

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

AZ: 2 K 55/23

Objekt

3-Zimmerwohnung, Garage
Hauptstr. 3
82229 Seefeld

Stichtag

20. Dezember 2023

Datum

19. Januar 2024

Verkehrswert

385.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	Gemeinde Seefeld im Landkreis Starnberg, Ortsteil Oberalting, gute Wohnlage an der Hauptstraße, Geschäfte für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung, sehr gute Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr, Entfernung zum S-Bahn Seefeld-Hechendorf und zum Ufer des Pilsensees jeweils ca. 2 km
Grundbuch	Amtsgericht Starnberg, Grundbuch von Oberalting-Seefeld, Blatt 2120: 214,03/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Räume samt Garage Nr. 4, Sondernutzungsrecht an dem Grundstück der Gemarkung Oberalting-Seefeld Flst. 1 – Hauptstr. 3 Gebäude- und Freifläche zu 770 m ²
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 20.12.2023
besondere Vorkommnisse	Im Rahmen des anberaumten Ortstermins konnten die Wohnung und die Garage besichtigt werden. Eine Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde von der Antragstellerin gestattet.
Immissionen	An der Hauptstraße befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, so dass zeitweise mit Beeinträchtigungen durch den Fahrverkehr gerechnet werden muss.
Wohnanlage	Wohnanlage, bestehend aus: Vorderhaus: kein Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss; Rückgebäude: 2 Vollgeschosse, 2 Garagen Baujahr ca. 1880, Umwandlung 2003
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise, Umfassungswände 50 cm mit Außenputz, Fehlböden, Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln, Holzfenster mit Isolierverglasung, Dachgauben, Dachliegefenster, Balkone aus Fertigbetonelementen, dezentrale Versorgung von Heizung und Warmwasser
<u>Fazit</u>	Das ca. 1880 errichtete Wohnhaus wurde nach Mitteilung Anfang der 60er Jahre im Dachgeschoss ausgebaut. Vor ca. 10 Jahren wurde das Dach neu eingedeckt. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert, weshalb jede Wohneinheit dezentral mit Warmwasser und Heizung versorgt wird. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand mit altersbedingten Abnutzungen. In den letzten Jahren wurden keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Der Fassadenanstrich ist erneuerungsbedürftig. Das Wohnhaus hinterlässt einen ordentlichen und gepflegten Gesamteindruck.
<u>Außenanlagen</u>	unauffällig und einfach gestaltet, Asphalt im Hof von Rissen durchzogen
Garage Nr. 4	Einzelgarage mit Lager, angebaut an das Rückgebäude Bauweise: Massivbauweise verputzt, teils mit Holz verkleidet, Betonboden, leicht geneigtes Pultdach mit Trapezblecheindeckung, Holzfenster, Holzkipptor, Stromanschluss; Abmessung ca. 4,50 * 7,00 m, Raumhöhe ca. 3 m

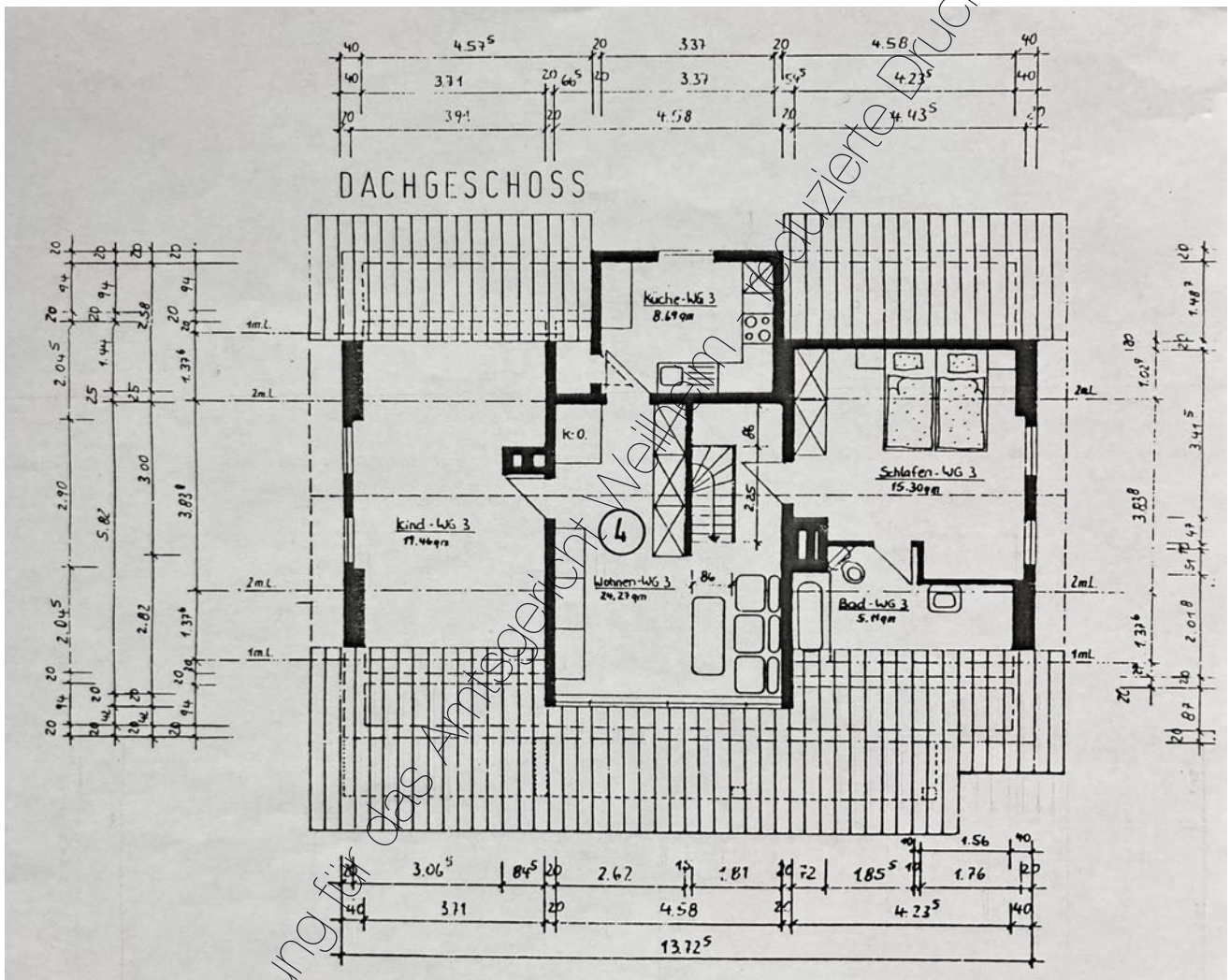
Wohnung Nr. 4	3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss: Wohnen, Schlafen, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur Wohnfläche rd. 73 m ²
<u>Ausstattung</u>	Raufaser, Tapeten; Dachschrägen teils verputzt, teils mit Holzverkleidung; Mosaikparkett, Laminat; gestrichene Türblätter; Bad mit Badewanne, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss; Kachelofen, Nachtspeicheröfen; Wand-Warmwasserspeicher; Hauptsicherung/Verteiler/Zähler innerhalb der Dachgeschosswohnung
<u>Belichtung/Besonnung</u>	gut
<u>Ausstattung</u>	durchschnittlich
<u>Mängel/Schäden</u>	abgenutztes Mosaikparkett, Feuchtigkeitseinwirkungen an Decke/Dachschräge im Bad, gesprungene Fensterscheibe im Kinderzimmer,
<u>Instandhaltung/Modern.</u>	80er Jahre: Einbau von Holzfenstern mit Isolierverglasung 1999: Austausch der beiden Wohnzimmerfenster 2000: Einbau neuer Nachtspeicheröfen Verlegung von Laminat
<u>wirtschaffl. Wertminderung</u>	Durchgangsräume, kein separates WC, kein Keller- bzw. Abstellraum Raumhöhe im Schlafzimmer ca. 2,10 m Warmwasserspeicher im Schlafzimmer Stromzähler/Verteiler nicht für alle zugänglich
<u>Sondernutzungsfläche</u>	Gemäß der Anlage 2 zur Teilungserklärung sind der Wohnung Nr. 4 fol- gendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: „1.1 Der Sondereigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 4 darf die Gartenfläche im Ausmaß von 5,10 m * 5,48 m bzw. 2,0 m * 9,67 m, wie sie im beigefügten Plan mit grüner Farbe eingezeichnet sind, jeweils unter Ausschluss der anderen Miteigentümer als Erholungs- und Ziergarten anlegen und nutzen.... 2. Die Sondereigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nr. 1, 2, 3 und 4 dürfen gemeinschaftlich die im Lageplan mit gelber Farbe eingezeichnete Fläche unter Ausschluss der Wohnungs- und Teileigen- tumseinheit Nr. 5 als Weg anlegen und nutzen. 3. Die Sondereigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nr. 3 und 4 dürfen den Eingangsbereich und Treppenaufgang im Haus A von der Südseite her, jeweils unter Ausschluss der anderen Miteigentümer nutzen.“
<u>Fazit</u>	Der Wohnungszuschnitt sowie die Raumhöhe des Schlafzimmers entspre- chen nicht den heutigen Wohnvorstellungen. Die gesamte Haustechnik kann als unzeitgemäß eingestuft werden. Die Ursache des Feuchtescha- dens im Bad wurde bislang nicht behoben. Die der Wohnung zugeordne- ten Gartenflächen bieten keine Privatsphäre. Die an der Westseite gele- gene Sondernutzungsfläche ist nicht zugänglich.
Nutzung	Bis vor kurzem wurde die Wohnung von der Antragstellerin bewohnt.
Hausverwaltung	nicht bestellt, daher auch keine Vermögensverwaltung
Energieausweis	nicht beantragt

Lageplan, M 1:1000

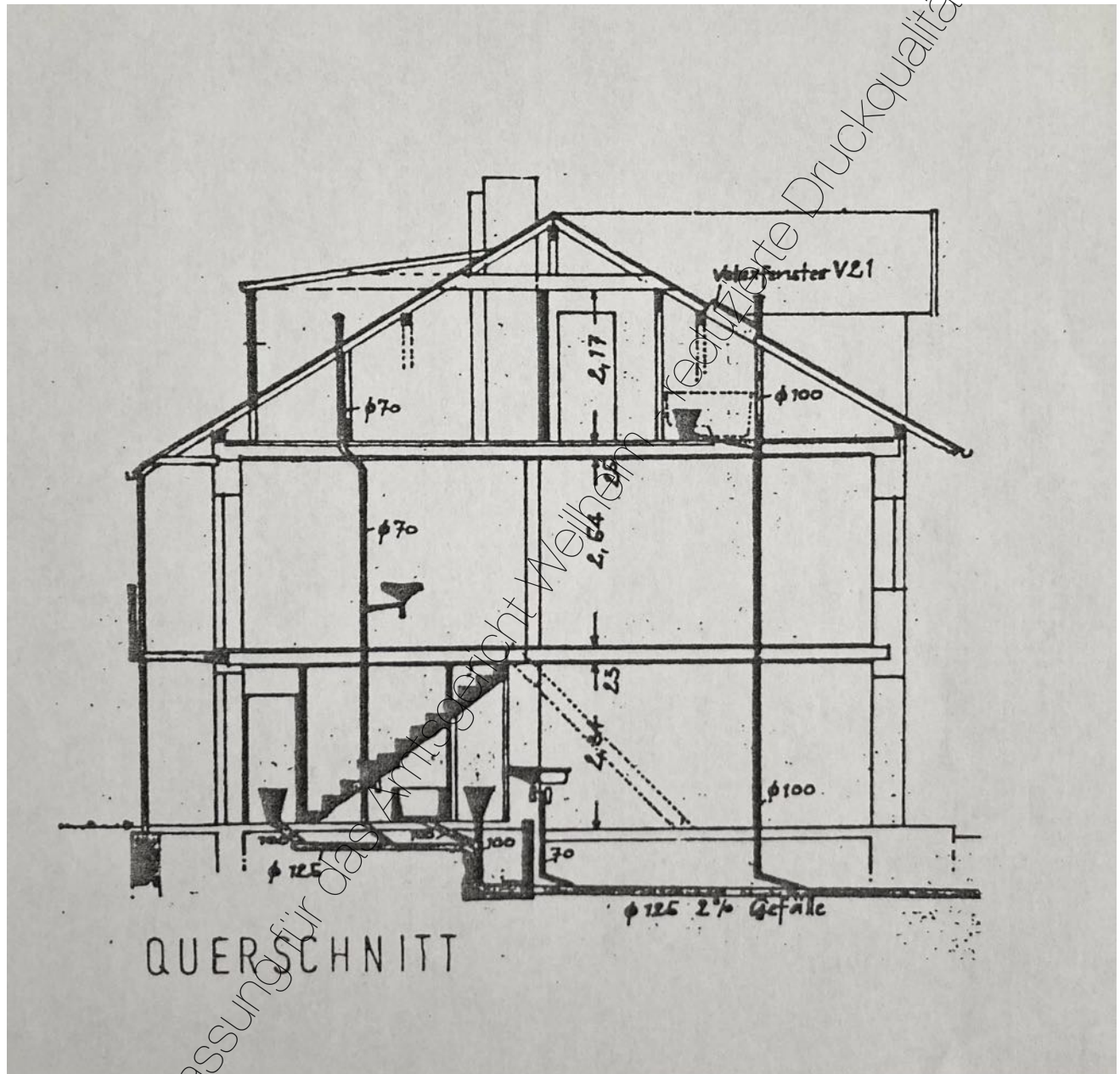


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

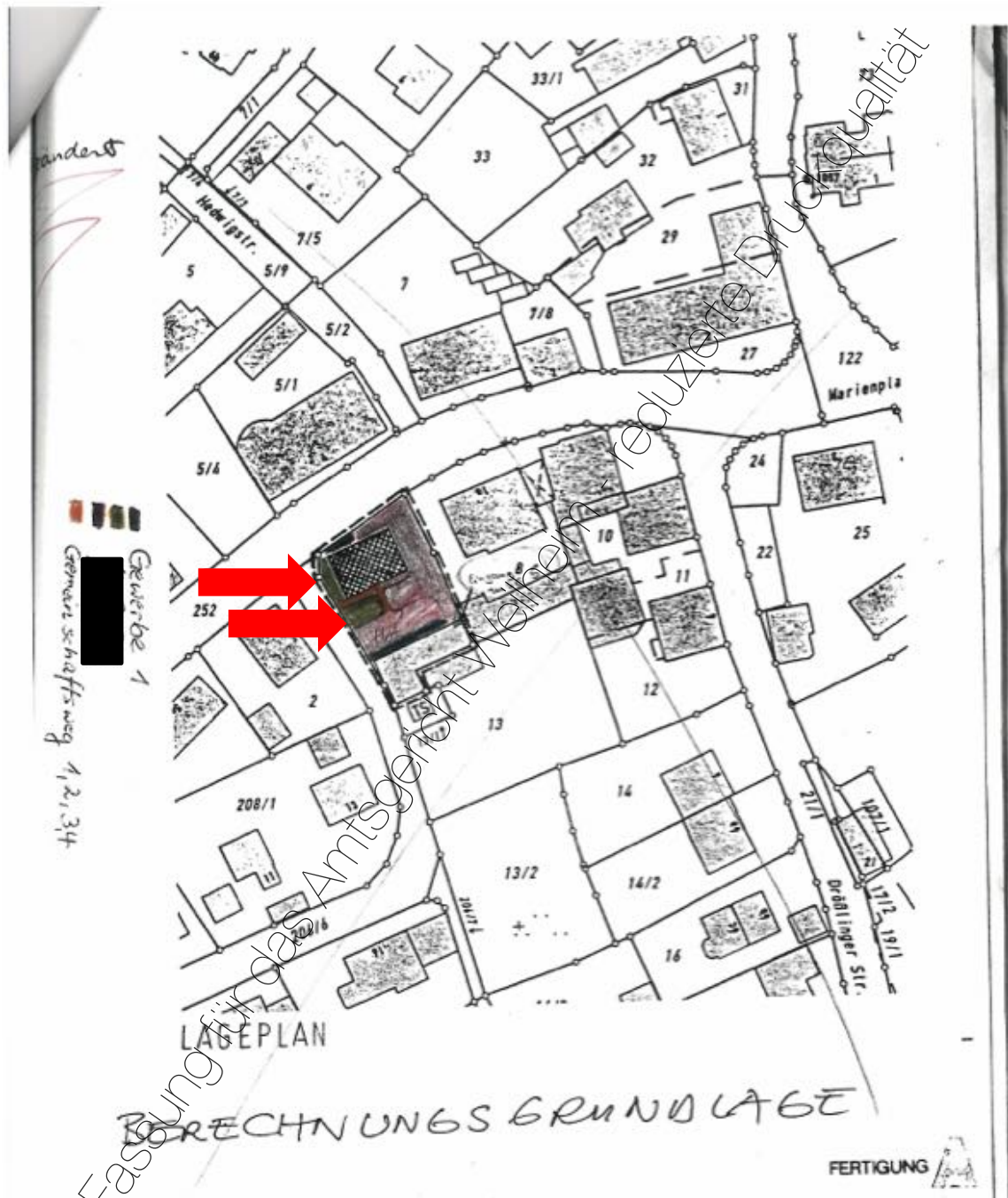
Aufteilungsplan von 2003 - Grundriss Dachgeschoss, o. M.



Aufteilungsplan von 2003 – Schnitt o. M.



Anlage 2 zur Teilungserklärung – Übersicht der Sondernutzungsrechte
Sondernutzungsflächen der Wohnung Nr. 4, gekennzeichnet mit roten Pfeilen



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 Haftung.