

**Barbara Kuntz**

Architektin

Dipl. Wirtschaft.-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 Weilheim

AZ: 1 K 45/23

Objekt

3-Zimmerwohnung  
SNR an Grundstücksfläche Garage  
Sommerstr. 18  
82234 Weßling

Stichtag

20. Januar 2025

Datum

16. März 2025

Verkehrswert

**490.000 €**  
(miet-/lastenfreier Zustand)

<b>Lage</b>	Gemeinde Weßling im Landkreis Starnberg, sehr gute Wohnlage im Hauptort, gelegen in einem ruhigen Wohngbiet, Geschäfte für den täglichen Bedarf entlang der Hauptstraße, sehr gute Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr und den Nahverkehr, wenige Gehminuten bis zum Ufer des Weßlinger Sees
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht Starnberg, Grundbuch von Weßling, Blatt 1537: 1/3 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im DG des Wohnhauses gelegenen Räumen und an einem im Kellergeschoss gelegenen Kellerraum im Aufteilungsplan je mit Nr. 2 bezeichnet samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche sowie an der linken Hälfte der Doppelgarage Flst. 339/4 – Sommerstr. 18 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 700 m <sup>2</sup>
<b>Stichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 20.101.2025
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Mieterin wurde von den Verfahrensbeteiligten über den Termin in Kenntnis gesetzt. Sie teilte der Unterzeichnerin im Vorfeld telefonisch mit, dass sie den Zutritt zur Wohnung verwehrt. Die Garage wurde ebenfalls nicht besichtigt. Die Verfahrensbeteiligten erschienen zum anberaumten Termin nicht. <b>Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme von der Straße aus und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.</b>
<b>Wohnanlage</b>	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, bestehend aus: Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss Baujahr 1974, Umwandlung 1988
<b><u>Bauweise/Ausstattung:</u></b>	Massivbauweise, Umfassungswände aus Durisol-Schalungssteine 24 cm mit Außenputz, Fertigteildecken, Satteldach, Eindeckung mit Flachdachpfannen, Holzfenster mit Isolierverglasung, Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung
<b><u>Fazit</u></b>	Das 1974 errichtete Zweifamilienhaus wurde 1988 in Wohnungseigentum umgewandelt. Soweit erkennbar wurden an der Gebäudehülle keine baulichen Veränderungen seit der Bauzeit vorgenommen. Die energetische Qualität der Außenwände und der Dachflächen ist lt. Auskunft der Hausverwaltung noch auf dem Stand der Bauzeit. 1997 wurde die Ölheizung erneuert, deren Laufzeit 2027 endet. Das Wohnhaus samt Garage hinterlässt nach äußerer Inaugenscheinnahme von der Straße aus einen gepflegten Eindruck.
<b><u>Außenanlagen</u></b>	Vorgarten unauffällig gestaltet, gepflegt

<b>Bewertungsobjekt</b>	3,5-Zimmerwohnung mit Balkon im Dachgeschoss: Wohnen, Schlafen, Arbeitszimmer, Kammer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur; rd. 102 m <sup>2</sup> WF
<u>Ausstattung</u>	Teppich, Bodenfliesen; Holzfenster mit Isolierverglasung aus der Bauzeit, Dachliegefenster; Kunststoffrollläden; Bad mit Badewanne und Wasch- maschinenanschluss, Radiatoren
<u>Belichtung/Besonnung</u>	Fensterflächenanteil und Fenstergrößen in einer für die Bauzeit üblichen Ausführung
<u>Ausstattung</u>	-
<u>Mängel/Schäden</u>	-
<u>Instandhaltung/Modern.</u>	Lt. Mitteilung: 1997: Erneuerung der Dachliegefenster, Balkonanbau; Austausch von WC und Waschtisch, Schönheitsreparaturen
<u>wirtschaftl. Wertminderung</u>	Keller Nr. 2: Zugang ausschließlich von außen, dazu muss die zur Woh- nung Nr. 1 gehörende Sondernutzungsfläche betreten werden
<u>Sondernutzungsfläche</u>	Die der Wohnung Nr. 2 zugeordnete Gartenfläche konnte nicht besichtigt werden. Soweit von außen erkennbar ist sie entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze dicht bepflanzt, sodass sie lediglich als Zugang zum Keller dient. Die linke Hälfte der Doppelgarage ist der Wohnung Nr. 2 als Sondernut- zungsrecht zugeordnet.
<u>Fazit</u>	Die Wohnung ist nach Darstellung im Aufteilungsplan großzügig ge- schnitten. Laut Mitteilung der Nießbraucherin stammt die Ausstattung noch weitgehend aus der Bauzeit. Schönheitsreparaturen wurden nach Bedarf durchgeführt.
<b>Nutzung</b>	Die Wohnung wird von der Nießbraucherin bewohnt.
<b>Hausverwaltung</b>	Die Hausverwaltung wurde erst im Laufe des Jahres 2023 bestellt. Eine Vermögensverwaltung ist erst für 2025 geplant. Bislang werden die anfallenden Kosten anteilig auf die Eigentümer umgelegt und abgerech- net. Eine Rücklagenbildung erfolgt bislang nicht.
<b>Energieausweis</b>	nicht beantragt

**Anmerkung:**

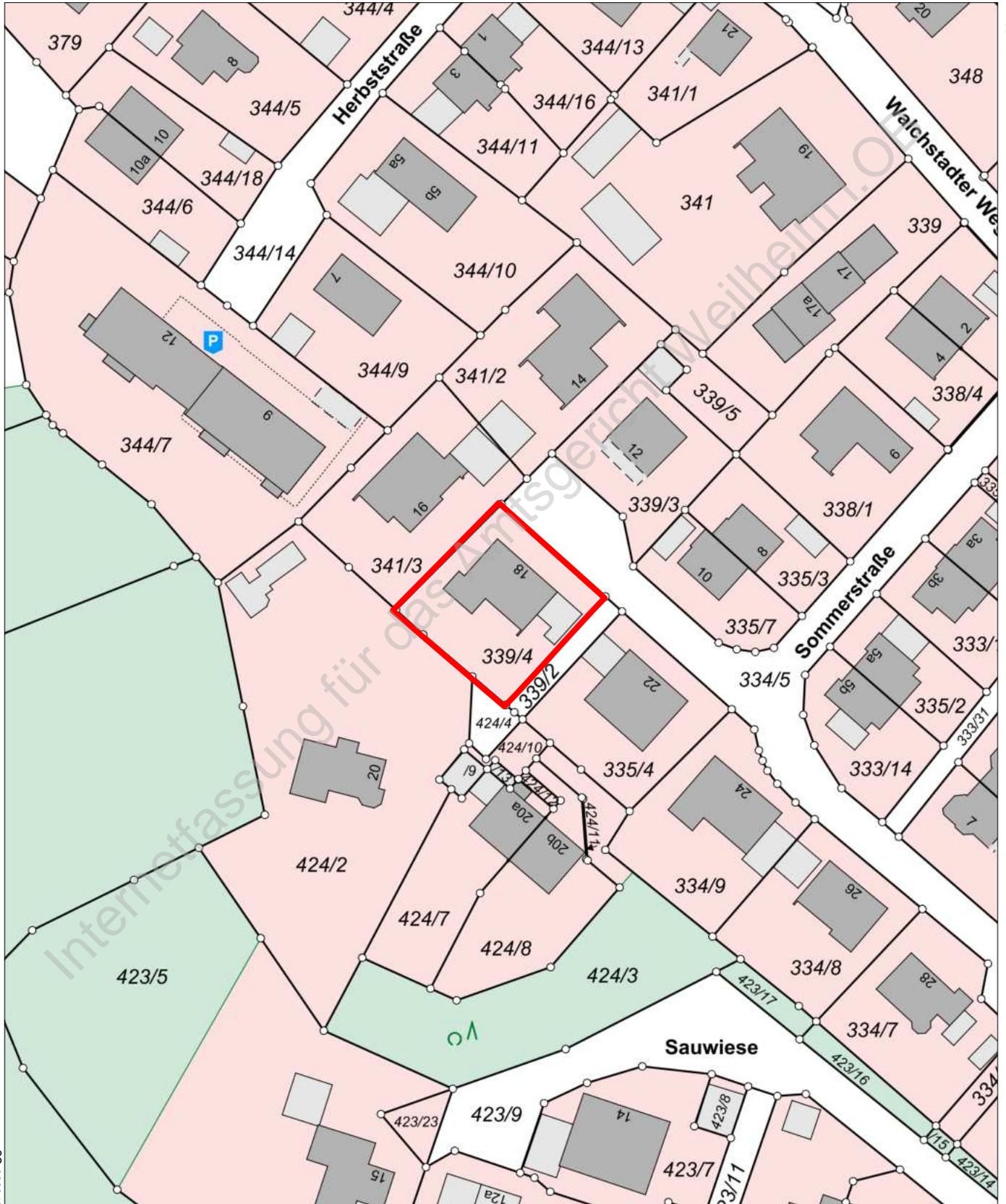
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Weilheim i.OB. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haf-  
tung.

### Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 339/4  
Gemarkung: Weßling

Gemeinde: Weßling  
Landkreis: Starnberg  
Bezirk: Oberbayern

5327045

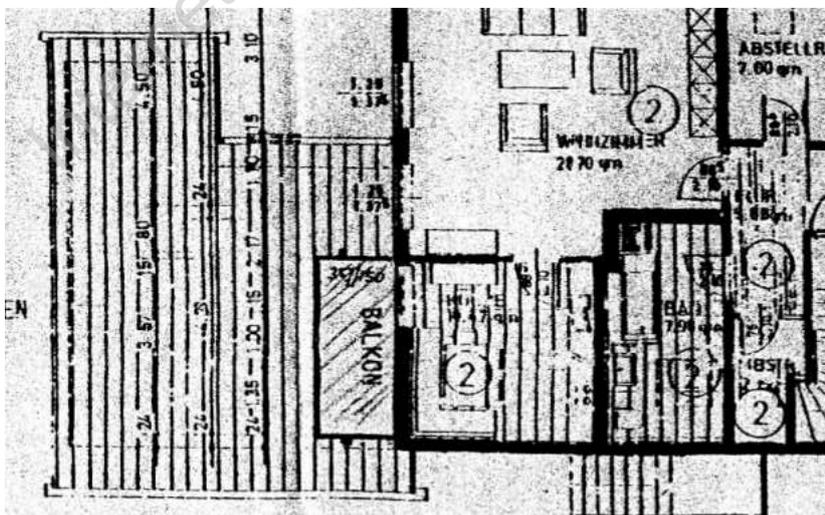
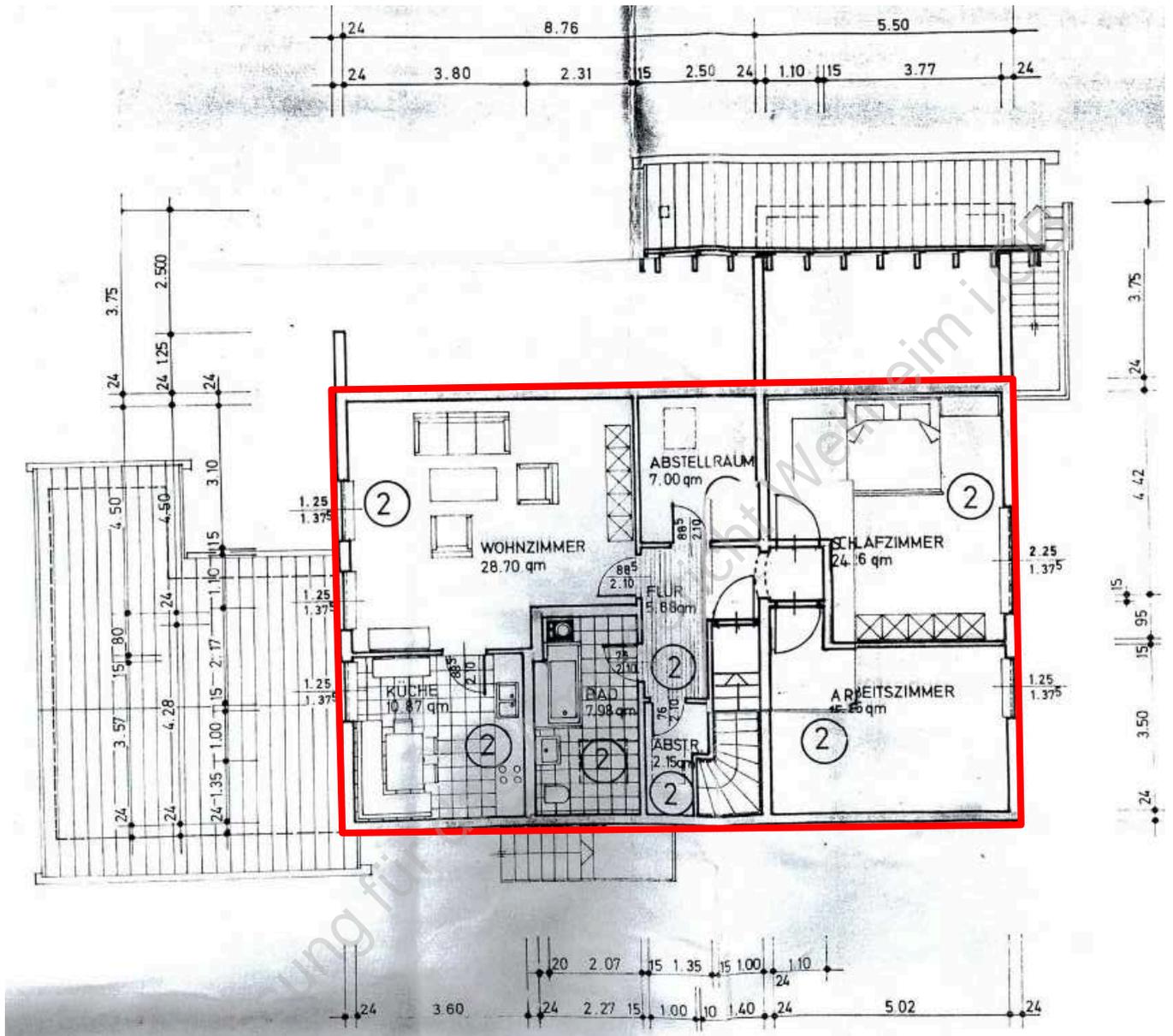


32 68247

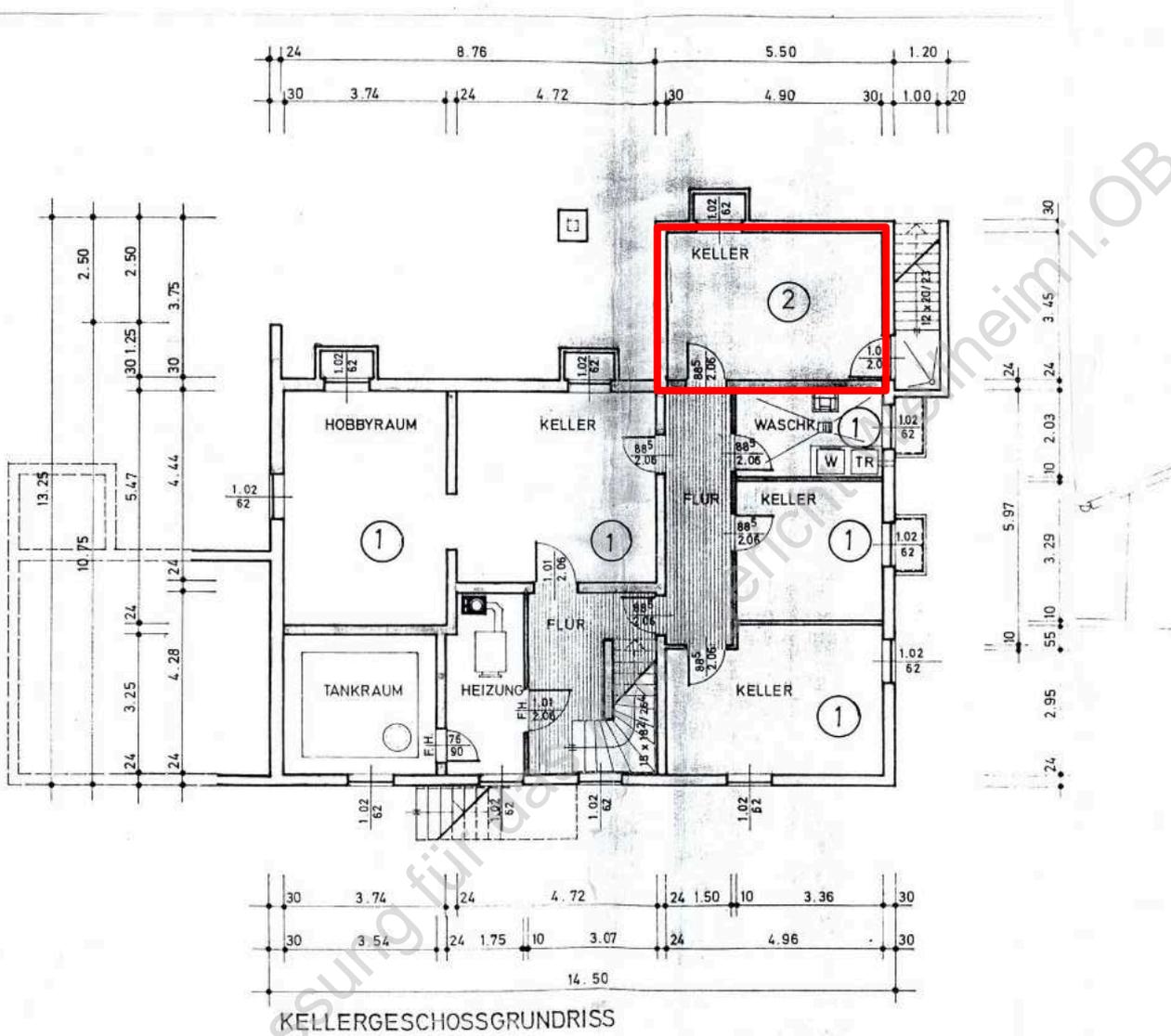
5326825

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Aufteilungsplan: Dachgeschoss und Ausschnitt Genehmigungsplan Balkonanbau, o. M.



Aufteilungsplan: Untergeschoss mit Keller Nr. 2, o. M.



Aufteilungsplan: Grundrissausschnitt Erdgeschoss mit Doppelgarage, o. M.



Übersicht der Sondernutzungsflächen: SNR Wohnung Nr. 2, rot umrandet

