

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 200/24

Objekt

1-Zimmerapartment  
Leopoldstr. 206  
80804 München

Stichtag

26. März 2025

Datum

24. April 2025

Verkehrswert

290.000 €  
(miet-/lastenfreier Zustand)

<b>Lage</b>	LH München, Stadtbezirk Schwabing-Freimann, Bezirksteil Neufreimann, gelegen im Leopold Carré in direkter Nachbarschaft zum „Schwabinger Tor“, mit urbanen Mix aus Einzelhandel und Gastronomie; gute Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses, Haltestellen von Bus und Straßenbahn im Gehbereich mit Anbindung zur Innenstadt
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht München, Grundbuch von Schwabing, Blatt 46289: 19,64/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil Nr. 60 an dem Grundstück der Gemarkung Schwabing Flst. 894 – Leopoldstr. 206, Wilhelm-Hertz-Str. 4 Gebäude- und Freifläche zu 8.783 m <sup>2</sup>
<b>Ortstermin</b>	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 26.03.2025
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin erschien der Eigentümer nicht. Die Unterzeichnerin erhielt nachträglich die Information, dass das Apartment von einem Zwangsverwalter betreut wird und leer steht. Nach Erhalt des Wohnungsschlüssels konnte das Apartment besichtigt werden. Die Gemeinschaftsräume im Untergeschoss sowie das Kellerabteil waren nicht zugänglich.
<b>Immissionen</b>	Die Straßenbahn verläuft entlang der östlichen Grundstücksbegrenzung. Das Schulgeländer der Bavarian International School liegt im Westen der Wohnanlage.
<b>Energieausweis</b>	vom 20.08.2018: Endenergieverbrauch 107,15 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse D
<b>Wohnanlage</b>	LEO 206 – Apartmenthaus – bestehend aus: 3 Untergeschosse, Erdgeschoss, 15 Obergeschoss 406 Apartments, 6 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage mit 172 Kfz-Stellplätzen, oberirdische Stellplätze Baujahr 1972, Umwandlung 2012
<u>Bauweise/Ausstattung</u>	Massivbauweise in Stahlbeton, Sichtbeton, Fassadenplatten, Flachdach, Gliederung durch Balkone; moderne Haustechnik mit Photovoltaikanlage, Fernwärme, zeitgemäße Elektroinstallation, 4 Aufzüge
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Sanierungsmaßnahmen vor Umwandlung in Wohnungseigentum: - 1990: Betonsanierung - 2002. Modernisierung der Aufzugskabinen mit neuer Steuerung - ab 2003: Austausch der Fenster Zug um Zug - 2003-2005: Erneuerung Dachabdichtung mit Wärmedämmung

Fertiggestellte Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen seit 2016:

- Anschluss an das Fernwärmenetz
- sukzessiver Austausch der Fenster (Finanziert durch Rücklage)
- Flursanierung in allen Stockwerken
- Modernisierung der Heizungssteuerung zur Kostensenkung
- Erneuerung der Aufzugsanlagen
- Erneuerung des Müllabwurfschachts
- Intelligentes Waschmaschinenbuchungssystem
- Verlegung von Glasfaser in allen Wohnungen
- Sanierung der Tiefgarage
- Einbau einer Biocat-Anlage (Kalkschutz)
- Errichtung einer Ladeinfrastruktur
- Erweiterung der Videoüberwachung
- Installation einer Photovoltaikanlage (99 kWp)
- Reinigung Abluftschächte inkl. Erneuerung der Tellerventile
- Erneuerung der Klingelanlage
- Modernisierung des Waschraums

#### Fazit

Die Wohnanlage LEO 206 ist Teil des neu entstandenen Leopold Carrés in direkter Nachbarschaft zum Schwabinger Tor. Ursprünglich als Bürogebäude errichtet, wurde diese im Zuge der Umwandlung in Wohnungseigentum kernsaniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die technische Ausstattung entspricht laut Auskunft der Hausverwaltung der eines Neubaus.

#### **Bewertungsobjekt**

1-Zimmerapartment mit Balkon im 2. OG, Ausrichtung nach Osten  
Wohn-/Schlafraum, Küche, Bad, Flur; 32,39 m<sup>2</sup> WF, Keller ca. 2 m<sup>2</sup>

#### Belichtung/Besonnung

gut

#### Ausstattung

Raufaser, Wandfliesen, Dekor im Arbeitsbereich der Küche; Laminat, Bodenfliesen, Holzfenster mit Isolierverglasung, gestrichene Türblätter, Oberlicht zum Wohn-/Schlafraum, Balkon mit Oberflächenbeschichtung, Konvektoren, Elektroinstallation mit FI-Schutzschalter, Wannenbad, Küche und Bad innen liegend, teils Heizleitungen auf Putz

#### Mängel/Schäden

Laminat mit Gebrauchsspuren  
abgestoßene Türstöcke  
Beschädigung an Badewanne und Waschbecken  
Holzfenster aus der Bauzeit, unsachgemäß gestrichen  
Wandanstrich erforderlich

#### Fazit

Das Apartment hat einen zweckmäßigen Zuschnitt und orientiert sich ausschließlich nach Osten. Vor Bezug sind Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich.

#### **Nutzung**

Das Apartment steht leer.

#### **Hausgeld**

seit 01.01.2025: 240,- €/mtl. davon 42,59 €/mtl. Erhaltungsrücklage

#### **Erhaltungsrücklage**

Endbestand zum 31.12.2023: anteilig 1.607,65 €

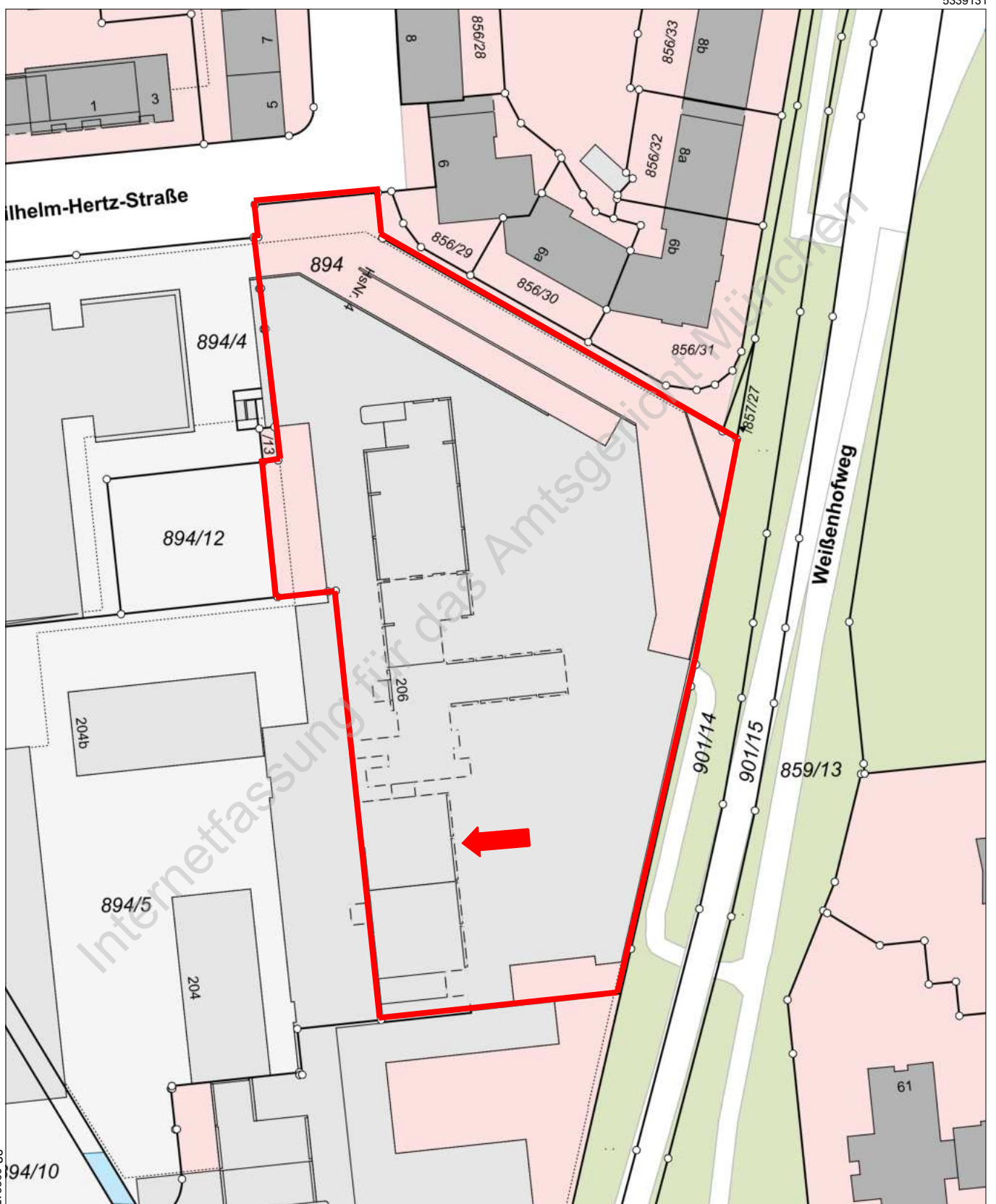
#### **Anmerkung:**

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: 894  
Gemarkung: Schwabing

Gemeinde: München  
Landkreis: München  
Bezirk: Oberbayern



5338911

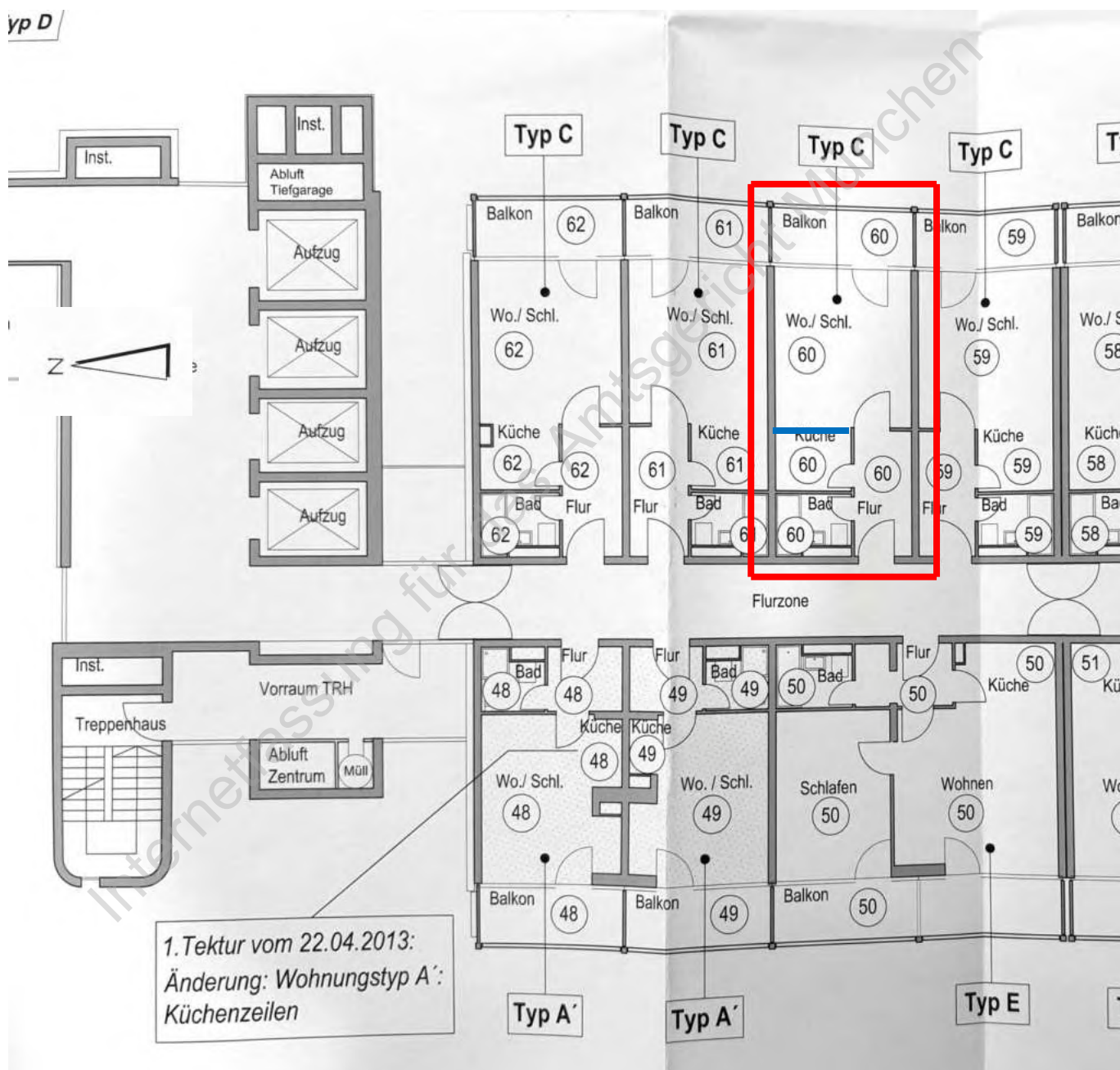
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

## Grundriss 2. Obergeschoss - Übersicht, o. M.





## Grundrissausschnitt 2. OG mit Wohnung Nr. 60, eingezogene Wand blau markiert



## Grundriss 1. Untergeschoss/Basement mit Keller Nr. 60, o. M.



## Schnitt, o. M.

