

2.4 Erschließung

Straßenart	u-förmig verlaufende Spielstraße, die von und zur Therese-Studer-Straße führt; Ausführung als Sackgasse, der Verbindungsweg zwischen den beiden Fahrstraßen ist ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer
Straßenausbau	Straßenbreite jeweils ca. 8m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, Gehweg und ausgewiesene Parkflächen an einer Seite, Grünstreifen
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Breitbandkabel

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 1905a – Ackermannstraße (südlich), Deidesheimer Straße (westlich) – Ackermannbogen, Quartier Nord-Ost, Siedlungsmodell – in Kraft getreten am 27.06.2002.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Erschließung

Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

Internetfassung für das Amtsgericht München

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohnanlage, bestehend aus 4 baulich verbundenen Häusern (Haus A-D): Untergeschoss, 4 Vollgeschosse insgesamt 41 Wohnungen Tiefgaragenanlage mit 61 Stellplätzen
Baujahr	2004
Konzeption	<u>Felix-Fechenbach-Bogen 20 (Haus A):</u> UG: Kellerabteile, Trockenraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Schleuse zur TG EG/1.OG: je 3 Wohneinheit 2.OG/3.OG: 5 Wohneinheiten
Energieausweis	vom 18.06.2024: Endenergieverbrauch 114,4 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse D Empfehlungen zur Modernisierung: Dämmung der unterseitigen Kellerdecke, Wirtschaftlichkeitsprüfung einer Solaranlage

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk 24 cm mit Wärmedämmverbundsystem
Treppenhaus/ Wohnungstrennwände	Ziegelmauerwerk 24 cm
Treppen	zweiläufig mit Zwischenpodesten, Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbeton-Elementdecken
Dach	Stahlbeton, Flachdachaufbau mit leichtem Gefälle und extensiver Begrünung
Spenglerarbeiten	verzinktes Blech
Fassaden	Außenputz, farbig abgesetzte Putzflächen, Erker in wärmedämmter Leichtbauweise an der Nordseite, Verkleidung mit Trespa-Platten
Loggien	Brüstungen in lackierter Stahlkonstruktion
Sonnenschutz	Rollläden
Zugang	überdachter Hauseingang an der Nordseite, schwellenfreier Zugang, Eingangstür in thermisch getrennte Alu-Glaskonstruktion, wandseitig integrierte Tür-, Sprech- und Klingelanlage sowie Briefkastenelement

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Naturstein, Treppengeländer in lackierter Metallkonstruktion mit Holzhandlauf
Untergeschoss	Wände und Decken gestrichen, Stahltüren, Zugangsschleusen zur Tiefgarage, Naturstein

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Enthärtungsanlage
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung	Fernwärme-Niedertemperaturheizung mit Nachtabsenkung
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	rollstuhlgerechter 6-Personenaufzug vom UG bis 3.OG
Regenerative Energien	-

3.6 Tiefgaragenanlage

Anlage	Tiefgaragenanlage mit 41 Einzelstellplätze, Ein- und Ausfahrt über Rampen durch die benachbarte Tiefgarage an der Therese-Studer-Straße
Bauweise	Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, elektrisch gesteuertes Ein- und Ausfahrtstor mit offenen Lochblechpaneelen, Bedienung mit Schlüsselschalter und Funk-Fernsteuerung, natürliche Be- und Entlüftung über Schächte und Öffnungen
Bewertungsobjekt	Laut Beschluss: Einzelstellplatz Nr. 123

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	nicht eingezäunt
Freiflächengestaltung	bepflanzte Vorgärten, Fahrradabstellplatz neben den Hauseingängen, Gemeinschaftsfläche im Süden mit Bäumen und Rasen, Sitzgelegenheit, kleine Spielfläche, Beleuchtung Einfassung der Privatgärten mit Drahtzaun und Hecken
Befestigte Flächen	Plattenbelag

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	<p>Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2020 - 2024 übermittelt. Im Folgenden sind nur die wichtigsten Beschlüsse aufgeführt:</p> <p>2022: Beschlussfassung über die Einholung von Angeboten für den Neuanstrich der Westfassade Beschlussfassung über die Erneuerung des Wärmetauschers für die Warmwasserversorgung</p> <p>2023: Beschlussfassung über Neuanstrich der Westfassade und Kontrolle auf Feuchtigkeit, Verschließen Spechtloch Haus 20 Südseite</p> <p>2024: Beschlussfassung über Austausch der Absperrventile im Keller und in der Tiefgarage Beschlussfassung über die Sanierung weiterer Erker</p>
Fazit	<p>Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes modernes Erscheinungsbild auf. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit von außen erkennbar, einen gepflegten Eindruck.</p>
Außenanlagen	<p>unauffällig gestaltet, gepflegt</p>

4 Sondereigentum

4.1 Wohnung Nr. 9

Lage im Gebäude	2. Obergeschoss
Ausrichtung	Norden, Osten, Süden
Raumaufteilung	5-Zimmerwohnung mit Loggia bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Essküche, Schlafzimmer, 3 Kinderzimmer, 2 Bäder, Diele, Abstellraum, Loggia mit Abstellraum
Wohnfläche	Der Aufteilungsplan enthält keine Einzelflächen. Die Gesamtfläche wird darin mit 118,85 m ² beziffert. In der Heizkostenabrechnung ist die beheizte Fläche mit 113,13 m ² angegeben. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.
Nutzung	Es besteht kein Mietverhältnis.
Raumhöhe	ca. 2,50 m

4.2 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2024: Wohnung: 623,63 €/mtl. davon 86,58 €/mtl. Rücklage TG-Stellplatz: 21,67 €/mtl. davon 6,83 €/mtl. Rücklage
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: Wohnung: anteilig 10.357,17 € TG-Stellplatz: anteilig 1.460,68 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.3 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Die aufgeführten Ausstattungsmerkmalen wurden zum einen der Baubeschreibung aus der Grundakte entnommen, zum anderen dem Mietwertgutachten vom 07.03.25, das der Antragsteller der Unterzeichnerin übermittelt hat. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Innenflächen	Innenputz, Wandfliesen in den Sanitärräumen raumhoch gefliest, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
Decken	Putz
Fenster/Fenstertüren	weiß lackierte Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, französische Balkone aus verzinkter Stahlkonstruktion Fensterbänke innen: Naturstein Fensterbänke außen: Aluminium
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden mit Gurtwickler
Fußböden	schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung, Bodenfliesen, Parkett
Türen	Wohnungseingang: Stahlzarge, beschichtetes Türblatt mit Sicherheitsbeschlag, Spion Innentüren: Holzzargen, glatte weiße Türblätter, teils mit Glasausschnitt
Loggia	Fliesenbelag, Abstellraum
Lüftung	alle Räume mit Fensterlüftung
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Lt. Plan: Bad: WC, 2 Waschtische, Badewanne, Dusche DU/WC: WC, Waschtisch, Dusche, Waschmaschinenanschluss Lt. Beschreibung: Hänge-WC mit Unterspülkasten, weiße Sanitärgegenstände mit verchromten Armaturen
Elektroinstallation	der Bauzeit entsprechende Ausstattung mit ausreichender Anzahl an Steckdosen und Schaltern, Gegensprechanlage
Heizung	Fußbodenheizung in allen Räumen außer im Flur
Kellerraum	lt. Plan: Fenster, Abtrennung der Kellerabteile mit Metallgitter

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung ist für einen 4- bis 5-Personenhaushalt geeignet. Gemäß den Planunterlagen wird die Wohnung über einen mittig angelegten und von Osten belichteten Flur erschlossen. Die Wohnküche, die beiden Bäder und das Schlafzimmer liegen an der Nordseite. Die 3 Kinderzimmer und das Wohnzimmer orientieren sich nach Süden und haben jeweils Zugang zur Loggia.
Belichtung/Besonnung	Anzahl und Größe der Fenster lassen gute Belichtungsverhältnisse vermuten
Ausstattungsstandard	lt. Mitteilung: der Bauzeit entsprechend
Instandhaltungen	lt. Mitteilung: bislang keine
Mängel/Schäden	Im Mietwertgutachten des vereidigten Sachverständigen vom 07.03.2025 wird auf erkennbare Abnutzungserscheinungen verwiesen und die Beschaffenheit der Wohnung als noch gut bezeichnet.
wirtschaftliche Wertminderung	-
Fazit	Dem Grundriss nach zu urteilen hat die Wohnung einen gut nutzbaren Zuschnitt. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig angelegt, die Kinderzimmer haben eine Standardgröße. Der Antragsteller teilte mit, dass seit dem Bezug der Wohnung weder Modernisierungen noch Renovierungen durchgeführt wurden.