Grundstücksteil ist nicht bebaubar. Diese Festsetzungen wurden mit der bestehenden Bebauung offensichtlich eingehalten und die Baugenehmigung wurde 1992 erteilt. Die Bebaubarkeit des Grundstücks erscheint mit dem vorhandenen Gebäude und der erzielten Geschossflächenzahl weitgehend ausgeschöpft.

Hinweis:

Die hier vorgenommene Einschätzung zur Bebaubarkeit des Grundstücks ist unverbindlich. Eine Rechtssicherheit hierzu ist nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baueingabe bei der zuständigen Baubehörde zu erreichen. Dies ist aber im zeitlichen Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Wohnhaus Forstenrieder Allee 231

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

Haus und Garage konnten nicht betreten werden, alle Angaben unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

Angaben zu Aufteilung, Bauteilen und Bauteilstärken wurden den Plänen entnommen.

Kursiv geschriebene Textteile entstammen der Baubeschreibung v. 1992. Ob diese Angaben noch zutreffend sind, kann hier nicht gesagt werden.

6.1.1 Allgemein

Mehrfamilien-Wohnhaus mit 8 Parteien,
KG, EG, 1.OG, 2.OG, DG und Galerie,
Baujahr des Hauses ca. 1992

6.1.2 Aufteilung

Im EG Hauseingang auf der Nordseite des Hauses, einläufiges Treppenhaus, Aufzug vom KG bis zum DG,
im EG und im 1.OG jeweils eine 3- und eine 4-Zi.-Wohnung, im 2.OG ein 1-Zi.-Appartement, eine 2- und eine 3-Zi.-Wohnung, im DG und der Galerie eine 4-Zi.-Wohnung,
im 1.UG Hobby- und Fitnessräume sowie Zugang zur Tiefgarage,
im 2.UG Abstellabteile und Technikräume

6.1.3 Konstruktion

*Fundamente in Beton und Stahlbeton, teils als durchgehende Platte,
Kellerwände in Stahlbeton, ca. 25 cm stark,
Kellerinnenwände aus Beton bzw. Mauerwerk, ca. 11,5-24 cm stark,
Decken, Treppen und Balkonplatten aus Stahlbeton,
Außenwände Mauerwerk mit Vollwärmeschutz, ca. 30 cm stark,
Treppenhaus- und Wohnungstrennwände Mauerwerk ca. 24 cm stark,*

Innenwände Mauerwerk, ca. 11,5-24 cm stark,
*Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit
Naturschiefer, Dachneigung ca. 33°,
Regenrinnen und Fallrohre in Titanzinkblech*

6.1.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

Hauseingang	<i>Rahmen in Metallkonstruktion thermisch getrennt, Türblatt aus Eiche massiv, Bronze-Messing-Griff, Messingstoßblech und entsprechende Beschläge in schwerer Ausführung. Elektrischer Türöffner mit Klingeltableau, Türsprech- system mit Videokamera, zentrale Schließanlage. Briefkastenanlage. Eingangsbelag (Halle) Marmorbelaag einschließlich der Wandbekleidung. Aufzugsportale mit Marmorgewände, anschließende Rundstützen in Edelstahl.</i>
Treppenhaus	<i>Die Podeste der Geschosse sind mit hochwertigem Teppichbelag und Marmorfriesplatten bestückt. Treppen in Massivkonstruktion. Die Stufen mit Mar- morrandstreifen und Marmorsockelleisten ausgebil- det. Zwischen den marmorrandstreifen sind die Trep- penauflflächen mit hochwertigem Teppich belegt. Metallgeländer mit architektonisch gestalteten Fül- lungen und Naturholz-Handlauf. Wände, soweit nicht mit Marmor belegt, mit Latex- Anstrich behandelt. In Decke eingebaute Leucht- strahler sowie hochmoderne Wandleuchten in Mes- sing-Konstruktionen.</i>
Aufzug	<i>Fahrstuhl mit Stationen im 2.UG, KG, EG und den Obergeschossen einschließlich Dachgeschoss. Türen und Metall-Paneel-Teile in V2A-Stahl. Fahrkorb-Ausstattung: In den Wandecken Marmor- frieze, dazwischen Kristallspiegel. Umlaufender Edelstahlhandlauf. Fußboden in Natursteinplattenbe- lag diagonal verlegt. Beleuchtung mit in Decke ein- gelassenen Strahlern.</i>
Heizung	<i>Heizzentrale im Nachbarhaus, zentrale Warmwas- serbereitung, lt. Energieausweis Gasheizung, Bau- jahr Wärmeerzeuger ca. 2023 gasbefeuerter atmosphärischer Gußkessel ein- schließlich aller Pumpen und Regelanlagen, außen- temperatur- und lastabhängig gesteuert, witterungs- geführte Regelung.</i>

6.2 Tiefgarage

6.2.1 Aufteilung

Tiefgarage mit 10 Duplexparkern (je 2 Stpl.) und einem Einzelstellplatz, Baujahr ca. 1992, Zufahrt mit überdeckter Rampe von der Forstenrieder Allee, Zugang vom KG des Hauses

6.2.2 Konstruktion u. Ausstattung

Bodenplatte aus Beton, ca. 12 cm stark, Estrichboden, ca. 4 cm dick,
Wände, Decken, Unterzüge und Stützen in Stahlbeton,
Innenwände aus Beton, ca. 25 cm stark,
überdeckte Rampe aus Beton, Neigung ca. 22 %, Beton-Flachdach mit Dichtung und Erdüberdeckung
Zufahrtstor zur Tiefgarage mit Fernbedienung und automatischer Schließvorrichtung
Wände und Decken gestrichen
elektrisch betriebene Doppelparker in waagerechter und schräger Ausführung

6.3 Mängel und Schäden

Augenscheinlich wurden am Ortstermin, soweit erkennbar, äußerlich keine schwerwiegenden Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum wahrgenommen. Lediglich Betonmauern am Kellerabgang und an der Tiefgaragenzufahrt mussten gesäubert und gestrichen werden.

Gem. Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung v. 24.06.2024 müssen die Kabinentürantriebe der beiden Aufzugsanlagen umgebaut werden. Die dafür entstehenden Kosten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Die Anlage macht, soweit erkennbar, insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.

7. Beschreibung der Einheiten

7.1 Wohnung Nr. 12

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, alle Angaben nur unter Vorbehalt.

Kursiv geschriebene Textteile entstammen der Baubeschreibung v. 1992. Ob diese Angaben noch zutreffend sind, kann hier nicht gesagt werden.

7.1.1 Art

1-Zi.-Appartement mit Nordostbalkon, Abstellabteil im KG

7.1.2 Lage

Forstenrieder Allee 231, 2.OG / re.

7.1.3 Orientierung

Die Wohnung ist nach Nordosten orientiert.

7.1.4 Grundriss

Diele mit Garderobe, Zugang zum innen liegenden Bad und in den Wohn-/Schlafraum mit kleiner Küche und großem Balkon nach Nordosten

7.1.5 Wohnungstüre

Türblatt aus massivem Vollholz. Für erhöhten Schallschutz weiß lackiert mit umlaufender Dichtung, Sicherheitstürbeschlag. Schweres Einsteckschloß mit Profilzylinder, Messingbeschläge, Weitwinkelspion, Stahlzarge mit vorgesetzter Natursteinumrahmung.

7.1.6 Innenausstattung und Zustand

Hierzu können wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

7.1.7 Abstellabteil im KG

Metallgitterverschlag, Beleuchtung, eine Steckdose, Fußboden Beton geglättet und gestrichen