

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 212/22

Objekt

1) 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse
2) Tiefgaragenstellplatz
Heinrich-Böll-Str. 64
81829 München

Stichtag

26. August 2024

Datum

4. September 2024

Verkehrswert

1) 615.000 €
2) 20.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	LH München, Stadtbezirk Trudering-Riem; Bezirksteil Messestadt Riem, durchschnittliche Wohnlage laut der Lagekarte des Gutachterausschusses; sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Riem Arcaden mit 120 Geschäften und gastronomischen Betrieben nahe des U-Bahnhofs Messestadt West; Riemer Landschaftspark mit Badensee in fußläufiger Entfernung
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Trudering: 1) 15,20/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Kellerraum Nr. 42 (Blatt 37581) 2) 0,70/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 250 (Blatt 37651) je an dem Grundstück der Gemarkung Trudering Flst. 1408/243 – Mutter-Teresa-Str. 24, 26 Heinrich-Böll-Str. 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74 Gebäude- und Freifläche zu 5.068 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 26.08.2024
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin wurde die Wohnung nicht geöffnet. Das Treppenhaus, das Untergeschoss und die Tiefgarage waren zugänglich und konnten besichtigt werden. Die Bewertung der Wohnung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Wohnanlage	bestehend aus 3 Häusergruppen insgesamt 54 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit, Tiefgarage mit 55 Stellplätzen, Baujahr 2008
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise, verputztes Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, Stahlbeton-Elementdecken, Flachdach mit extensiver Begrünung, Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden, zweiläufige Stahlbetontreppe mit Naturstein; Fernwärme für Heizung und Warmwasser, kein Aufzug;
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2020-2024 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt: 2020: Beschlussfassung über Beschichtung der Böden beider Müllräume Beschlussfassung über Errichtung und Betrieb einer Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge 2021: Beschlussfassung über Erneuerung des Kellerbodenanstrichs 2022: Beschlussfassung über Erneuerung des Fassadenanstrichs 2023: Beschlussfassung über Genehmigung von Balkonkraftwerken Beschlussfassung über die Erstellung einer Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Errichtung einer Photovoltaikanlage
<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.

Bewertungsobjekte	1) 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse im 2.OG=DG Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC/Duschbad, Abstellnische, Flur; 84,31 m ² Wohnfläche
Belichtung/Besonnung	2) Tiefgaragenstellplatz Geschosslage und Ausrichtung lassen gute Belichtungsverhältnisse vermuten. Die Wohnung ist mit einem für die Bauzeit angemessenen Fensterflächenanteil ausgestattet.
Ausstattung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Die folgenden Ausstattungsmerkmale wurde der Baubeschreibung entnommen. Abweichungen hiervon sind nicht ausgeschlossen: Innenputz, Wandfliesen in den Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche, raumhohe Verglasung in den Zimmern, Brüstung in Küche und Bad als undurchsichtige Sandwichpaneel; Innentüren glatt weiß beschichtet, 2 Sanitäreanlagen, Elektroinstallation in einem der Bauzeit entsprechenden Ausstattungsstandard, Fußbodenheizung, Zusatzheizkörper im Bad, Fensterlüftung
Instandhaltung	k. A.
Mängel/Schäden	k. A.
Fazit	Die Wohnung hat nach Darstellung im Aufteilungsplan einen zweckmäßigen Zuschnitt mit guten Raumproportionen. Es ist nicht bekannt, ob die Küche zum Wohn-/Essraum räumlich abgetrennt ist. Nicht bekannt ist auch, ob das WC zu einem Duschbad ausgebaut wurde. Angaben über den Erhaltungszustand der Wohnung liegen nicht vor.
Immissionen	keine nennenswerte Beeinträchtigungen feststellbar
Nutzung	Es besteht kein Mietverhältnis.
Hausgeld	seit 01.07.2024 Wohnung: 423,- €/mtl. davon 57,85 €/mtl. Rücklage TG-Stellplatz: 31,- €/mtl. davon 3,01 €/mtl. Rücklage
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: insgesamt Rücklage Allgemein: 87.599,43 € Rücklage H64-70: 102.512,76 € Rücklage Tiefgarage: 23.767,71 €
Energieausweis	vom 18.10.2023: Endenergiebedarf 87,1 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse C

Anmerkung:

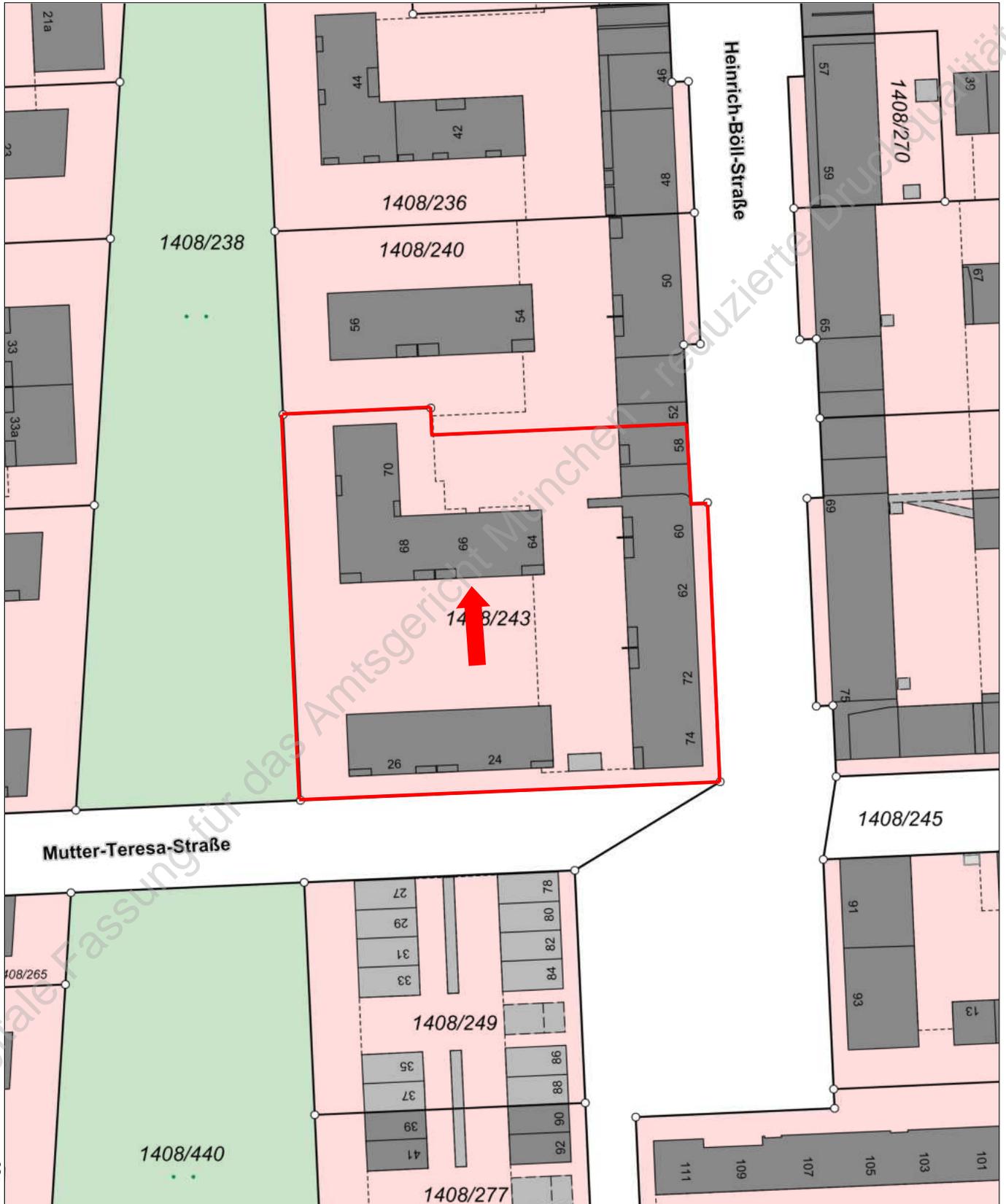
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 1408/243
Gemarkung: Trudering

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

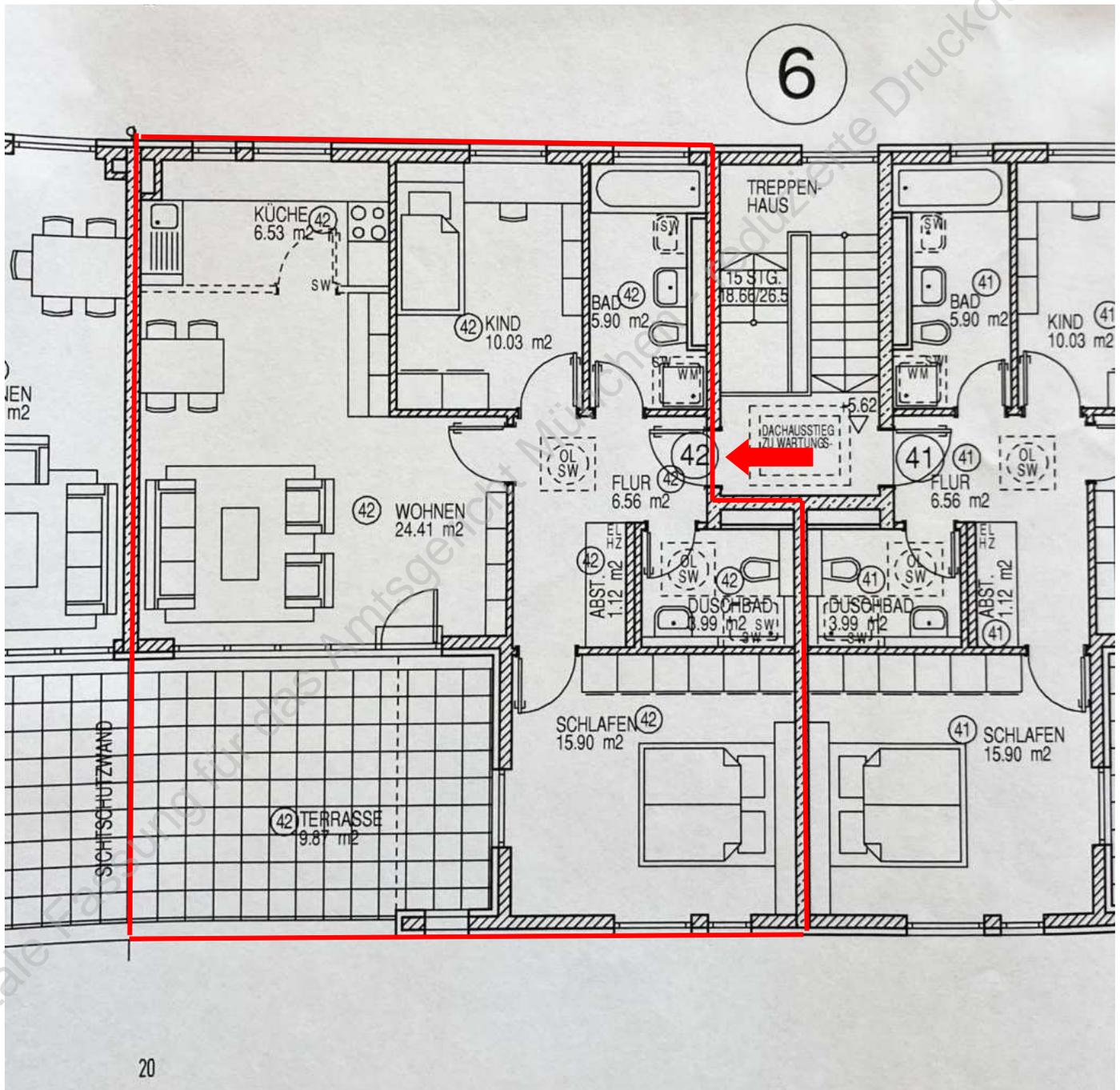
5334372



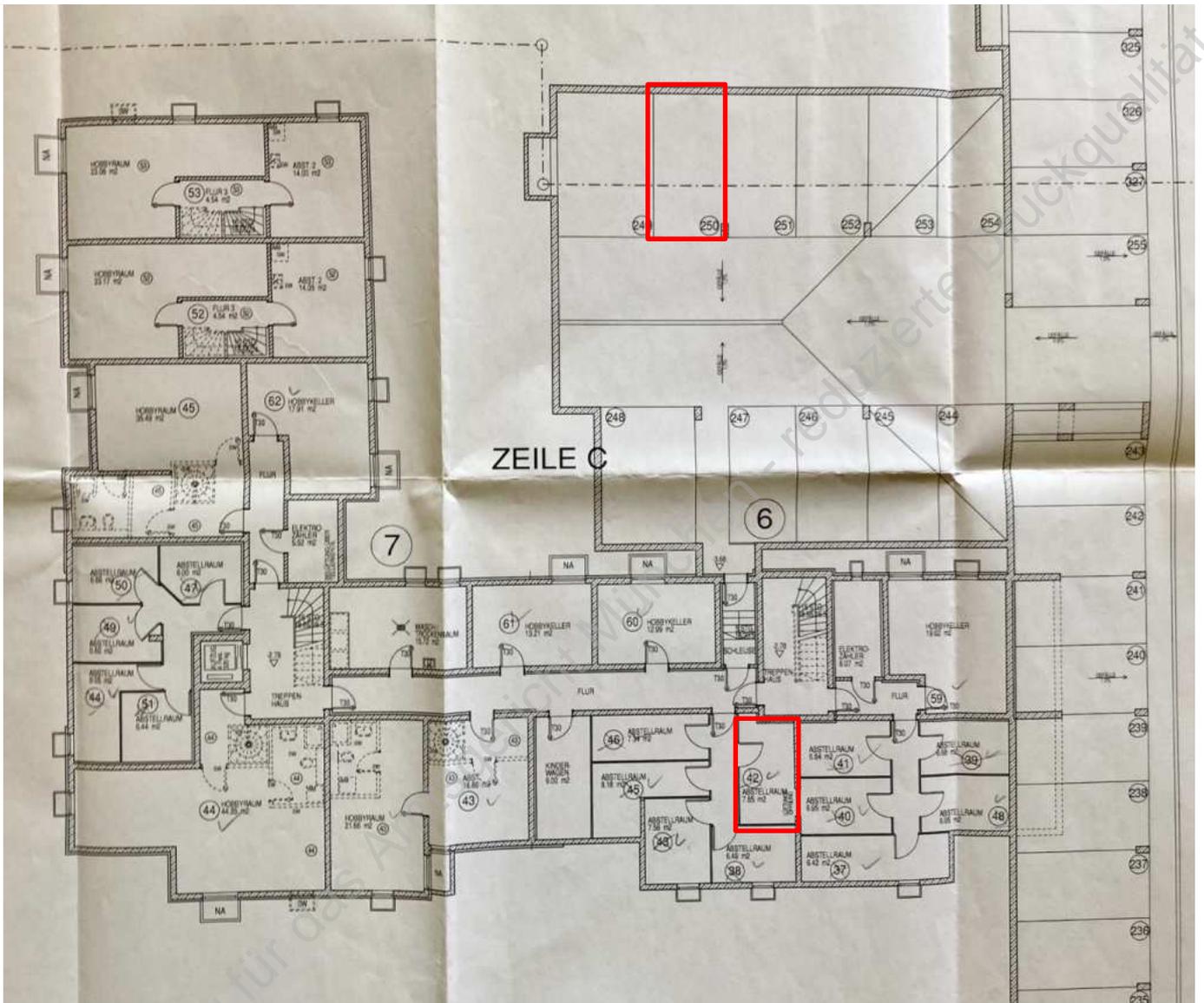
5334152

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundriss Wohnung Nr. 42, o. M.



Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 42 und TG-Stellplatz Nr. 250, o. M.



Schnitt, o. M.

