

Architektin

**Barbara Kuntz**

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung von  
Grundstücken und  
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 168/23

Objekt

2-Zimmerwohnung mit Loggia  
Hans-Jürgen-Behncke-Weg 1  
85640 Putzbrunn

Stichtag

27. November 2023

Datum

09. Januar 2024

Verkehrswert

330.000 €  
(miet-/lastenfreier Zustand)

<b>Lage</b>	Gemeinde Putzbrunn im Südosten des Münchner Landkreises, Lage nördlich des Gewerbegebiets Putzbrunn Ost, angrenzend an landwirtschaftliche Fläche; Busanbindung zum 800 m entfernten Ortszentrum, nächster S-Bahnhof in Ottobrunn bzw. Hohenbrunn; Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bürgerhaus, Schule und Kindertagesstätte im Ortszentrum
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht München, Grundbuch von Putzbrunn, Blatt 2075: 11,81/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil Nr. 28 an dem Grundstück der Gemarkung Putzbrunn Flst. 332 – Hans-Jürgen-Behncke-Weg 1, 2 Gebäude- und Freifläche zu 9.343 m <sup>2</sup>
<b>Stichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 27.11.2023
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Es konnte lediglich das Treppenhaus besichtigt werden. <b>Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.</b>
<b>Immissionen</b>	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr oder aus dem angrenzenden Gewerbegebiet wurden nicht festgestellt.
<b>Wohnanlage</b>	2 Punkthäuser, jeweils 9 Vollgeschosse, Tiefgaragenanlage Hans-Jürgen-Behncke-Weg 1: 36 Wohneinheiten - Die Häuser werden getrennt verwaltet –
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise in Mauerwerk 30 cm mit Wärmedämmverbundsystem, Stahlbetondecken, wärmedämmtes Flachdach, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Balkone aus Stahlbetonfertigteilen, Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung; Aufzug
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2018-2022 für das Anwesen Hans-Jürgen-Behncke-Weg 1 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt: 2019: Beschluss über die Kompletterneuerung der Aufzugsanlage Beschluss über die Erstellung ein Instandsetzungskonzepts für die Sanierung der Bauteile: Dächer, Attika, Fassade, Balkone und Geländer 2020: Beschlussfassung zur Finanzierung der Kompletterneuerung der Aufzugsanlage über die Instandhaltungsrücklage mit einer Sonderzuführung 2021: Beschlussfassung über Instandsetzung des Müllhauses 2022: Beschlussfassung über die Erneuerung des Klingeltableaus Beschlussfassung über die energetische Sanierung des Flachdachs, der Fassaden sowie der Balkone mit Geländer Beschlussfassung zur Finanzierung der Maßnahme durch Kreditaufnahme

<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Bei der Außenbegehung wurde festgestellt, dass die energetische Sanierung des Flachdachs und der Fassade sowie die Balkonsanierung abgeschlossen ist. Aktuell wird noch die Klingelanlage erneuert. Instandhaltungsmaßnahmen werden lt. den vorliegenden Protokollen fortlaufend durchgeführt. Die Wohnanlage hinterlässt einen guten und gepflegten Eindruck.
<b>Bewertungsobjekt</b>	2-Zimmerwohnung mit Südloggia im 6. Obergeschoss: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, 2 Abstellnische, Flur Wohnfläche rd. 66 m <sup>2</sup>
<u>Ausstattung:</u>	lt. Plan: Wannenbad mit WC und Waschtisch; separates WC;
<u>Fazit</u>	Die Wohnung hat nach Darstellung im Aufteilungsplan einen zweckmäßigen Zuschnitt. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.
<b>Nutzung</b>	Es liegt kein Mietverhältnis vor.
<b>Hausgeld</b>	seit 01.01.2023: 561,00 €/mtl. incl. 39,40 €/mtl. Rücklage
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	Endbestand zum 31.12.2022: insgesamt 11.982,92 €
<b>Energieausweis</b>	vom 14.12.2018: Energieeffizienzklasse D Endenergieverbrauch 122 kWh/(m <sup>2</sup> a)

**Anmerkung:**

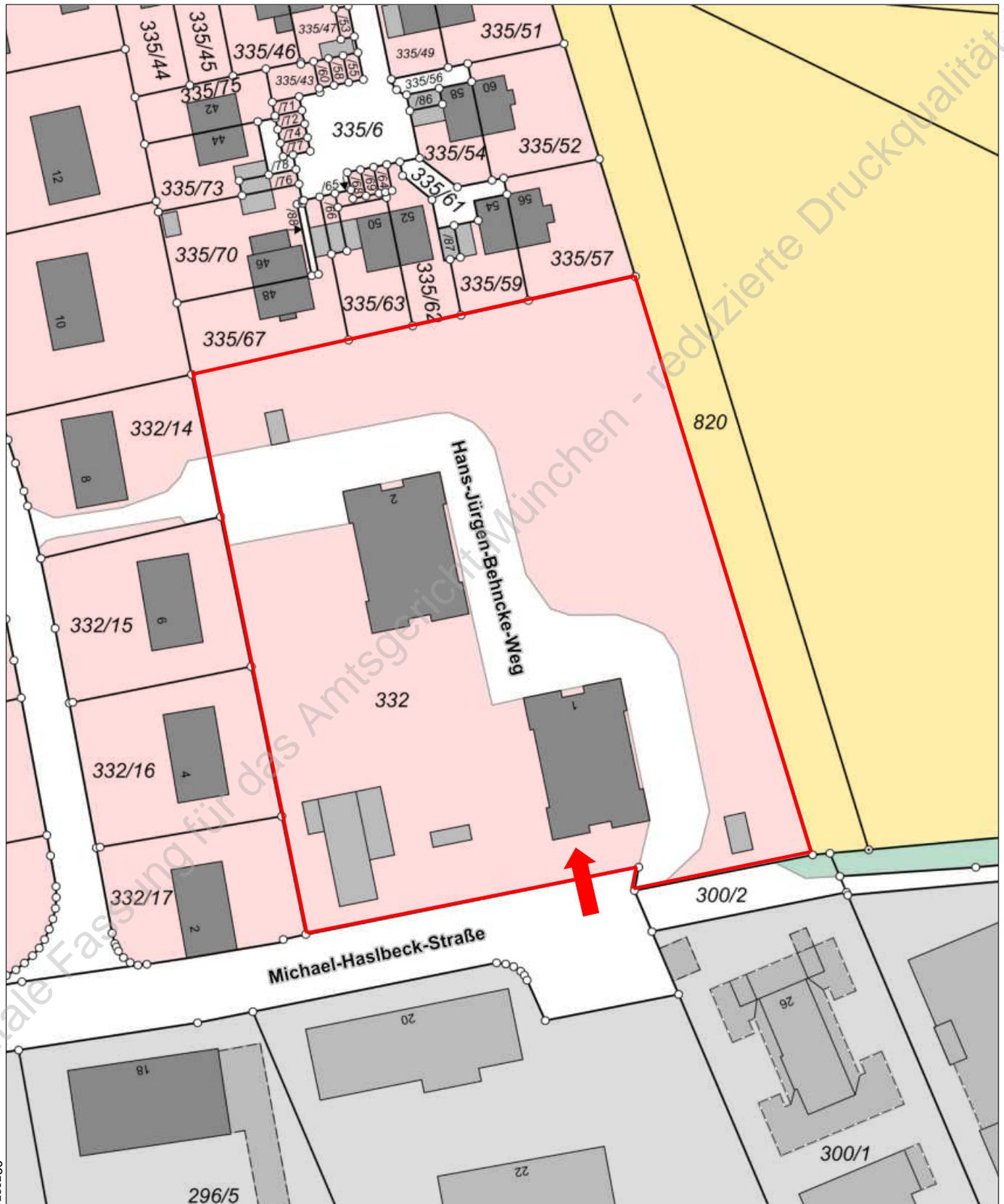
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

### Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 332  
Gemarkung: Putzbrunn

Gemeinde: Putzbrunn  
Landkreis: München  
Bezirk: Oberbayern

5328679

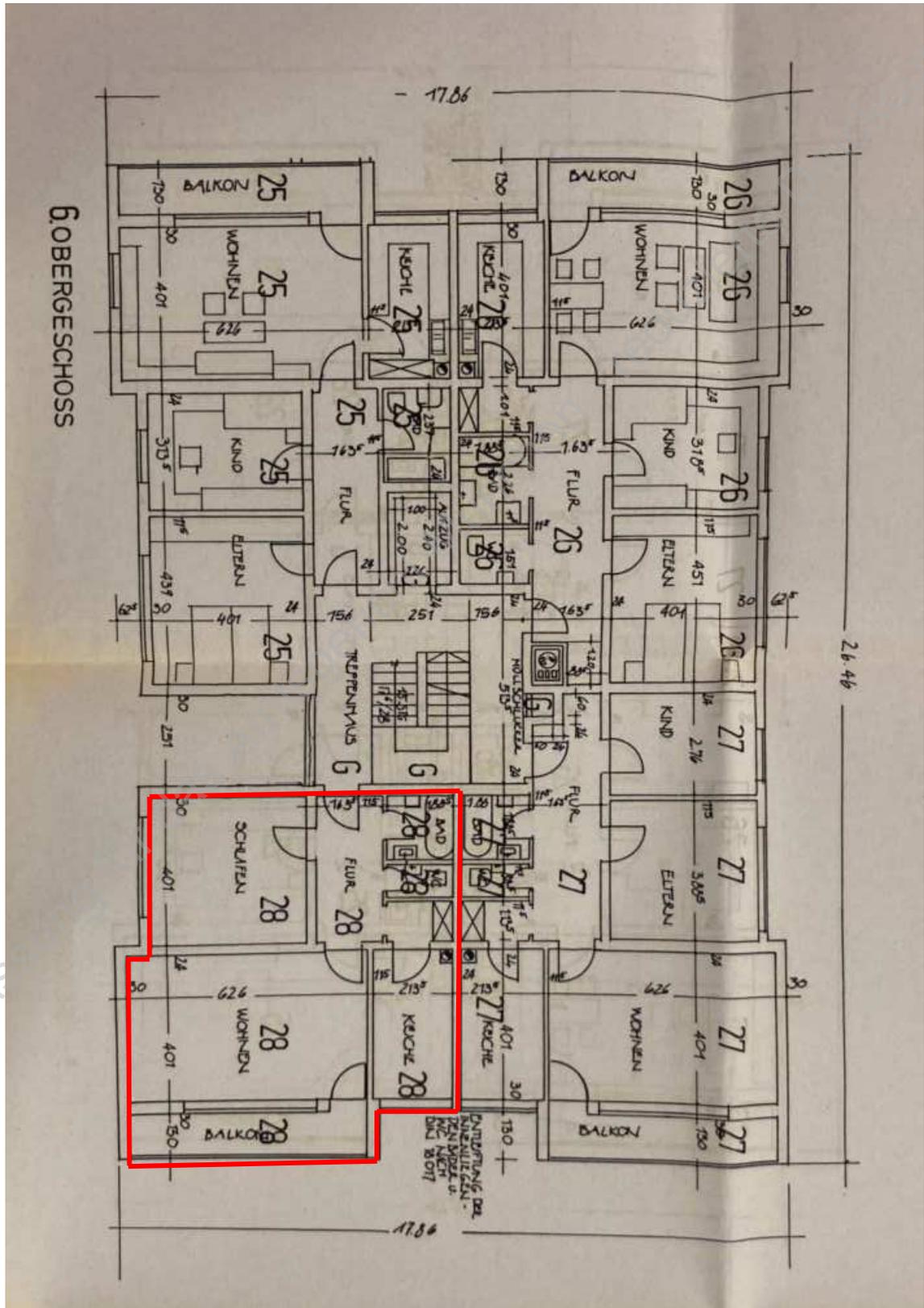


5328459

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



Grundriss 6. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 28, o. M.





Schnitt, o. M.

