

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing.

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

E x p o s é



AG München

AZ: 1514 K 461/24

Objekt

3-Zimmerwohnung mit Loggia
Institutstr. 19
81241 München

Stichtag

12. Juni 2025

Datum

21. Juli 2025

Verkehrswert

292.000,- €
(miet-/lastenfreier Zustand, erbbauzinsfrei)

Lage	LH München, Stadtbezirk Pasing/Obermenzing, Pasing Zentrum, gute Wohnlage; sehr gute Anbindung zum Stadtzentrum sowie zum überregionalen Straßenverkehr; umfangreiches Geschäftsangebot in den Pasing Arkaden am Pasinger Bahnhof
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Pasing, Blatt 8583: 13,31/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 90 an dem Grundstück der Gemarkung Pasing Flst. 103/4 – Institutstr. 19, 21, 23, 25 Gebäude- und Freifläche zu 5.614 m ²
Erbaurecht	Erbbaurechtsvertrag UrkNr. 5853 vom 23.09.1965 samt Nachträge UrkNr. 1923 vom 25.03.1966 und UrkNr. 5603 vom 11.07.1967: Die enthalten folgende Vereinbarungen: <ul style="list-style-type: none">- Beginn des Erbaurechts am 01.10.1965 mit einer Laufzeit von 66 Jahren bis zum 30.09.2031- Die Erbbauberechtigten haben die Gebäude nebst Zubehör dauernd in gutem Zustand zu halten. Auch Hofraum, Lageplatz und Garten haben sie sachgemäß und sorgfältig anzulegen und zu unterhalten.- Versicherungspflicht und Wiederaufbauverpflichtung des Erbbauberechtigten- Die Erbbauberechtigten haben alle laufenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks zu tragen- Die Erbbauberechtigten bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümer<ul style="list-style-type: none">a) zur wesentlichen Veränderung und zum ganzen oder teilweisen Abbruch der Gebäudeb) zur Belastung des Erbaurechts mit Dauerwohnrechten, Grundpfandrechtenc) zur Veräußerung des Erbaurechts<ul style="list-style-type: none">- Bei Heimfall und bei Zeitablauf erfolgt eine Vergütung in Höhe der Hälfte des gemeinen Wertes des Erbaurechts zur Zeit des Heimfalls bzw. des Zeitablaufs an die Erbbauberechtigten- Vereinbarungen mit schuldrechtlicher Wirkung hinsichtlich der Anpassung des Erbbauzinses- Aktueller Erbbauzins: Die Hausverwaltung teilte mit, dass der Erbbauzins zum 01.05.2025 angehoben wurde. Er beträgt monatlich insgesamt 23.703 €- Verlängerung des Erbaurechts: Die Hausverwaltung übermittelte einen Auszug aus dem Schreiben des mit der Verlängerung des Erbbaurechts befassten Rechtsanwalts. Demnach soll dieses um 33 Jahre verlängert werden. Offen ist noch der Beginn der Verlängerung. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lag noch keine begründete Rechtssicherheit vor.
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 12.06.2025

besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Eigentümerin öffnete nicht, weshalb die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Es bestand lediglich Zugang zum Treppenhaus und zum Flur des Untergeschosses.
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr waren trotz der Zentrumslage nicht feststellbar. Es muss mit Lärmbeeinträchtigung durch Einsatzwägen aus dem nahegelegenen Helios Klinikum München West gerechnet werden.
Energieausweis	vom 30.01.2018: Endenergieverbrauch 116 kWh/(m ² a)
Wohnanlage	bestehend aus 4 baulich verbundenen Häusern insgesamt 94 Wohnungen, Tiefgarage, Baujahr 1968
Bauweise/Ausstattung	Massivbauweise, Mauerwerk mit Außenputz, Stahlbetondecken und -treppe, Flachdach, Fernwärme, zentrale Warmwasserversorgung, Aufzug
Gemeinschaftseigentum	Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2020 - 2024 übermittelt. Im Folgenden sind nur die wichtigsten Beschlüsse aufgeführt: 2022: Beschlussfassung über Planung und Ausschreibung der Umstellung der Heizanlage auf FernwärmeverSORGUNG Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen an den Kaminen Haus 21 Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage inklusive Umstellung von Öl auf Fernwärme sowie Einbau einer physikalischen Wasseraufbereitungsanlage aus Mitteln der Instandhaltungsrücklage
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: insgesamt 395.037,04 €
Fazit	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Durchgreifende energetischen Modernisierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich bislang nicht durchgeführt. Das Gebäude wird gemäß dem vorliegenden Energiepass der Effizienzklasse D zugeordnet, der Energieverbrauch ist folglich überdurchschnittlich hoch. 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.
Bewertungsobjekt	3-Zimmerwohnung mit Loggia im 4. OG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur Keller, Wohnfläche 64,57 m ²
Belichtung/Besonnung	Die Geschosslage lässt gute Belichtungsverhältnisse vermuten. Der Fensterflächenanteil ist typisch für die Bauzeit und wird als durchschnittlich eingestuft.
Fazit	Dem Grundriss nach zu urteilen hat die Wohnung einen zweckmäßigen Zuschnitt. Kinderzimmer und Küche sind schmal geschnitten. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand liegen nicht vor. Die Fenster sind laut der Teilungserklärung Sondereigentum. Die Kosten für den Fensteraustausch sind folglich vom Eigentümer zu tragen.

Der Erbbauzins wurde zum 1. Mai 2025 erhöht und beträgt für die Wohnung 3.785,84 €/Jahr.

Nutzung Es besteht kein Mietverhältnis

Hausgeld seit 01.01.2024: 455,48 €/mtl.
inkl. 55,46 €/mtl. Rücklage und 148,56 €/mtl. Erbbauzins
seit 01.05.2025: Erhöhung des Erbbauzinses auf 315,49 €/mtl.

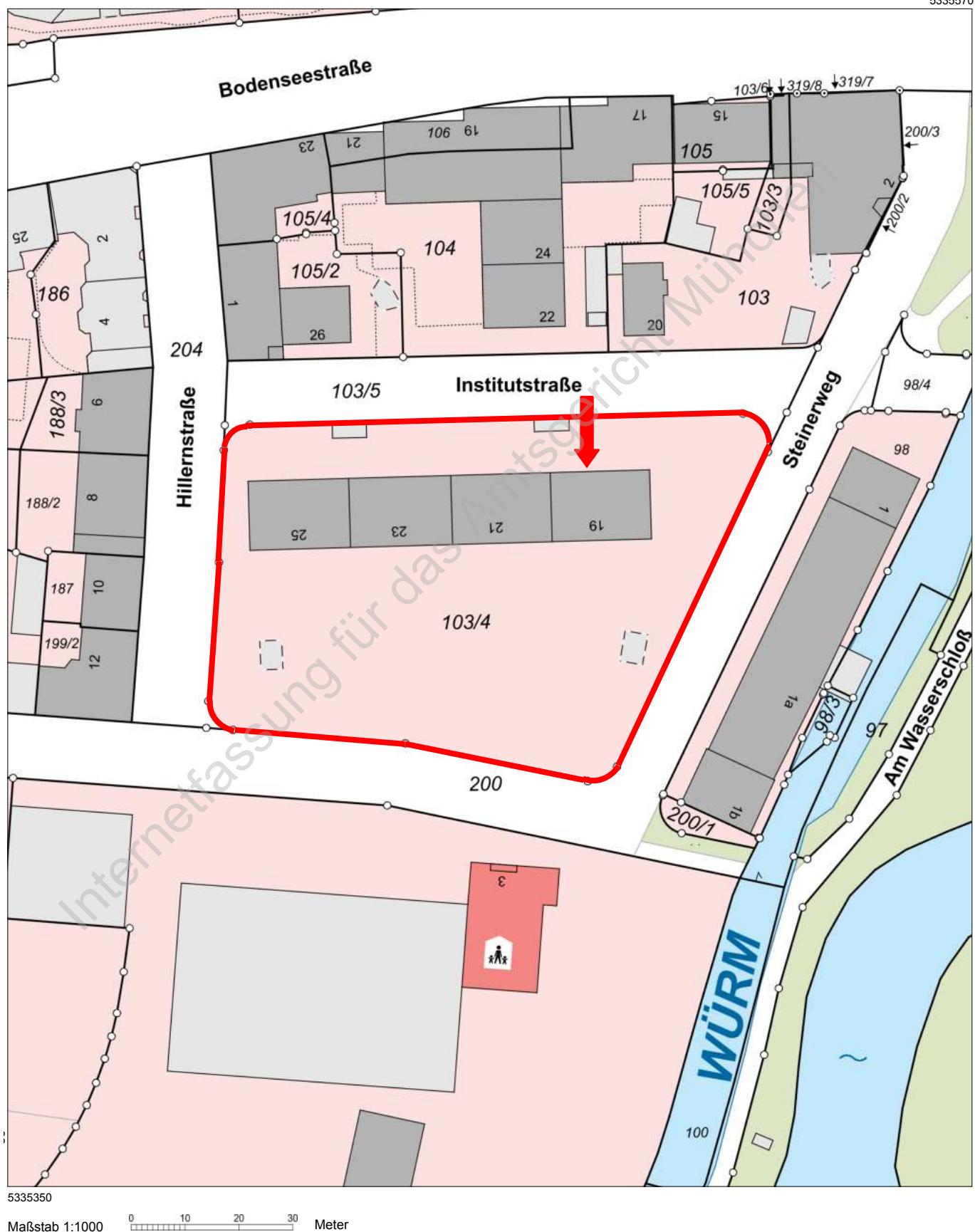
Anmerkung: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

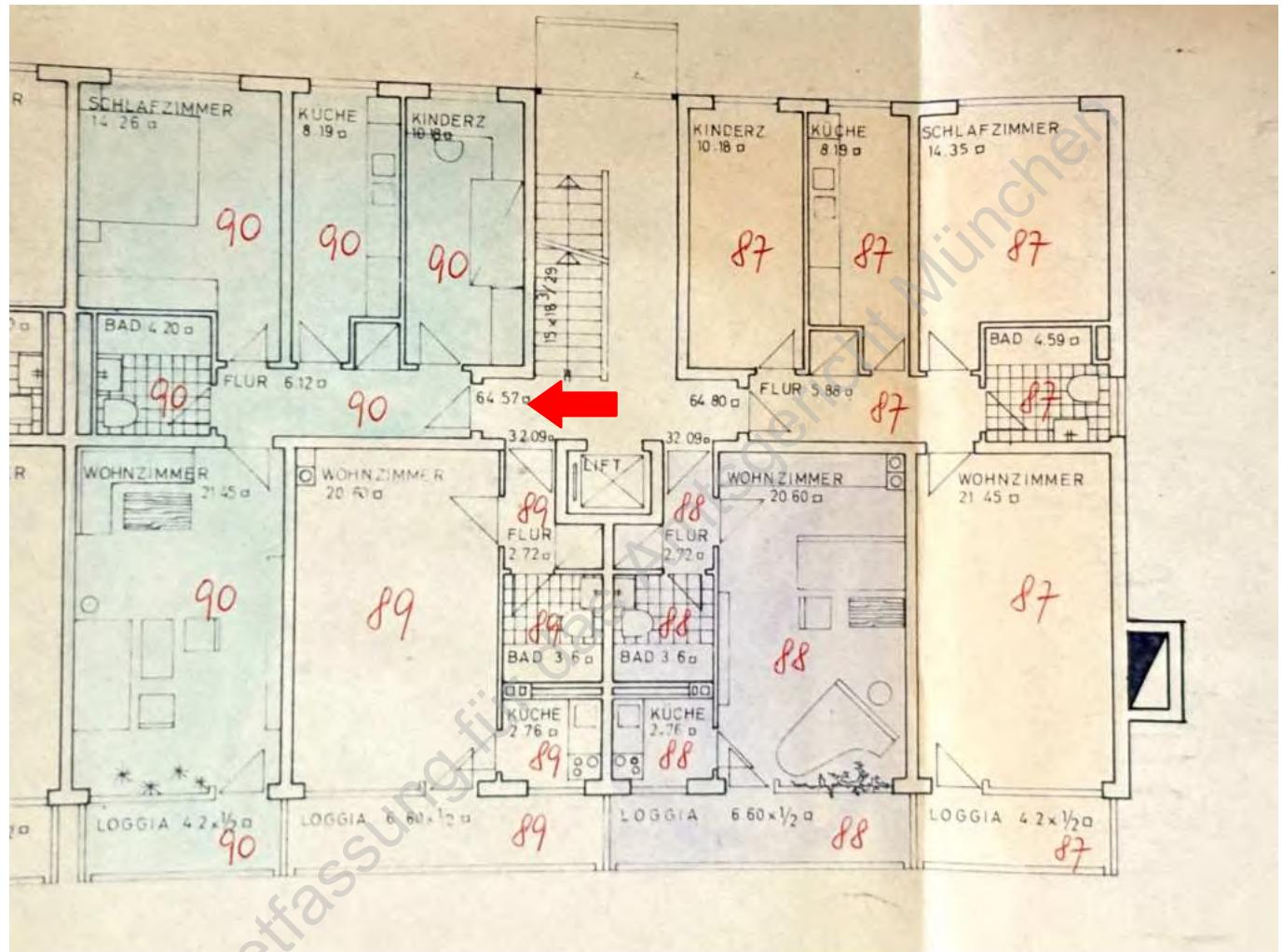
Flurstück: 103/4
Gemarkung: Pasing

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

5335570



Grundriss 4. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 90, o. M.



Grundriss Untergeschoß mit Kellerabteil Nr. 90, o. M.

