

Architektin

**Barbara Kuntz**

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

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 i.OB

AZ: 1 K 82/22 und 1 K 83/22

Objekte

2 Wohnhäuser, Doppelgarage  
- 1/2 Miteigentumsanteil -  
Schönbichlstr. 3 und 5  
82211 Herrsching

Stichtag

18. April 2023

Datum

30. Juni 2023

Verkehrswert

- 1/2 Miteigentumsanteil -  
**1.000.000 €**  
(miet- und lastenfreier Zustand)

<b>Lage</b>	Gemeinde Herrsching am Ammersee im Landkreis Starnberg im Regierungsbezirk Oberbayern; Lage im Ortszentrum von Herrsching, Westhang; Entfernung zum Ammersee ca. 850 m, Geschäfte für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung; sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; attraktive Naherholungsmöglichkeit im Fünfseenland
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht Starnberg, Grundbuch von Herrsching, Blatt 4346: ½ Miteigentumsanteil Abt.I/4.2 je an Flst. 155– Schönbichlstr. 3, Gebäude- und Freifläche zu 518 m <sup>2</sup> und Flst. 157– Schönbichlstr. 5, Gebäude- und Freifläche zu 518 m <sup>2</sup>
<b>Hinweis</b>	Es handelt sich gemäß dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs um 2 Grundstücke, die jeweils mit einem Wohnhaus bebaut sind und zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die gemeinsame Grundstücksgrenze verläuft durch das Anwesen Schönbichlstr. 5. Nach Rücksprache beim Amtsgericht ist der Gesamtverkehrswert für beide Grundstücke zu ermitteln. Einzelwerte für jedes Grundstück werden nicht bestimmt.
<b>Bewertungsstichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 18.04.2023
<b>Objekte</b>	Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelgarage
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Es wurde ausschließlich der Zugang zum Untergeschoss des Anwesens Schönbichlstr. 3 ermöglicht. Beide Grundstücke konnten in Anwesenheit der Teilnehmer betreten werden, sodass beide Wohnhäuser allseitig von außen in Augenschein genommen werden konnten. <b>Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.</b>
<b>Bauordnungsrecht</b>	<u>Schönbichlstr. 3:</u> Einfamilienhaus, Baujahr 1997, ca. 131 WF; Die Gemeinde übermittelte der Unterzeichnerin einen Ausschnitt des 1997 genehmigten Bauplans für das Einfamilienhaus. Dieser sieht daneben auch die Errichtung von 2 Stellplätzen vor, die auf dem benachbarten Grundstück (Flst. 157) herzustellen sind und von der Leitenhöhe befahren werden. Die Herstellung erfolgte bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. Entgegen der Darstellung im Genehmigungsplan wurde das Untergeschoss teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Die dafür erforderliche Nutzungsänderung wurde bislang nicht beantragt. <u>Schönbichlstr. 5:</u> Zweifamilienhaus, Baujahr 1902, ca. 200 WF; Genehmigte Baupläne liegen der Gemeinde nicht vor. Es wurde der Bauplan der 1959 genehmigten Doppelgarage übermittelt, die sich auf dem benachbarten Grundstück (Flst. 155) befindet. Die Unterzeichnerin hat eine Anfrage beim Staatsarchiv München in Auftrag gegeben. Dort liegen Genehmigungsakten aus den Jahren 1902, 1930 und 1936 vor, die der Unterzeichnerin digital zur Verfügung gestellt wurden.
<b>Immissionen</b>	Beeinträchtigungen durch den Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.

**Schönbichlstr. 3/EFH**

Bauweise: Massivbau/Blockhaus, Stahlbetondecke/Holzbalkendecke, Satteldach mit Falzziegeln, Holzfenster mit Isolierverglasung; Gaszentralheizung, Kachelofen, Konvektoren; zentrale Warmwasserversorgung, Sanitäranlagen in jedem Geschoss, Fertigparkett, Bodenfliesen

Beurteilung: Den Planunterlagen nach zu urteilen, haben die Räume im Erd- und Dachgeschoss einen gut nutzbaren Zuschnitt. Der Zugang erfolgt bedingt durch die Hanglage über das Untergeschoss. Gegenüber der Genehmigungsplanung wurde der südliche Teil des Untergeschosses ohne vorliegende Genehmigung zu einem 2-Zimmerapartment ausgebaut.

Ausbauqualität: nicht bekannt

Instandhaltungen: Nach Mitteilung wurde der Südbalkon verbreitert und teilweise überarbeitet sowie die Außenanstriche der Fenster erneuert.

Bauschäden/Baumängel: Anstricharbeiten im ausgebauten Teil des Untergeschosses erforderlich, Parkett mit diversen Abnutzungen;

Angaben zu den Räumen Ober- und Dachgeschoss liegen nicht vor.

Fazit: Nach Mitteilung wurden seit der Bauzeit keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen. Dem äußeren Eindruck nach zu urteilen, befindet sich das Einfamilienhaus insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Nach Mitteilung besteht vom Erd- und Dachgeschoss Seeblick, der jahreszeitenbedingt durch Vegetation eingeschränkt ist. Dies konnte von der Unterzeichnerin nicht überprüft werden.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze wurden bislang nicht hergestellt.

**Schönbichlstr. 5/ZFH**

Bauweise: Massivbau, Fehlboden, Satteldach mit Biberschwanzziegeln, Holzfenster mit Isolierverglasung und Oberlicht; Ölöfen, Kachelofen;

Warmwasserboiler in den Bädern; Sanitäranlagen in jedem Geschoss

Beurteilung: Nach Mitteilung befindet sich im Erd- und Obergeschoss jeweils eine 3-Zimmerwohnung.

Ausbauqualität: nicht bekannt

Instandhaltungen: Die Bewohner des Anwesens haben hierzu keine Informationen übermittelt. Die Antragstellerin teilte mit, dass die Wohnung im Erdgeschoss vor ca. 5 Jahren behindertengerecht umgebaut wurde.

Bauschäden/Baumängel: nicht abgeschlossene Grabungen an der südwestlichen Gebäudeecke, diverse Ausbesserungen am Außenputz nach Fensteraustausch, Außenanstrich erforderlich

Fazit: Dem äußeren Eindruck nach zu urteilen, befindet sich das Zweifamilienhaus in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Soweit erkennbar wurden in den letzten Jahren die Fenster ausgetauscht und eine Photovoltaikanlage installiert.

Laut Mitteilung besteht vom Ober- und Dachgeschoss Seeblick, der jahreszeitenbedingt durch Vegetation eingeschränkt ist. Dies konnte von der Unterzeichnerin nicht überprüft werden.

**Energieausweis**

-

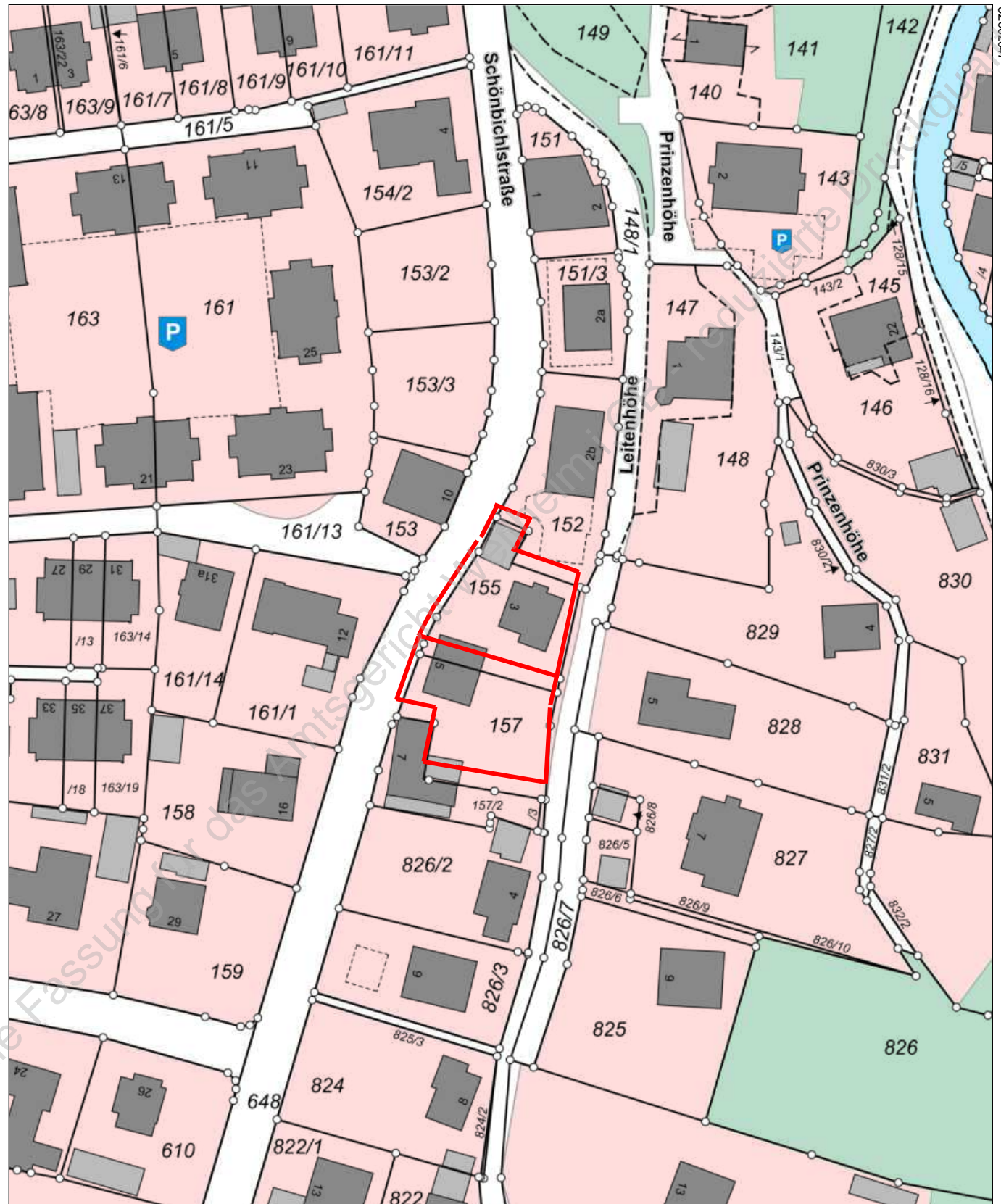
**Nutzung**

Eigennutzung

### Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 155  
Gemarkung: Herrsching a.Ammersee

Gemeinde: Herrsching a.Ammersee  
Landkreis: Starnberg  
Bezirk: Oberbayern



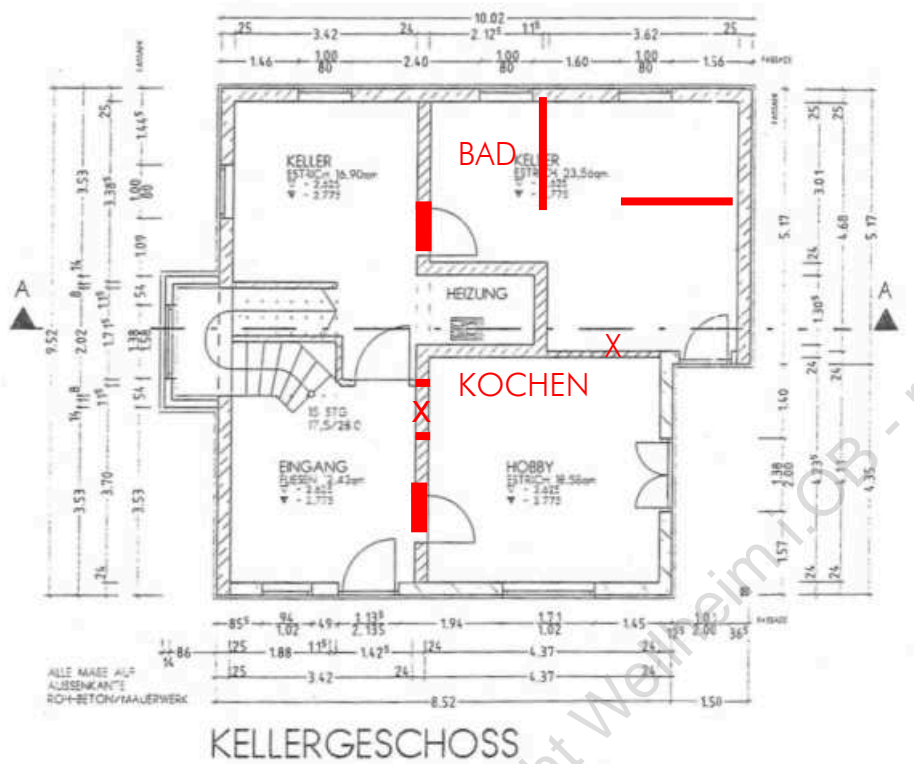
5318328

5318108

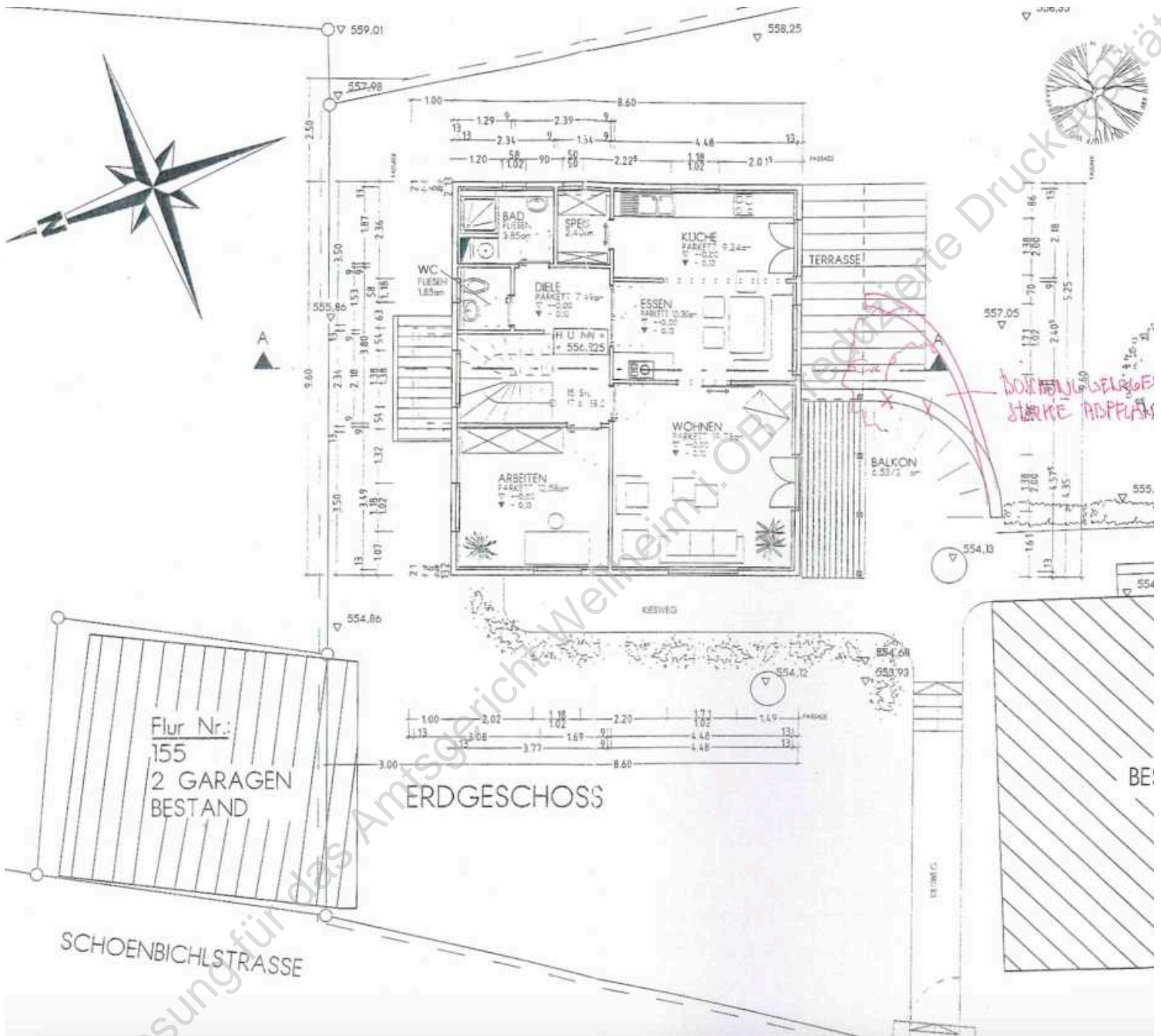
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



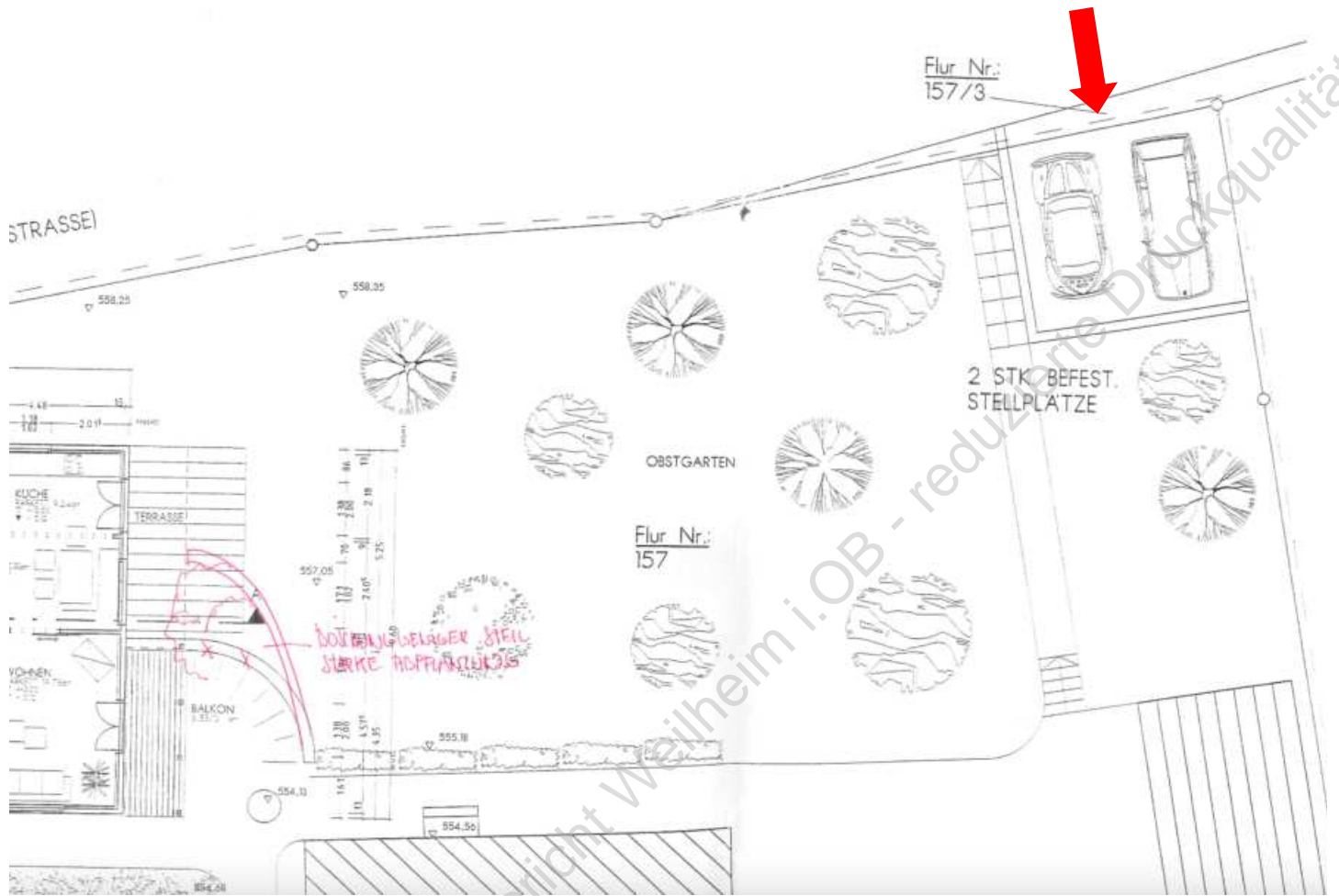
Schönbichlstr. 3, Grundriss Untergeschoss, o. M. - Bauplan von 1997  
 nicht genehmigte bauliche Änderungen rot ergänzt bzw. markiert



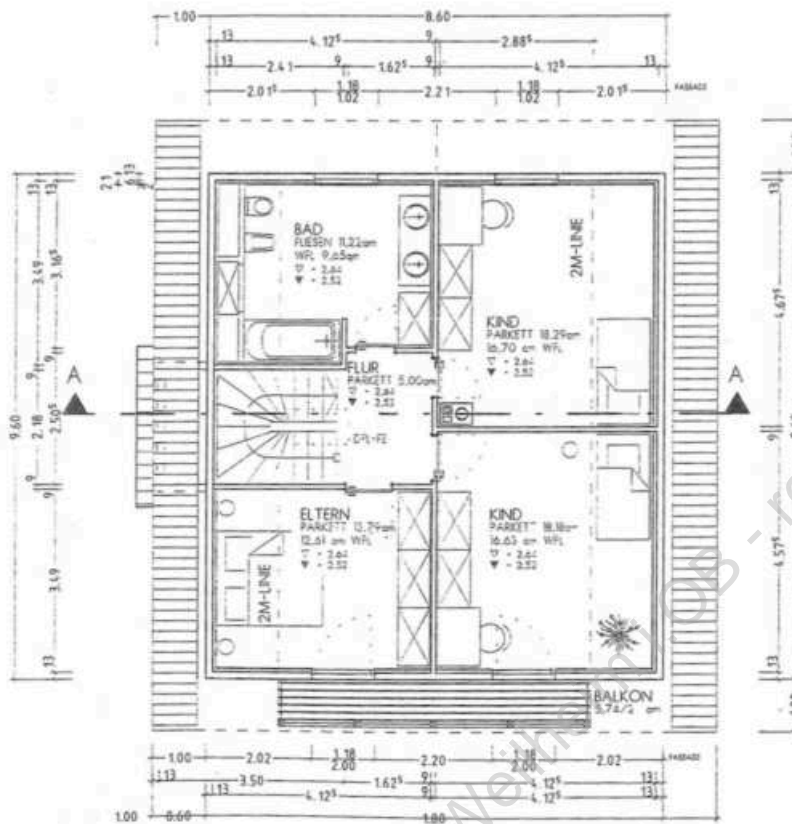
Schönbichlstr. 3, Grundriss Erdgeschoss, o. M. - Bauplan von 1997



Schönbichlstr. 3, Stellplätze und Lageplan o. M. - Bauplan von 1997



Schönbichlstr. 3, Grundriss Dachgeschoss und Schnitt, o. M. - Bauplan von 1997



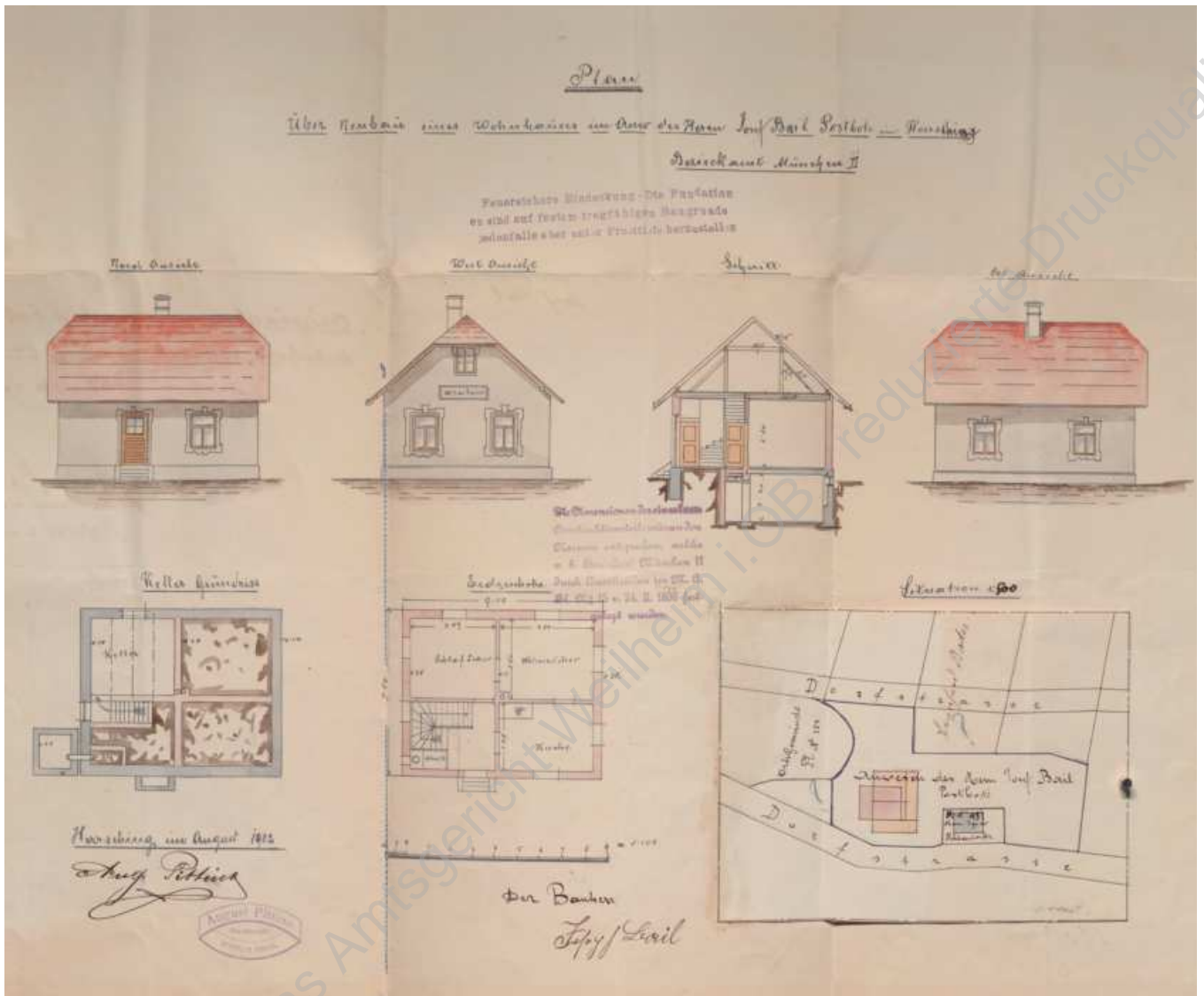
DACHGESCHOSS



SCHNITT



Schönbichlstr. 5 - Bauplan von 1902, o. M.



### Schönbichlstr. 5 - Bauplan von 1930 und 1936, o. M.

