

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: 1514 K 36/24

Objekte

5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Dachloggia,
2 Tiefgaragenstellplätze
Menterschwaigstr. 24a
81545 München

Stichtag

4. Oktober 2024

Datum

11. November 2024

Verkehrswerte

1) 2.000.000 €
2) 30.000 €
3) 30.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	LH München, Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching; Bezirksteil Harlaching Villenviertel Menterschwaige, beste Wohnlage laut der Lagekarte des Gutachterausschusses; wenige Gehminuten entfernt vom Isarhochufer, Perla-cher Forst jenseits der Geisalgasteigstraße, gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf am Theodolinden-platz und entlang der Grünwalder Straße
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Giesing: 1) 176,74/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Haus A mit Terrasse (=Loggia) und Kellerabteil Nr. 5 (Blatt 55573) 2) 2/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 13 (Blatt 55581) 3) 2/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 (Blatt 55582) je an dem Grundstück der Gemarkung Giesing Flst. Sektion 7, 12890/7 – Menterschwaigstr. 24, 24a Gebäude- und Freifläche zu 1.860 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 04.10.2024
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin erschien die Antragstellerin mit Tochter. Die Wohnungstür war vom Antragsgegner mit einem Codeschloss versehen worden, sodass kein Zu-gang zur Wohnung bestand. Das Treppenhaus, das Untergeschoss und die Tiefgarage konnten besichtigt werden. Die Bewertung der Wohnung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand zur Verfügung gestellter Unterlagen erstellt.
Wohnanlage	bestehend aus 2 Einzelhäusern: Haus A 5 mit Wohneinheiten, Haus B mit 4 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 10 Stellplätzen, 1 oberirdische Garage, Baujahr 2014
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise, verputztes Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbund-system, Stahlbeton-Elementdecken, Walmdach mit Eindeckung aus Titan-Zinkblech, Holz-Alufenster dunkelgrau/weiß mit 3-facher Isoliervergla-sung, Stahlbetontreppe mit Naturstein; Gaszentralheizung mit Brennwert-technik, Aufzug;
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversamm-lungen 2020-2024 übermittelt. 2022: Beschlussfassung über die Errichtung eines Fahrradabstellplatzes und die Montage von Wandhaken an der Rückseite der Tiefgara-genstellplätze zur Aufhängung eines Fahrrads 2024: Beschlussfassung über den Tausch des Warmwasserspeichers
<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes modernes Erschei-nungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als sehr gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlau-fend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen sehr guten und äußerst gepflegten Eindruck.

Bewertungsobjekte

- 1) 5-Zimmerdachgeschosswohnung mit Dachloggia:
Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer mit Ankleide, Eltern-Bad mit Sauna, 3 Kinderzimmer, Kinder-Bad, Flur, Diele, rd. 181 m² WF
- 2) Tiefgaragenstellplatz – intern Nr. 3: mit Wallbox
- 3) Tiefgaragenstellplatz – intern Nr. 4: mit abschließbaren Starkstromanschluss und 2 Steckdosen

Ausstattung

Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Die vor Ort anwesende Eigentümerin teilte mit, dass die Ausstattung der Wohnung nicht der Standardausführung gemäß der Baubeschreibung entspricht. Sie händigte vor Ort der Unterzeichnerin die Rechnungen für die Sonderausstattung aus sowie einen Speicherstick mit Fotos und Videos, die die Innenräume zum Zeitpunkt des Auszugs im April 2023 zeigen.

Innenputz, Decken/Dachschrägen mit Gipskartonverkleidung, Stahlstützen in Küche und Wohnzimmer;
 Elternbad: großformatige Wandfliesen, Spezialputz, eine Wand mit Natursteinverkleidung im Nassbereich, freistehende Badewanne, Hänge-WC und Bidet, geflieste bodengleiche Dusche mit Ganzglastür, Beton-Doppelwaschbecken;
 Kinderbad: weiße Wandfliesen im Nassbereich, 2 Waschbecken, Hänge-WC und Bidet, geflieste bodengleiche Dusche mit Ganzglastür, Abstellplatz für Waschmaschine und Trockner mit Granitabdeckung;
 2 Hebeschiebetüren zur Terrasse, 9 Dachgauben, 2 Dachliegefenster mit Außenjalousien, Rollläden mit elektrischen Betrieb;
 schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung, Fertigparkett-Dielen, Feinsteinzeug;
 Wohnungseingang als weiß beschichtete Schallschutztür mit Mehrfachverriegelung, elektronisches Türschloss mit Zahlencode; Holztüren mit Kassettentfüllung weiß lackiert, Doppelglastür zum Esszimmer; Wohnungseingang über Aufzug als 3-Bullaugen-Haustür mit Code;
 einläufige Innentreppe zwischen Wohnungseingang im Treppenhaus und Diele, Trittstufen aus Holz entsprechend Bodenbelag;
 Dachloggia mit Granitplatten, Brüstung aus Glasfüllung mit blickdichter Folie, mehre Stromauslässe für Licht und Verschattung, Steckdosen; maßgefertigte und fest eingebaute Küche; Kochinsel mit integrierter Abluft und Granitarbeitsplatte;
 Elektroinstallation: Gegensprechanlage mit Videokamera, Bewegungsmelder; BUS-System mit 4 zusätzlichen Servern im Sicherungskasten zur Programmierung von Heizung, Licht und Rollläden;
 zusätzlich manuelle Bedienung mittels Glasschalter in jedem Raum zur Temperaturmessung und für die Bedienung von Licht und Rollläden; TV-Anschluss über WC/Bidet;
 Bodentank mit Elektrosteckdosen im Esszimmer und Wohnzimmer, wohnungseigene Alarmanlage, Rauchmelder;
 Heizung: Fußbodenheizung in allen Räumen, Handtuchheizungen in den Bädern, Anschluss für Kamin;
 natürliche Be- und Entlüftung aller Räume

	Keller: Bodenfliesen, Innenputz, 1 Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser, abschließbare Tür aus Leichtmetall, Nutzfläche ca. 14 m ²
<u>Belichtung/Besonnung</u>	Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss und erhält somit von allen Seiten Licht. Aufgrund von Geschosslage und Fensterflächenanteil werden sehr gute Belichtungsverhältnisse angenommen.
<u>Ausstattungsstandard</u>	Anhand von Beschreibung und den vorgelegten Innenaufnahmen und Videos kann die Ausstattung als hochwertig eingestuft werden.
<u>Instandhaltung</u>	Wohnung wurde laut Auskunft der Antragstellerin zum Auszug im April 2023 gestrichen.
<u>Mängel/Schäden</u>	-
<u>Fazit</u>	Die Wohnung hat den Planunterlagen nach zu urteilen einen zeitgemäßen und großzügig angelegten Zuschnitt. Die Raumhöhe von ca. 2,90 m bis max. 3,70 m im Esszimmer liegt deutlich über der üblichen Raumhöhe neuwertiger Wohnungen von ca. 2,50 m. Die direkte Aufzugsanbindung ermöglicht einen barrierefreien Zugang vom Hauseingang bis in die Wohnung sowie zum Untergeschoss. Zum Zeitpunkt des Auszugs der Antragstellerin befand sich die Wohnung – wie die vorgelegten Fotos und Videos zeigen – in einem sehr gepflegten Zustand.
<u>Nutzung</u>	Leerstand seit April 2023
<u>Hausgeld</u>	seit 01.01.2024: für Wohnung und 2 Tiefgaragenstellplätze: 845,- €/mtl. davon 90,37 €/mtl. Rücklage
<u>Erhaltungsrücklage</u>	Endbestand zum 31.12.2023: anteilig 6.286,48 €
<u>Energieausweis</u>	vom 08.09.2014: Haus A Endenergiebedarf 47,6 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse A

Anmerkung:

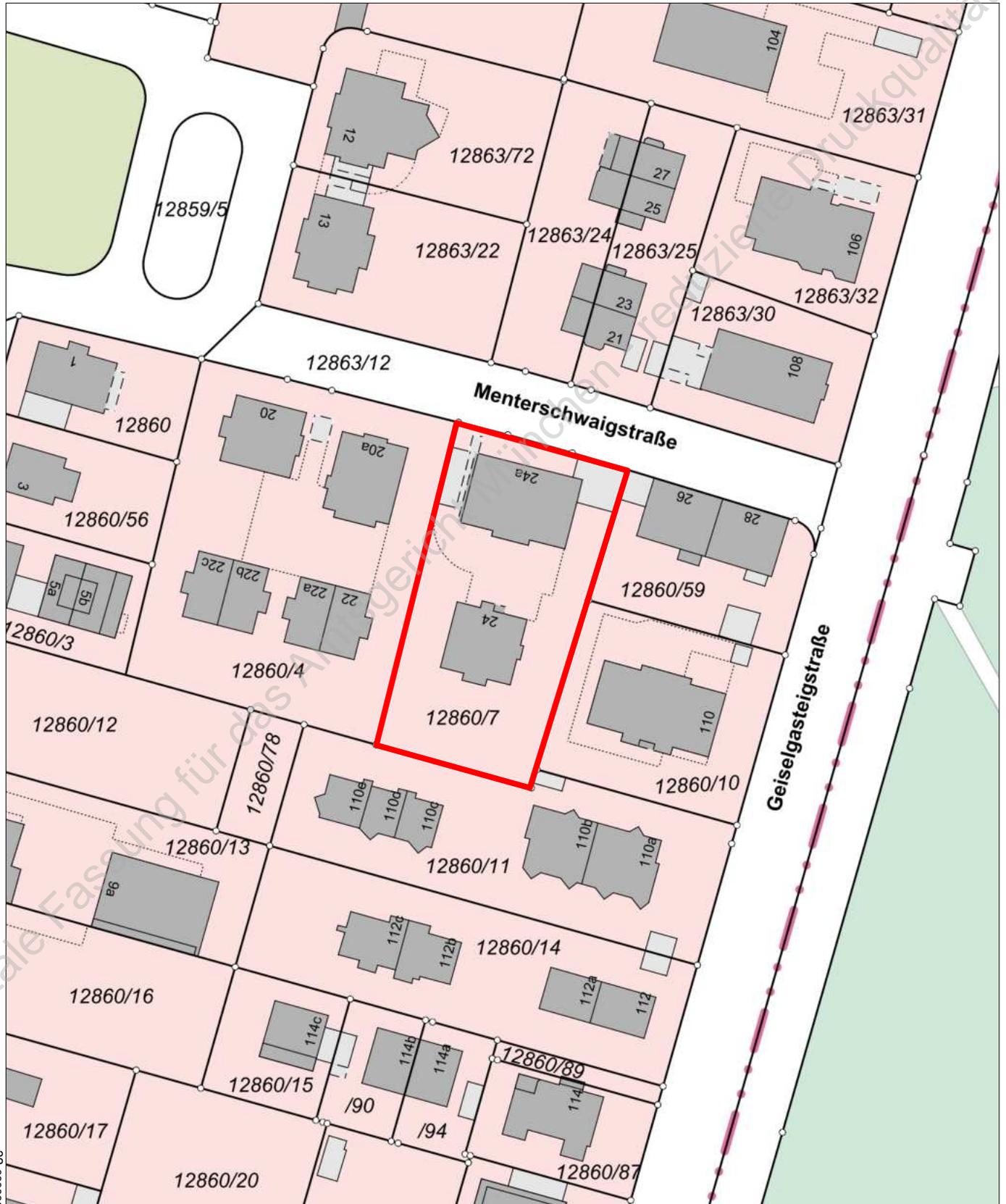
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

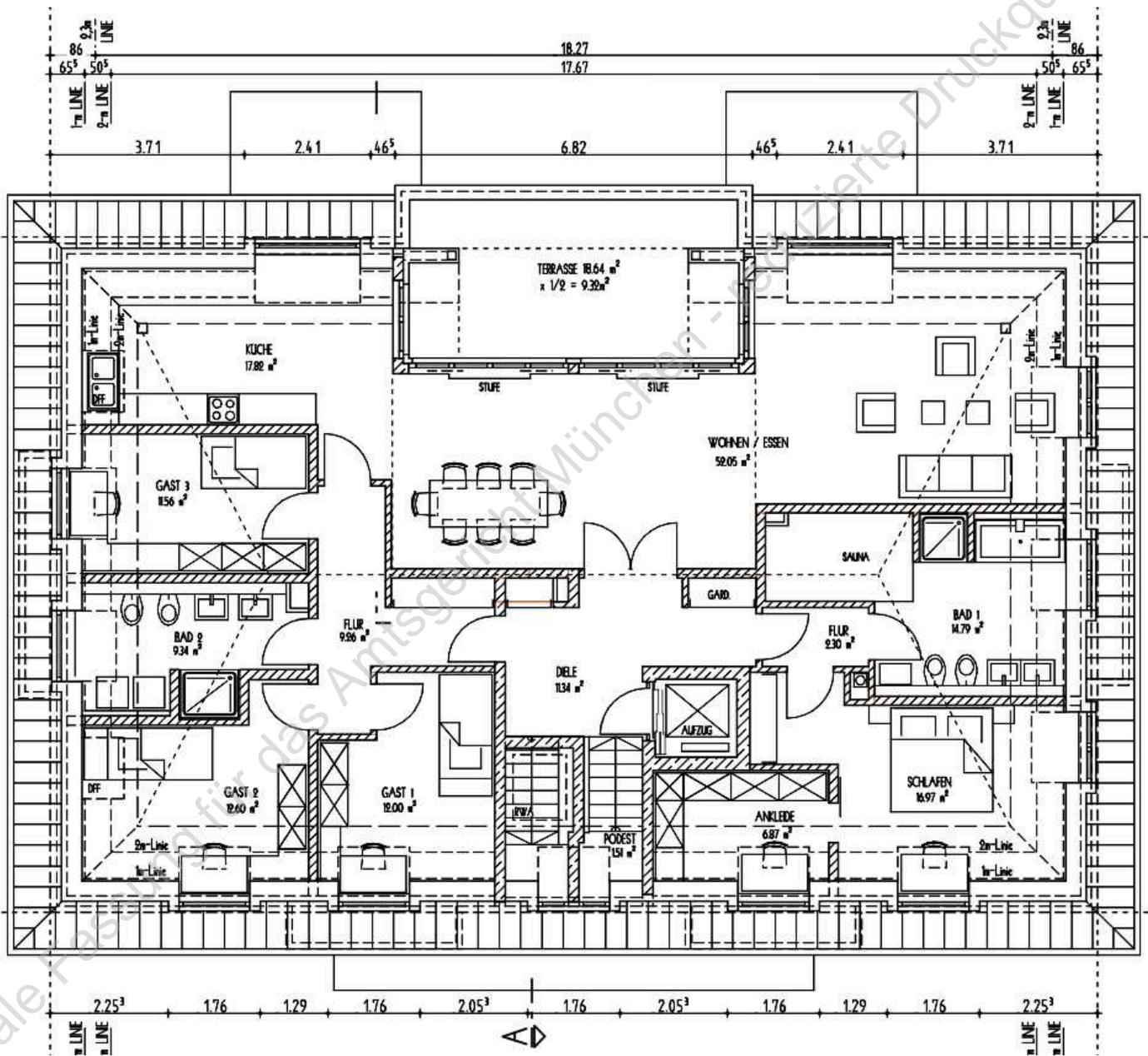
Flurstück: 12860/7
Gemarkung: München, S.7

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

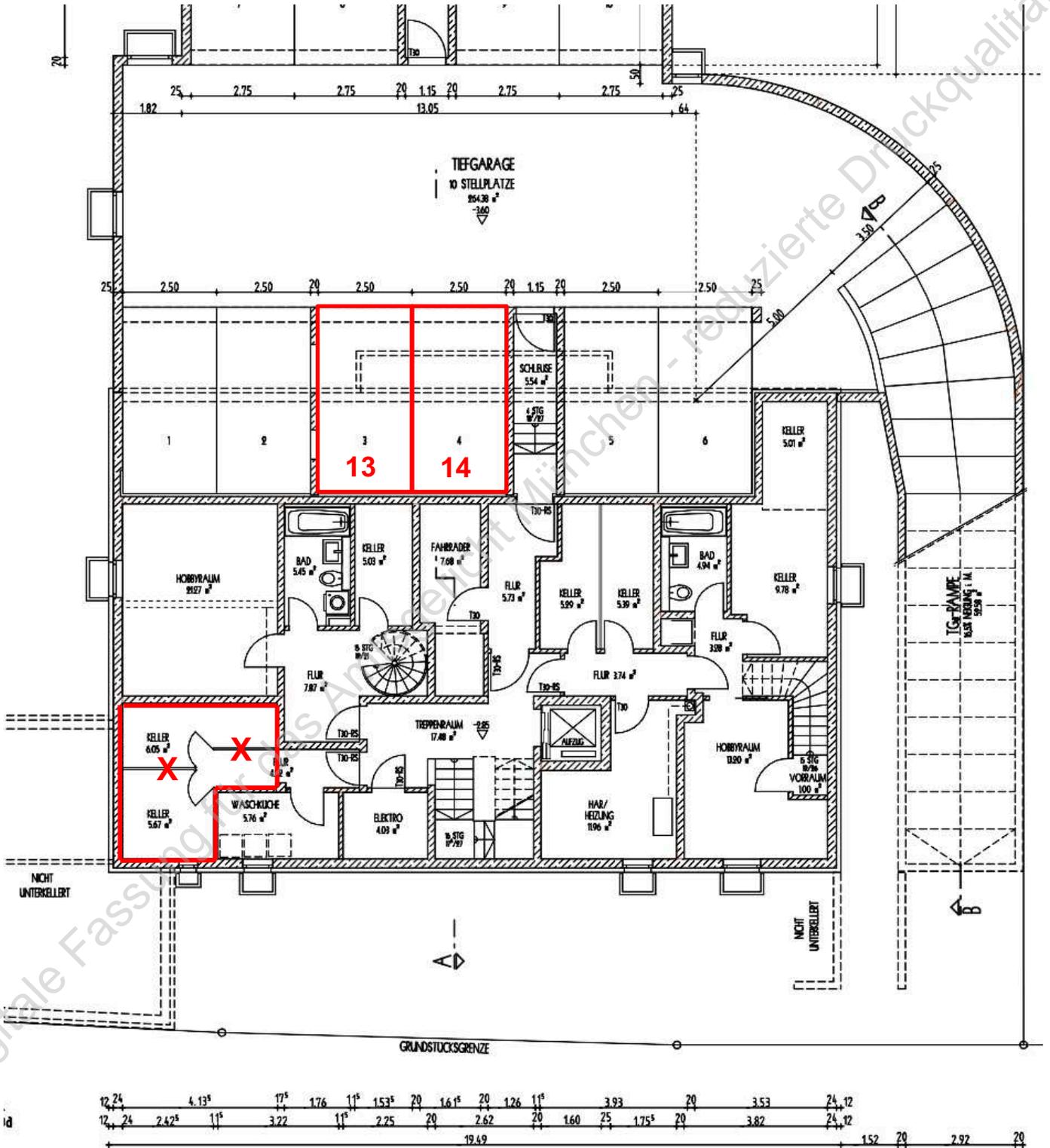
5328471



Tekurplan Haus A – Grundriss Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 5, o. M.



Tekturplanung Haus A – Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage



Tekturplanung Schnitt, o. M.

