



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Exposé für das Sondereigentum an dem Hobbyraum Nr. 64, 7,559/1.000 MEA, Flurstück 390/4
Gemarkung Pasing, Scapinellistraße 13 in 81241 München**

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 20. August 2025
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 16. Juli 2025

Objekt: Das Sondereigentum an dem Hobbyraum Nr. 64 liegt im Kellergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses Scapinellistraße 13 in München.

Nutzfläche laut Plan beträgt 35,97 m².

Der Hobbyraum ist mit einem Vorraum, in dem eine Dusche, ein Stand-WC und ein Handwaschbecken untergebracht sind, ausgeführt. Der Hobbyraum ist beheizbar, die Belichtung und die Belüftung erfolgen über einen nach Süd-osten orientierten Lichtschacht. Der rechteckige Grundriss ermöglicht eine gute Nutzbarkeit. Die Tageslichtversorgung ist für einen Kellerraum gut.

Das Hausgeld ist mit 144 €/Monat angegeben.

Ein Energieausweis ist vorhanden.

Grundbuch: 7,559/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Pasing, Flurstück 390/4, Varnhagenstraße 5, Scapinellistraße 11, 13, Wohngebäude, Hofraum zu 3.172 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Hobbyraum Nr. 64, laut Aufteilungsplan

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich nach der Lagekarte 2024 des Gutachterausschusses München in durchschnittlicher Wohnlage, westlich der Münchner Innenstadt, im 21. Münchner Stadtbezirk Pasing-Obermenzing.

Die innerstädtische Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Der Bahnhof Pasing, westlichster Bahnhof der S-Bahn-Stammstrecke, ist nur rd. 1,1 km östlich, ca. 15 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt. Über die Ortsdurchfahrtsstraßen, die Bodenseestraße und in Verlängerung der Landsberger Straße ist der Mittlere Ring, die Hauptverkehrsstrasse Münchens und die Innenstadt mit dem Pkw schnell erreicht.

Das Quartier nördlich der Bodenseestraße besitzt eine gute Infrastruktur mit ausreichender Nahversorgung. Die Bebauung im Umgriff besteht aus Mehrfamilienhaussiedlungen und kleineren Mehrfamilienwohnhäusern.

Gebäude: Das 1973 in Massivbauweise errichtete vollunterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit Erd-, Ober- und Terrassengeschoss ist mit einem Flachdach gedeckt. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 64 (Hobbyraum) befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes Scapinellistraße 13.

Der Zugang zum Hobbyraum erfolgt über die einläufige Treppe des gemeinschaftlichen Treppenhauses. Der Hobbyraum ist mit massiven Wänden ausgeführt und mit einer Stahlblechtür ausgestattet. Vom vorgelagerten Vorraum, der mit einem Sanitärraum mit Dusche, Stand-WC und Handwaschbecken ausgestattet ist, wird der Hobbyraum durch eine Trennwand in Holzkonstruktion abgeteilt.

Wände sind verputzt, die Deckenuntersicht ist mit einer Folie abgeklebt, der Boden des Vorraums ist gefliest, der des Hobbyraums mit einem Estrich ausgeführt; die Holzverbundfenster sind gestrichen. Unter der Decke verlaufen haustechnische Leitungen, die Elektroinstallation liegt auf Putz. Der Raum wird über einen Heizkörper, das Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer beheizt.

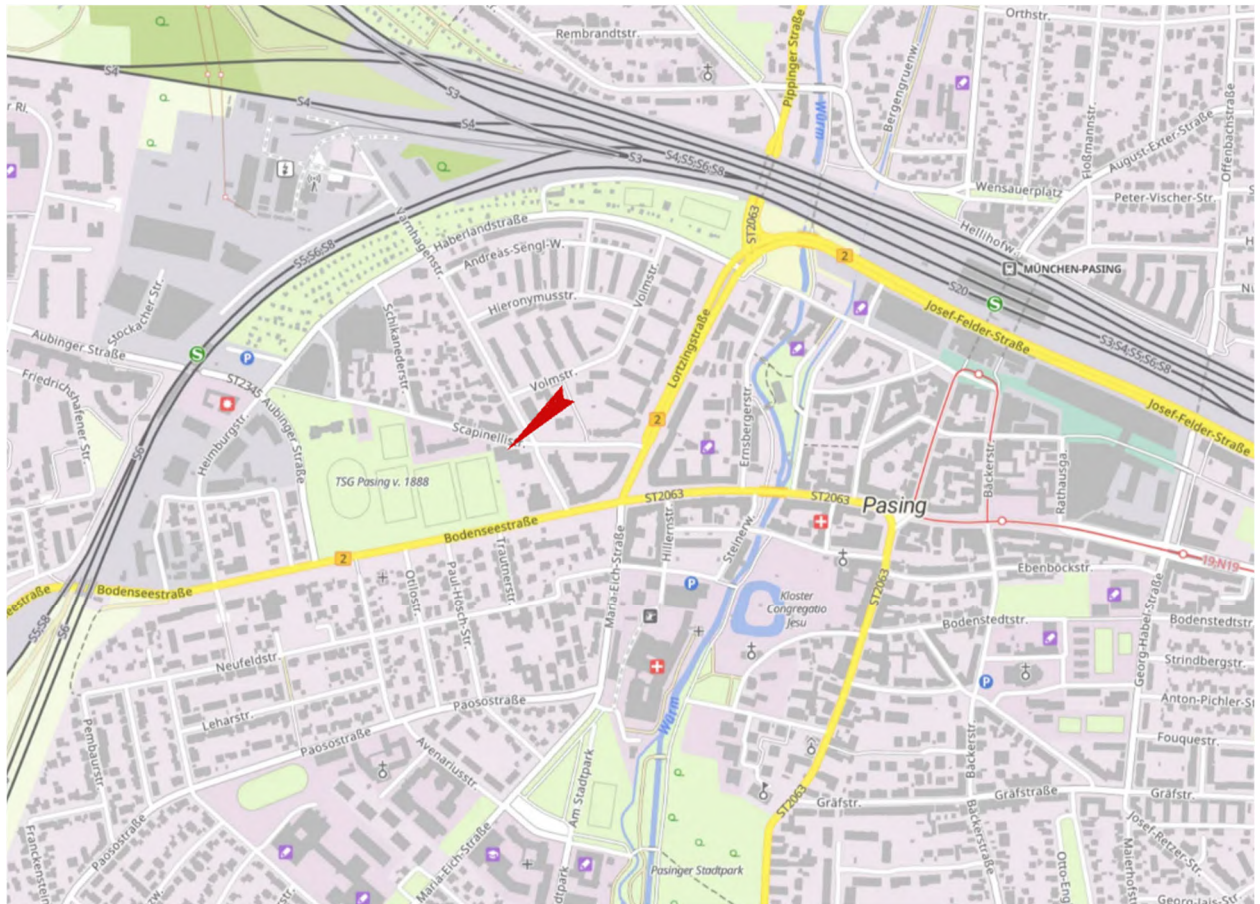
Laut Energieausweis ist als Energieträger Heizöl angegeben.

Der Hobbyraum entspricht dem baulichen Zustand des Baujahres 1973 mit einem Instandhaltungsrückstau.

Verkehrswert: Der Verkehrswert des 7,559/1.000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hobbyraum Nr. 64, Flurstück 390/4, Gemarkung Pasing, Scapinellistraße 13 in 81241 München, wird vom Vergleichswert abgeleitet und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 16. Juli 2025 mit

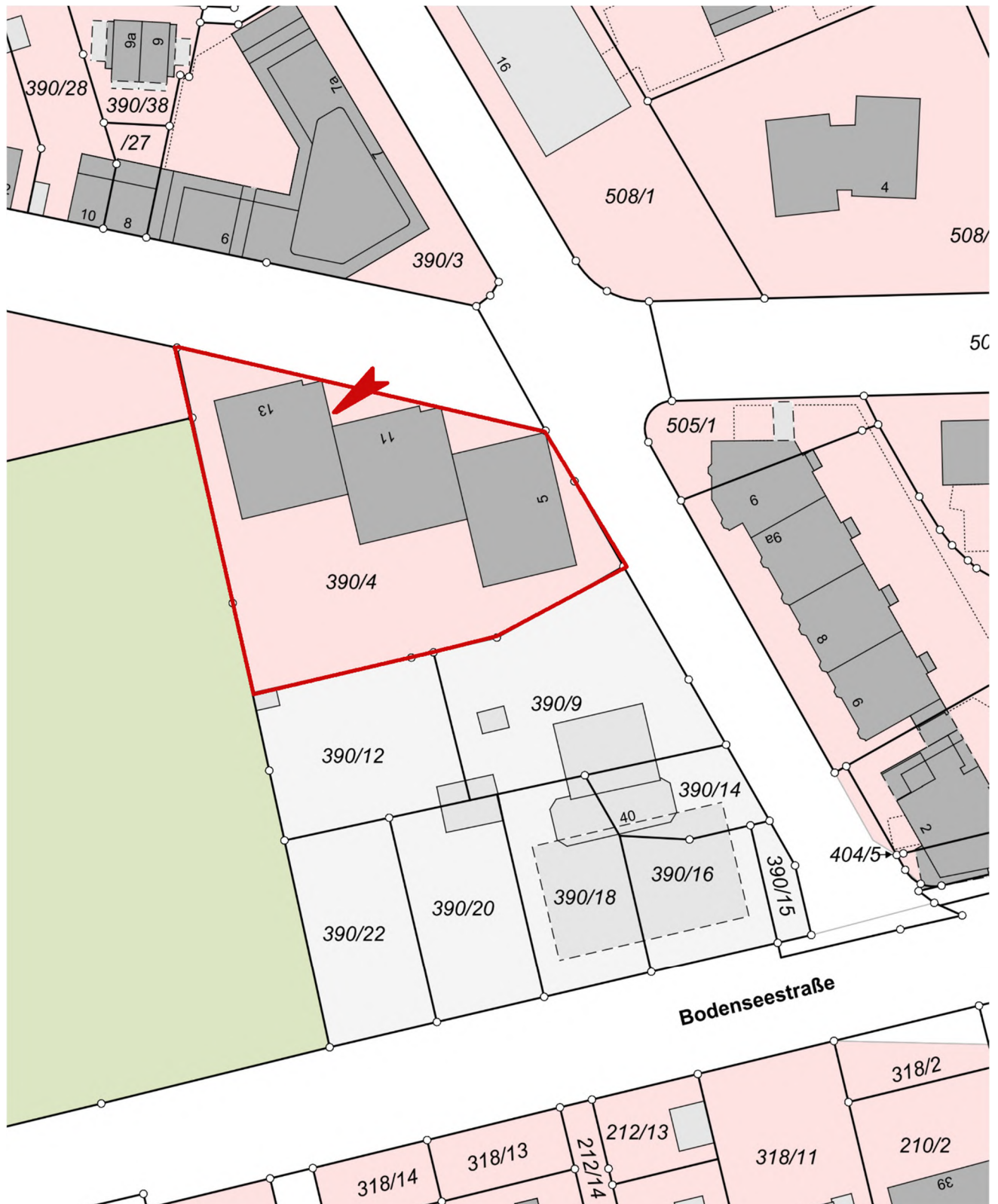
65.000 EURO festgestellt

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



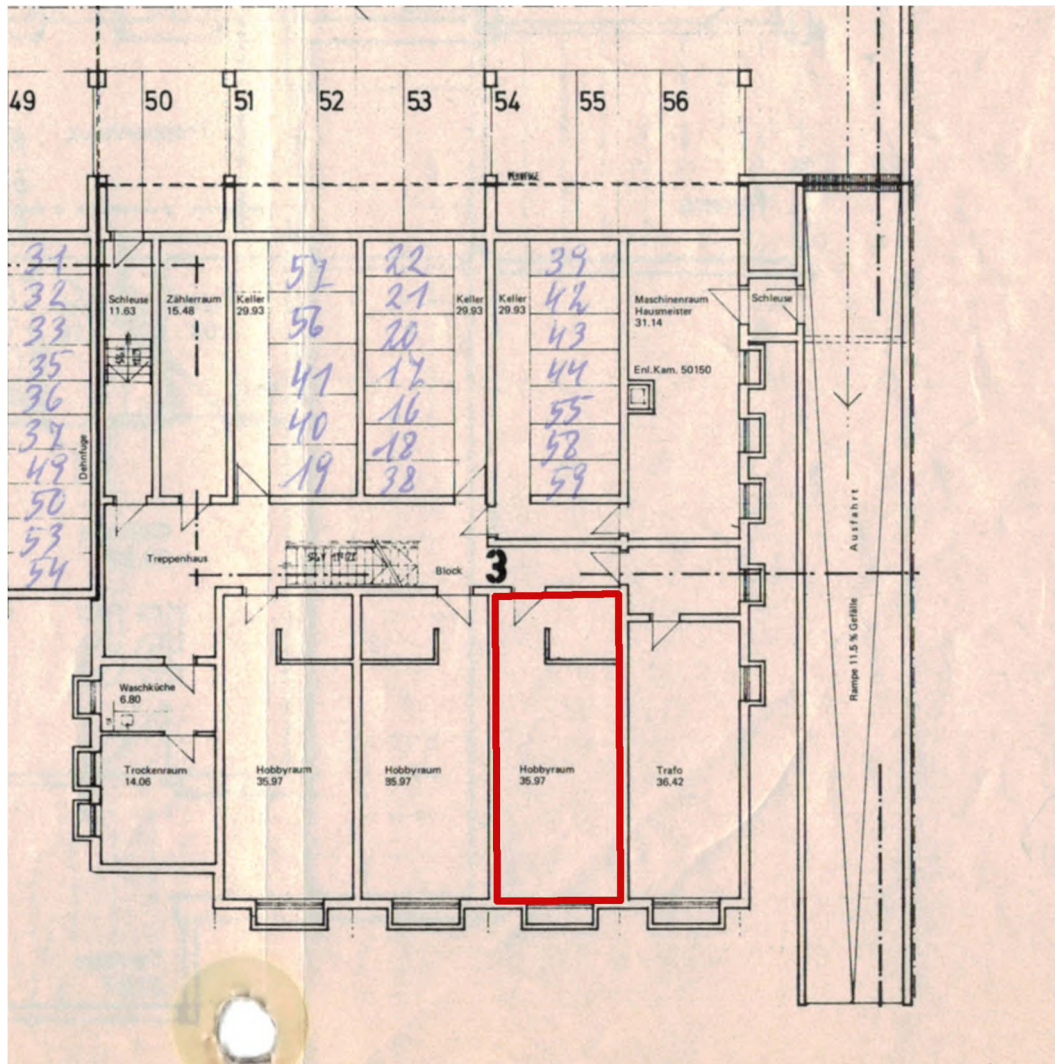
Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Lageplan
336/13

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung;



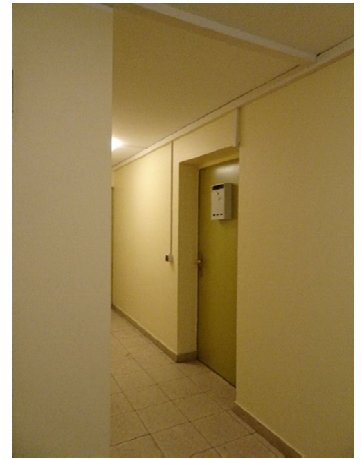
Ausschnitt Kellergeschoss, Hobbyraum Nr. 64, ohne Maßstab



Hauszugang Scapinellistraße 13



Treppenhaus



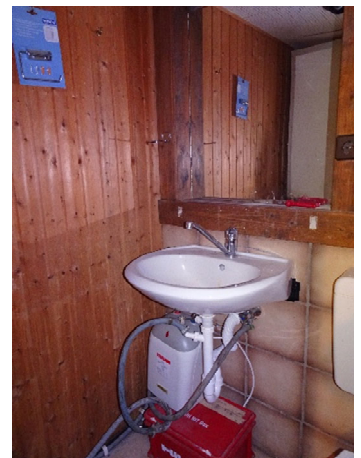
Flur zum Hobbyraum



Vorraum



Sanitärraum/Dusche/WC



Sanitärraum/Waschbecken



Hobbyraum, Blick zum Fenster



Hobbyraum, Blick zum Vorraum



Decke Vorraum



Holzfenster



Heizkörper/offene Installation