

Exposé



AG München

AZ:1514 K 224/25

Objekt

2-Zimmerwohnung mit Hobbyraum,
Sondernutzungsrechte
Sämannstr. 102
81249 München

Stichtag

12. Februar 2026

Datum

16. März 2026

Verkehrswert

620.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	LH München, Stadtbezirk Aubing, Lochhausen, Langwied; Stadtteil Aubing-Süd; gelegen an der Grenze zu Gräfelfing; durchschnittliche Wohnlage lt. Mitteilung des Gutachterausschusses; gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, nächste Bus- und S-Bahn Haltestelle in Lochham ca. 700 m entfernt; Geschäfte für den täglichen Bedarf entlang der Bodenseestraße im Norden, im Gewerbegebiet Am Gleisdreieck und rund um den S-Bahnhof Lochham; großes Waldgebiet im Süden zur Naherholung
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Aubing, Blatt 13582: 46,82/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Keller und Hobbyraum Nr. 5 und Sondernutzungsrecht an Garten- und Terrassenflächen (SN 5) und Hobbyraum (SN 32) an dem Grundstück der Gemarkung Aubing Flst. 3544/2 – Sämannstr. 100, 102 Gebäude- und Freifläche zu 10.741 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 12.02.2026
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Wohnung konnte in Anwesenheit der Eigentümer besichtigt werden. Der begehbare Lichtschacht vor dem Gartenausgang im Untergeschoss war durch Mobiliar verstellt und konnte nur eingeschränkt besichtigt werden. Die Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde gestattet.
Immissionen	Die Wohnanlage liegt ca. 300 m (LL) nördlich der A96, weshalb eine lage-typische Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr besteht. Nach der Umgebungslärmkartierung 2022 des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Lärmpegel im Umkreis der Wohnanlage bei über 55 bis 59 dB(A) am Tag und bei über 50 bis 54 dB(A) in der Nacht.
Energieausweis	vom 08.03.2019: Endenergiebedarf 100,2 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse D
Wohnanlage	ehemaliges Arbeiterheim des Ausbesserungswerk Neuaubing; Umbau zu einem Doppelhaus, bestehend aus: Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss, Mansarde; insgesamt 24 Wohnungen, Tiefgaragenanlage Kernsanierung/Umbau/Unterkellerung 1997
<u>Bauweise/Ausstattung</u>	Massivbauweise, Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk mit Holzverkleidung, Stahlbetondecken und Strahlbetontreppen, Kehlbalkendach mit Dachziegeln, weiß gestrichene Holzfenster, Klappläden, Balkone als Kragplatten mit Stabgeländer, Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung

<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2023 – 2025 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt: 2023: Beschlussfassung über Beauftragung einer Malerfirma mit Anstrich der Fassade auf den Süd- und Ostseiten sowie Lackierung der Dachuntersichten in Höhe von voraussichtlich 48.000 €, Finanzierung über Sonderumlage Beschlussfassung über Beauftragung einer Spenglerei mit der Montage von Schneefanggittern auf der Westseite in Höhe von ca. 11.000 €, Finanzierung über Rücklage 2024: Beschlussfassung über Erneuerung der Beleuchtung des Gehwegs innerhalb vom Grundstück, der Straßenbeleuchtung (Zufahrt), der Tiefgarage, im Flur und Fahrradraum 2025: Beschlussfassung über Neuanstrich der Einfahrtstors
<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage liegt an der Grenze zur Nachbargemeinde Gräfelfing. Vor dem Umbau zur Wohnanlage im Jahr 1997 war das ehemals als Arbeiterheim genutzte Gebäude Teil des Eisenbahn-Ausbesserungswerks München-Neuaubing. Es wurde vollständig entkernt und zu einem Doppelhaus umgebaut. Das Gebäude hatte ursprünglich kein Untergeschoss. Durch Unterfangungsmaßnahmen konnte es nachträglich voll unterkellert werden. Die Außenwände blieben weitestgehend erhalten, die Innenwände und Decken wurden neu erstellt. Die energetische Qualität entspricht der zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen gültigen Wärmeschutzverordnung. Die Heizanlage stammt laut Angabe im Energieausweis noch aus der Bauzeit. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit im Rahmen der Begehung erkennbar, einen sehr gepflegten Eindruck.
Bewertungsobjekt	2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit interner Verbindung zum Untergeschoss: Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen, Bad, Diele, 66, 25 m² WF 2 Hobbyräume, Bad, Flur im UG, 27,35 m² NF Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche Nr. 5: ca. 100 m² Sondernutzungsrecht an Hobbyraum 32: 28,50 m² NF
<u>bauliche Abweichungen</u>	gegenüber Darstellung im Aufteilungsplan: - keine Trennwand zwischen Küchen und Wohn-/Essraum - Wand zur Innentreppe brüstungshoch - Anbau eines Kaltwintergartens (ohne vorliegende Genehmigung und Zustimmung der Eigentümergemeinschaft) - bauliche Verbindung beider Hobbyräume - Einbau einer Fenstertür zum Gartenausgang im UG - Ausbau der Fenstertür im Hobbyraum Nr. 5
<u>Ausstattung</u>	Innenputz, Wandfliesen in den Bädern; schwimmender Estrich Naturstein, Bodenfliesen, Laminat, Feinsteinzeug; Klapp- und Rollläden; glatte weiße Türblätter; Innentreppe mit Naturstein; Bad/DG mit Duschkabine, Bad/UG mit Dusche; Fußbodenheizung, Handtuchheizung im Bad; Gegensprechanlage mit Videofunktion; Kellerabteil mit Lattenverschlag
<u>Belichtung/Besonnung</u>	gut
<u>Ausstattung</u>	gut
<u>Modernisierung</u>	Sanitäranlage im UG (2015)

Mängel/Schäden

Untergeschoss: Verfärbungen am Putz durch Feuchtigkeitseinwirkungen an den Wänden des Vorrums zur Außentreppe

Fazit

Die Wohnung hat einen gut nutzbaren und großzügigen Zuschnitt. Die Küche ist entgegen der ursprünglichen Planung nicht abgetrennt, sondern in den Wohn-/Essraum integriert.

Für den nachträglich angebauten Wintergarten wurde nach Auskunft bei der Baubehörde der Stadt München keine Baugenehmigung beantragt. Der Anbau eines Wintergartens erfordert auch die Zustimmung der Eigentümer, da durch die bauliche Änderung an der Fassade das Erscheinungsbild der Wohnanlage betroffen ist. Ein Beschluss der Eigentümersversammlung liegt lt. Mitteilung nicht vor. Der Wintergartenanbau ist folglich rechtswidrig.

Die beiden Hobbyräume wurden bereits während der Ausbauphase baulich miteinander verbunden, dies konnte einem vorgelegten Ausschnitt aus der Werkplanung entnommen werden.

Der Außenzugang zum Hobbyraum wurde lt. Mitteilung nur provisorisch geschlossen. Der Zugang kann daher ohne umfangreiche Rückbaumaßnahmen wieder hergestellt werden.

Vor dem Treppenaufgang in den Garten wurde eine Kunststofftüre eingebaut und die ursprüngliche vorhandene Fenstertür in der Außenwand des Hobbyraums ausgehängt. An zwei Stellen an den Wänden des begehbaren Lichtschachts waren vom Hobbyraum aus Feuchtigkeitsränder erkennbar. Der begehbare Lichtschacht konnte nicht umfänglich besichtigt werden.

Davon abgesehen befindet sich die Wohnung in einem guten und sehr gepflegten Erhaltungszustand.

Die Eigentümer teilten beim Ortstermin mit, dass das Gartenhaus außerhalb der zur Wohnung gehörenden Sondernutzungsfläche steht und dessen Vorderkante die vorgesehene Begrenzung zum Gemeinschaftsgarten darstellt.

Nutzung

Es besteht kein Mietverhältnis.

Hausgeld

seit 01.01.2026: 465,00 €/mtl. incl. 78,03 €/mtl. Rücklage

Erhaltungsrücklage

zum 31.12.2024: anteilig 2.354,19 €

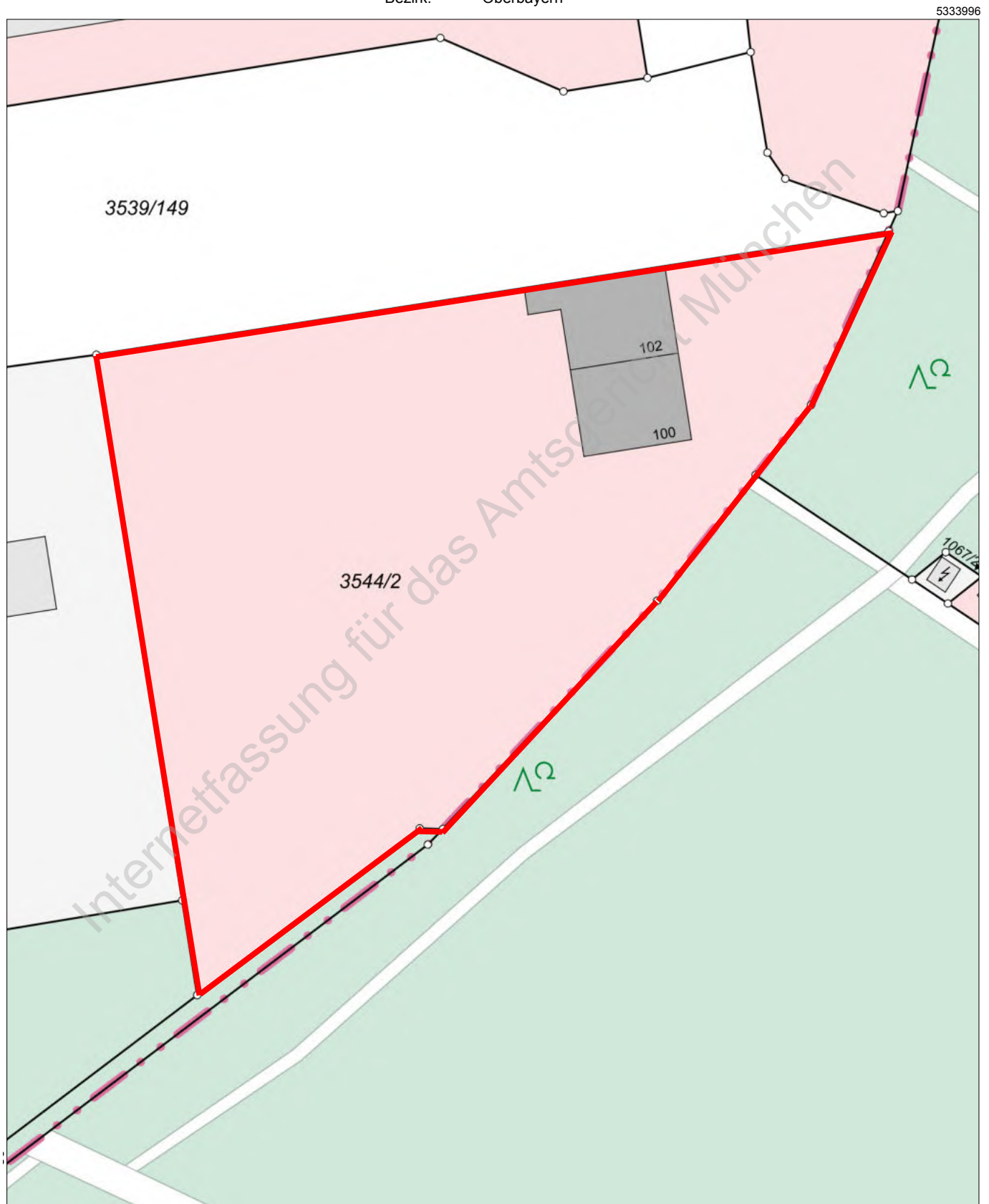
Anmerkung:

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: 3544/2
Gemarkung: Aubing

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



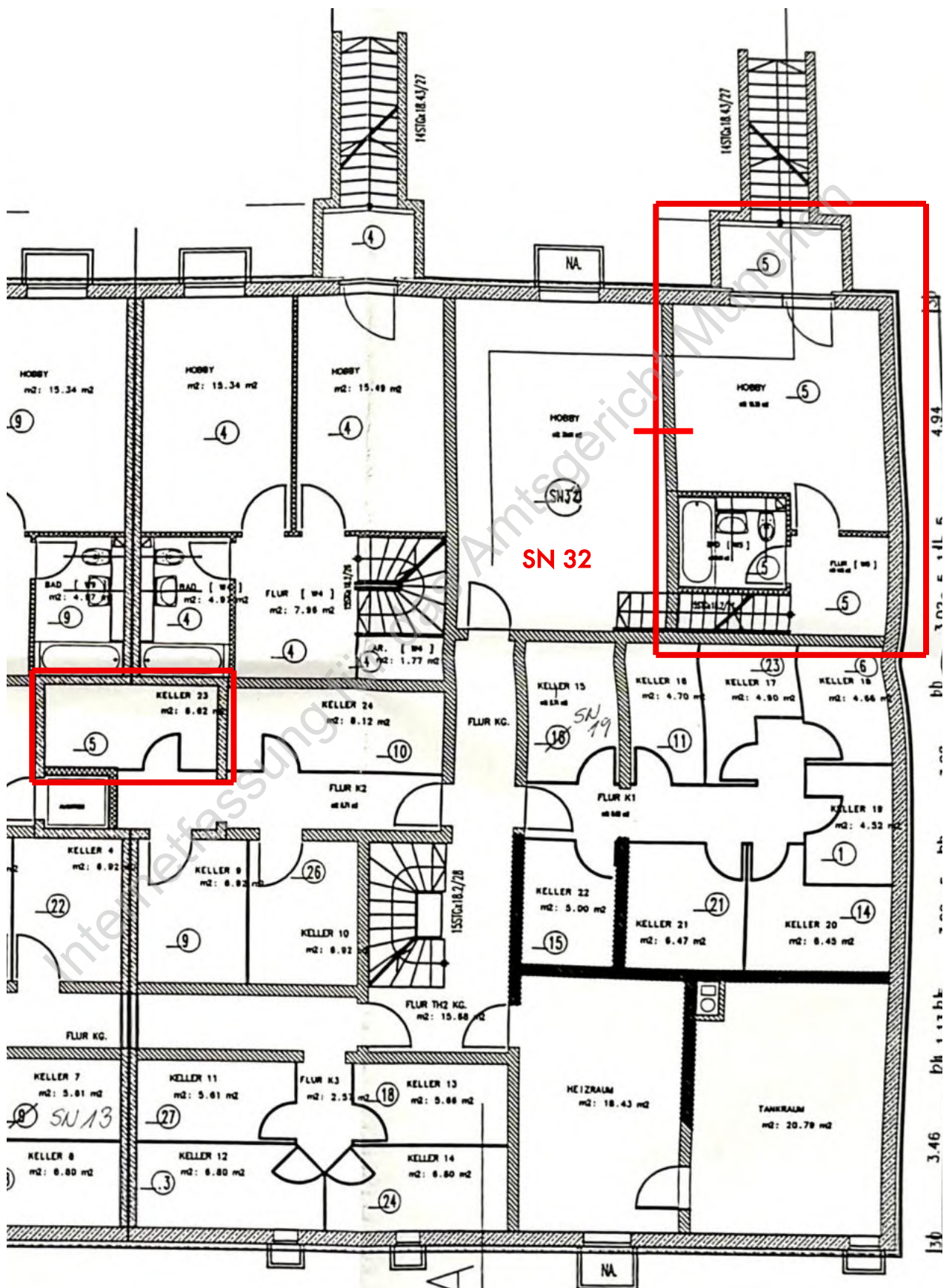
5333776

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

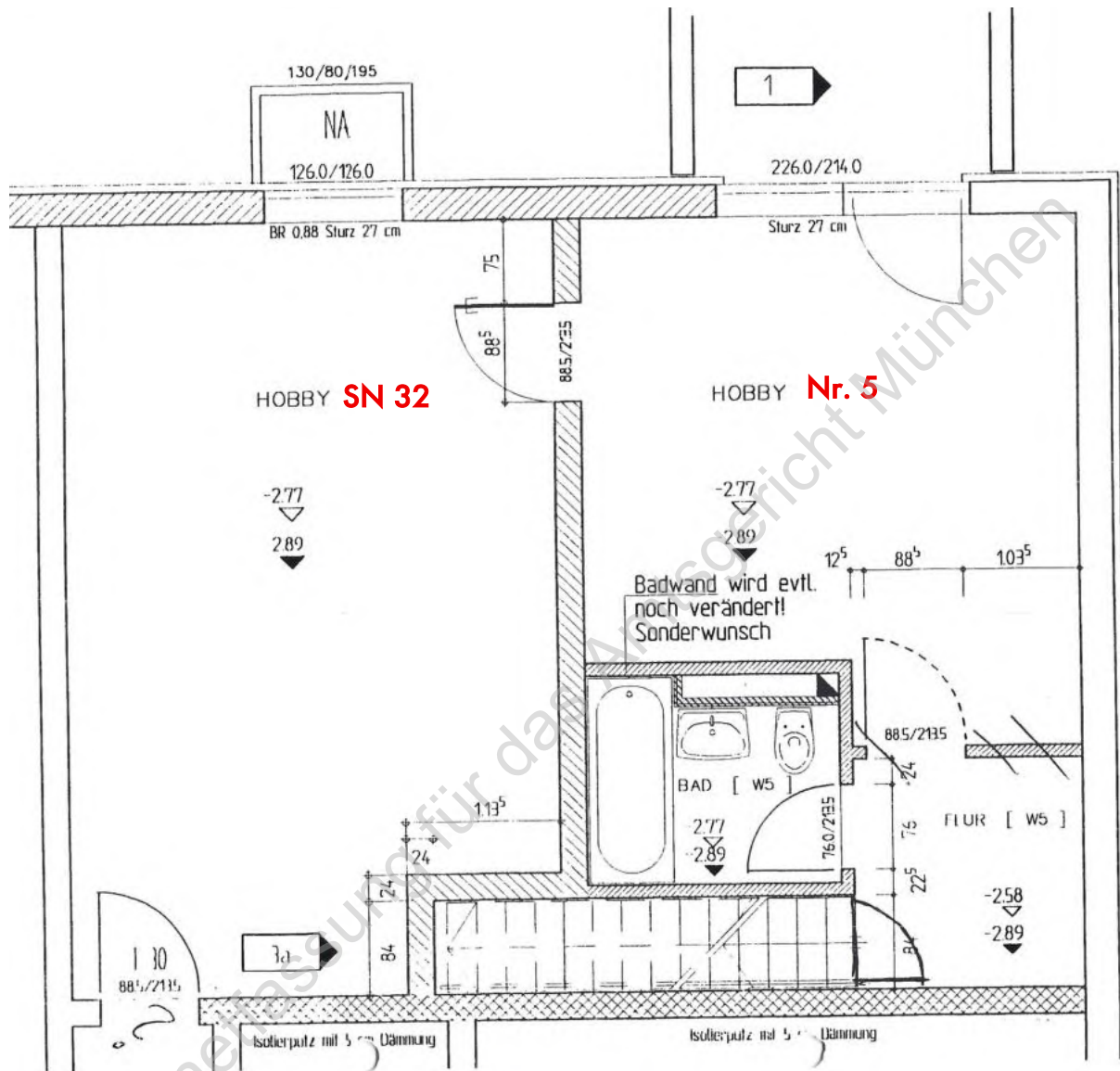
Parzellarkarte BayernAtlas



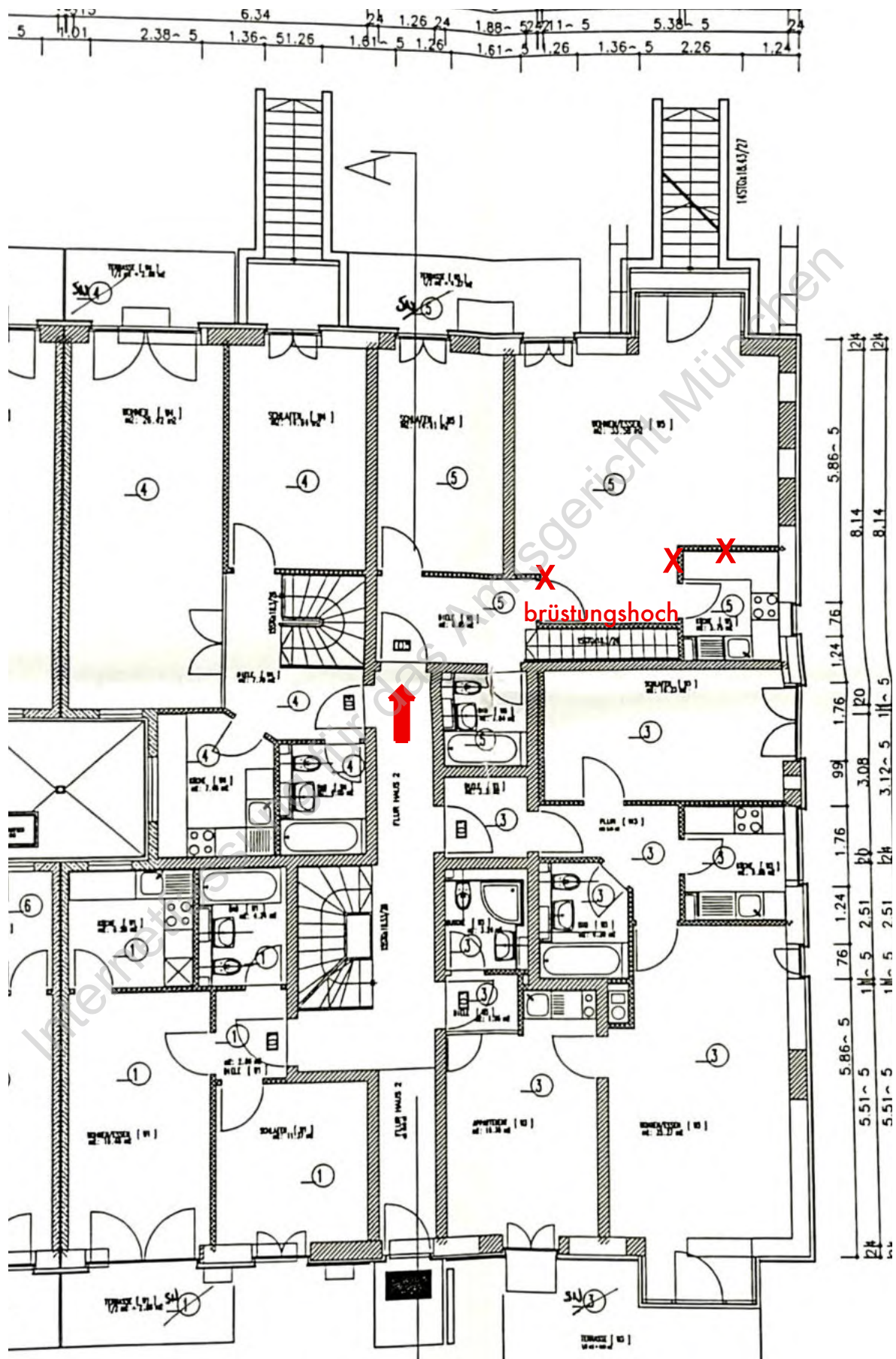
Grundriss Untergeschoss mit Hobbyraum, Bad, Flur und Keller Nr. 5, Hobbyraum SN 32



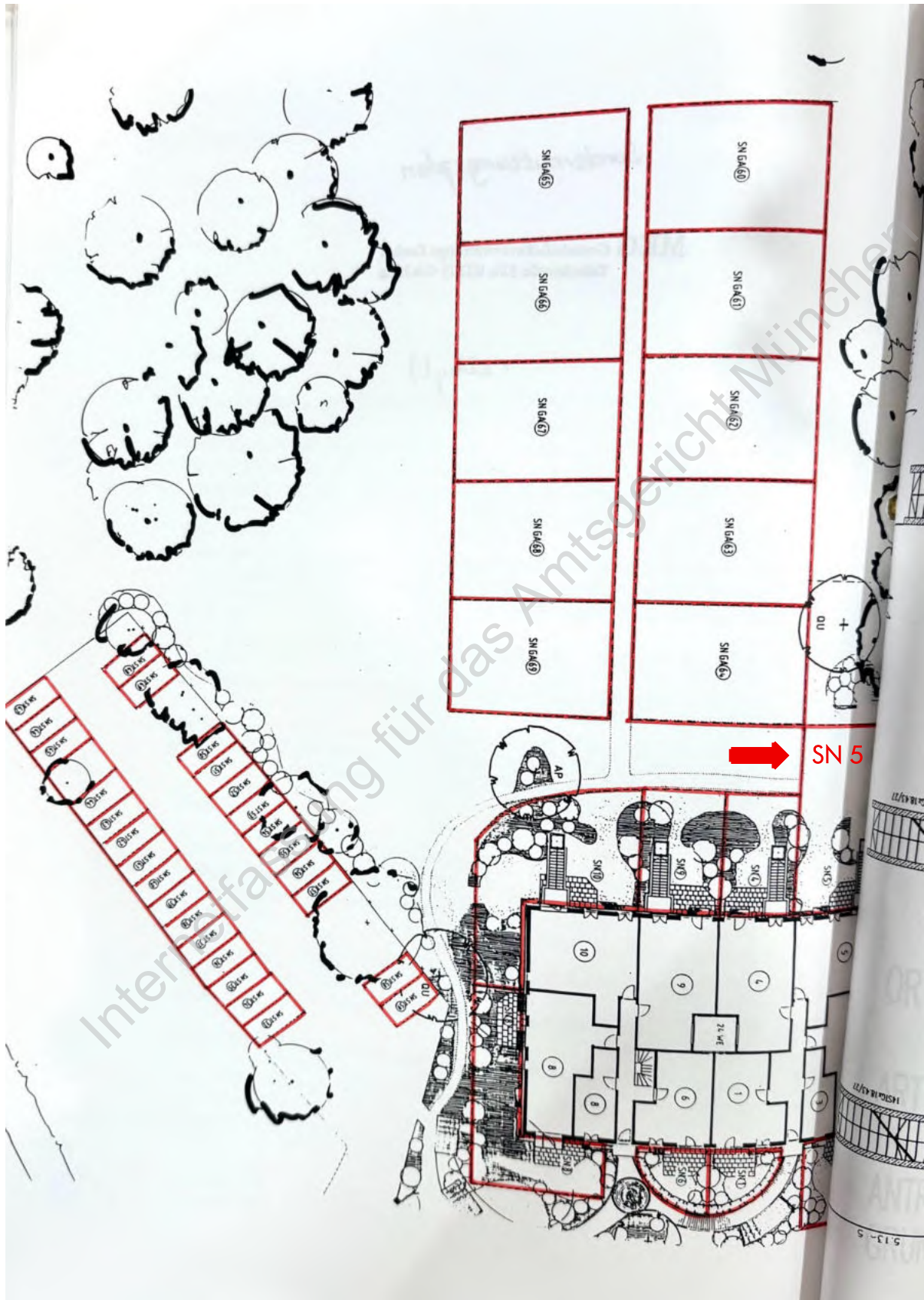
Ausschnitt Ausführungsplanung: bauliche Verbindung zwischen Hobbyraum Nr. 5 und Hobbyraum SN 32



Grundriss Erdgeschoss mit baulichen Änderungen, rot markiert;



Übersicht der Sondernutzungsrechte, Stand 1996, vor dem Bau der Tiefgarage



Schnitt, o. M.

