

Exposé



AG München

AZ:1514 K 29/25

Objekte

1) 3-Zimmerwohnung mit Loggia
2) Tiefgaragenstellplatz
Eisnergutbogen 49
80639 München

Stichtag

31. Juli 2025

Datum

29. August 2025

Verkehrswerte

1) 873.000 €
2) 25.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	LH München, Bezirksteil Neuhausen, gute Wohnlage im Neubaugebiet Birketweg angrenzend an den Hirschgarten im Westen; S-Bahnhaltestelle Hirschgarten in fußläufiger Entfernung, sehr gute Anbindung zur Innenstadt; kleines Einkaufszentrum im neu errichteten Forum am Hirschgarten
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Neuhausen 1) 13,18/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 41 (Blatt 23758) ¼ Anteil (Abt. I/2.2 und I/2.3) 2) 8/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelparkanlage mit vier Stellplätzen Nr. 82 (Blatt 23799) je an dem Grundstück der Gemarkung Neuhausen Flst. 220/11 – Eisnergutbogen 3, 5, 45, 47, 49, 51, 53, 55 Gebäude- und Freifläche zu 3.369 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 31.07.2025
Teilnehmer	Antragsgegner, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Wohnung und die Tiefgarage konnten in Anwesenheit des Antragsgegners besichtigt werden. Einige Gemeinschaftsräume im Untergeschoss waren zugänglich. Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung wurde nicht gestattet.
Immissionen	Die Entfernung von der Wohnung bis zu den Gleisanlagen der S-Bahn beträgt ca. 120 m. Es muss mit Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehr im Umfeld der Wohnanlage gerechnet werden. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans werden schalldämmende Maßnahmen für schutzbedürftige Räume gefordert
Energieausweis	<u>Haus F:</u> vom 30.01.2009: Energieeffizienzklasse B Endenergieverbrauch 74 kWh/(m ² a)
Wohnanlage	bestehend aus 8 Häusern mit Tiefgaragenanlage: insgesamt 65 Wohneinheiten, 65 Stellplätze, Baujahr 2010
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise in Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem, Stahlbetondecken, Flachdach mit extensiver Begrünung bzw. Kiesauflage; Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Nachstromöffnung im Stockbereich je nach Erfordernis, Fernwärmeanschluss für zentrale Heiz- und Brauchwassererwärmung.
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2022-2025 übermittelt. Im Folgenden sind nur die wichtigsten Beschlüsse aufgeführt: 2022: Beschlussfassung über die Beauftragung einer vollständigen Installation für optionale Wallboxen für alle Stellplätze

2024: Beschlussfassung über die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Wohnanlage in zwei Teilen. Die Finanzierung erfolgt über Sonderumlagen in Höhe v. insgesamt max. 175.000 €

2025: Beschlussfassung über die Erweiterung des PV-Beschlusses von 2024 um evtl. Mieterstrommodell und Wirtschaftlichkeitsoptimierung

Beschlussfassung über die Maßnahme der kompletten Fassadenreinigung in Höhe von ca. 85.000 €

Fazit

Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes modernes Erscheinungsbild auf. Sie wurde in einer für die Bauzeit üblichen Bauqualität errichtet. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, insgesamt einen sehr gepflegten Eindruck.

Bewertungsobjekte

1) 3-Zimmerwohnung mit Westloggia im 2. OG
Wohnraum mit offener Küche, 2 Schlafräume, Bad, Flur, Abstellnische
Wohnfläche 85,18 m² lt. Teilungserklärung
Kellerabteil

2) Stellplatz rechts/oben im Vierfachparker

Ausstattung:

Hinweis Im Rahmen des Ortstermins wurde geringfügige bauliche Abweichungen gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan festgestellt.

Innenputz, weiße Wandfliesen im Bad raumhoch; schwimmender Estrich, Fertigparkett, grafitfarbene Bodenfliesen im Bad; Stahlzargen, weiße Füllungstüren; schalldämmendes Wohnungseingangstürblatt, Wannenbad mit WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss; Fußbodenheizung mit Thermostatregler, Kleinraumlüfter im Bad und Flur

Schönheitsreparaturen/ Baumängel

Parkett in der Küche mit Gebrauchsspuren; fehlende Sockelleiste im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Schiebetür zum Wohnzimmer; Rollläden im Kinderzimmer wurde ausgebaut;

Vor Ort wurde eine deutliche Geräuscentwicklung beim Nachlauf der Lüfter festgestellt. Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung, ob es sich hierbei um eine Funktionsstörung handeln könnte, teilte diese mit, dass sich die Geräuscentwicklung erhöht, wenn die Lüfter nicht regelmäßig gereinigt werden. Im Bedarfsfall wäre auch ein Austausch der Lüfter erforderlich.

Fazit

Die Wohnung hat einen gut nutzbaren und großzügigen Zuschnitt. Entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan ist die Küche gegenwärtig nur über das Wohn-/ Esszimmer zugänglich. Die Verbindung zum Flur besteht noch, wurde aber mit einer Holzplatte küchenseitig geschlossen. Ein Rückbau ist ohne großen baulichen Aufwand möglich. Die Ausstattung entspricht zeitgemäßen Wohnvorstellungen.

Abgesehen von genannten Schönheitsreparaturen/Mängeln befindet sich die Wohnung in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Im Kellerabteil ist die Lagerung wegen Rohrverlauf entlang der Decke und an der Rückwand eingeschränkt.

Nutzung	Es besteht kein Mietverhältnis.
Hausgeld	Wohnung und TG-Stellplatz: seit 01.01.2023: 325,- €/mtl., davon 28,45 € Rücklage
Instandhaltungsrücklage	zum 31.12.2024: Wohnung: 3.667,05 €, TG-Stellplatz: 542,67 €

Internetfassung für das Amtsgericht München

Anmerkung:

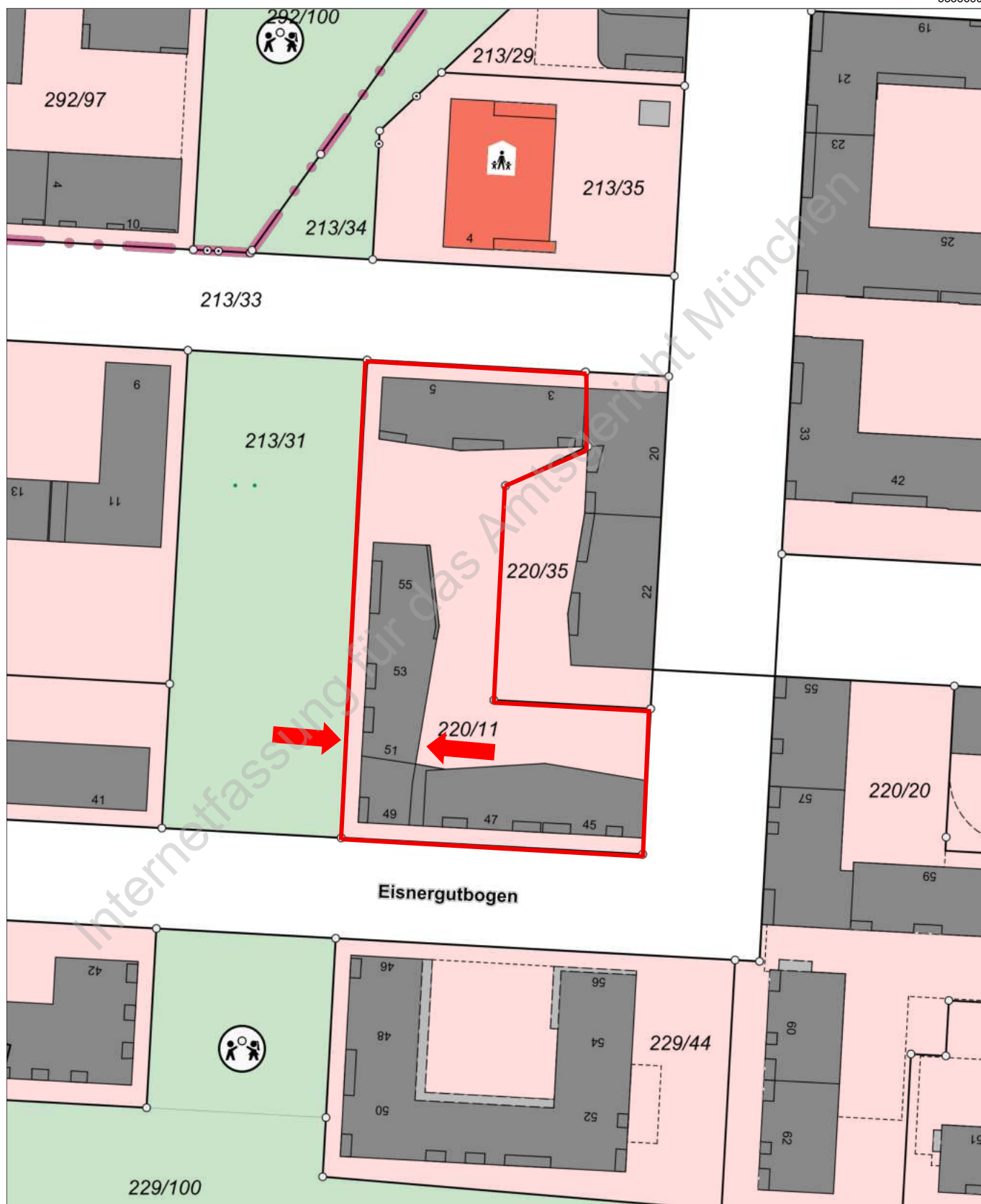
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 220/11
Gemarkung: Neuhausen

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

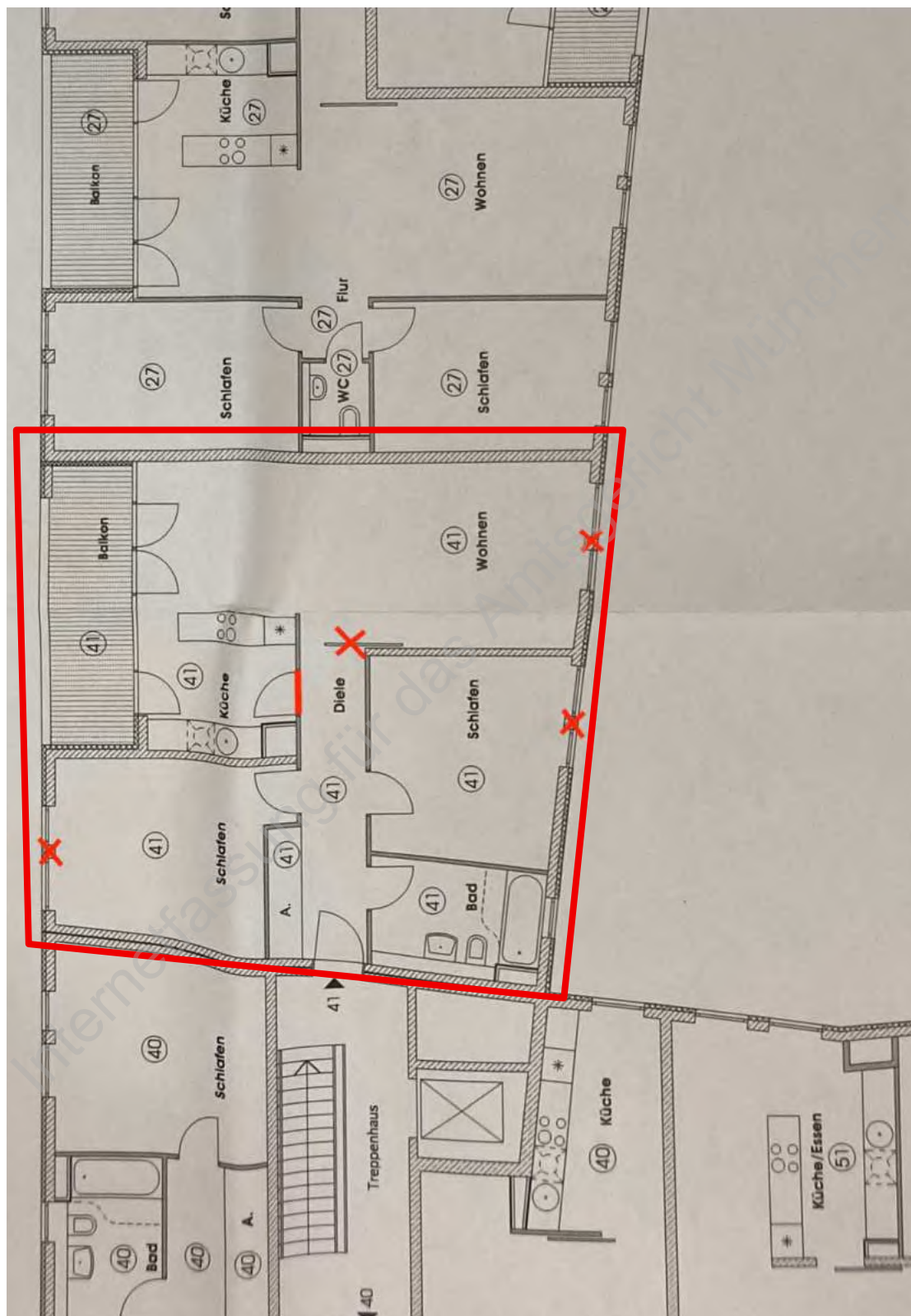
5335660



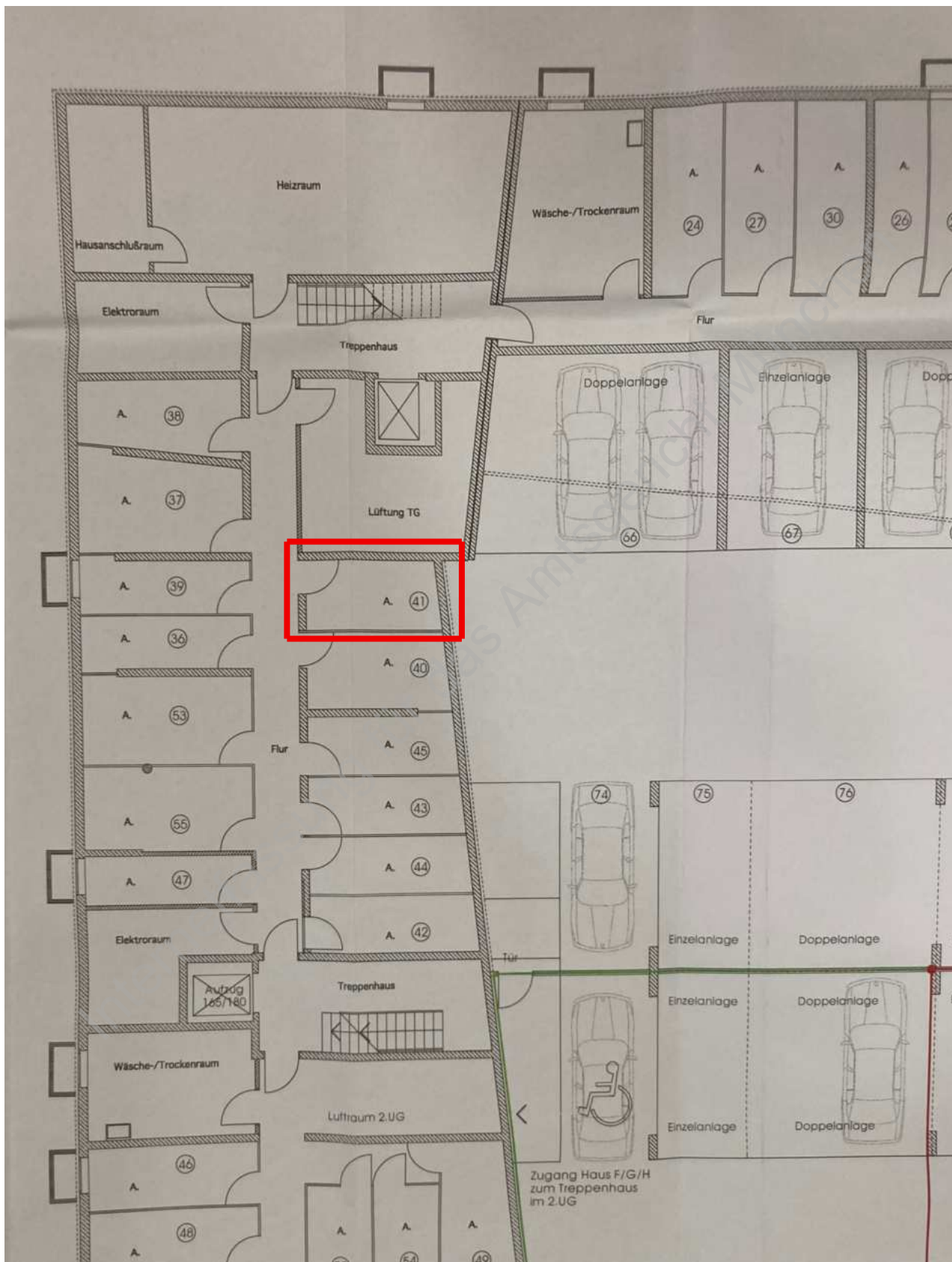
5335440

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundriss 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 41, bauliche Abweichungen, o. M.



Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 41



Grundriss Untergeschoss Tiefgarage und Schnitt, o. M.

