

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: 1540 K 160/23

Objekt

Wohn- und Geschäftshaus, Garagen
Südenstr. 60
82110 Germering

Stichtag

30.10.2023

Verkehrswert

3.500.000,- €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Lage	Germering im Südosten des Landkreises Fürstentfeldbruck, Ortsteil Unterpaffenhofen, angrenzend an das Stadtgebiet der LH München, gute Wohnlage, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf rund um den S-Bahnhof Germering
Grundbuch	Amtsgericht Fürstentfeldbruck, Grundbuch von Germering Band 177, Blatt 6436: Flst. 998/11 – Südendstr. 60 Gebäude- und Freifläche zu 914 m ²
Objekt	Wohn- und Geschäftshaus: 8 Wohnungen, 1 Büro, 1 Gewerbe Doppelgarage, 1 LKW-Garage, Baujahr 1973 ca. 692 m ² WF/NF
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 30.10.2023
Ortstermin	Anlässlich des anberaumten Ortstermins konnten alle Wohnungen und das Büro im DG betreten und besichtigt werden. Das vermietete Büro mit Lager im Untergeschoss sowie die LKW-Garage waren nicht zugänglich.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt. Gegebenenfalls ist mit Schienenverkehr der ca. 90 m in nördlicher Richtung verlaufenden S-Bahnlinie zu rechnen.
Konzeption	<u>Untergeschoss:</u> 1 Gewerbeeinheit Büro mit Lager, WC und Kochnische; Kellerabteile, Waschküche, Fahrradraum mit Gartenausgang, Heizung, Flur <u>Erdgeschoss:</u> 2 x 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur, Südbalkon, 2 x 1-Zimmerapartment mit Kochnische, Bad, Flur, Südbalkon <u>Obergeschoss:</u> 2 x 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur, Südbalkon 2 x 1-Zimmerapartment mit Kochnische, Bad, Flur, Südbalkon <u>Dachgeschoss:</u> 1 Büro mit 3 Räumen, Nebenräumen, Sanitärräume, 2 Dachterrassen
Bauweise/Technik	Massivbauweise, verputztes Mauerwerk 30/36,5 cm, Stahlbetondecken, Sparrendachkonstruktion aus Stahlträgern, Stahlbetontreppen; Südbalkone/Dachloggien; Gaszentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Elektroinstallation der Bauzeit entsprechend, Unterverteiler überwiegend noch mit Drehsicherungen

Ausbau-Wohnungen	Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden; Innenputz, Wandfliesen in den Bädern; Bodenfliesen, Vinyl, Fertigparkett, Textilbeläge, vereinzelt Flexplatten; überwiegend furnierte Türblätter; Sanitär: Badewannen/Duschen, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken, Wasserzähler, Heizkörper in Heizkörpernischen
Ausbau Büro	großflächige Giebelverglasung, Dachliegefenster; Dächsträgen mit lasierter Holzschalung; Textil, Bodenfliesen; leichte Trennwände in Holz-/Glaskonstruktion; 2 WC mit Waschtisch; Stromleisten mit EDV-Verkabelung;
Doppelgarage	verputzte Massivbauweise in Mauerwerk/Stahlbeton, Flachdach mit Bitumen, Mitteltrennung aus Draht, Estrich, 2 Holzkipptore, Gartenausgang, FI-Schutzschalter für Elektroroller,
LKW-Garage	verputzte Massivbauweise in Mauerwerk/Stahlbeton, Flachdach mit Bitumen, Rolltor mit Elektroantrieb, Rampenzufahrt
Energieausweis	vom 14.10.2014: Endenergieverbrauch 137,8 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse E Verbrauchserfassung 2010 bis 2012 Heizung/Warmwasser
Beurteilung	
<u>Grundrisse</u>	Wohnungen: zweckmäßig angelegt und für übliche Wohnbedürfnisse ausreichend, Bäder in den Wohnungen mit schmalen Zuschnitt, keine Gäste-WCs und Abstellräume in den Wohnungen; Büro: individuelle Aufteilung der Räume nach den Bedürfnissen der langjährigen Nutzer
<u>Ausbauqualität</u>	Wohnungen: je nach Renovierungsgrad gut bis durchschnittlich Büro: gut
<u>Belichtungsverhältnisse</u>	Wohnungen: gut Büro: gut aufgrund der teils transparenten Innenwände
<u>Baumängel/-schäden</u>	soweit erkennbar, keine wertrelevanten Mängel feststellbar
<u>Energetische Modernisierungen</u>	Außer den neu eingebauten Giebelfenstern wurden an der Gebäudehülle keine nutzungsverlängernde Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz durchgeführt. Vor einigen Jahren wurde eine neue Heizanlage eingebaut.
<u>Instandhaltung</u>	Dachloggien neu abgedichtet, Einbau einer neuen Gaszentralheizung, Giebelverglasung und vereinzelt Dachliegefenster erneuert, Schönheitsreparaturen in den Wohnungen nach Bedarf bzw. bei Mieterwechsel, Elektroinstallation überwiegend aus der Bauzeit;
<u>Außenanlagen</u>	zweckmäßig angelegt und auffällig gestaltet
<u>Doppelgarage</u>	Garage mit üblichen Abmessungen, durchschnittliche Ausstattung, guter Erhaltungszustand.

Fazit

Das Anfang der 70er Jahre errichtete Wohn- und Bürogebäude weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird dem Baujahr nach zu urteilen als gut eingestuft. Das Anwesen befindet sich in einem dem Gebäudealter entsprechenden Bauzustand mit altersbedingten Abnutzungen. Ein den Wert beeinflussender Instandhaltungsschaden war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht erkennbar.

Die Wohnungen eignen sich im Hinblick auf den Grundrisszuschnitt, die Belichtungsverhältnisse und den Ausstattungsstandard weiterhin zur Vermietung.

Das Büro im Dachgeschoss ist in unterschiedlich große Räume aufgeteilt, was unter heutigen Gesichtspunkten nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße Funktionalität entspricht.

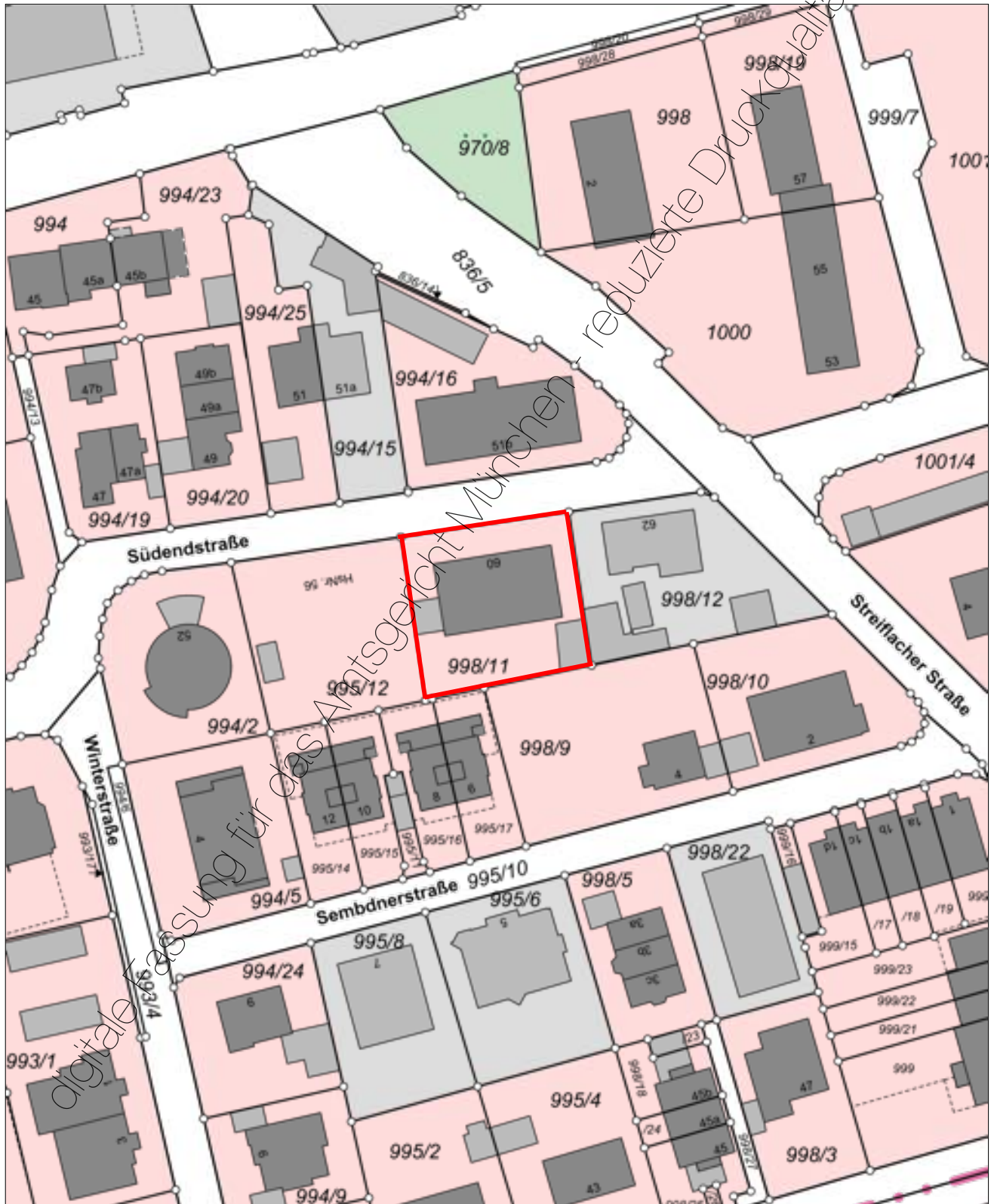
Nutzung

Alle Einheiten sind vermietet.

Anmerkung:

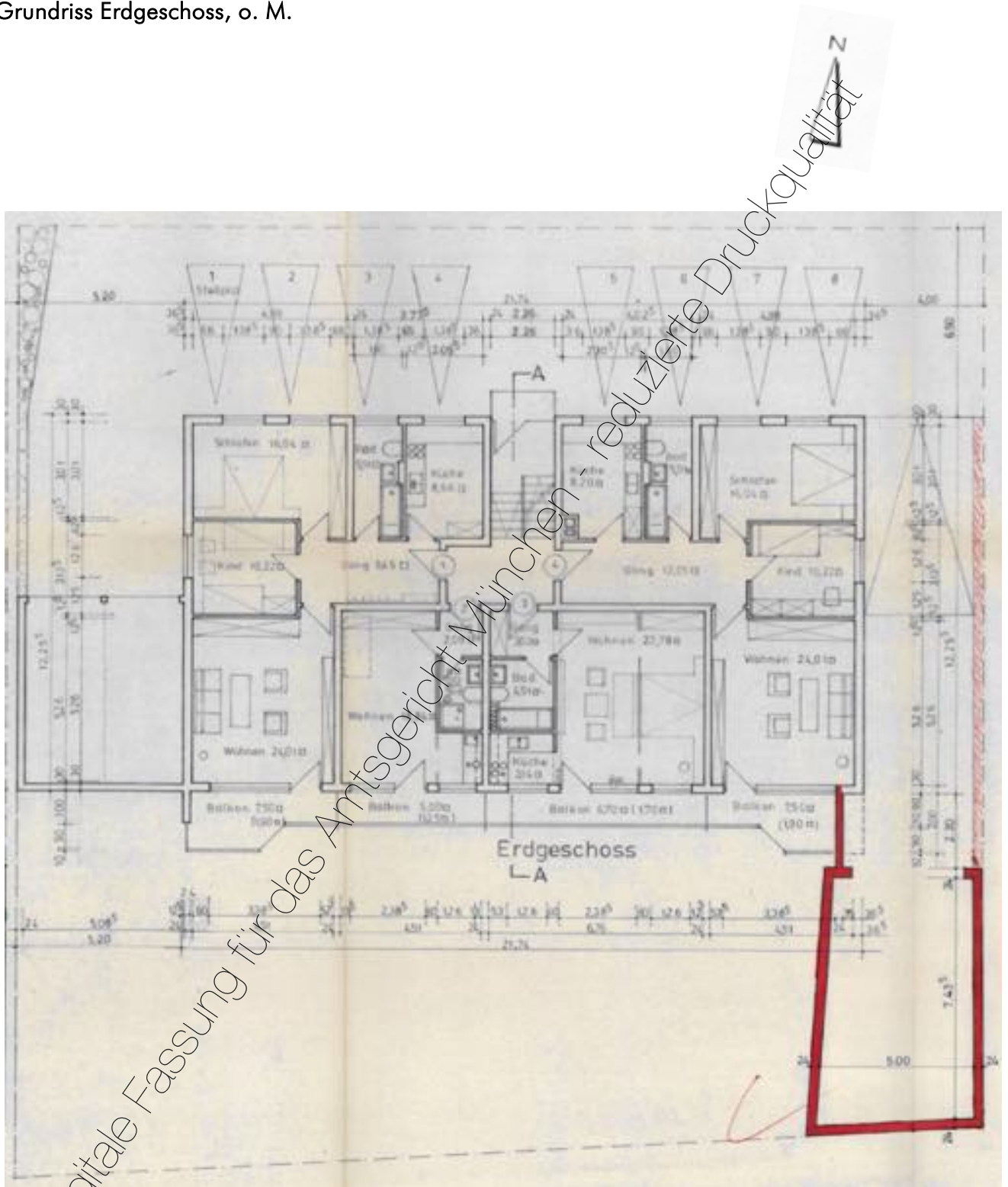
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1 : 1000

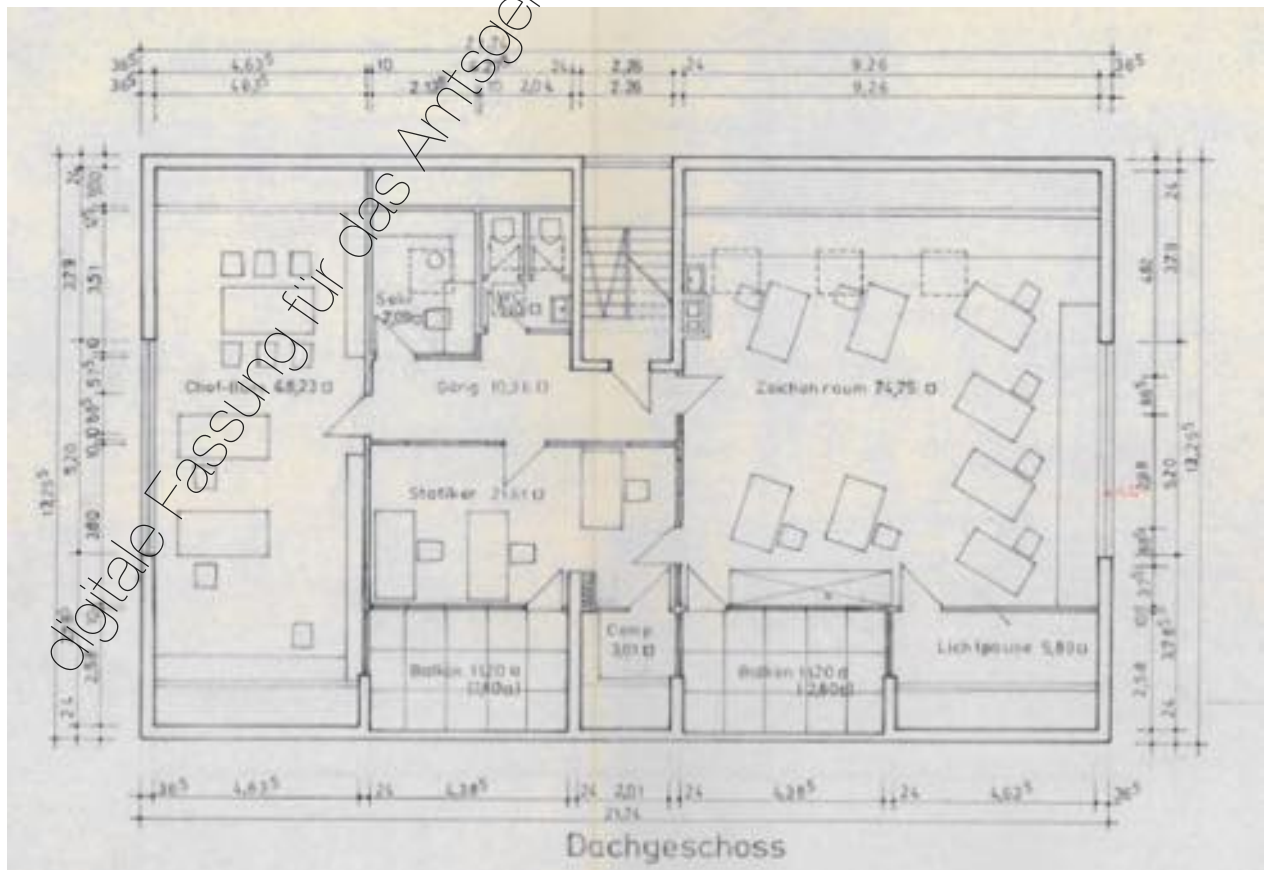
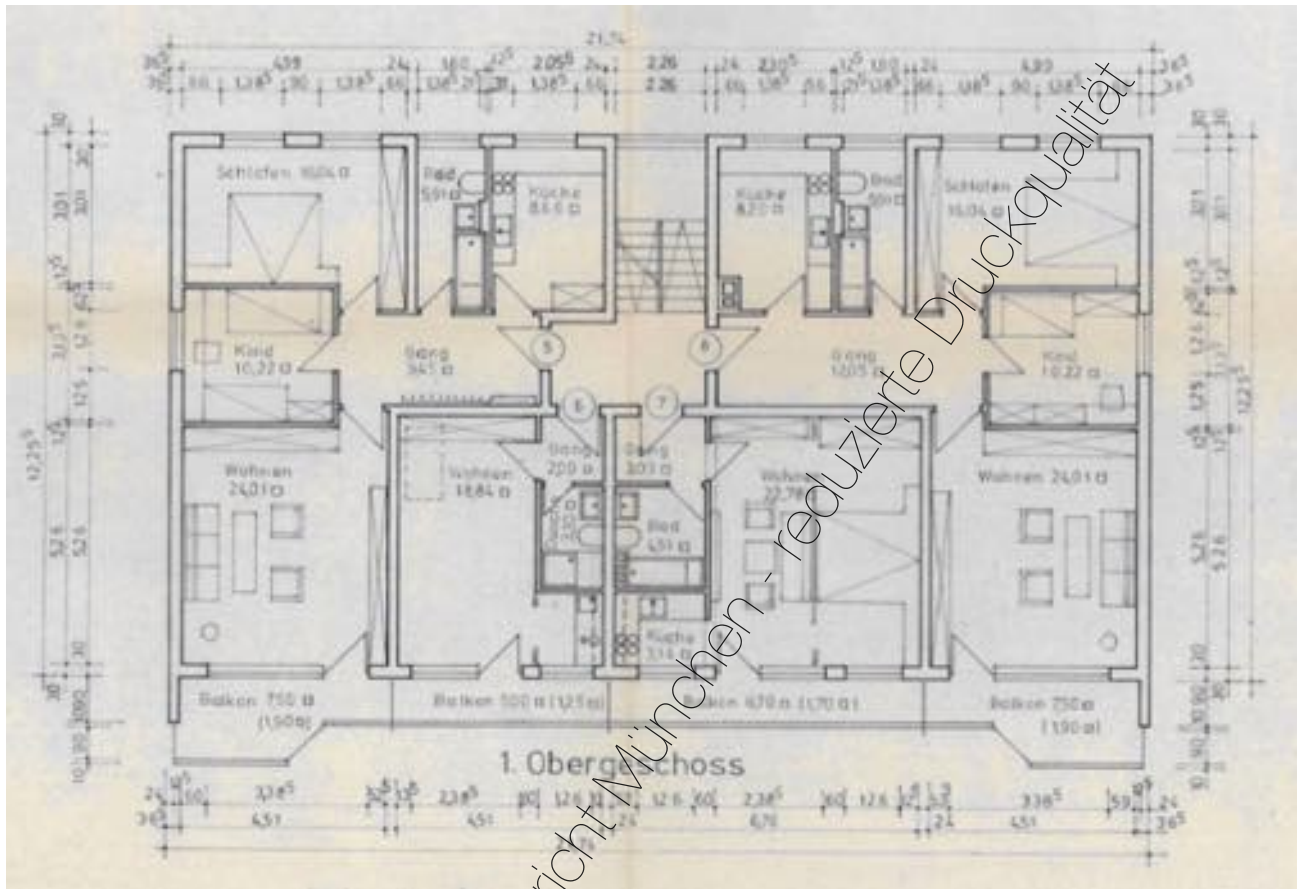


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundriss Erdgeschoss, o. M.



Grundrisse Obergeschoss und Dachgeschoss, o. M.



Schnitt, o. M.

