

Architektin  
**Barbara Kuntz**

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

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:1540 K 156/23

**Objekt**

Büro im Rückgebäude  
Waltherstr. 29  
80337 München

**Stichtag**

21. August 2023

**Datum**

12. Oktober 2023

**Verkehrswert**

1.310.000 €  
(miet-/lastenfreier Zustand)

<b>Lage</b>	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
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 11557: 77/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Büro mit WC und Raum im Treppenhaus Nr. 20 an dem Grundstück der Gemarkung Ludwigs-Vorstadt Flst. 10194/4 Sektion 6 – Waltherstr. 29 Gebäude- und Freifläche zu 1.170 m <sup>2</sup>
<b>Ortstermin</b>	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 21.08.2023
<b>Hinweis</b>	<b>Die Unterzeichnerin hat bereits zum Stichtag 07.05.2021 ein Gutachten über das Beschlagnahmeobjekt erstellt. Beauftragt wird nun eine Aktualisierung dieses Gutachtens.</b> <b>Die baulichen Abweichungen gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan von 2012 bestehen weiterhin.</b>
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Das Büro ist entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan baulich in zwei getrennte Einheiten unterteilt. Der östliche Bürotrakt ist ausschließlich über das Büro im Erdgeschoss über eine Innentreppe zugänglich. Es konnte im Rahmen der beauftragten Aktualisierung nicht nochmals besichtigt werden. Der Zugang zum westlichen Bürotrakt wurde von den Mietern ermöglicht, eine erneute Besichtigung abgelehnt. Die Mieter teilten mit, dass gegenüber dem Stand vom 07.05.2021 keine Änderungen innerhalb des Mietobjekts vorgenommen wurden. Dem Gutachten werden die zum Stichtag 07.05.2021 angefertigten Innenaufnahmen beigelegt.
<b>Immissionen</b>	keine wesentlichen Beeinträchtigungen
<b>Wohn- und Bürogebäude</b>	bestehend aus Vordergebäude von 1894 und Rückgebäude von 1897, Denkmalschutz; insgesamt 14 Wohneinheiten, 5 Büros, diverse Lager <b>Bauweise:</b> Rückgebäude: Massivbauweise, verputzte Fassade mit Gesimse, Fensterfaschen; Fehlböden, überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 45° Dachneigung, Dachziegel; Ölzentralheizung <b>Beurteilung:</b> Das unter Denkmalschutz gestellte Wohn- und Bürogebäude weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. An der Hauseingangstür zum Rückgebäude, innerhalb des Eingangsbereichs sowie am Treppenaufgang besteht ein deutlicher Instandhaltungstau. Die zum Stichtag 30.05.2021 festgestellten Putzabplatzungen am Wand- und Deckenbereich des Treppenhauses wurden zwischenzeitlich ausgebessert und überstrichen. Über den Zustand des Untergeschosses können keine Aussagen getroffen werden.

Außenanlagen: Soweit von außen erkennbar besteht auch am Lichthof zwischen Rückgebäude und der Hofunterkellerung ein deutlicher Instandhaltungsstau. Der gemeinschaftliche Hof ist unauffällig gestaltet. Nach Mitteilung der Bauaufsicht ist entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan die Remise abzureißen und stattdessen eine kleine Grünfläche mit Kinderspielplatz anzulegen.

**Bewertungsobjekt**

Büroräume im 1. Obergeschoss des Rückgebäudes, lt. Aufteilungsplan: 8 Büros, 1 Abstellraum mit Zugang zum Lastenaufzug; 1 WC und Teeküche im Treppenhaus, rd. 218 m<sup>2</sup> NF, Raumhöhe ca. 3,20 m

Hinweis

Entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan von 2012 ist das Büro durch den Einbau einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Trennwand in zwei separate Nutzungseinheiten unterteilt. Der westliche Bürotrakt besteht aus 3 Büroräumen, Empfang und Flur mit Zugang zum Treppenhaus. Dort befindet sich auch das zugehörige WC und die Teeküche. Der östliche Teil gliedert sich in 5 Büroräumen und 1 Abstellraum mit Zugang zum Lastenaufzug. Vom Obergeschoss führt eine Innentreppe zu weiteren Büroräumen, Sanitäreinrichtungen und Teeküche im Erdgeschoss.

**Die Räume im Erdgeschoss gehören zum Teileigentum Nr. 19 und sind daher nicht Gegenstand dieser Bewertung.**

Ausstattung:

leichte Trennwände verspachtelt und gestrichen, teils großflächige Innenwandverglasung; Teppich, Vinyl, Bodenfliesen; Holzfenster mit Isolierverglasung und Oberlichtern; glatte weiße Türblätter, teils mit Glasfüllungen; interne Treppe in Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen; Heizkörper mit Funkzählern; zeitgemäße Elektroinstallation

Beurteilung:

Beim Ortstermin am 07.05.2021 wurden erhebliche bauliche Abweichungen gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan von 2012 festgestellt.

Durch den Einzug einer Trennwand ist ausschließlich der westliche Bürotrakt an das Treppenhaus und dem dort befindlichen WC und die Teeküche angebunden. Die angetroffene bauliche Ausführung kann die Anforderungen an den Brandschutz nicht erfüllen. Da das Erdgeschoss im Westen, Süden und Osten kommunisch an die Nachbarbebauung grenzt, haben die beiden südlichen Räume im Büro Nr. 20 im Brandfall keinen Zugang zu einem zweiten außenliegenden Rettungsweg. Die Räume gelten im baurechtlichen Sinne als gefangen. Für die beiden südlichen Büroräume gelten Einschränkungen hinsichtlich Nutzung und Personenanzahl. Erst mit einem Rückbau der eingezogenen Trennwand stehen die erforderlichen Rettungswege wieder zur Verfügung.

Um den Bauzustand entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan wieder herzustellen sind mehrere bauliche Maßnahmen erforderlich: Rückbau der eingezogenen Trennwand und der Innentreppe sowie Schließung des Treppenlochs.

Das Büro hat keine objekttypische Grundrisskonzeption. Zur Erhöhung der Funktionalität werden Büroräume üblicherweise über Innenflure erschlossen. Das Büro 8 dient als Durchgangsraum zu allen angrenzenden Büroräumen sowie zu der im Treppenhaus gelegenen Sanitäreinheit und der Teeküche. Die damit verbundene überdurchschnittliche Frequentierung dieses Raumes beeinflusst die Nutzung nachteilig.

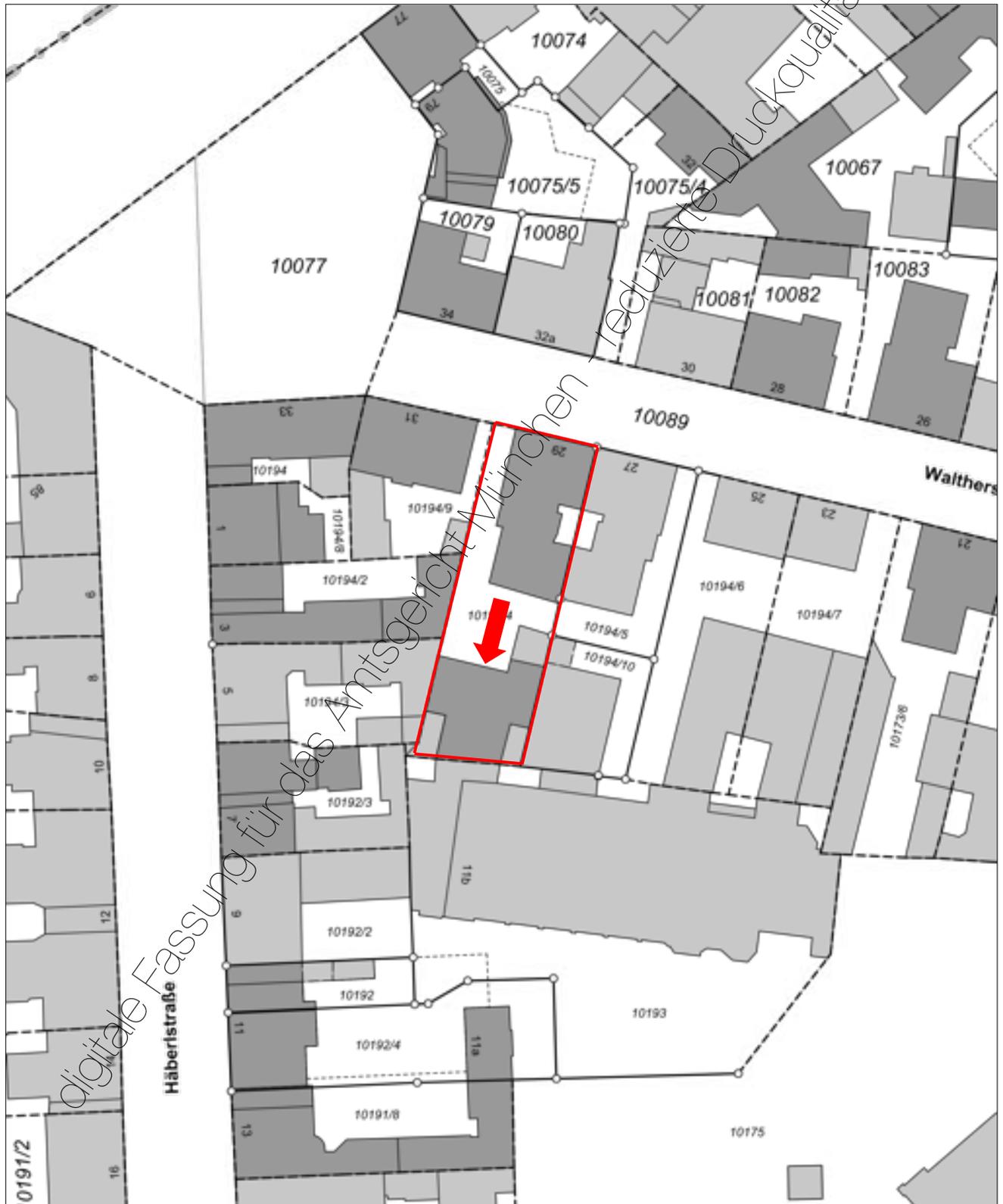
<b>Nutzung</b>	Es liegt aktuell kein Mietverhältnis vor.
<b>Hausgeld</b>	seit 01.01.2022: 76 €/mtl.
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	Für das Rückgebäude erfolgt keine Rücklagenbildung.
<b>Hinweis Hausverwaltung</b>	Die Hausverwaltung teilte mit, dass sowohl Vorder- und Rückgebäude von dieser verwaltet werden. Instandhaltungsmaßnahmen und hausmeisterliche Tätigkeiten, die das Rückgebäude betreffen, liegen vollständig im Verantwortungsbereich des Eigentümers des Rückgebäudes. Die Hausverwaltung erstellt lediglich die Abrechnungen.
<b>Energieausweis</b>	wegen Einstufung als Baudenkmal nicht erforderlich

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Qualität

**Anmerkung:**

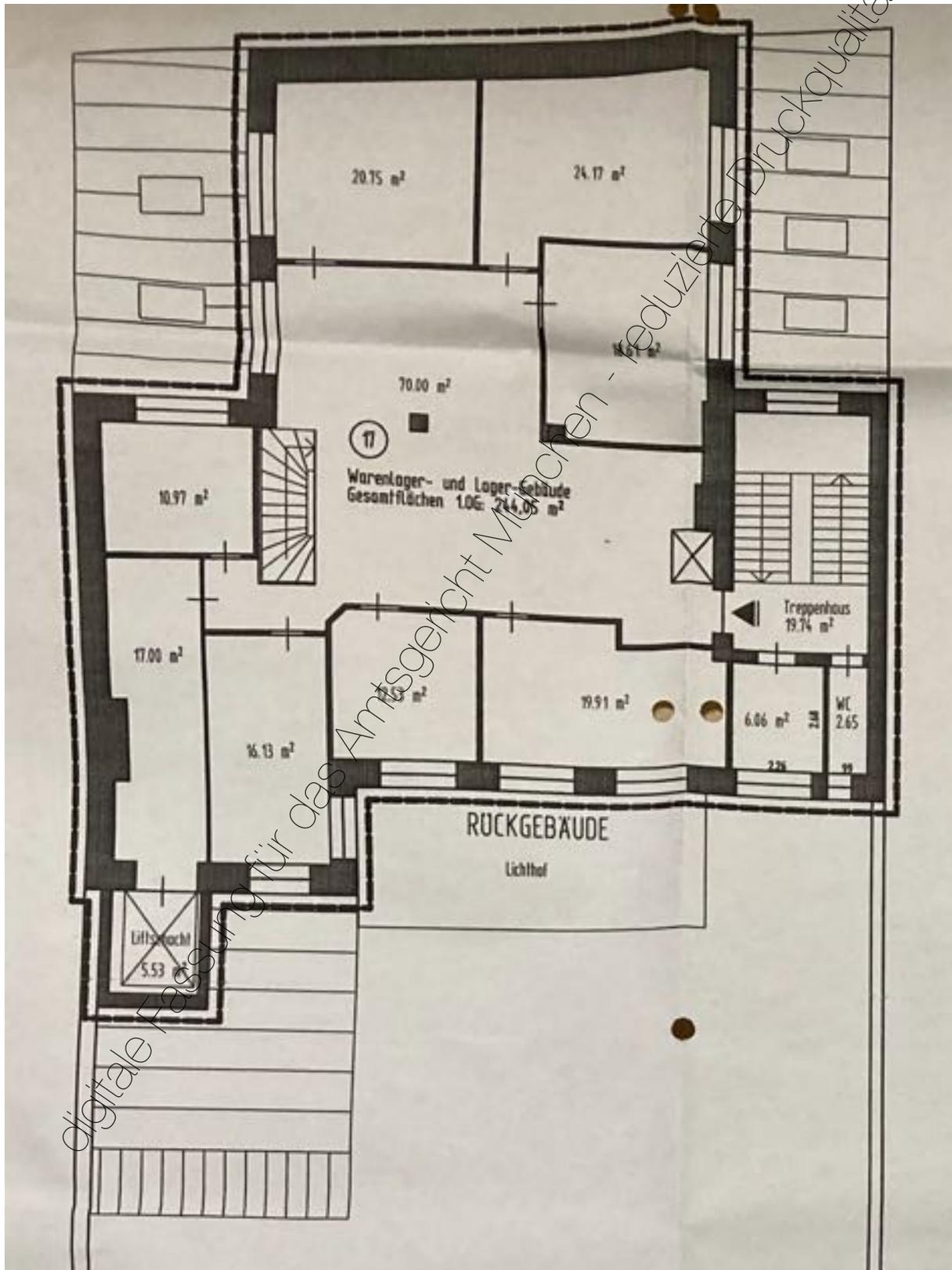
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

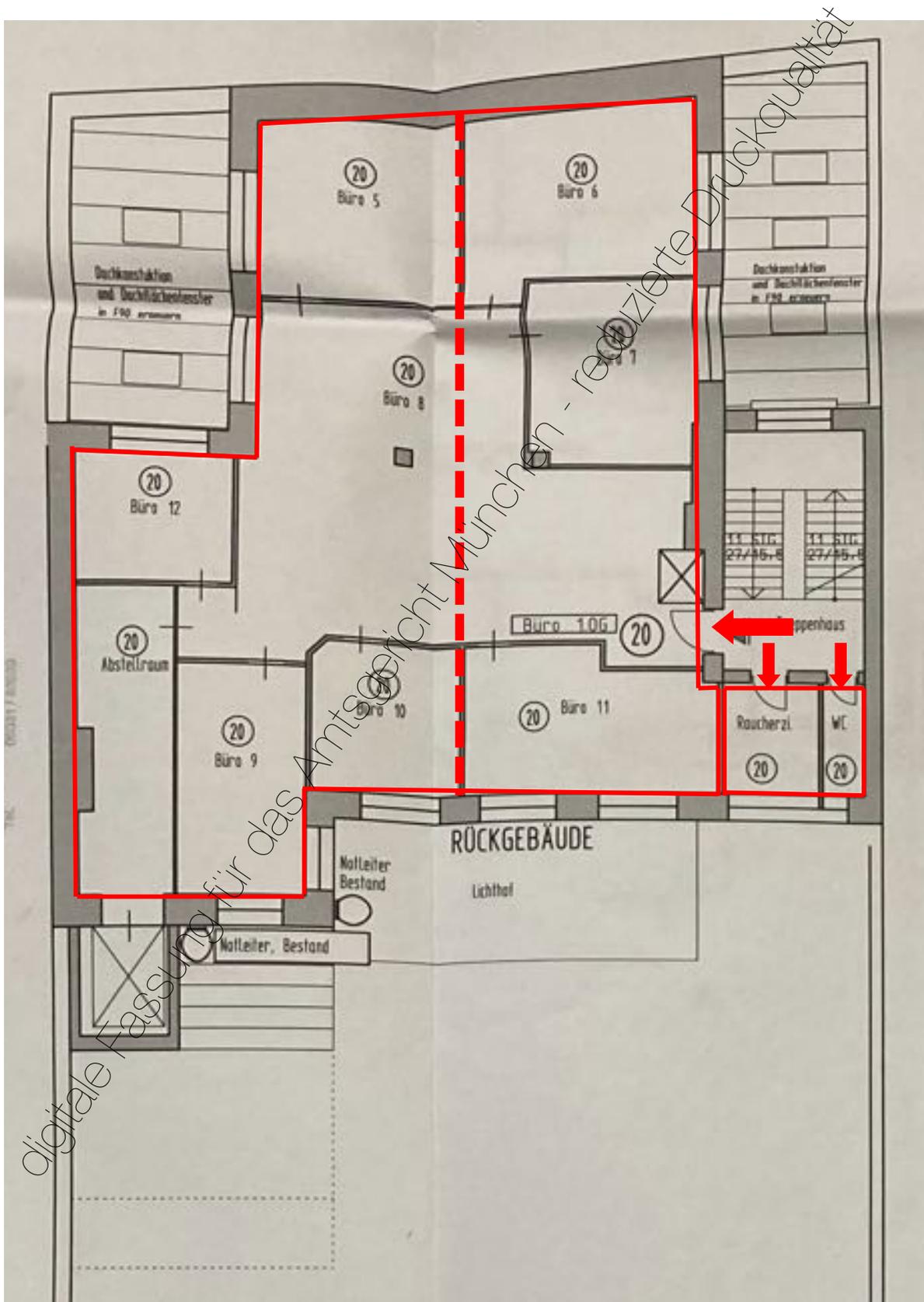


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Rgb. – Aufteilungsplan von 2007: Grundriss 1. Obergeschoss, ehemaliges Warenlager Nr. 17 jetzt Büro Nr. 20, o. M.



Rgb. – Aufteilungsplan von 2012: Grundriss 1. Obergeschoss – Büro Nr. 20, o. M.



Rgb. - Aufteilungsplan von 2012: Schnitt, o. M.

