Architekt Dipl.-Ing.
Herbert Schlatt
öbuv. Sachverständiger
f. Immobilienbewertung

OBJEKTBESCHREIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme:	Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2023-1-1194-0 vom 16.01.2024 wird ausdrücklich verwiesen.
Objekt:	**1 ½ -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 23,** im Erdgeschoss, Baujahr ca. 1973, Wohnfläche lt. Aufteilungsplan ca. 56 m², kein Balkon oder Terrasse, mit Kellerabteil Nr. 23
Lage:	Brecherspitzstr. 4, 81541 München (Giesing)
Verkehrswert:	**260.000,- €** (i.W: zweihundertsechzigtausend EURO) im fiktiv mietfreien Zustand
Stichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 23.11.2023
Grundbuch:	AG München, Grundbuch von Giesing, Blatt 26718: 51,590/1.000-MEA am Grundstück der Gemarkung Giesing, Flst. 15693/7, Brecherspitzstr. 4, Gebäude-und Freifläche, 242 m² verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 23
WEG:	Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte 1983, die Eigentümergemeinschaft umfasst 23 Wohnungen.

Wohngeld:

Bewirtschaftung	411,39 €
Zuführung Rücklage	64,49 €
Summe monatlich	475,88 €

Internetversion für das Amtsgericht München AZ 1514 K 171/2023

Haus Brecherspitzstr. 4:

Allgemein:	Mittelhaus bzw. Zwischenbau zwischen den nördlich und südlich anschließenden Blockrandbebauungen an der Brecherspitzstraße bzw. dem St.-Martins-Platz. Baujahr ca. 1973, Geschosse KG, EG, 5 Obergeschosse und ausgebautes Dachgeschoss, im Haus 23 Wohnungen
Bauweise:	Bauzeitübliche Massivbauweise: Keller betoniert, ab EG Wände Mauerwerk bzw. Beton in unterschiedlichen Stärken, Fassaden verputzt und gestrichen, Decken und Treppen betoniert, Holzdachstuhl als Satteldach mit Gauben, Betonsteindeckung
Ausstattung:	Lift vorhanden, Fahrradraum, Waschküche und Trockenraum im KG vorhanden

Heizung: Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung

Energieausweis: Energieausweis vom 28.02.2019, erfasster Energieverbrauch:
Endenergieverbrauch „E“ 130 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch 143 kWh/(m²a)

Wohnung Nr. 23:

Art und Lage: Im Haus Brecherspitzstr. 4, im Erdgeschoss, auf der Westseite zum St.-Martins-Platz. Der Tür zur Wohnung Nr. 23 liegt im Erdgeschoss (Hochparterre), gleich nach der Wohnungseingangstür liegt in der Wohnung wieder eine Treppe nach unten, die Räume der Wohnung liegen also etwa auf Gehsteigniveau. In Verbindung mit der sehr schlechten Belichtungssituation (s.u.) vermittelt die Wohnung damit einen insgesamt souterrainartigen Eindruck. Laut Plan hat die Wohnung zwei Zimmer, wobei die beiden Räume jedoch nur mit einer Glaswand getrennt bzw. verbunden sind, da der Wohnraum selbst nur über ein kleines, hochliegendes Fenster in der hinteren Raumecke sehr schlecht belichtet ist. Deshalb wird die Wohnung hier als 1 ½ -Zimmer-Wohnung bezeichnet.

Grundriss: Gleich hinter der Wohnungseingangstür im EG-Hochparterre neben dem Aufzug liegt ein kleiner Treppenvorplatz, gefolgt von einer Treppe mit 7 Stufen hinunter zur Diele, dort liegt links innenliegend ein kleiner Abstellraum und ein kleines innenliegendes Duschbad mit WC, sowie der Zugang zum Wohnraum.
Lichte Raumhöhe nach der Wohnungstür ca. 2,41 m, nach der internen Treppe in den Aufenthaltsräumen ca. 3,47 m.

Ausstattung: Außer dem Fenstertausch und den Bodenbelägen praktisch keine Modernisierungen oder durchgreifende Renovierungen:
Braune Kunststofffenster, 2-fach verglast, keine Rollläden; Innentüren Holzumfassungszarge, glattes Türblatt, dunkel furniert; Bodenbeläge Laminat in Holzoptik; Bad mit weißem Fliesenboden, Wände raumhoch hell gefliest, Sanitärausstattung weiß; Heizkörper, Elektroinstallation noch aus der Bauzeit, 5 Automatensicherungen, kein FI-Schutzschalter.

Zustand: Insgesamt altersgemäßer Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren.

Vermietung: Die Wohnung ist zum Stichtag vermietet, die Bewertung erfolgte jedoch auftragsgemäß für den fiktiv mietfreien Zustand.

Anmerkung: Zum Stichtag wird zusammen mit der Wohnung Nr. 23 tatsächlich nicht der im EG gelegene Abstellraum Nr. 23, sondern das im KG gelegene Kellerabteil Nr. 8 genutzt.

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München.
Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.

Anlagen: Lageplan/Luftbild, Grundriss Whg. Nr. 23, Fotos

Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

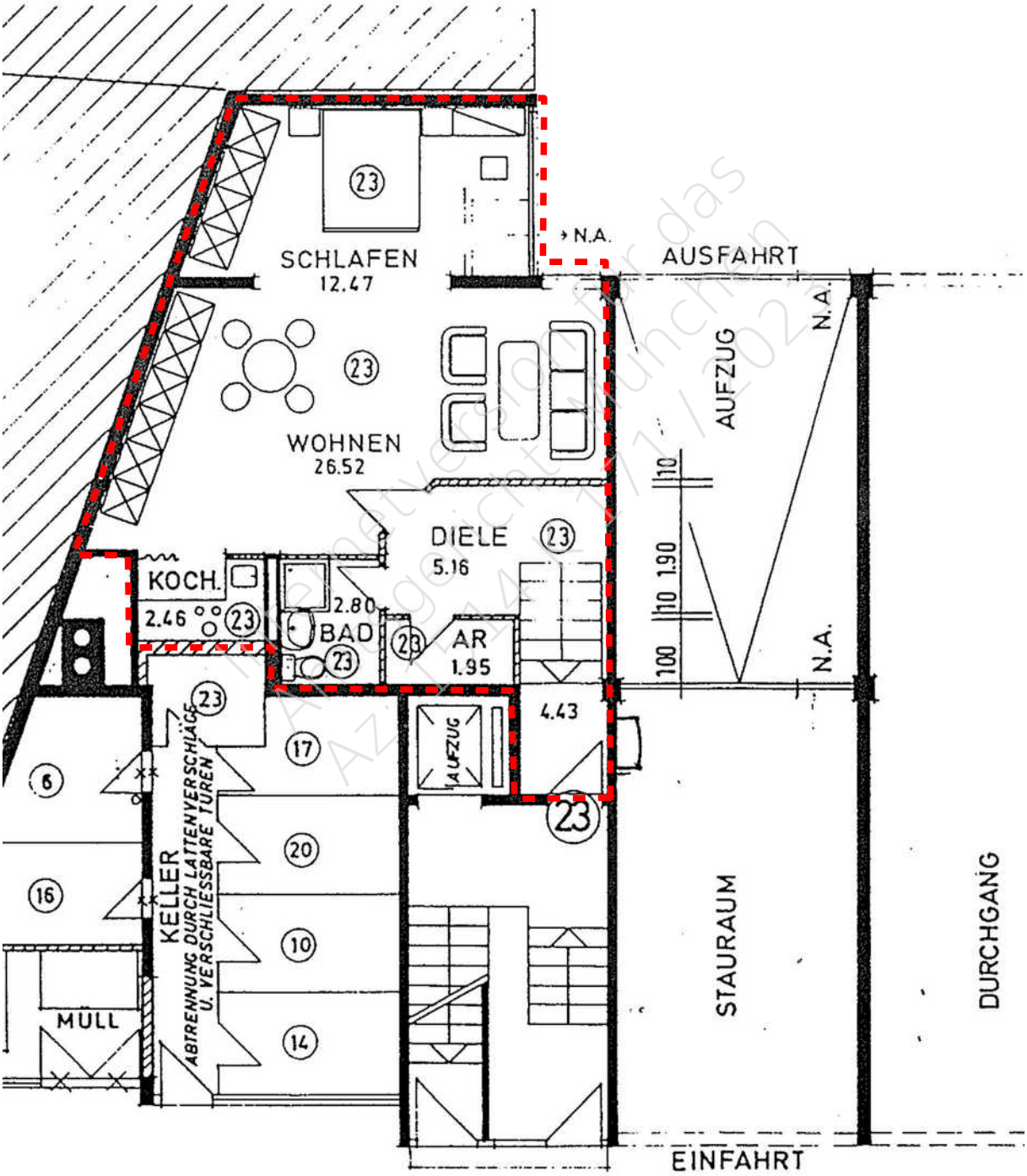
(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 23) M.: ca. 1 : 1.250

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Grundriss Wohnung Nr. 23

Haus Brecherspitzstr. 4, Erdgeschoss (Ausschnitt) M.: ca. 1 : 100

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
(ca.-Umgriff Whg. Nr. 23 rot gestrichelt umrandet)



Fotos

Haus Brecherspitzstr. 4 Pfeile = Lage Wohnung Nr. 23

Ansicht von Südost (Brecherspitzstr.)

Ansicht von Nordwest (St.-Martins-Platz)

Detail Innenecke mit Fenstern Whg. Nr. 23

Whg. 23: Wohnraum, Glaswand z. Schlafraum

Whg. 23: Eingang m. Treppe hinunter z. Diele

Whg. 23: Bad

Internetversion für das Amtsgericht München
AZ: 1514 K 171/23