

Barbara Kuntz

Architektin

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

Exposé



AG München

AZ:1517 K 144/23

Objekt

Lager, Nebenräume, Keller
Waltherstr. 29
80337 München

Stichtag

21. August 2023

Datum

23. Oktober 2023

Verkehrswert

370.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	Landeshauptstadt München, Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, gute Wohnlage; ca. 130 m entfernt vom U-Bahnhof Goetheplatz, sehr gute Anbindung zur Innenstadt und an den überregionalen Straßenverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf im Gehbereich, kurze Entfernung zum LMU Klinikum Maistraße
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 11590: 87/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Lager, Nebenraumlager und Kellerflächen Nr. 17 an dem Grundstück der Gemarkung Ludwigs-Vorstadt Flst. 10194/4 Sektion 6 – Waltherstr. 29 Gebäude- und Freifläche zu 1.170 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 21.08.2023
Hinweis	Die Unterzeichnerin hat bereits zum Stichtag 30.04.2021 ein Gutachten über das Beschlagsnahmeobjekt erstellt. Beauftragt wird nun eine Aktualisierung dieses Gutachtens
besondere Vorkommnisse	Der Zugang zu den Lager- und Kellerräumen im Untergeschoss wurde, wie schon beim Ortstermin am 30.04.2021 nicht ermöglicht. Es konnte lediglich das Treppenhaus des Rückgebäudes besichtigt werden Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Immissionen	keine wesentlichen Beeinträchtigungen
Energieausweis	wegen Einstufung als Baudenkmal nicht erforderlich
Wohn- und Bürogebäude	bestehend aus Vordergebäude von 1894 und Rückgebäude von 1897, Denkmalschutz; insgesamt 14 Wohneinheiten, 5 Büros, diverse Lager
Bauweise	Rückgebäude: verputzte Massivbauweise, Fensterfaschen, Gesimse; Fehlböden, Holzfenster mit Oberlichtern und Isolierverglasung, Fenster/Licht-hof: Kunststofffenster, alte Holzfenster; Satteldach in Holzkonstruktion, Dachziegel; Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Lastenaufzug an der Südfassade
Instandhaltungen:	Folgende am Rückgebäude durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen konnten Erfahrung gebracht werden: Erneuerung der Fenster ab 1. OG ca. 2000, Einbau einer Ölheizung, Erneuerung der Installationsleitungen vom UG bis DG Einbau von Funkzählern zur Heizungsablesung
Baumängel:	<u>Rückgebäude:</u> Haustüre ohne wirksamen Holzschutz, abgestoßene Türstücke, diverse Risse und stellenweise Putzabplatzungen im Eingangsbereich und am Treppenaufgang <u>Außenzugang zum Lager Nr. 17:</u> Außentreppe abmontiert, Außenputz und Bodenbelag im Bereich des Zugangs wurden weitgehend entfernt, freiliegendes Mauerwerk, Bodenablauf möglicherweise nicht mehr voll funktionstüchtig

Außenanlagen

großer Lichthof: diverse Risse und Ausbesserungen am Außenputz, Feuchtigkeitseinwirkungen an den Wänden, Boden teils stark mit Moos bewachsen, Gitterrost des Bodenablaufs scheint verstopft, abblättrender Anstrich an den Fensterflügeln

Der gemeinschaftliche Hof ist unauffällig gestaltet. Die Bauaufsicht teilte mit, dass entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan die Remise abzureißen und stattdessen eine kleine Grünfläche mit Kinderspielplatz anzulegen ist. Der Erdgeschossplan sieht die Ausweisung von 3 Kfz-Stellplätzen angrenzend an den Lichthof vor sowie die Errichtung von Fahrradstellplätzen entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor dem Eingang zum Rückgebäude.

Brandschutzmaßnahmen

Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen der Bewertung mit Stichtag 07.05.2021 der Prüfbericht eines SV für Brandschutz von 2019 übermittelt, aus dem die erforderlichen und noch am Rückgebäude durchzuführenden Brandschutzmaßnahmen hervorgehen. Der Architekt, der diese Maßnahmen betreut, teilte der Unterzeichnerin hierzu den damals letzten Stand mit:

- Der notwendige Treppenraum benötigt an oberster Stelle einen Rauchabzug (RWA-Anlage) sowie Auslöseeinrichtungen im Erdgeschoss und am letzten Treppenabsatz. Der Treppenraum muss über alle Geschosse raumabschließend (F90-A+M / T30-RS) ausgeführt sein und mittels direktem Ausgang ins Freie, bis auf die öffentliche Verkehrsfläche führen. *Die RWA-Anlage wurde noch nicht eingebaut.*

- Der erste Rettungsweg wird über den notwendigen Treppenraum sichergestellt. Da das Gebäude nicht mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar ist, wird ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig. Dieser wird über eine im Westen befindliche Notleiter sichergestellt. *Die Notleiter ist bereits vorhanden.*

Die Türen im Treppenhaus wurden bis auf die Türen, die zur westliche Nutzungseinheit im 1. Obergeschoss gehören inzwischen ausgetauscht.

- Der Einbau funkverbundener Rauchmelder ist erforderlich.

Diese wurden mit Ausnahme der Räume der westlichen Nutzungseinheit im 1. Obergeschoss inzwischen eingebaut.

- Büro Nr. 19: Dachflächenfenster und Fenster im Sanitärraum zum Treppenhaus sind gemäß der Eintragung im Aufteilungsplan 2012 in F90 auszuführen.

Hierzu konnten keine Angaben ermittelt werden.

Beurteilung:

Das unter Denkmalschutz gestellte Wohn- und Bürogebäude weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Das Vordergebäude hinterlässt, soweit im Rahmen des Ortstermins erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.

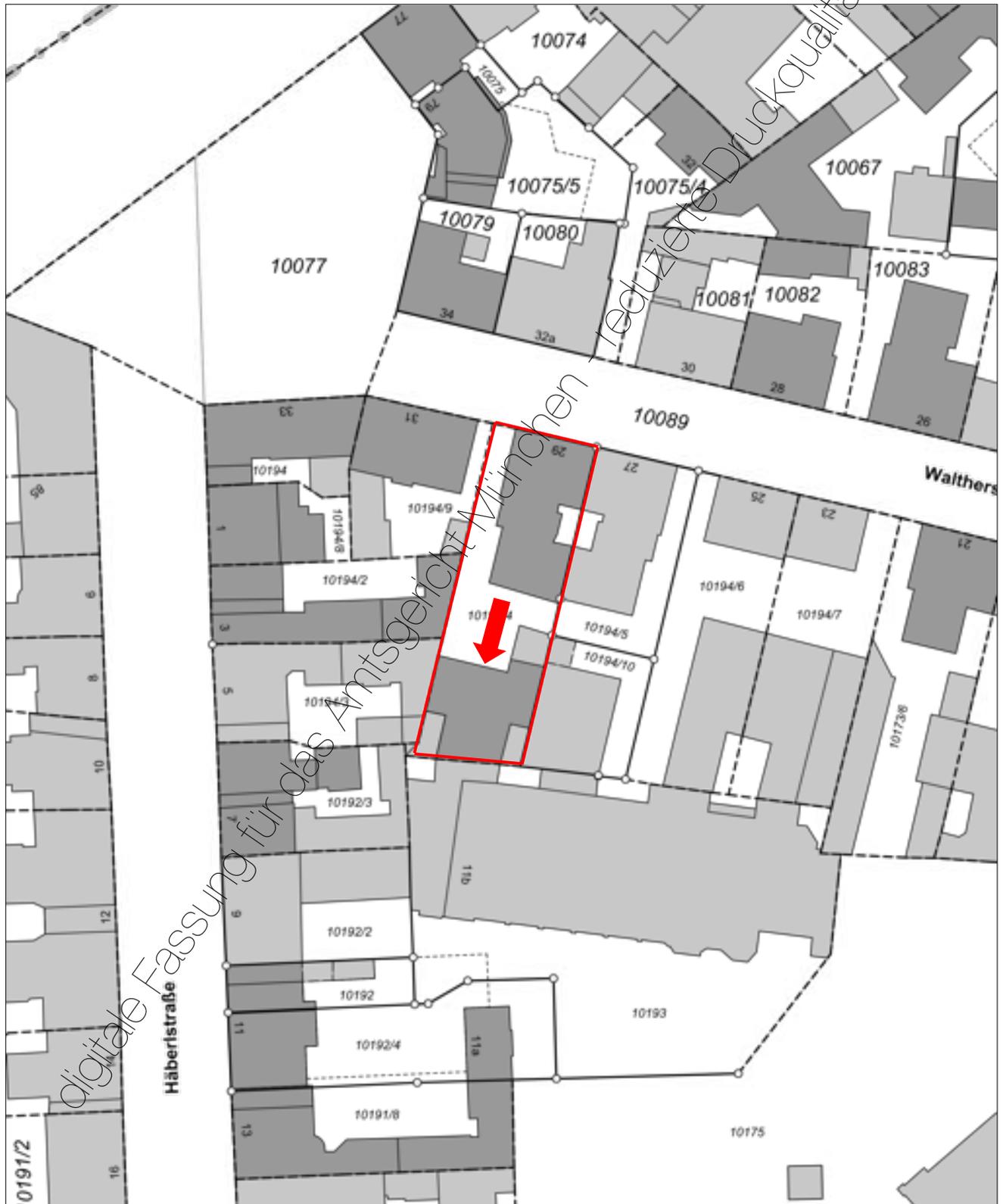
Hinweis Hausverwaltung

Die Hausverwaltung teilte mit, dass sowohl Vorder- und Rückgebäude von dieser verwaltet werden. Instandhaltungsmaßnahmen und hausmeisterliche Tätigkeiten, die das Rückgebäude betreffen, liegen vollständig im Verantwortungsbereich des Eigentümers des Rückgebäudes. Die Hausverwaltung erstellt lediglich die Abrechnungen.

Bewertungsobjekt	Lagerräume mit Nebenraumlager in der Hofunterkellerung (rd. 127 m ²), Kellerräume im Untergeschoss des Rückgebäudes (rd. 120 m ² Raumhöhe im Bereich der Hofunterkellerung ca. 2,30 m und in den Kellerräumen des Rückgebäudes ca. 2,80 m (aus dem Plan gemessen)
<u>Ausstattung:</u>	es wurden keine Angaben übermittelt; 2 große Kunststoffenster mit Isolierverglasung und Oberlicht, 2 Fenstertüren mit Differenzstufe zum großen Lichthof; 1 Fenster zum Lichthof Vordergebäude; Kellerräume mit abschließbaren Lattenverschlüsse abgetrennt
<u>Beurteilung:</u>	Die im Untergeschoss befindlichen Lagerräume haben den Planunterlagen nach zu urteilen eine zweckmäßige Aufteilung. Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse erscheinen für Lagerflächen ausreichend. Zusätzlich stehen eine Sanitäreanlage und eine Teeküche zur Verfügung. Angaben über den Ausbauzustand der Lagerräume konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Ob die an den Außenwänden des Lichthofs erkennbaren Feuchtigkeitseinwirkungen sich auch auf die Innenräume auswirken, ist ebenfalls nicht bekannt. Der Bereich vor dem ehemals vorhandenen Außenzugang ist stark vermüllt. Derzeit besteht keine Zugangsmöglichkeit vom Innenhof, da die Treppe entfernt wurde.
<u>Sondernutzungsrecht</u>	Den Eigentümern der Einheiten Nr. 16 mit 22 steht die gemeinschaftliche Nutzung des Innenhofs zu. Die übrigen Eigentümer sind jedoch berechtigt, die Mülltonnen und die Fahrradstellplätze samt Zugang zu nutzen.
Nutzung	nicht bekannt
Hausgeld	seit 01.01.2022: 138 €/mtl.
Instandhaltungsrücklage	-

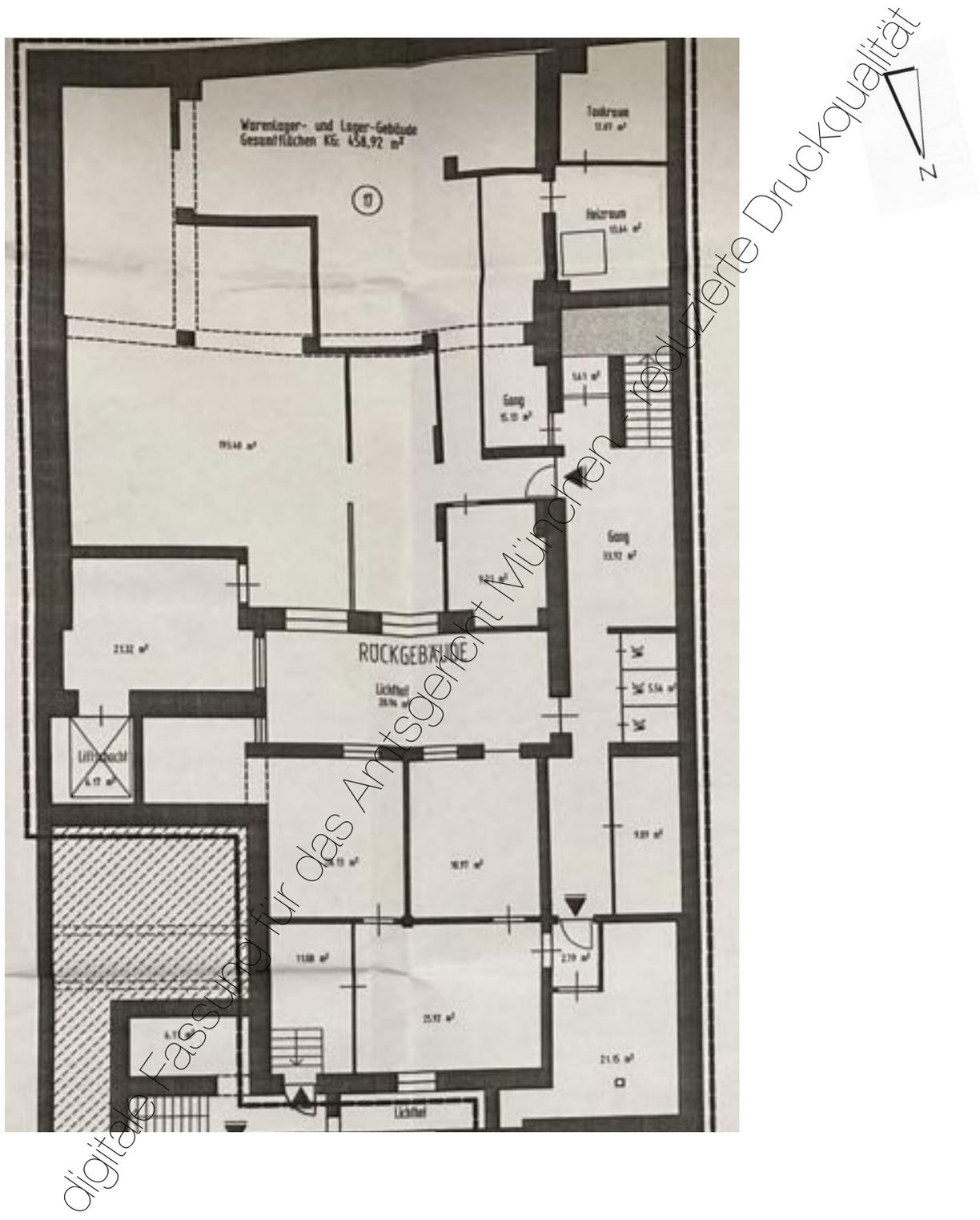
Anmerkung: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

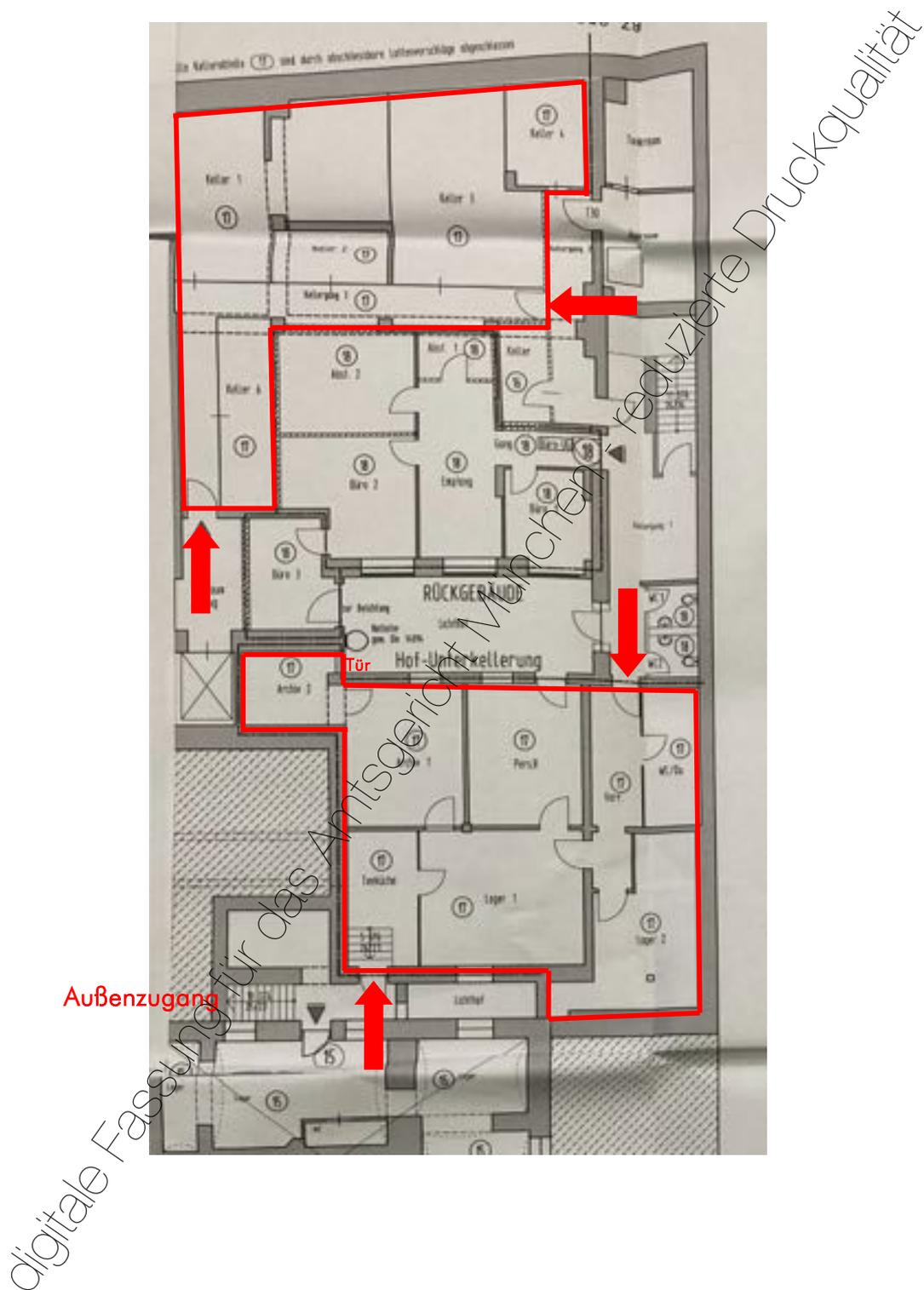


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

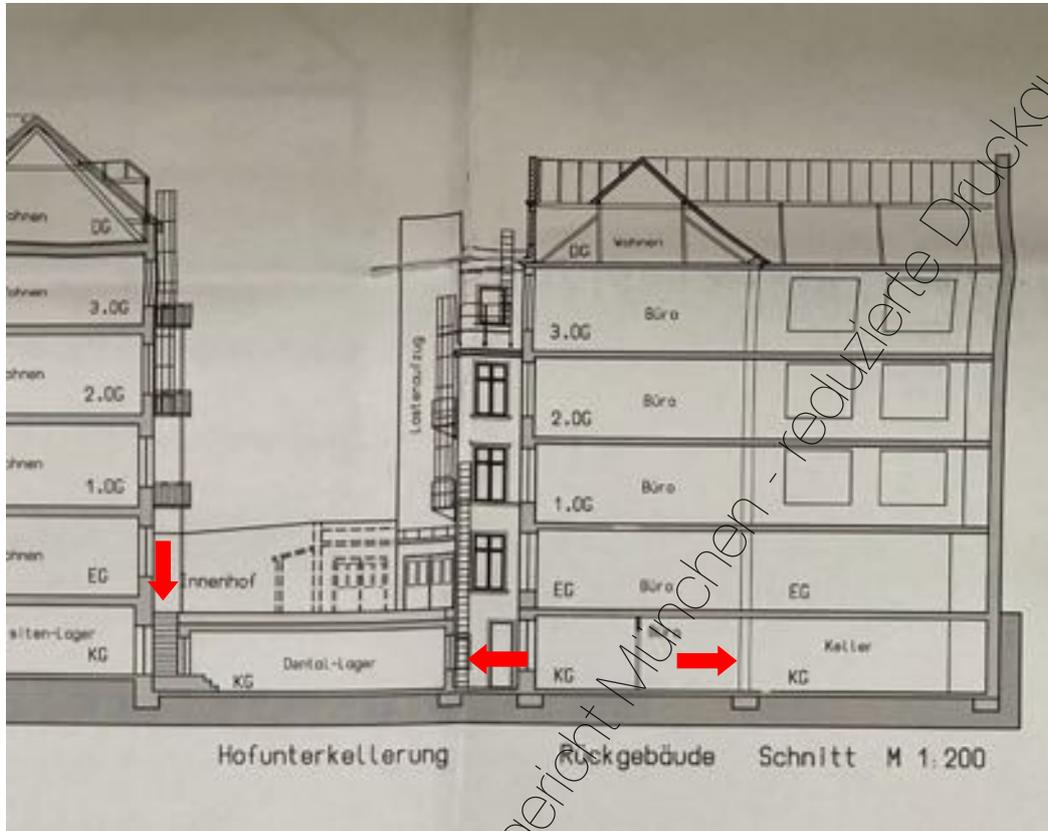
Rgb. – Aufteilungsplan von 2007: Hofunterkellerung und Untergeschoss Rückgebäude, ehemaliges Warenlager Nr. 17, o. M.



Rgb. – Aufteilungsplan von 2012: Lager, Nebenraumlager in der Hofunterkellerung, Kellerräume Nr. 17 im Untergeschoss des Rückgebäudes, o. M.



Aufteilungsplan von 2012: Schnitt Hofunterkellerung und Rückgebäude, o. M.



Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität