

2 ½-Zimmer-Wohnung nebst TG-STP im relativ zentral gelegenen Stadtteil Obergiesing

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten Nr. 35/23 vom 03.07.2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ: 1514 K 2/23.
Objekt:	Leerstehende ETW nebst STP im Stadtteil Obergiesing. Bei der Bewertung war die Besonderheit zu berücksichtigen, dass die ETW vor kurzem von Fachfirmen komplett saniert und modernisiert wurde. Der Punkt Ausstattung und baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums wurde deshalb zusammengefasst (s.u.). Es wurden insgesamt 54.000 € durch Rechnungen nachgewiesen (siehe ausführliche Erläuterungen im Gutachten).
Lage:	Stadtteil Obergiesing, Nähe Giesinger "Berg" (Subzentrum Giesing); die Verkehrslärmbelastung ist als Ø zu werten; gute bis sehr gute Infrastruktur; viele Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Grundschule, Kindergärten, U-Bahn-Station, Freizeitpark und Gastronomieeinrichtungen liegen im Gehbereich; Gymnasium mit einer Entfernung von 1,0 km im erweiterten Gehbereich; die Umgebungsbebauung ist durch eine Blockrandbebauung aus den 1970er/80er Jahre geprägt; die Situation im öffentlichen Parkraum ist als schwierig zu werten; die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als Ø bis gut einzustufen.
Grundbuch:	7,8/1000 MEA am Flurstück 16058, Gemarkung Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 22 nebst dem Sondernutzungsrecht an dem TG-STP Nr. 22. Keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II.
ETW-Anlage:	Die ETW-Anlage besteht aus 8 Gebäuden mit 123 ETW und einer Tiefgarage unter dem Innenhof. Die Erhaltungsrücklage ist aufgrund anstehender Sanierungsmaßnahmen etwas knapp bemessen (siehe Gutachten); bei der Bewertung wurde eine entsprechende Wertminderung angesetzt; Energieverbrauchskennwert der Anlage 105 kWh.
Gebäude:	Mehrfamilienhaus in Ziegelbauweise mit leicht geneigtem Satteldach; BJ 1980, 6 Wohngeschosse, voll unterkellert; Aufzug für 8 Personen; Fassade verputzt/gestrichen (Fassadensanierung steht an); Gaszentralheizung (Umstellung auf Fernwärme im Herbst 2023).
Grundriss:	2 ½-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer und Loggia (zum begrünten Innenhof orientiert) im 1. OG; Wohnfläche rd. 68 m²; die Grundrisslösung ist als durchschnittlich einzustufen; zur ETW gehört ein ca. 5,6 m² großer Kellerraum.
Ausstattung:	Neue und moderne Ausstattung; viele Ausstattungsbestandteile sind noch unbenutzt (wie bei Neubau); in der ganzen Wohnung neuer Feinsteinzeugboden im Dielenformat mit Holzoptik; neues Bad raumhoch gefliest mit Glaseinbaudusche, Wand-Tiefspül-WC und Spiegelschrank mit integrierter Belichtung; neue Zimmertüren und Zargen; neue EBK mit allen Geräten, die im Objekt verbleibt, neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung (von 2014); Wärmeübertragung Fußbodenheizung; Wände und Decken verputzt und gestrichen.
TG/STP:	Die Tiefgarage ist gerade komplett saniert worden. Zur ETW gehört das Sondernutzungsrecht an dem normalen STP Nr. 22 (keine Duplex) mit üblicher Geometrie.
Wohngeld:	Das monatliche Wohngeld für die ETW Nr. 22 beträgt derzeit 372 €. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund anstehender Sanierungen die Rücklagendotierung deutlich angehoben wurde.
Verkehrswert:	2 ½ -Zimmer-Wohnung nebst STP (SNR) in Giesing im Juni 2023: 610.000 €
Anmerkungen:	Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist <u>nicht</u> befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
Anlagen:	Nr. 1 Fotos; Nr. 2-5 Lagepläne und Luftbild; Nr. 6-9 Schnitt und Grundrisse.



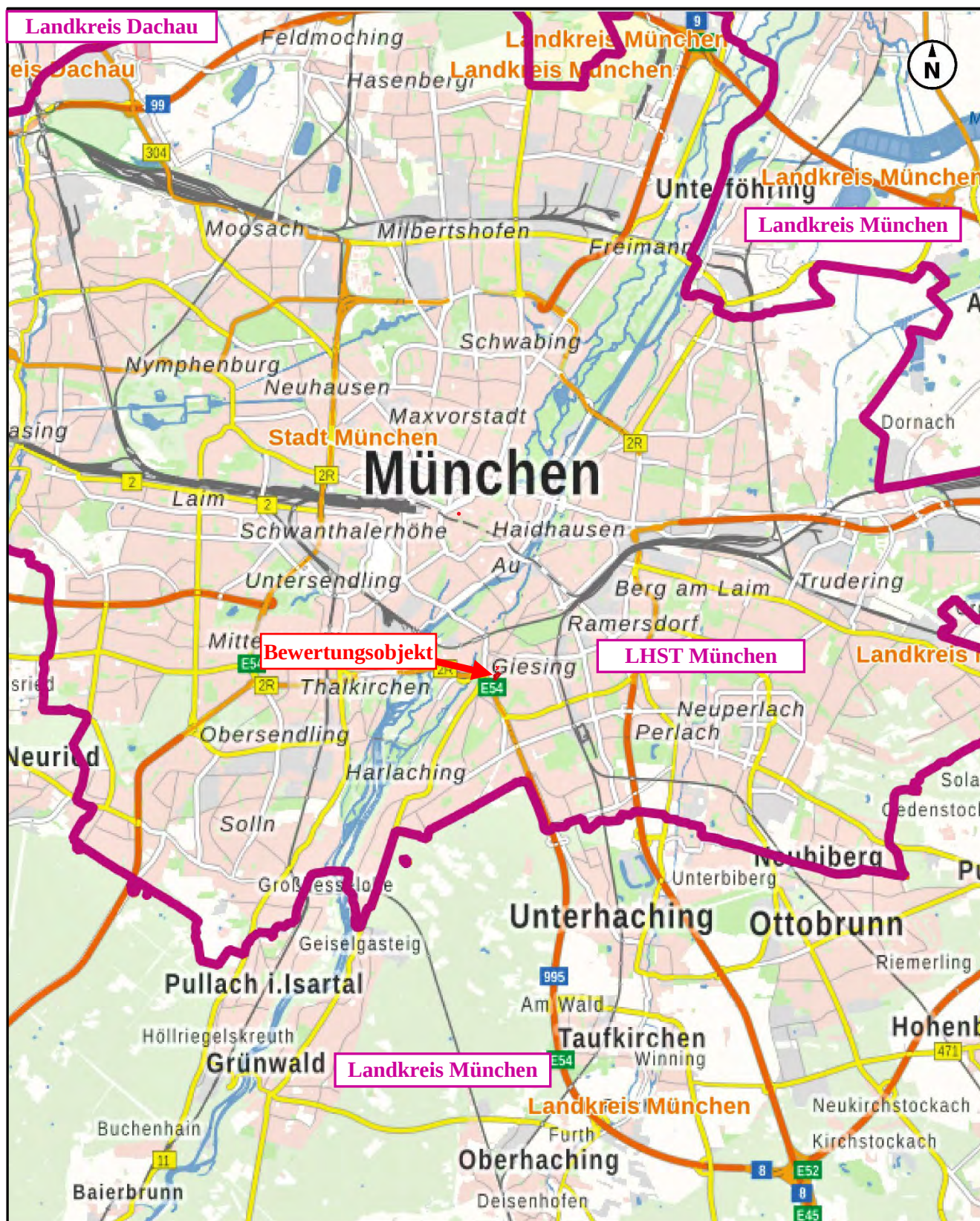
Blick von der Perlacher Straße;
die ETW Nr. 22 befindet sich
im 1. Obergeschoss

Blick in das Wohnzimmer in Richtung Innenhof; die ETW wurde komplett renoviert; Boden in der ganzen Wohnung mit Feinsteinzeugfliesen im Dielenformat mit Holzoptik



Blick in das neu gestaltete Badezimmer

Landkartenausschnitt LHST München und angrenzende Landkreise;
Lage des Bewertungsobjekts siehe Pfeil (Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



Stadtplanausschnitt LHST München mit Stadtteil Giesing
(M $\approx$ 1 : 10.000)



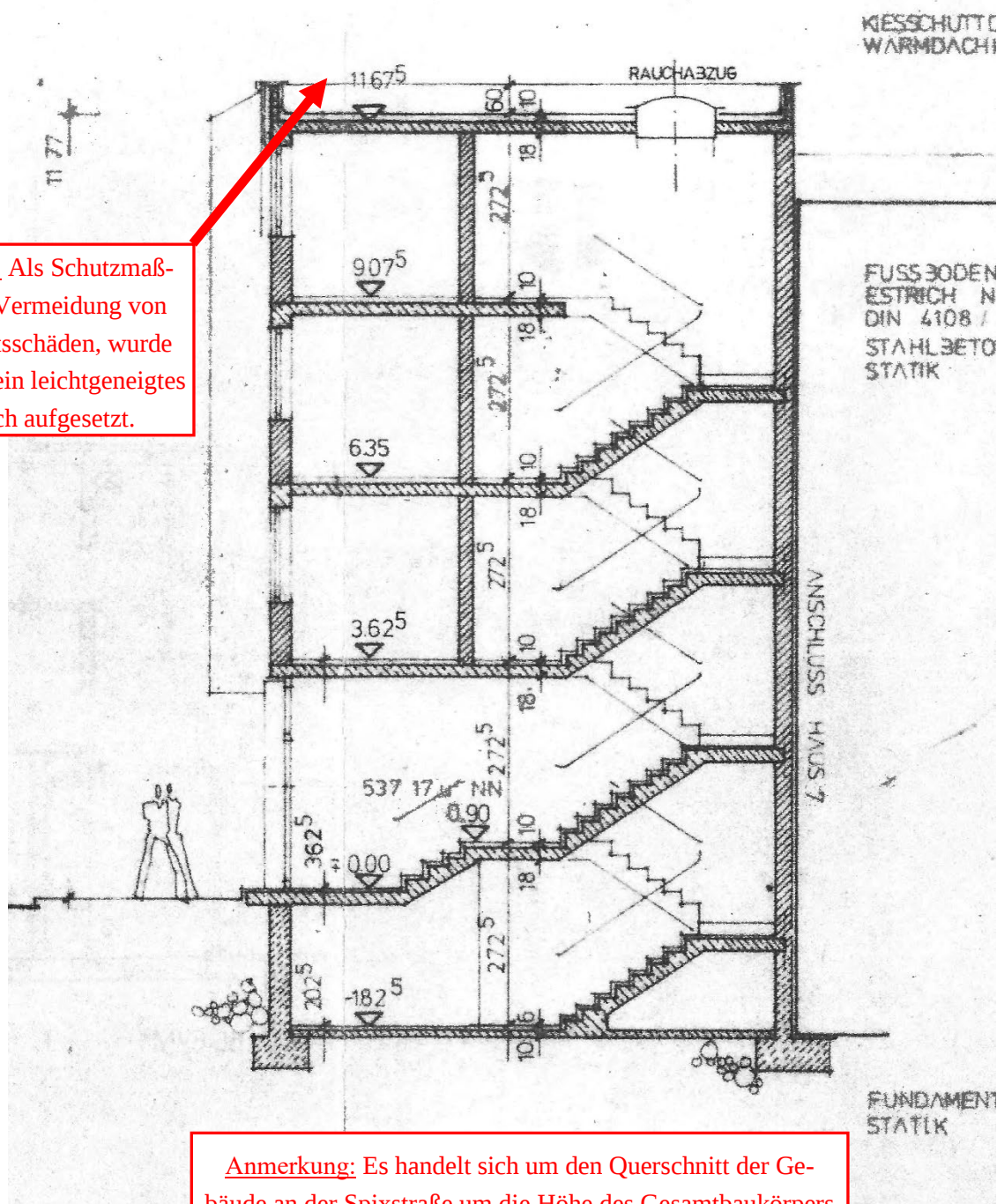
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung der dortigen Blockbebauung und der Nähe zu Tegernseer Landstraße (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



Lageplan v.d. Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 1.000$)
mit der ETW-Anlage (Flurstück 16058); Lage ETW Nr. 22 (siehe Pfeil)



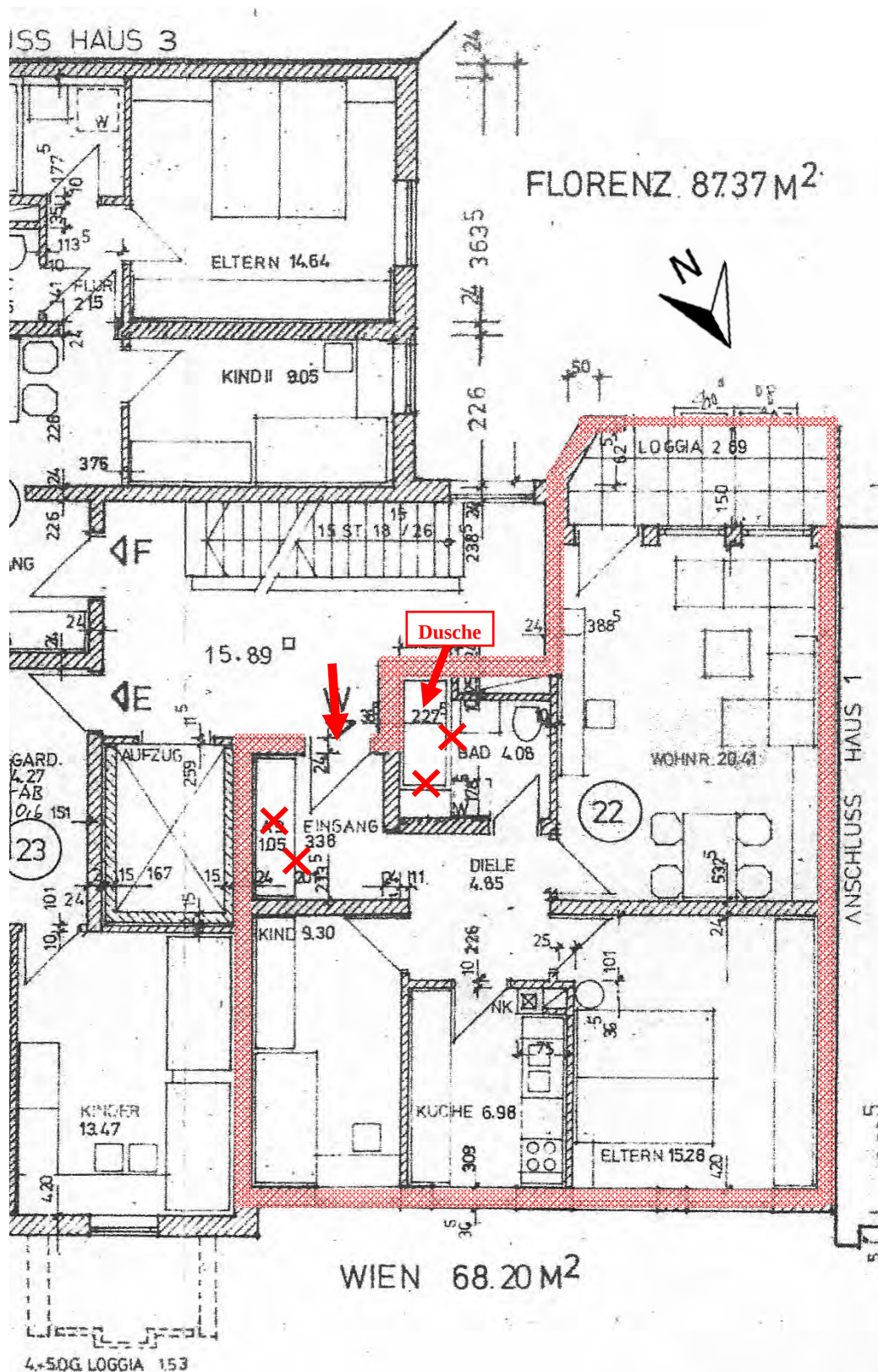
Gebäudequerschnitt laut Baugenehmigung (M $\approx$ 1 : 100)



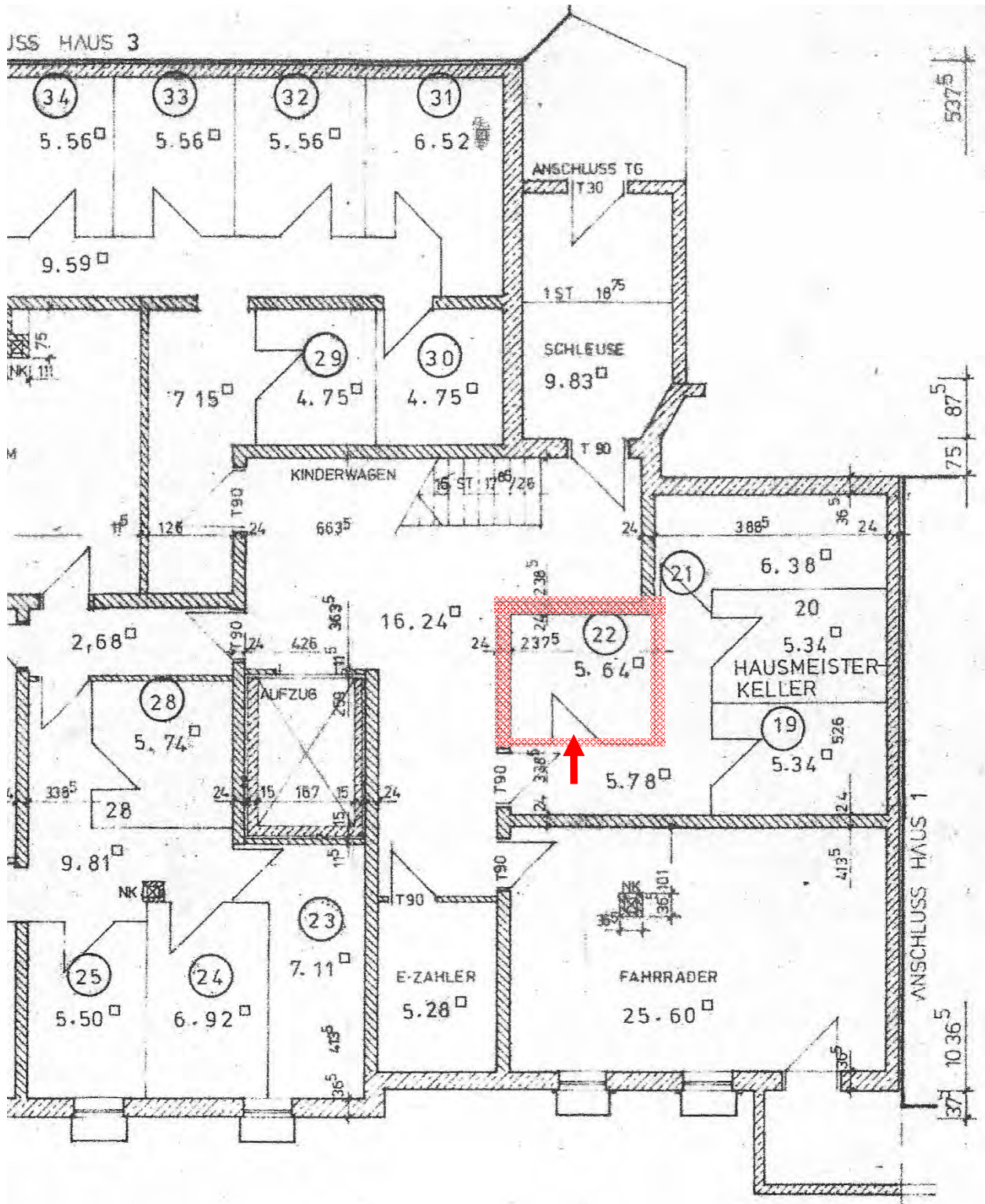
Anmerkung: Als Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden, wurde nachträglich ein leichtgeneigtes Satteldach aufgesetzt.

Anmerkung: Es handelt sich um den Querschnitt der Gebäude an der Spixstraße um die Höhe des Gesamtbaukörpers und die lichten Raumhöhen zu dokumentieren. Ein Schnitt für die Gebäude an der Perlacher Straße lag nicht vor.

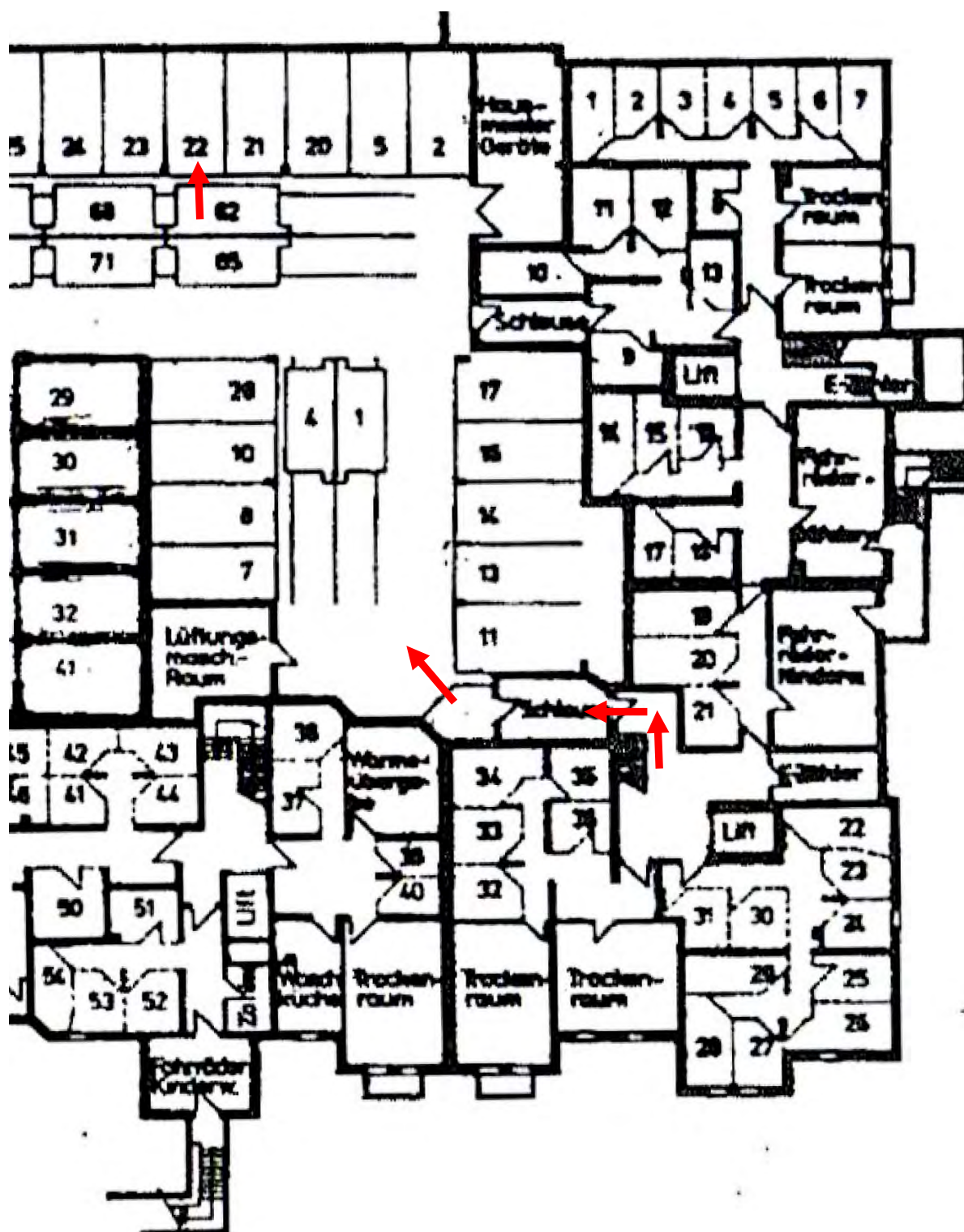
Grundriss Eigentumswohnung Nr. 22
im 1. Obergeschoss ($M \approx 1 : 100$)



Grundriss Abstellraum Nr. 22 im
Kellergeschoss (M $\approx$ 1 : 100)



Grundriss nördlicher Teil der Tiefgarage mit der Schleuse zum Gebäude
Perlacher Straße 30 (siehe rechts unten), dem STP Nr. 22 (siehe Pfeil oben)
und den vorgelagerten Palettenstellplätzen



Grundriss Stellplatz Nr. 22 in der Tiefgarage (M $\approx$ 1 : 100)

