

Exposé



AG München

AZ: 1517 K 415/24

Objekte

1) 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Hobbyraum
2) Tiefgaragenstellplatz
Eschenstr. 88
85716 Unterschleißheim

Stichtag

3. Juni 2025

Datum

7. Juli 2025

Verkehrswerte

1) 485.000, - €
2) 18.000, - €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	Stadt Unterschleißheim im Norden des Landkreises München im Regierungsbezirk Oberbayern, gelegen im Gemeindeteil Lohhof am Rolf-Zeitler-Park; gute Wohnlage; sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den übergeordneten Straßenverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Unterschleißheim: 1) 8,07/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Hobbyraum Nr. 63 (Blatt 10718) 2) 0,28/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 212 (Blatt 10793) an dem Grundstück der Gemarkung Unterschleißheim Flst. 162/61 – Eschenstr. 74 – 88 (gerade), Käthe-Kollwitz-Str. 22, 24 Gebäude- und Freifläche zu 12.801 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 03.06.2025
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin erschien die Eigentümerin nicht, die Mieter waren nicht anwesend. Da deren Namen im Vorfeld nicht übermittelt wurden, konnte die Unterzeichnerin diese nicht selbst über den Besichtigungstermin in Kenntnis setzen. Es bestand lediglich Zugang zum Treppenhaus. Die Bewertung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Immissionen	keine nennenswerte Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr
Energieausweis	vom 10.01.2019: Endenergieverbrauch 71,3 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse B
Wohnanlage	bestehend aus 10 Häusern, gruppiert um eine Gemeinschaftsfläche: insgesamt 124 Wohnungen, Tiefgaragenanlage mit 124 Stellplätzen Baujahr 1988
<u>Bauweise/Ausstattung</u>	verputzte Massivbauweise, Stahlbeton, Mauerwerk, Stahlbetontreppen und -decken, Satteldach mit Dachziegeldeckung; Holzfenster mit Isolierverglasung, zentrale Heizung- und Warmwasserversorgung, Geothermie
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2021-2025 übermittelt. Im Folgenden sind nur die wichtigsten Beschlüsse aufgeführt: 2021: Beschlussfassung über Planung und Ausschreibung der Instandsetzungsmaßnahmen in der Tiefgarage Beschlussfassung über Malerarbeiten der Außenseiten der Fenster und Fenstertüren

- 2022: Beschlussfassung über die Durchführung der Betonsanierung und der Malerarbeiten in der Tiefgarage ab Nov. 2022
 Beschlussfassung über die Reinigung und Sondierung der Grundstücksentwässerungsanlage und zugleich Dichtigkeitsprüfung
 Beschlussfassung über die Herstellung eines Glasfaseranschlusses
- 2023: Beschlussfassung über die Instandsetzung sämtlicher Schmutzwasserleitungen nach Dichtigkeitsprüfung
- 2025: Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage für die Mängelbeseitigung am Entwässerungssystems/Dichtheitsnachweis in Höhe von 250.000 € mit Fälligkeit zum 02.05.2005 und 02.05.2025 nach Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche auf alle Wohnungen und Hobbyräume

Fazit

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 im Rahmen der Ortsbegehung erkennbar, einen gepflegten Eindruck.

Bewertungsobjekte

- 1) 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit interner Verbindung zu Hobbyraum und 1. Obergeschoss: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Abstellnische, Bad/WC, Flur Balkon
 Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche; 72,60 m² WF, 23,70 m² Nutzfläche
- 2) Tiefgaragenstellplatz

Anmerkung

Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Es können daher keine Angaben zur Ausstattung mitgeteilt werden.

Belichtung/Besonnung

von Osten

Ausstattung

Bad lt. Plan: WC, Waschtisch, Badewanne, Waschmaschinenanschluss

Mängel/Schäden

-

wirtschaftl. Wertminderung

Bad ohne natürliche Be- und Entlüftung, kein WC im EG

Fazit

Den Planunterlagen nach zu urteilen hat die Wohnung einen zweckmäßigen Zuschnitt. Das Wohn-/Esszimmer dient als Durchgangsraum zur Küche. Das Obergeschoss ist nicht an das Treppenhaus angebunden. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt. Die Gartenfläche liegt neben dem Hauseingang, ist aber von dort aus nicht einsehbar.

Nutzung

Es besteht dem Klingelschild nach zu urteilen ein Mietverhältnis.

Hausgeld

seit 01.01.2025: 424,90 €/mtl. davon
 49,95 €/mtl. Rücklage Wohnung
 2,62 €/mtl. Rücklage Hobbyraum
 6,72 €/mtl. Rücklage TG-Stellplatz

Erhaltungsrücklage

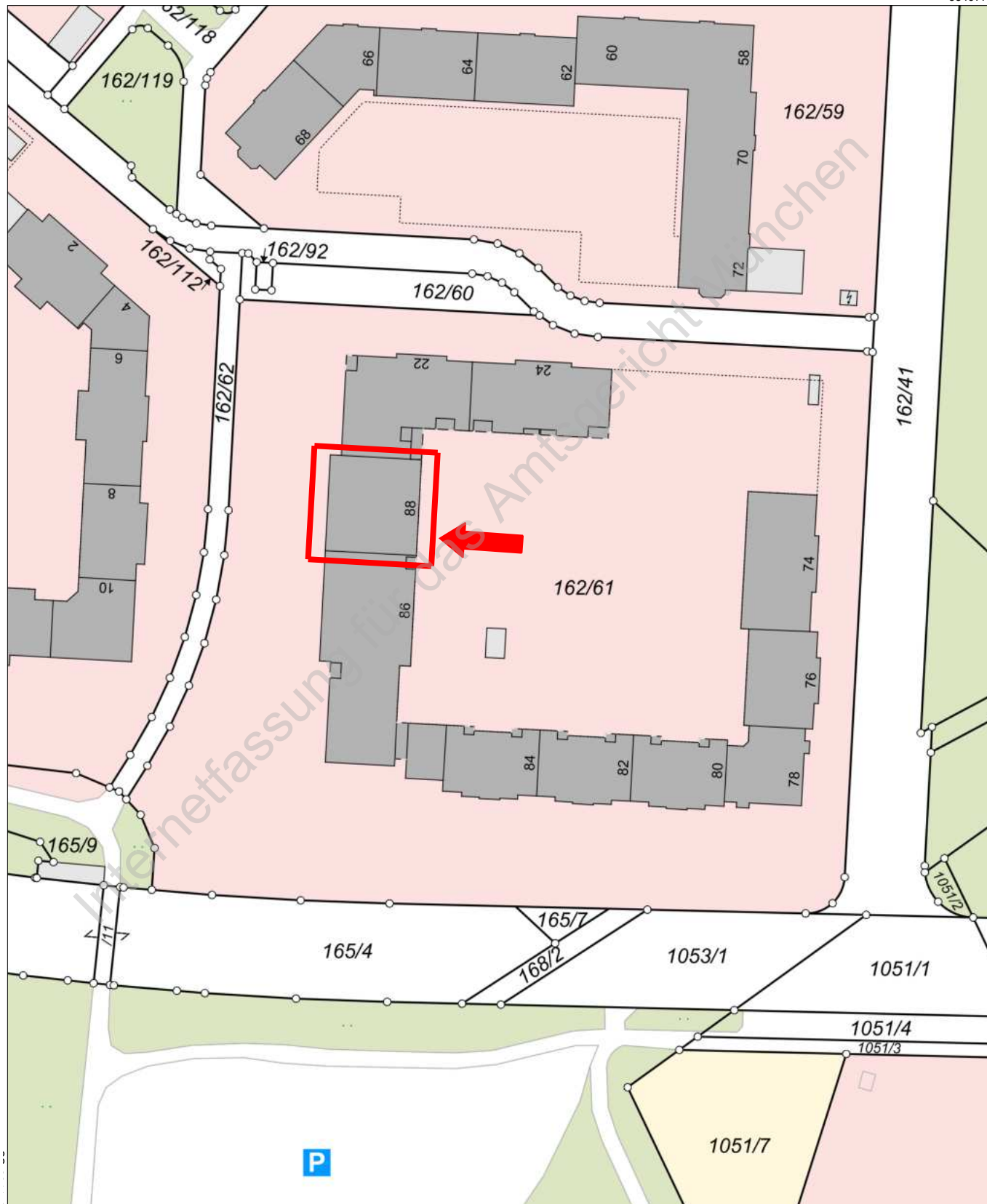
Endbestand zum 31.12.2024:
 Wohnungen insgesamt 251.541,56 €
 Tiefgarage insgesamt 216.243,14 €

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 162/61
Gemarkung: Unterschleißheim

Gemeinde: Unterschleißheim
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

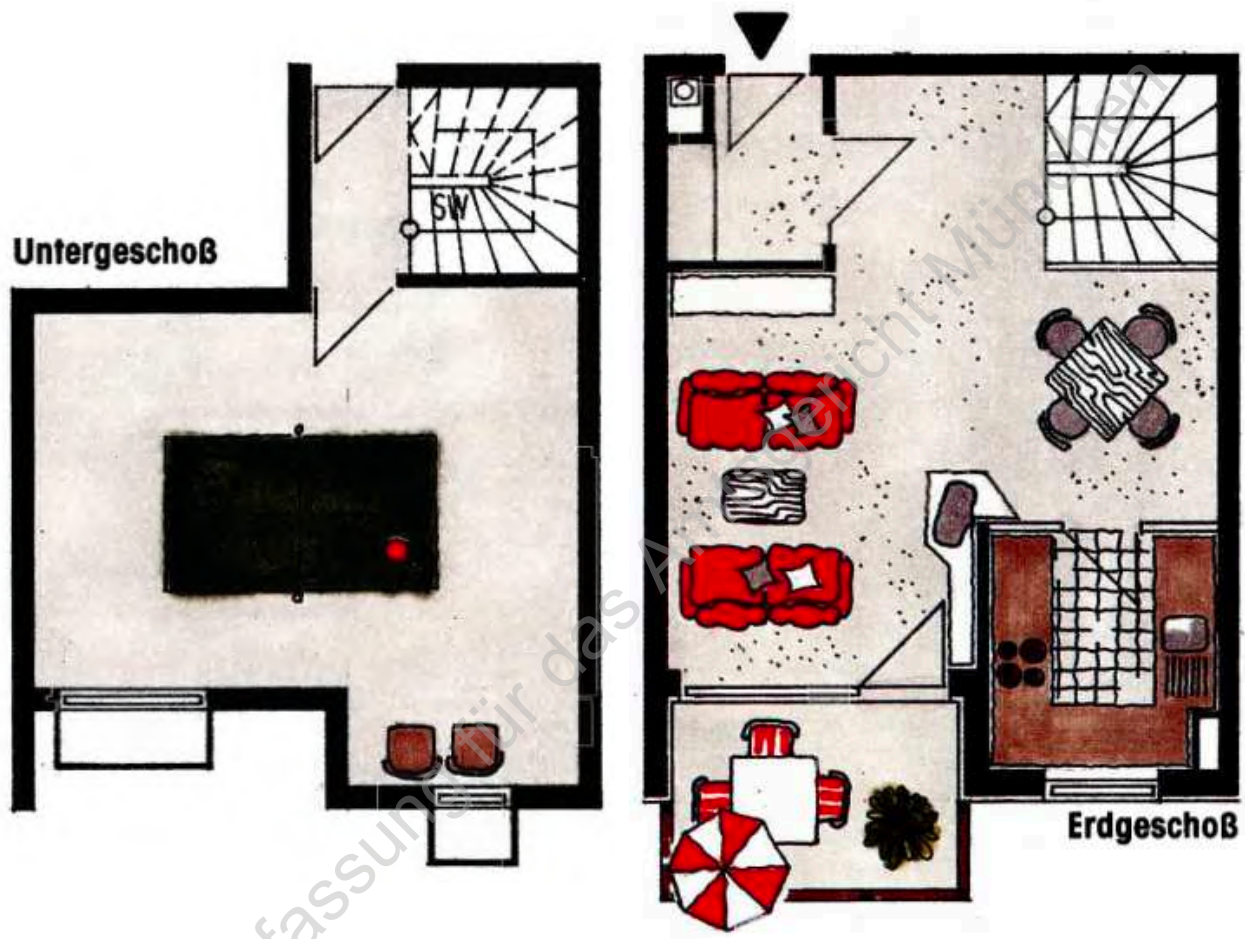
5349775



5349555

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Wohnungsgrundrisse Nr. 63 – Untergeschoss und Erdgeschoss, o. M.



Wohnungsgrundriss Nr. 63, 1. Obergeschoss, o. M.



1. Obergeschoß

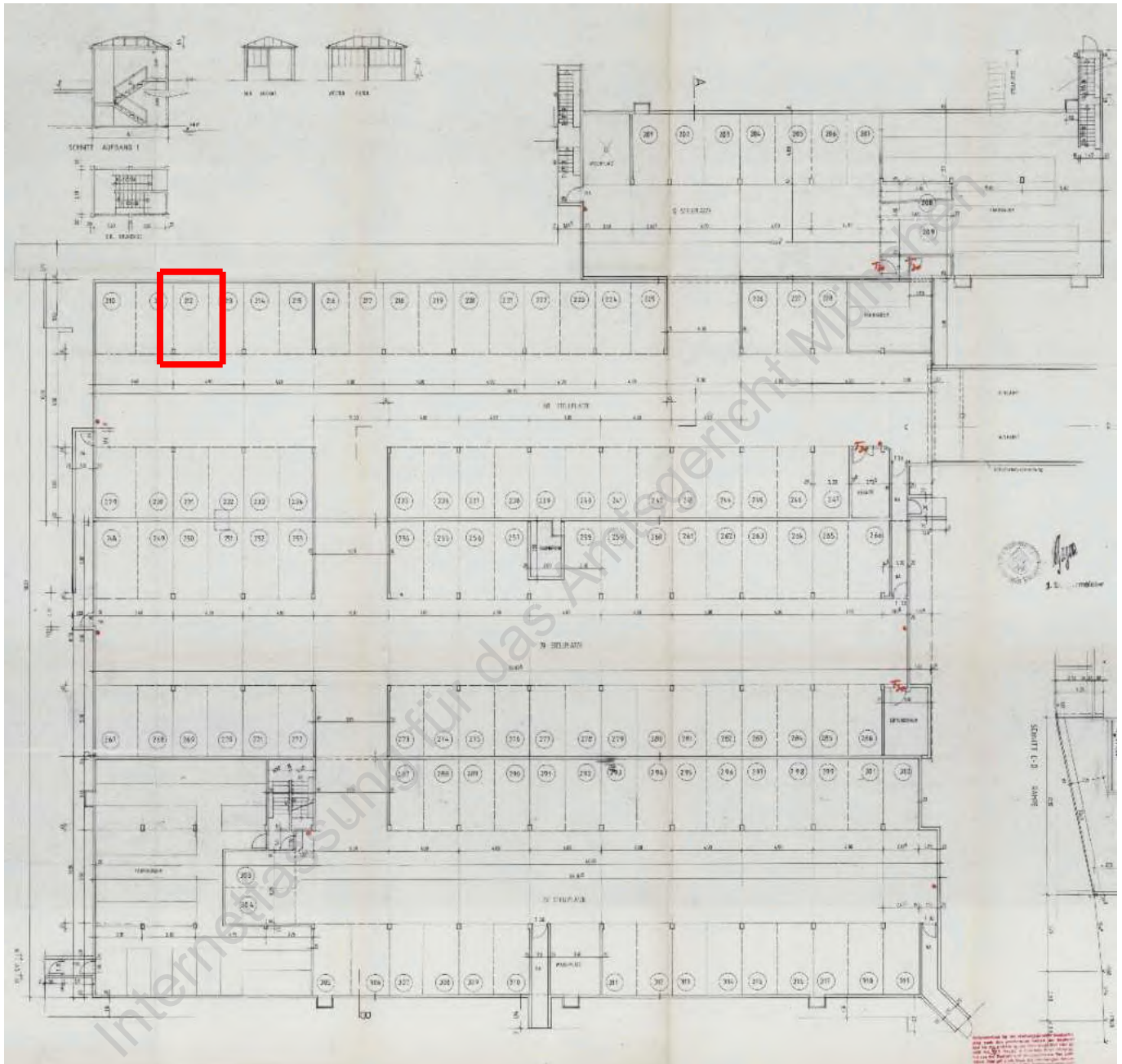
**3-Zimmer-Maisonette-Wohnung
Nr. 63/64/66/67/70/71/73/74**

	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen/Essen	24,60 □	24,60 □
Schlafen	16,20 □	16,20 □
Kind	13,60 □	13,60 □
Küche	5,60 □	5,60 □
Bad/WC	4,10 □	4,10 □
Diele	1,90 □	1,90 □
Flur	1,90 □	1,90 □
Abstellraum	0,80 □	0,80 □
Balkon 1. Obergeschoß	1,20 □	2,40 □
Terrasse Erdgeschoß	2,70 □	5,40 □
Gesamt	72,60 □	76,50 □

Übersicht der Sondernutzungsflächen: SNR S 25 der Wohnung Nr. 63



Tiefgaragengrundriss mit Stellplatz Nr. 212, o. M.

**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.