

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 135/23

Objekt

3-Zimmerwohnung mit Loggia
Griegstr. 21
80807 München

Stichtag

26. Januar 2024

Datum

20. Februar 2024

Verkehrswert

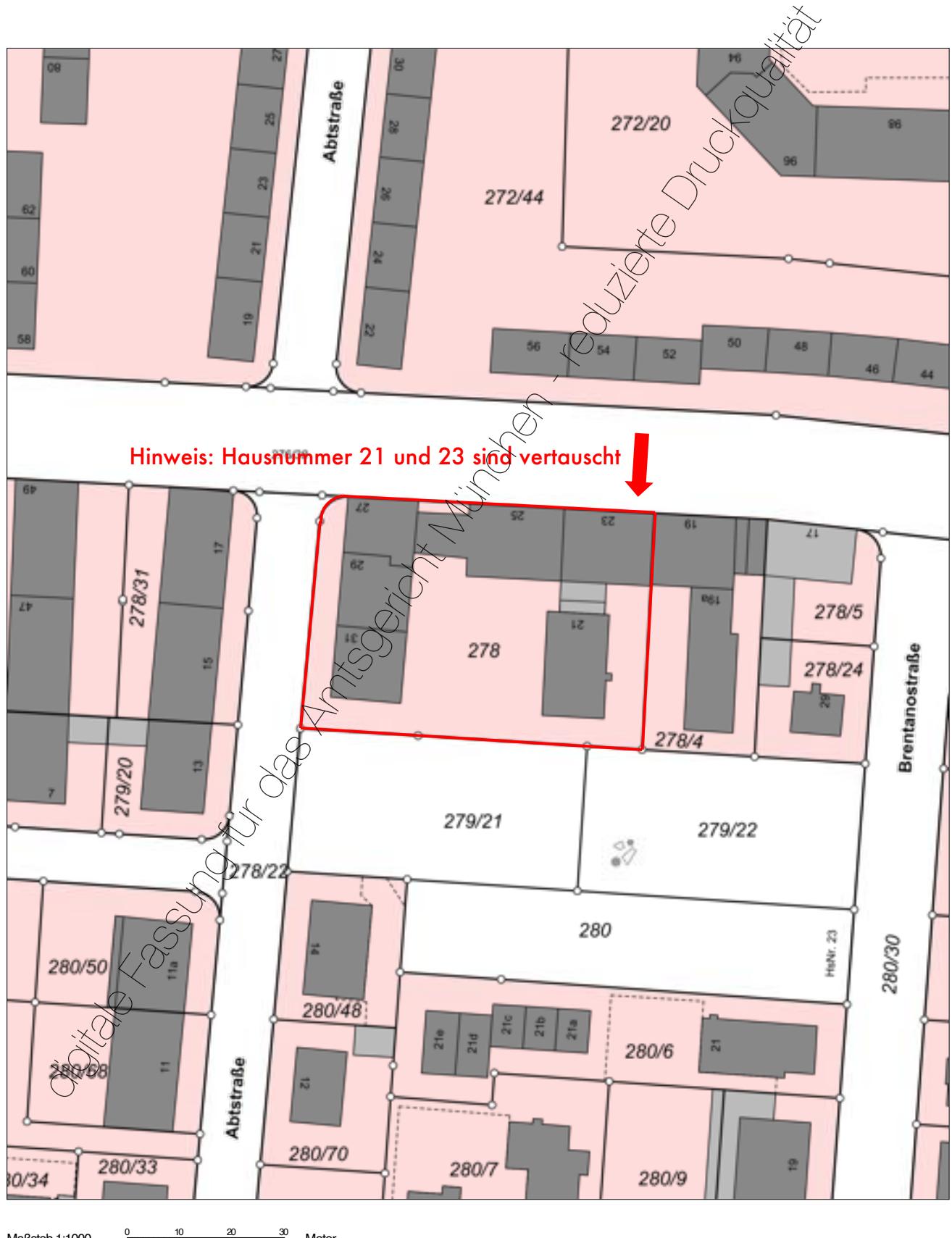
510.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Lage	LH München, Stadtbezirk Milbertshofen, durchschnittliche Wohnlage laut der Lagekarte des Gutachterausschusses; sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Milbertshofen, Blatt 27738: 16/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im III.OG Nr. 61 an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen Flst. 278 – Griegstr. 21, 23, 25, 27, 29, 31 Gebäude- und Freifläche zu 2.904 m ²
	Hinweis: In der Flurkarte sind die Hausnummern der Häuser Griegstr. 21/Griegstr. 23 vertauscht dargestellt. Tatsächliche handelt es sich bei der Griegstr. 21 um das Vordergebäude.
Orstermin	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 26.01.2024
besondere Vorkommnisse	Die Eigentümerin teilte im Vorfeld des Ortstermins schriftlich mit, dass eine Besichtigung nicht erwünscht ist. Es konnte lediglich das Treppenhaus besichtigt werden. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Wohnanlage	bestehend aus 6 Häusern mit Tiefgarage: Griegstr. 21, 25, 27, 29, 31: rechtwinklig angeordneter Häuserblock mit jeweils 4 Vollgeschossen Griegstr. 23: Rückgebäude mit 3 Vollgeschossen insgesamt 70 Wohneinheiten, Baujahr 1968 Massivbauweise, Umfassungswände aus Mauerwerk; Stahlbetondecken, Stahlbetontreppen, Satteldach mit Dachziegeln, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Gaszentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, kein Aufzug
Bauweise/Ausstattung:	
Gemeinschaftseigentum:	Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2019, 2021-2023 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt: 2019: Beschlussfassung über die Erneuerung von 10 Hauseingangstüren incl. neuer Briefkastenanlage und Klingeltableau; Beschluss über die Erstellung eines Vollwärmeschutzes an der Nord- und Südfassade des Hauses 23 sowie Fassadenanstrich 2021: Beschlussfassung, dass bei künftigen Fensteraustausch weiße Kunststofffenster und lichtgraue Kunststoffrollläden einzubauen sind 2022: Beschlussfassung über die Beauftragung eines Generalunternehmers zur Erstellung eines Gesamtkonzepts für eine energetische Sanierung der Häuser; Beschlussfassung für die Erneuerung des Müllaufzugs und Erweiterung des vorhandenen Mülltonnenplatzes 2023: Beschlussfassung über die Abdichtung der Tiefgarage

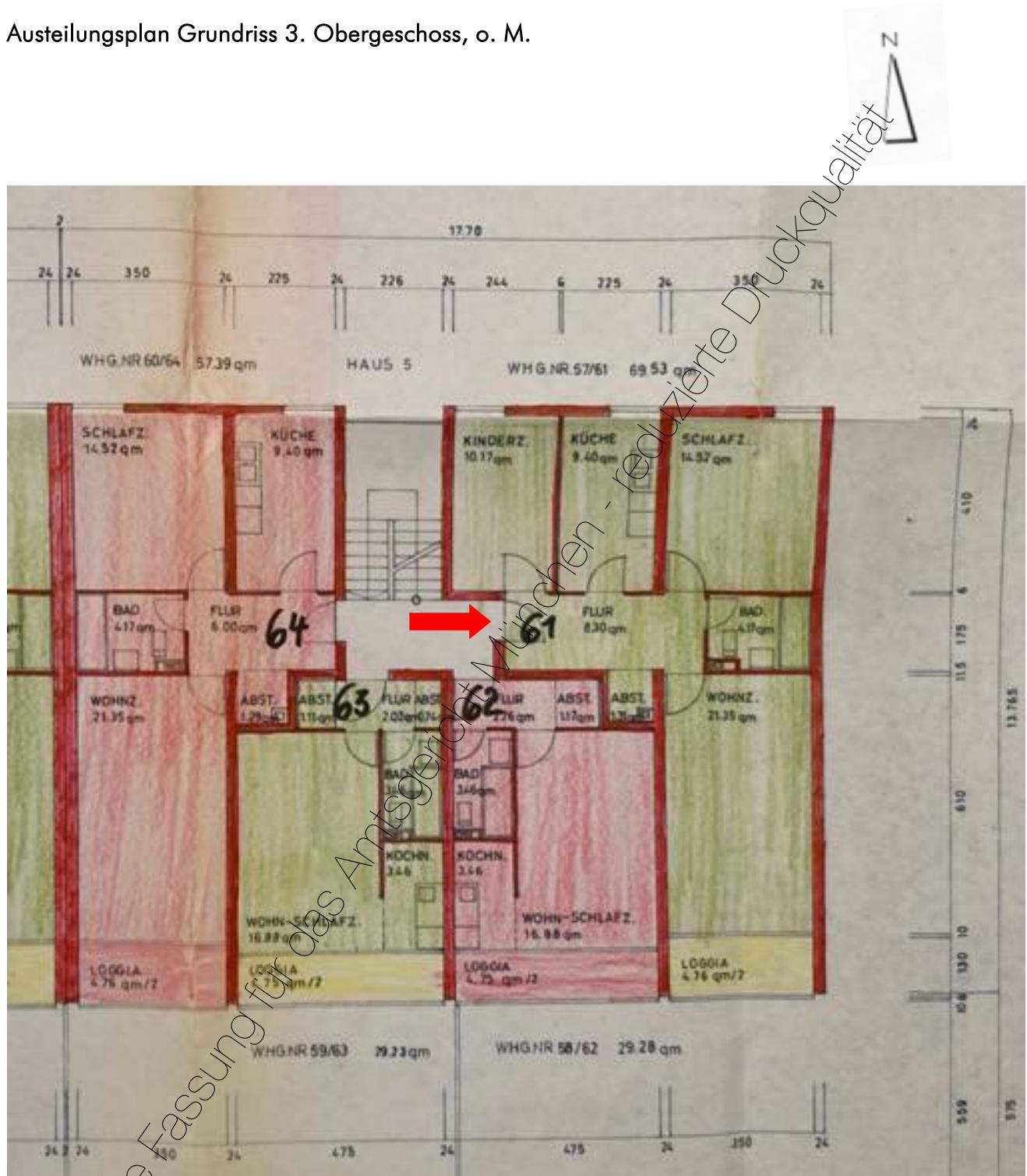
<u>Fazit</u>	Die 1968 errichtete Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Instandhaltungen werden lt. den übermittelten Protokollen fortlaufend durchgeführt. Umfassende Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz wurden noch nicht durchgeführt. Die Wohnanlage hinterlässt einen gepflegten Eindruck.
<u>Bewertungsobjekt</u>	3-Zimmerwohnung mit Südloggia im 3.OG: Wohn-/Esszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Flur; Wohnfläche rd. 70 m ² interne Verbindung zu Speicher (Gemeinschaftseigentum), lt. Plan, rd. 41 m ² NF
<u>Speicher</u>	Aus dem Kaufvertrag UrkNr. 0882/2011 vom 02.05.2011: „Der Verkäufer weist den Käufer auf Folgendes hin: Das Kaufobjekt befindet sich im 3. OG. Darüber (im Dachgeschoss) befindet sich nach Angabe des Verkäufers ein zu Wohnzwecken ausgebauter Speicherraum mit einer Größe von 40,89 m ² . In der Kaufvertragsurkunde vom 07.02.1968, UrkNr. 450/68, wurde dem Käufer durch den Aufteiler und damaligen Verkäufer die unentgeltliche und ausschließliche Benutzung des über der Wohnung befindlichen Speicherraums zugesichert... Die Teilungserklärung wurde dahingehend noch nicht geändert. Auf die Bedeutung dieser schuldrechtlichen und dinglich nicht abgesicherten Benutzung hat die Notarin hingewiesen.“
<u>Fazit</u>	Die Wohnung hat nach Darstellung im Aufteilungsplan einen zweckmäßigen Zuschnitt. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt. Ob der über der Wohnung liegende Speicher tatsächlich wie in der Anlage zum Kaufvertrag dargestellt, mit der Wohnung über eine Spindeltreppe verbunden ist, konnte nicht überprüft werden. Die Eigentümerin teilte schriftlich mit, dass der Dachraum als Speicher genutzt wird. Da an dem Speicher bislang noch kein Sondereigentum begründet wurde, ist dieser Gemeinschaftseigentum. Die Teilungserklärung ist dahingehend noch zu ändern. Eine Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum ist nur möglich, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen und eine entsprechende Eintragung ins Grundbuch erfolgt.
<u>Nutzung</u>	Es liegt kein Mietverhältnis vor.
<u>Hausgeld</u>	seit 01.01.2023: 319 €/mtl., davon 40 €/mtl. Rücklage
<u>Instandhaltungsrücklage</u>	zum 31.12.2022: Wohnung anteilig 3.135,53 € Waschmaschine anteilig 305,51 € Speicher (8/1.000) 240,00 € Die Hausverwaltung teilte mit, dass der Speicher mit 8/1.000 MEA an den Gesamtkosten beteiligt wird.
<u>Energieausweis</u>	vom 09.07.2020: Endenergieverbrauch 167,1 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse F

Lageplan, M 1:1000

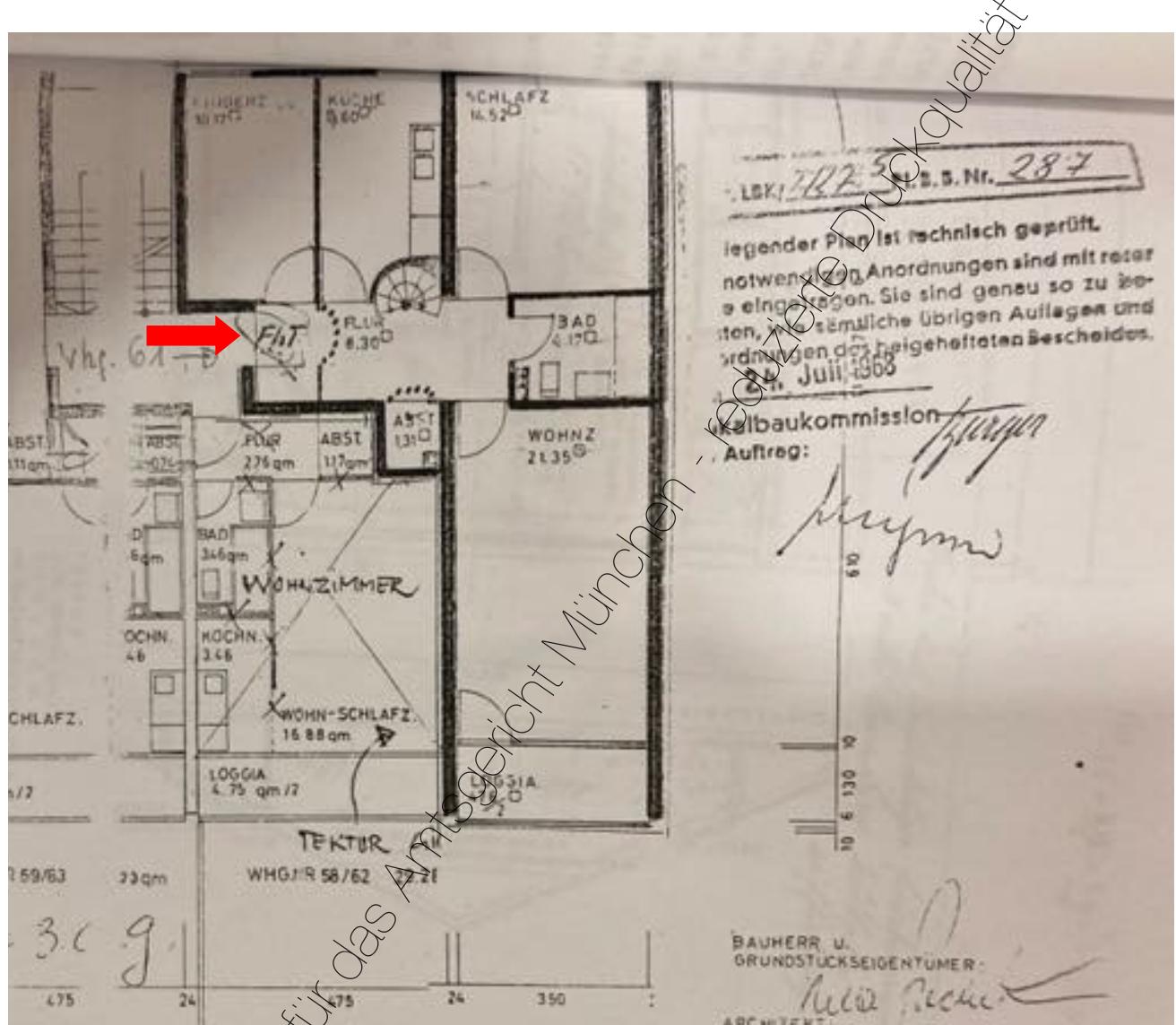


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

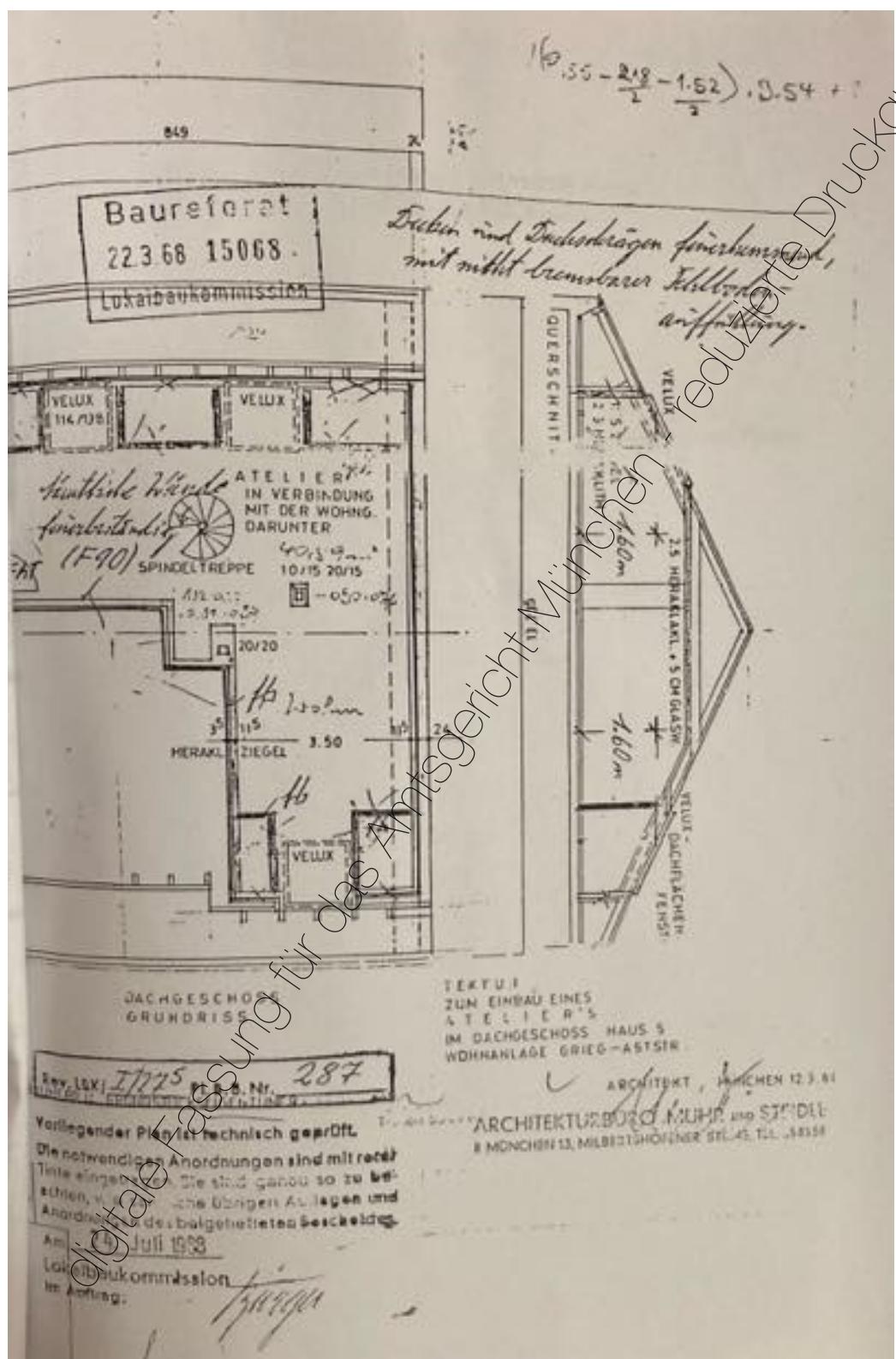
Asteilungsplan Grundriss 3. Obergeschoss, o. M.



Auszug aus dem Kaufvertrag UrkNr. 450/68: Grundriss 3.OG mit interner Verbindung zum Speicher o. M.

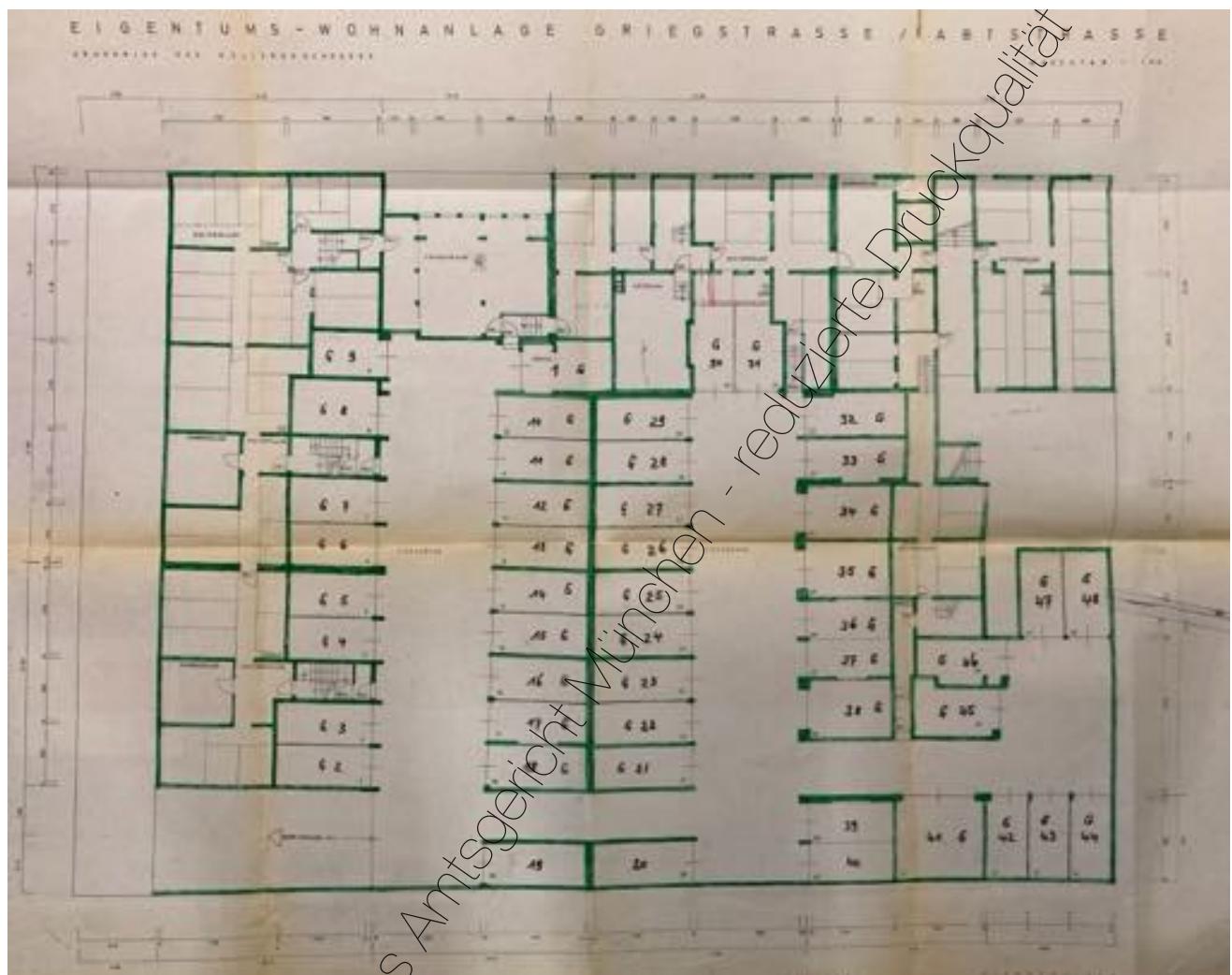


Auszug aus dem Kaufvertrag UrkNr. 450/68: Speicher, Schnitt o. M.



Barbara Kuntz– Architektin u. zertifizierte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden (FH)
Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V. - BDGS

Aufteilungsplan Grundriss Untergeschoss, o. M.



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.