

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: 1510 K 229/24

Objekt

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
- Bewertung als fiktiv freigelegtes Grundstück -
Halmstr. 3
81369 München

Stichtag

28. Februar 2025

Datum

15. Mai 2025

Verkehrswert

1.900.000,- €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Lage	LH München, Stadtbezirk Sendling-Westpark, Bezirksteil Mittersendling; gelegen in einem ruhigen Wohngebiet, gute Wohnlage laut der Lagekarte des Gutachterausschusses; sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf entlang der Passauerstraße und in einem Gewerbegebiet südlich der Zielstattstraße
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Untersendling, Blatt 31116: Flst. 9238/85 – Halmstr. 3 Gebäude- und Freifläche zu 887 m ²
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 28.02.2025
Objekt	Einfamilienhaus mit Doppelgarage, bestehend aus Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, Speicher; Baujahr 1964/1967, Wohnfläche ca. 207 m ² - Bewertung als fiktiv freigelegtes Grundstück -
Ortstermin	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben an die Erbengemeinschaft. Das Objekt konnte in Anwesenheit eines Mitglieds der Eigentümergemeinschaft bis auf das Zimmer 4 im Obergeschoss besichtigt werden. Einer Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde zugestimmt.
Nutzung	Mietverhältnis endet am 30.08.2025
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.
Bauweise	Massivbauweise, verputztes Ziegelmauerwerk 30 cm, Westgiebel mit asbesthaltiger Plattenverkleidung, Stahlbetondecken, Pfettendachstuhl, Eindeckung mit Flachdachpfannen, Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung
Ausstattung/Ausbau	Holzfenster mit Isolierverglasung, Putz, Tapete, Wandfliesen, Kork; Bodenfliesen, Parkett, PVC; Decken teils verputzt, teils Holzverkleidung, Stahlzargen, furnierte Türblätter im EG, gestrichene Türblätter im OG; Treppen aus Stahlbetonkragplatten mit Holzbelag; Gäste-WC, 3 Bäder, Kamin, Heizkörper
Mängel/Schäden	<u>Außenbereich:</u> diverse Risse und Abplatzungen am Putz, diverse Risse an den Stirnseiten der Balkonplatten, diverse Abplatzungen am Putz des Außenkamins, asbesthalte Fassadenplatten an der Westseite, Röhrenkollektoren funktionsuntüchtig lt. Mitteilung, Holzbauteile ohne ausreichenden Holzschutz, unzeitgemäßer Dämmstandard der Gebäudehülle

Innenbereich:

Fenster aus der Bauzeit,
ehemals Wasserschaden in der Küche wegen undichtem Rohr im dar-
überliegenden Bad, offenliegende Leitungen,
alte Wand- und Bodenbeläge,
eingezogene Wand im Wohnzimmer nur verspachtelt,
unzeitgemäße Haustechnik,
Heizkörper aus der Bauzeit,
veraltete Sanitäreanlagen im EG/OG

Garage/Nebenraum:

diverse Risse und Abplatzungen an der Gebäudehülle,
unzeitgemäßer Ausbau

Außenanlagen:

alter und unebener Plattenbelag,
vermooste Lichtschachtabdeckungen,
Schwimmbad mit hohem Renovierungsbedarf,
Gartenmauer mit Rissen

Energieausweis

vom 10.02.2023:
Endenergiebedarf 243 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse G

Nutzung

Mietverhältnis endet am 30.08.2025

**Maß der baulichen
Nutzung**

Die vorhandene Bebauung realisiert eine wertrelevante Geschossflächen-
zahl (WGFZ) von rd. 0,38 und schöpft somit das Baurecht nicht aus. Ent-
sprechend der Umgebungsbebauung und der Darstellung im Flächennut-
zungsplan wird auch künftig mit einer Wohnbebauung zu rechnen sein.
Gemessen an der neueren Umgebungsbebauung wäre ein etwas größerer
Baukörper, z.B. in der Gestalt eines Doppelhauses oder Einfamilienhauses
mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss realisierbar. Es wird
unterstellt, dass im Falle einer Neubebauung unter Einhaltung der beidsei-
tigen Grenzabstände eine Grundfläche von 17 m * 12 m und eine erziel-
bare WGFZ von max. 0,6 realisierbar wären. Es handelt sich dabei um
eine GFZ im bewertungstechnischen Sinn, bei der auch die Fläche des
Dachgeschosses entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses
berücksichtigt wird. Die WGFZ wird für die Bodenwertableitung benötigt.

Hinweis

Es ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche
Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch
gegenüber der Sachverständigen und der zuständigen Planungsbe-
hörde abgeleitet werden kann. Eine Haftung wird ausdrücklich ausge-
schlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der baulichen
Nutzung kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. ei-
nen Bauantrag erhalten werden.

Fazit

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus und einer Doppelgarage aus den 60er Jahren bebaut. Die Gebäude befinden sich in einem dem Gebäudealter entsprechenden Bauzustand. Der Speicher ist durch die fehlende Raumhöhe nicht zum Ausbau eignet. Der Wohnbereich ist höhenversetzt angelegt. Wohnhäuser mit Differenzstufen innerhalb des Hauses sowie zum Außenbereich gelten aus heutiger Sicht als unzeitgemäß. Die Grundrissaufteilung entspricht ebenfalls nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen. Die letzten umfassenden Sanierungen erfolgten in den 90er Jahren. Maßnahmen an der Gebäudehülle zur Verbesserung der Energiebilanz wurden nicht durchgeführt. Die gesamte Haustechnik samt den Installationsleitungen sind veraltet. Sowohl im Außen- als auch im Innenbereich wurde ein hoher Instandhaltungstau festgestellt.

Der erforderliche Sanierungsaufwand auch hinsichtlich der Anforderungen an einen zeitgemäßen Wärmeschutz steht in keiner wirtschaftlich sinnvollen Relation zum eigentlichen Wert des Gebäudes.

Internetfassung für das Amtsgericht München

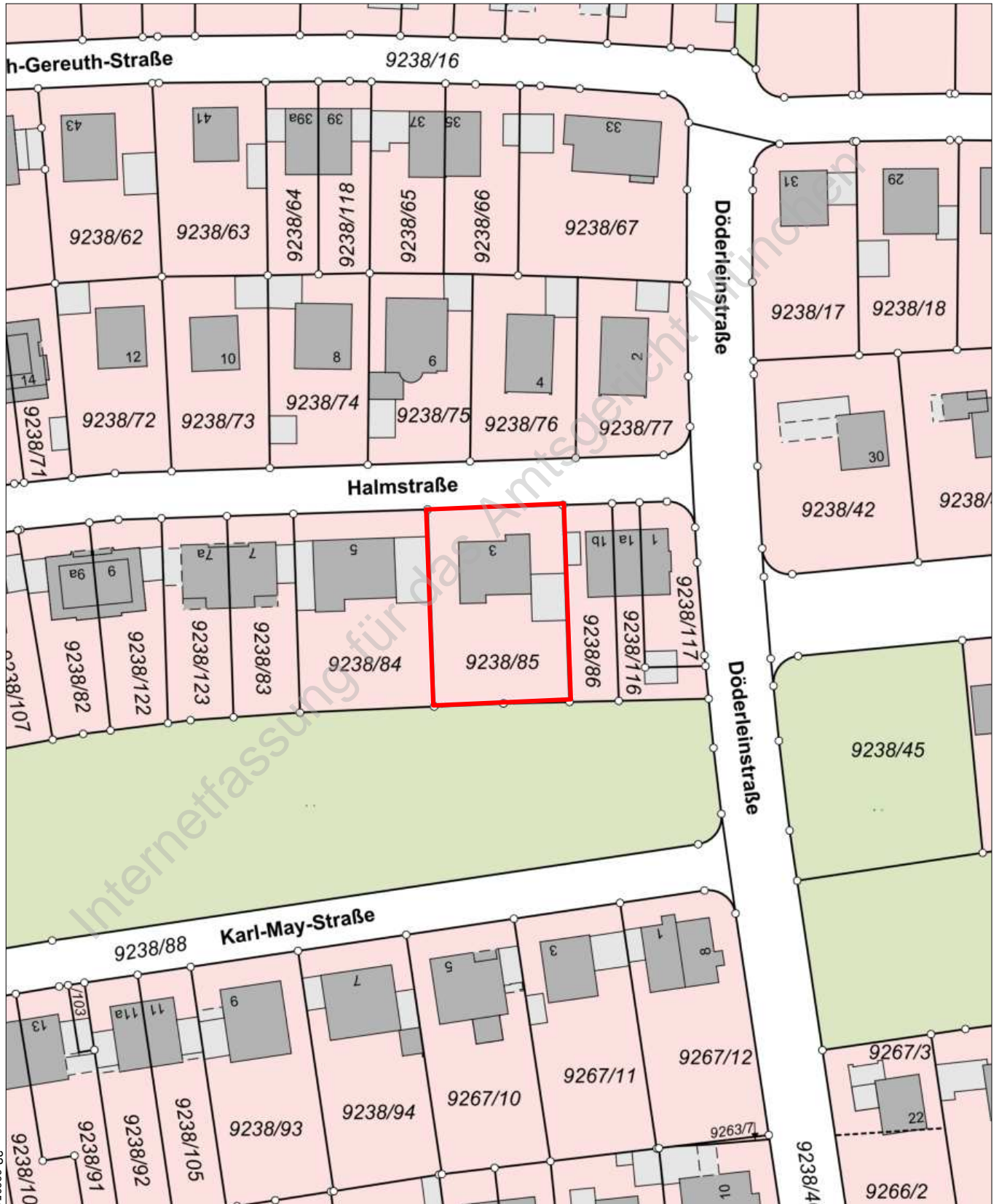
Anmerkung: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000


Flurstück: 9238/85
Gemarkung: München, S.5

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

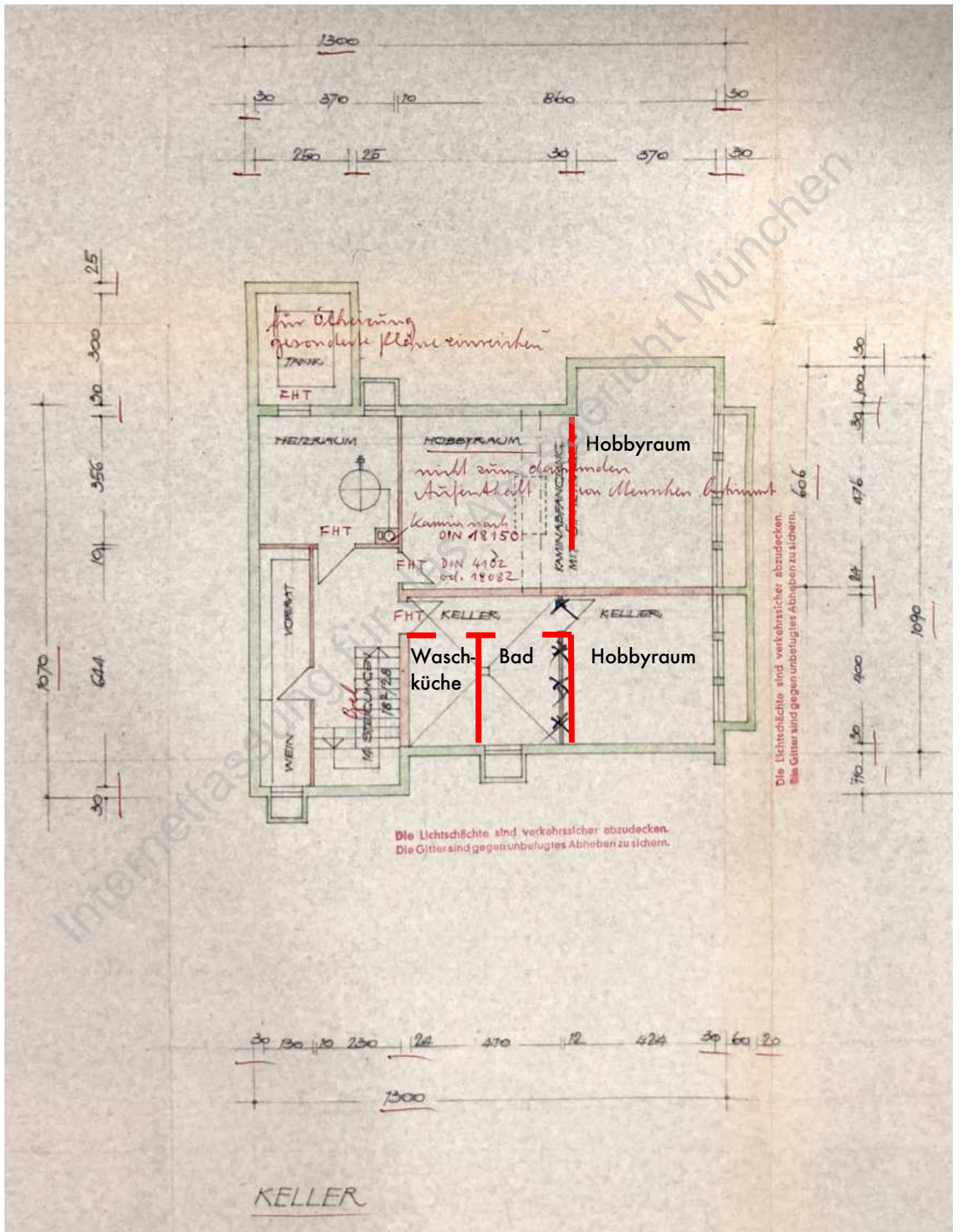
5331298



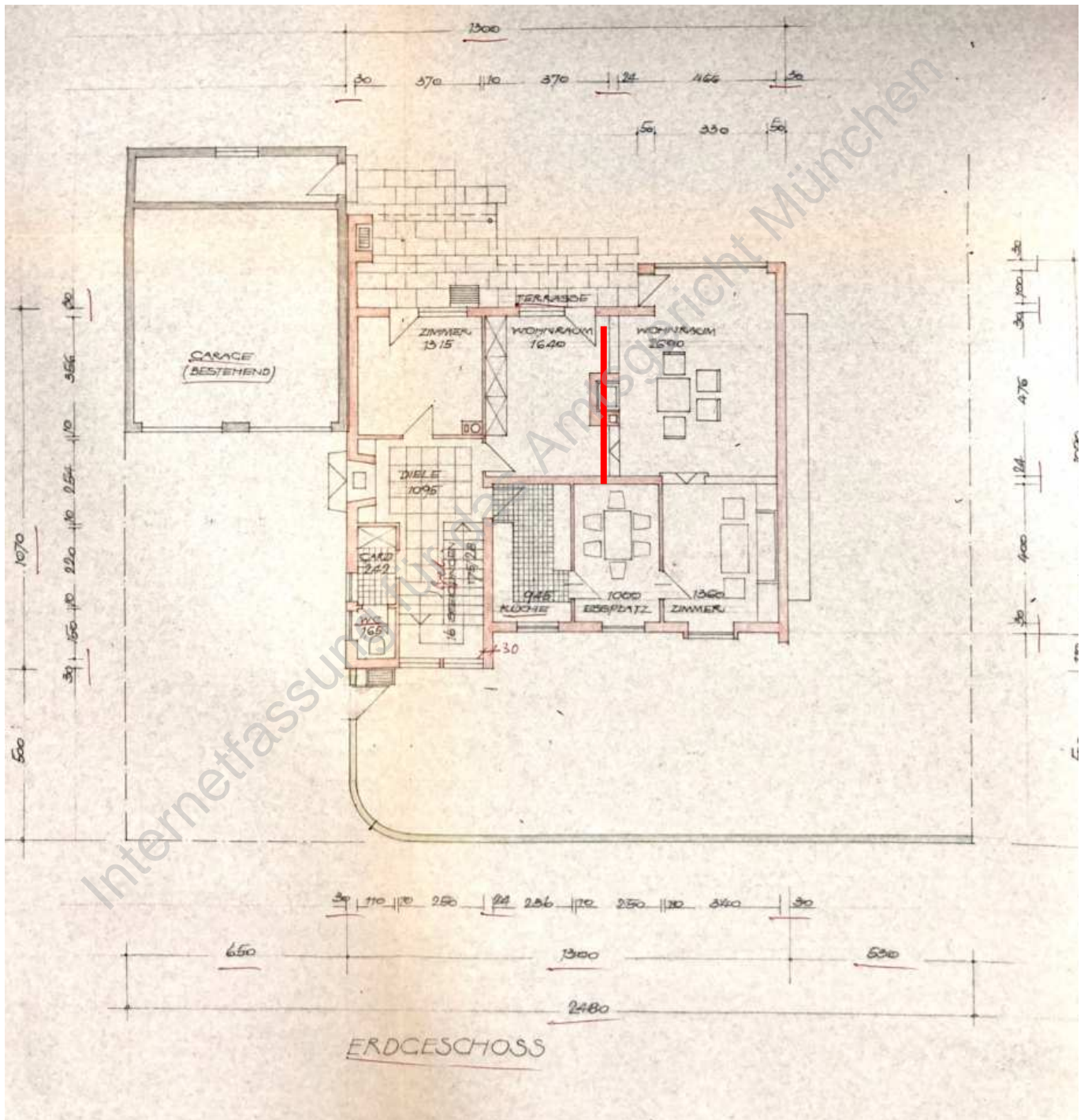
5331078

Maßstab 1:1000  Meter

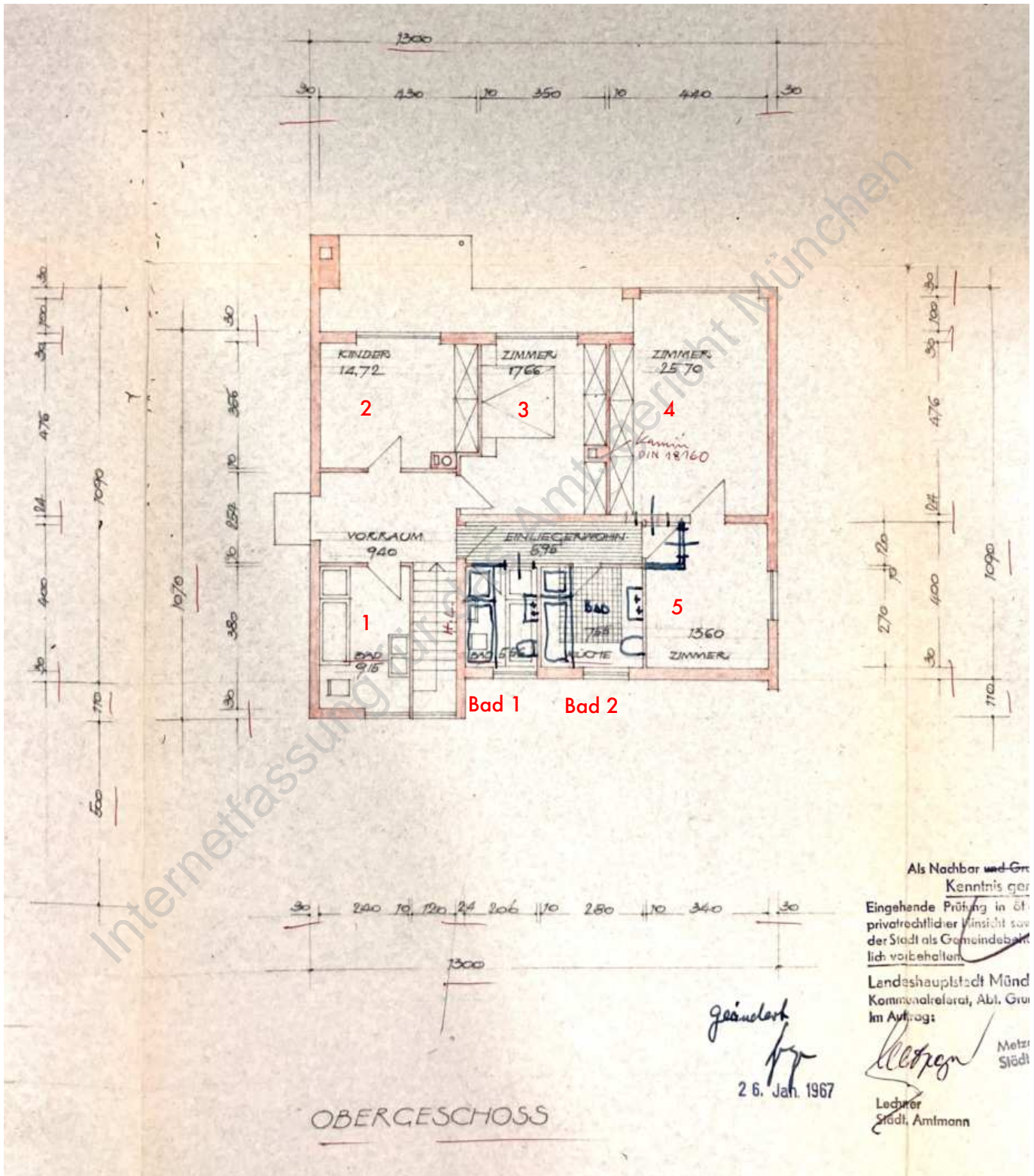
Grundriss Untergeschoss, o. M.



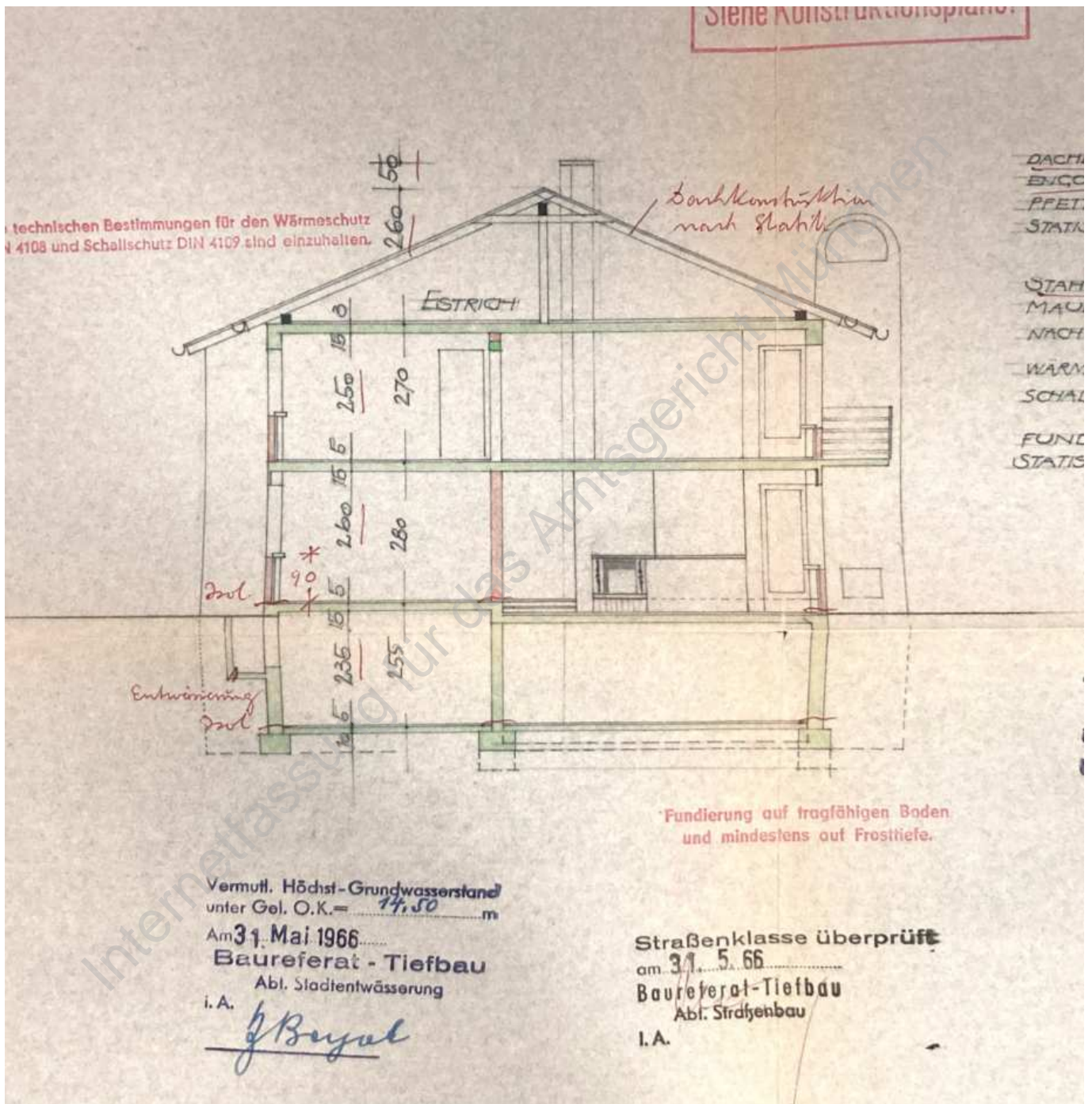
Grundriss Erdgeschoss, o. M.



Grundriss Obergeschoss, o. M.



Schnitt, o. M.



Grundriss und Schnitt Doppelgarage, o. M.

