
KURZGUTACHTEN

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten 1 K 53/24)

ALLGEMEINES

Wertermittlungstichtag:	10.4.2025
Besichtigung:	10.4.2025 (das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden)
Objektadresse:	82362 Weilheim Birnbaumstraße 17
Objekt:	Eigentumswohnung (Erdgeschoss; 3 Zimmer; Wohnfläche 86,4 m ²) mit Kellerabteil (ca. 6 m ²) und Sondernutzungsrecht an Terrasse inkl. kleiner Gartenfläche (ca. 20 m ²) sowie oberirdischen KFZ-Stellplatz
Nutzung:	von einem der beiden Miteigentümer bewohnt
Anmerkungen:	Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt können dem Gutachten, das im Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, entnommen werden. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.
Hinweis:	Bestandteil des Zwangsversteigerungsverfahrens ist zudem ein Tiefgaragen-Stellplatz, welcher in Verbindung mit der Wohnung genutzt wird. Dieser stellt jedoch ein eigenständiges Sondereigentum dar, er ist eigentumsrechtlich losgelöst von der Wohnung zu betrachten und könnte auch losgelöst von der Wohnung veräußert/ versteigert werden. Das Zwangsversteigerungsverfahren für den Tiefgaragen-Stellplatz wird unter dem Aktenzeichen 1 K 54/24 geführt, hierfür wurde ein separates Verkehrswertgutachten erstellt.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Lage:	östliches Stadtgebiet von Weilheim inmitten eines ruhig gelegenen und gepflegten Wohngebiets
Grundstück:	4.836 m ²
Wohnanlage (WEG):	Die WEG besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 55 Wohnungen (diese verteilen sich auf fünf Hauseingänge) und einer Tiefgarage mit 57 KFZ-Stellplätzen; sie wurde im Jahr 2000 errichtet und weist einen durchschnittlichen Standard sowie gepflegten Erhaltungszustand auf
Wohnung Nr. 01:	Die zu bewertenden Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, sie hat drei Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 86 m ² . Sie weist einen durchschnittlichen Standard und einen insgesamt gepflegten Erhaltungszustand auf.
Zubehör:	Zur Wohnung Nr. 01 gehört ein Kellerabteil (ca. 6 m ²) sowie das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse (ca. 10 m ²), einer der Terrasse vorgelagerten, kleinen Gartenfläche (ca. 20 m ²) sowie einem oberirdischen KFZ-Stellplatz.
Hausgeld:	409 € (gemäß dem aktuellsten Wirtschaftsplan 2024)
Grundbuch:	Grundbuch von Weilheim, Blatt 14156 Eigentümer sind zwei Privatpersonen (Ehepaar) es bestehen keine wertrelevanten Eintragungen

OBJEKTBEURTEILUNG

Es handelt sich um eine gewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung in durchschnittlicher Lage von Weilheim, die keine nennenswerten Besonderheiten aufweist. Vorteilhaft stellt sich insbesondere die für eine 3-Zimmer-Wohnung gute/ marktgängige Größe (Wohnfläche ca. 86 m²) sowie die zweckmäßige Raumaufteilung dar. Auch die Lage im Erdgeschoss mit einer Terrasse und einem kleinen Privatgarten (Sondernutzungsrecht) ist positiv zu erwähnen, Erdgeschosswohnungen verzeichnen eine etwas höhere Nachfrage (insbesondere seitens älterer Personen, welche ihr Haus aufgeben, trotzdem aber weiterhin einen kleinen Garten wünschen). Etwas negativ ist die Lage/ Positionierung der Wohnung innerhalb der Wohnanlage zu erwähnen, nur etwa 10 m südlich der Terrasse grenzt das südliche Wohnhaus (III+D) an, was insbesondere in den Wintermonaten zu Verschattungen führen dürfte. In der Gesamtwürdigung ist die Wohnung als durchschnittlich attraktiv zu beurteilen.

<u>VERKEHRSWERT</u>	400.000 €
----------------------------	-----------



Stadtplan von Weilheim mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (rotes Kreuz)



Luftbild mit Darstellung der Wohnanlage (rot umrandet) und Lage der zu bewertenden Wohnung (roter Pfeil)



Rot umrandet = Verlauf der Grundstücksgrenzen der WEG
 Blau umrandet = Lage der zu bewertenden Wohnung Nr. 01



Ansicht von Süden mit Innenhof (roter Pfeil = Lage der Wohnung 01)



Innenhof mit Blick auf südliches Wohnhaus



Ansicht südliches Wohnhaus



Ansicht nördliches Wohnhaus (roter Pfeil = Lage der Wohnung 01)



Ansicht nördliches Wohnhaus (roter Pfeil = Lage der Wohnung 01)



Ansicht nördliches Wohnhaus (roter Pfeil = Lage der Wohnung 01)



Treppenhaus



Aufzug



Kellerabteile



Hauseingang „Birnbaumstraße 17“



Tiefgarage (ein Teil dieser)



Tiefgaragen-Ausfahrt



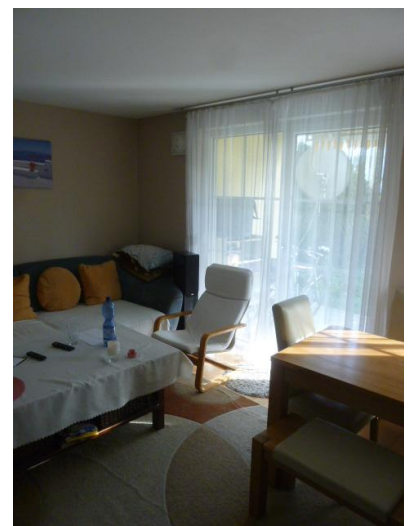
Fahrradraum in der Tiefgarage



Wohnung Nr. 01 – Diele



Wohnung Nr. 01 – Wohn-/ Esszimmer



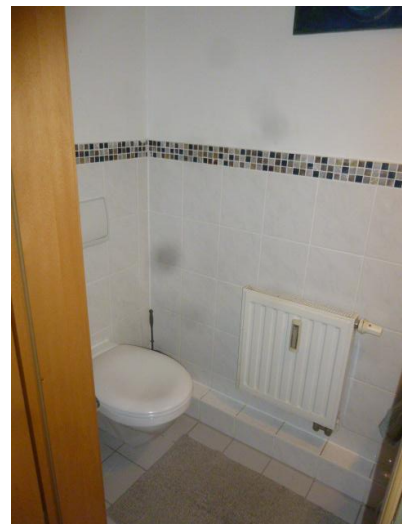
Wohnung Nr. 01 – Wohn-/ Esszimmer



Wohnung Nr. 01 – Küche



Wohnung Nr. 01 – Bad



Wohnung Nr. 01 – WC



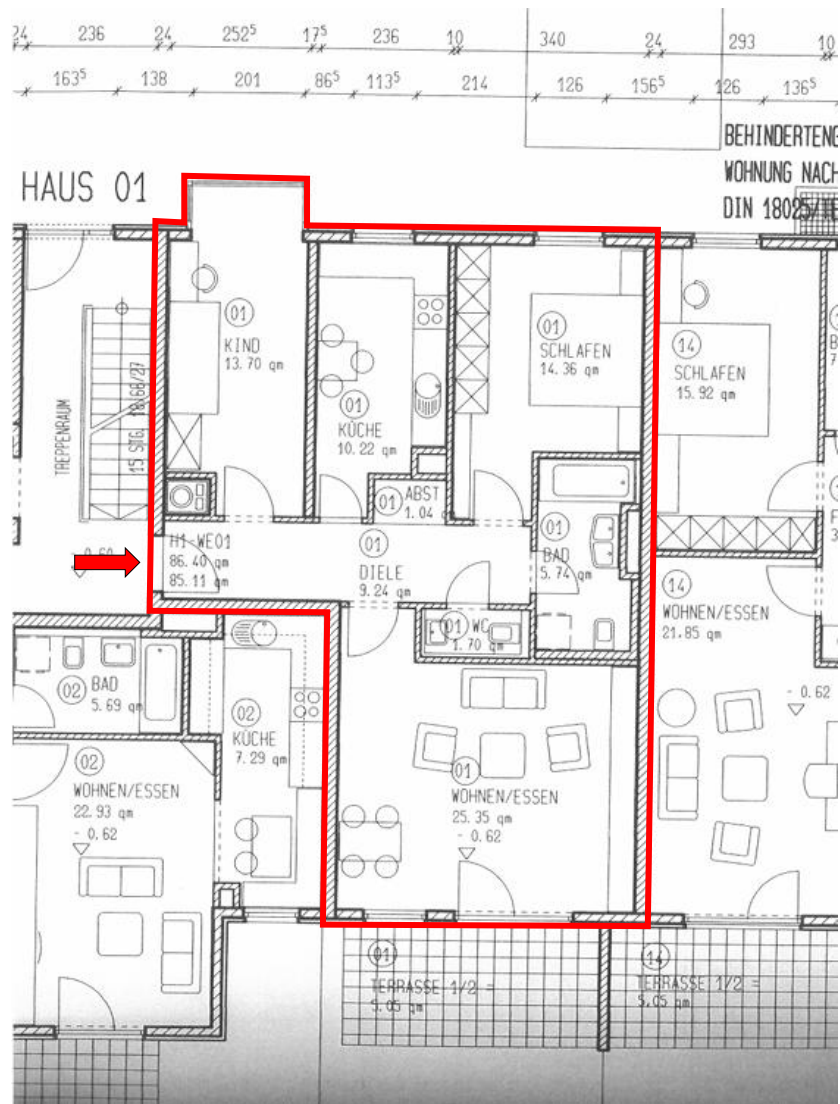
Blick von Terrasse Wohnung Nr. 01 Richtung Innenhof



Terrasse inkl. Sondernutzungsrecht an kleiner Gartenfläche



Sondernutzungsrecht an oberirdischen KFZ-Stellplatz



Rot umrandet = Wohnung Nr. 01

Diele	=	9,24 m ²
Kind	=	13,70 m ²
Küche	=	10,22 m ²
Schlafen	=	14,36 m ²
Abstell	=	1,04 m ²
Bad	=	5,74 m ²
WC	=	1,70 m ²
Wohnen/ Essen	=	25,35 m ²
<u>Terrasse (10,10 m² x 50%)</u>	=	<u>5,05 m²</u>
<u>Gesamt</u>	=	<u>86,40 m²</u>