

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
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 119/23

Objekt

1-Zimmerapartment mit Balkon
Daphnestr. 32
81925 München

Stichtag

9. Februar 2024

Datum

4. April 2024

Verkehrswert

273.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	LH München, Stadtbezirk Bogenhausen, Bezirksteil Parkstadt/Arabellapark, gute Wohnlage laut Stadtplan zum Mietspiegel; sehr gute Anbindung zum Stadtzentrum sowie zum überregionalen Straßenverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf im Gehbereich.
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 5906: 4,0/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 421 an dem Grundstück der Gemarkung Bogenhausen Flst. 209 – Daphnestr. 32 Gebäude- und Freifläche zu 8.392 m ²
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 09.02.2024
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin konnte das Apartment in Anwesenheit des Mieters besichtigt werden. Die Veröffentlichung von Innenfotos wurde gestattet.
Immissionen	keine Beeinträchtigungen feststellbar
Wohnanlage	Apartmenthaus mit 7 Vollgeschossen, insgesamt 213 Apartments, Gemeinschaftsschwimmbad im UG, Tiefgarage mit 134 Stellplätzen Baujahr 1972/73
<u>Bauweise:</u>	Skelettbauweise, Stahlbeton, Stirnseiten mit Wärmedämmverbundsystem, Ost- und Westfassade mit wärme gedämmten Brüstungspaneele, Balkonen, Kunststoffenster mit 3-facher Isolierverglasung; Flachdach als Kiespressdach, Fernwärme, zentrale Warmwasserversorgung, Aufzug
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Es wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2016 bis 2023 zur Verfügung gestellt. Folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen wurden beschlossen: 2016: Beschluss über den Tausch weiterer defekter Fenster und Balkontüren Beschluss über die Erneuerung der sanitären Strangabsperungen Beschluss über Dämmung der Warmwasserleitungen 2017: Beschluss über die Abdichtung der Schwimmhalle und Betoninstandsetzung, Finanzierung über Sonderumlage Beschluss über den Tausch weiterer defekter Fenster und Balkontüren 2018: Beschluss über den Tausch weiterer defekter Fenster und Balkontüren Beschluss über Tausch der Teppichböden in den Stichgängen 2019: Beschluss über den Tausch der noch nicht ausgetauschten Fenster und Balkontüren (2 Sonderumlagen und Sanierungsdarlehen 2020: Sanierung der Betondächer über den Balkonen im letzten Geschoss an der Ost- und Westseite (Sonderumlage) 2021: Beschluss über den Tausch der Teppichböden in den Fluren, Anstrich der Stichflure, Finanzierung über Sonderumlage Beschluss über die Erneuerung der Beleuchtung in den Fluren

Beschluss über Erneuerung des Bodenbelags im Keller zu der Waschküche, Tausch des Teppichbodens gegen Noppenbelag, wie im Vorraum Aufzug

Beschluss über Umstellung der Heizkostenverteiler auf Funk

2023: Beschluss über Anbringung einer Schwimmbadtreppe

Fazit

Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Laut Mitteilung wurden alle Fassaden energetisch modernisiert. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.

Bewertungsobjekt

1-Zimmerapartment mit Balkon im 4. OG, bestehend aus: Wohn-/ Schlafrum, Kochzeile, Bad, Flur; Wohnfläche 32,28 m²

Ausstattung

Wände und Decken verputzt, Bad raumhoch gefliest; Laminat, Naturstein; furnierte Türblätter, Glastür; Stahlradiator im Wohnzimmer, Konvektor im Bad, Unterverteiler mit FI-Schalter, Gegensprechanlage

Modernisierungen

2017/2018:

Modernisierung der Sanitäranlage und Einbau einer Glastür

Verlegung neuer Bodenbeläge

Anstricharbeiten

Beurteilung

Das Apartment hat einen zweckmäßigen Zuschnitt und orientiert sich ausschließlich nach Westen zur Daphnestraße. Die Ausstattung ist zeitgemäß, der Erhaltungszustand gut. Entgegen der Darstellung im Grundriss, befindet sich die Kochzeile außerhalb des Wohn-/Schlafraums im Eingangsbereich. Das Bad ist innenliegend.

Nutzung

Es liegt ein Mietverhältnis vor

Hausgeld

seit 01.10.2023: 301,00 €/mtl.

Hinweis: Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung, weshalb das Hausgeld überdurchschnittlich hoch ausfällt, teilte diese mit, dass der inzwischen durchgeführte Austausch aller Fenster und Balkontüren über ein Sanierungsdarlehen (Volltilgungsdarlehen) mit einer Laufzeit von 10 Jahren beginnend ab dem 01.01.2020 finanziert wird.

Instandhaltungsrücklage

zum 31.12.2022:

Apartment: anteilig 1.143,88 €

Waschanlage: anteilig 46,19 €

Energieausweis

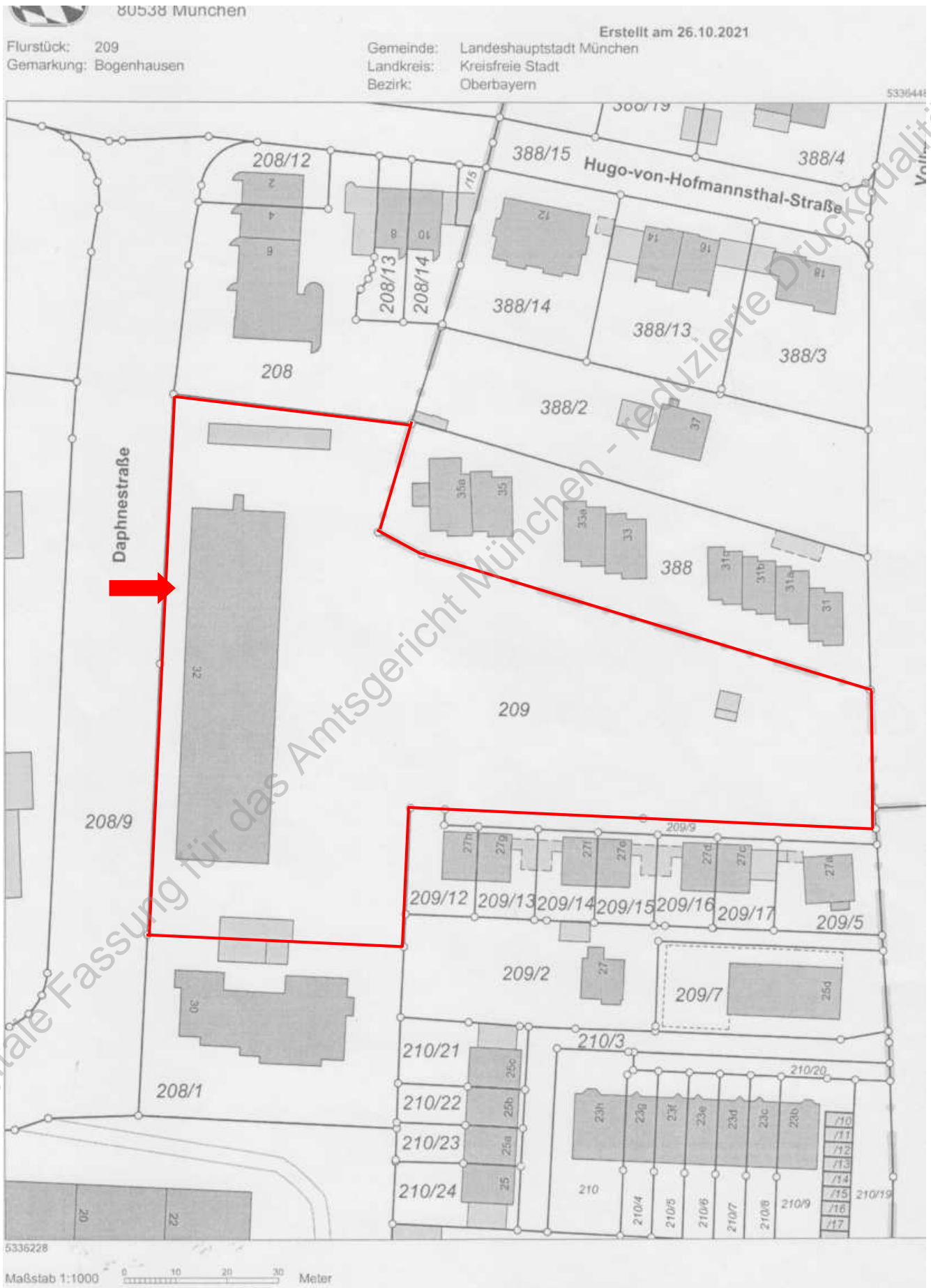
vom 31.01.2023: Energieeffizienzklasse C

Endenergiebedarf 99 kWh/(m²a)

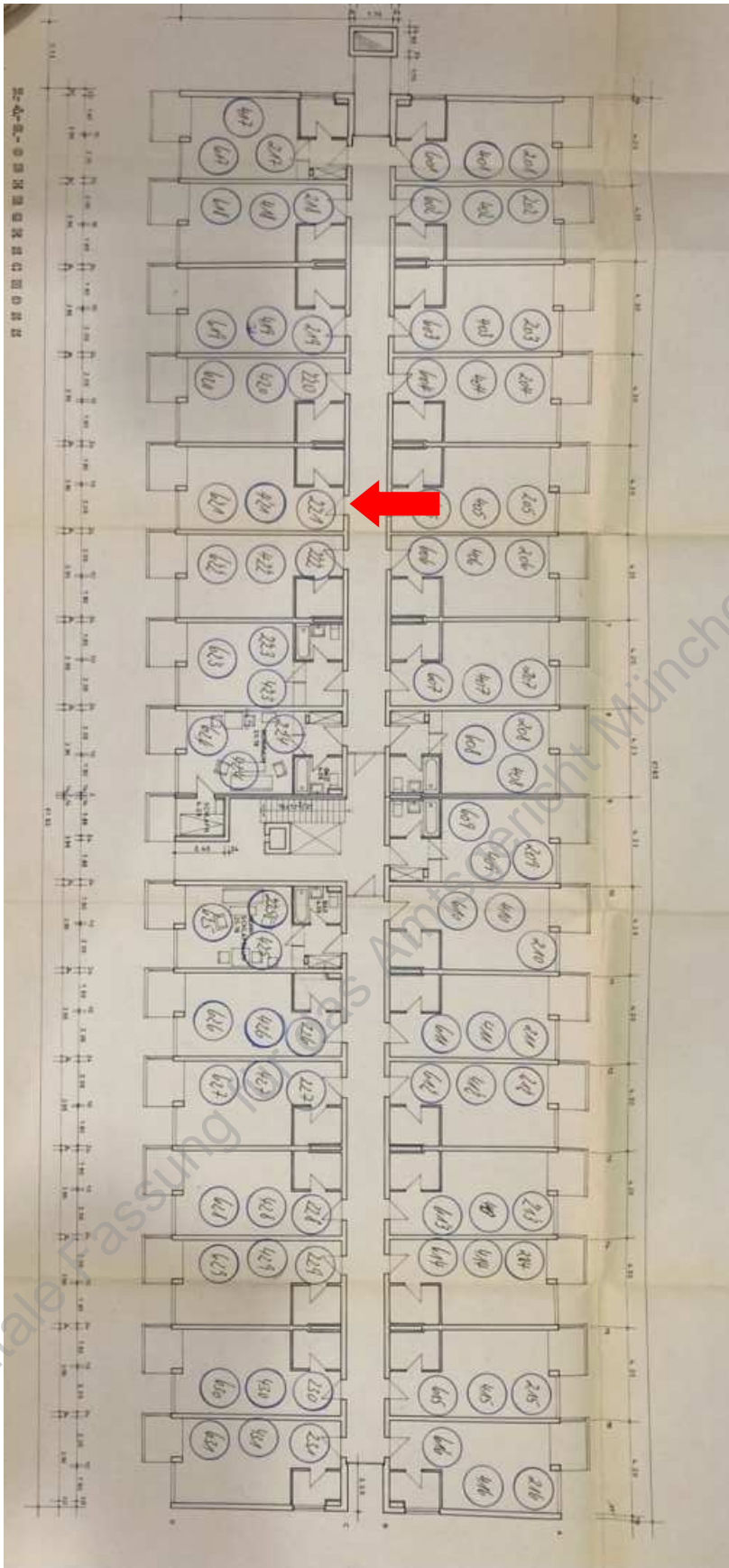
Anmerkung:

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

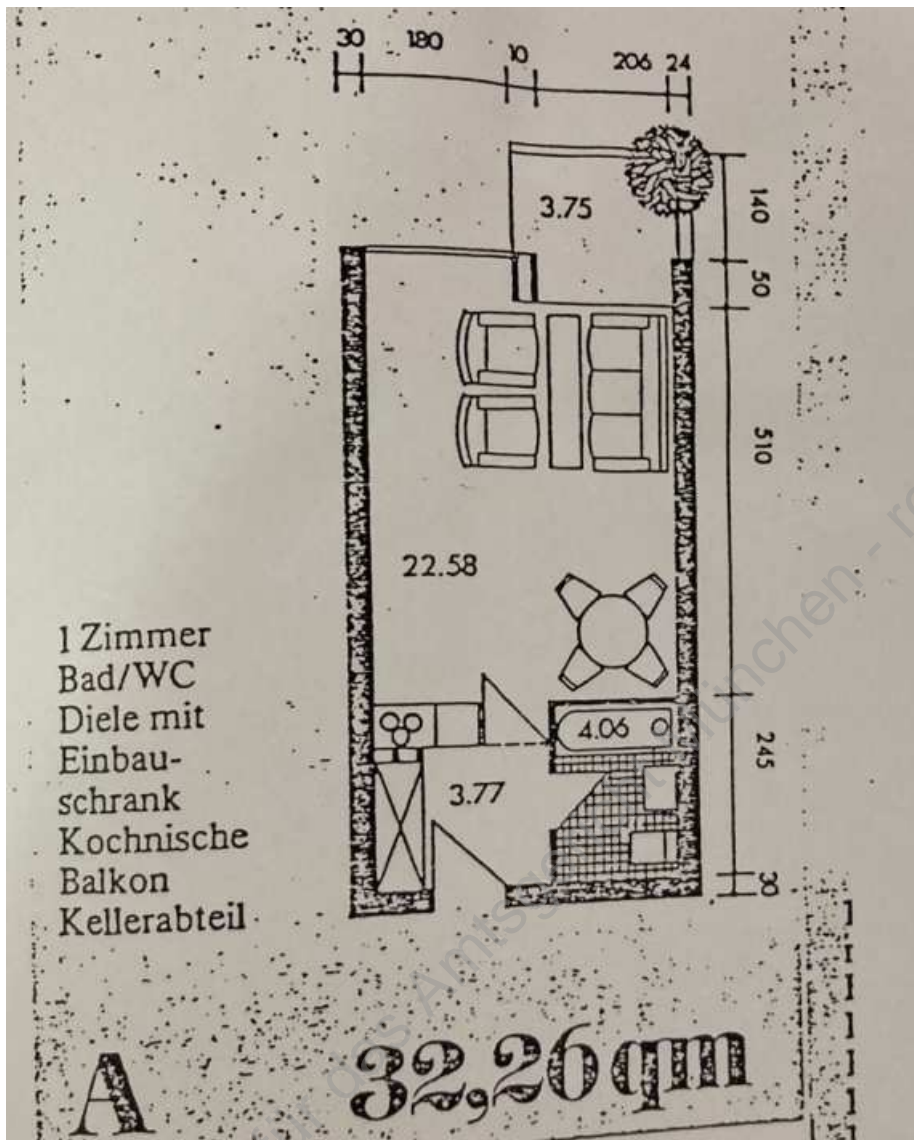
Lageplan, M 1:1000



Übersichtsplan – Grundriss 4. Obergeschoss, o. M.



Grundriss Apartment Nr. 421, o. M.



Grundriss Untergeschoss – Übersichtsplan und Ausschnitt, o. M.
 roter Pfeil: Zuordnung lt. Aufteilungsplan, blauer Pfeil: tatsächlich genutzter Keller

