

Dipl.-Ing. Univ. Architektin
Andrea Becker-Bergemann

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifiziert nach DIN EN ISO/ IEC 17024

Romanstr. 40 - 80639 München - Tel. 089 / 388993-70 / Fax-71 - info@becker-bergemann.eu

GUTACHTEN
über den Verkehrswert
im Sinne des § 194 BauBG

Amtsgericht Wolfratshausen

Aktenzeichen: 1 K 11/24



Wertermittlungsobjekt

121,8067 / 1.000 MEA an Grundstück Fl.Nr. 371,
Gemarkung Rottach-Egern
Sondereigentum Nr. 6 / Nutzungseinheit im Dachgeschoss
Ganghoferstr. 4, 83700 Rottach-Egern

Wertermittlungstichtag: 10.01.2025

Verkehrswert unbelastet 116.000 €

**Werteinfluss lfd. Nr. 1 Abt. II
des Grundbuchs** 6.000 €

**Werteinfluss lfd. Nr. 12 , lfd. Nr. 14
Abt. II des Grundbuchs** 38.000 €

Das Gutachten umfasst insgesamt 85 Seiten einschließlich Anlagen. Das Gutachten wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt. Eine Ausfertigung ist für die Akten der Sachverständigen bestimmt. Dies ist Ausfertigung Nr. 1.

INHALTSVERZEICHNIS

1 .Strukturkennzahlen / Eckdaten	5
2 .Allgemeine Angaben	6
2.1 Angaben zur Auftragserteilung	6
2.2 Zweck der Wertermittlung	6
2.3 Versteigerungsobjekt	6
2.4 Stichtag	6
2.5 Ortstermin	6
2.6 Unterlagen	7
2.7 Quellenhinweise	8
2.8 Grundlage der Bewertung	8
2.9 Hinweise zur Gutachtenerstellung	9
2.10 Haftung	10
2.11 Urheberrecht	10
3 .Grundbuch Blatt 7936	11
3.1 Bestandsverzeichnis	11
3.2 Abteilung I	12
3.3 Abteilung II	12
3.4 Abteilung III	14
4 .Urkunde Urk. Rolle Nr. 2643/2014	15
4.1 Inhalt der Urkunde	15
4.2 Zusammenfassung	19
4.3 Vorkaufsrecht	20
4.3.1 Grundlage Urkunden	20
4.3.2 Werteinfluss Vorkaufsrecht	21
5 .Urkunde Urk. Rolle Nr. 2646/2018	22
5.1 Inhalt der Urkunde	22
5.2 Rückauflassungsvormerkung	23
5.2.1 Grundlage Urkunden	23
5.2.2 Grundlage Rückauflassungsvormerkung.....	23
5.2.3 Werteinfluss Rückauflassungsvormerkung.....	23
5.3 Auflassungsvormerkung	24
5.3.1 Grundlage Urkunden.....	24
5.3.2 Werteinfluss Auflassungsvormerkung	24

6 . Urkunde Urk. Rolle Nr. 3853 R/2020	25
6.1 Inhalt der Urkunde	25
6.2 Nießbrauch	27
6.2.1 Grundlage Urkunde	27
6.2.2 Grundlage Nießbrauch	27
6.2.3 Grundlage Eigentum	27
6.2.4 Werteinfluss Nießbrauch	28
6.3 Auflassungsvormerkung	28
6.3.1 Grundlage Urkunde	28
6.3.2 Grundlage Auflassungsvormerkung	28
6.3.3 Werteinfluss Auflassungsvormerkung	28
7 . Urkunde Urk. Rolle Nr. 3854 R/2020	29
7.1 Inhalt der Urkunde	29
7.2 Nießbrauch	31
7.2.1 Grundlage Urkunde	31
7.2.2 Einfluss Nießbrauch	31
7.2.3 Grundlage Eigentum	31
7.2.4 Werteinfluss Nießbrauch	32
7.3 Auflassungsvormerkung	32
7.3.1 Grundlage Urkunde	32
7.3.2 Grundlage Auflassungsvormerkung	32
7.3.3 Werteinfluss Auflassungsvormerkung	32
8 . Lagebeschreibung	33
8.1 Lage Allgemein	33
8.2 Gemeinde Rottach-Egern	34
8.3 Tegernsee	35
8.4 Wirtschaftslage / Standortfaktoren	35
8.5 Bewertungsobjekt	37
9 . Grundstück Fl.Nr. 371	38
9.1 Merkmale Allgemein	39
9.2 Gebühren / Erschließungsbeiträge	40
9.3 Kfz-Stellplätze	40
9.4 Hochwassergefahrenzone	42
9.5 Landschaftsschutzgebiet	45
9.6 Sonstige Hinweise	45
9.7 Zusammenfassung / Beurteilung	46
10 Planungsrechtliche Grundlagen	47
10.1 Flächennutzungsplan (FNP)	47
10.2 Bebauungsplan (BPlan)	48

10.3	Baurecht	48
10.4	Sonstige Satzungen und Verordnungen	49
10.5	Zusammenfassung / Beurteilung	49
11	Bauliche und sonstige Anlagen	50
11.1	Wohngebäude	50
11.2	Sondereigentum Nr. 6	53
11.3	Außenanlagen	55
11.4	Zusammenfassung / Beurteilung	56
12	Verkehrswertermittlung	57
12.1	Grundlage gem. § 194 BauGB	57
12.2	Grundlage gem. ImmoWertV	57
12.3	Grundlage Sondereigentum Nr. 6	57
13	Sondereigentum Nr. 6.....	58
13.1	Vergleichspreise Gutachterausschuss	58
13.2	Anpassung Vergleichspreise	60
13.3	Vergleichswert vorläufig unbelastet	64
13.4	Marktanpassung	64
13.5	Vergleichswert marktangepasst vorläufig unbelastet	64
13.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's)	65
13.7	Vergleichswert unbelastet	65
13.8	Werteinfluss Vorkaufsrecht	65
13.9	Werteinfluss Nießbrauch	65
14	Verkehrswert	66
15	Zusatzangaben für das Gericht	68
16	Abkürzungsverzeichnis	69
17	Anlagenverzeichnis	71
Anlage 1 / Planunterlagen		72
Anlage 1.1 / Baugenehmigungsplanung v. 13.05.1964		72
Anlage 1.2 / Baugenehmigung Tekturplanung v. 22.04.1965		76
Anlage 1.3 / Baugenehmigungsplanung v. 23.04.2008		77
Anlage 1.4 / Auszug Teilungsplan zur Teilungserklärung v. 29.12.2014		79
Anlage 2 / Fotos		82

1 Strukturkennzahlen / Eckdaten

Wertermittlungstichtag	10.01.2025
Qualitätstichtag	10.01.2025
Ortstermin	10.01.2025

Grundstück Fl.Nr. 371

Lagermerkmale	"Innenbereichslage", „Reines Wohngebiets" (WR) Landschaftsschutzgebiet Seeuferlage Hochwassergefahrenzone
Größe:	2.495 m²
Bebauung:	Mehrfamilienhaus, Schuppen

Mehrfamilienhaus

Nutzung	Wohnnutzung, sonstige Nutzung
Anzahl Wohneinheiten (WE)	5 WE, Nutzungseinheit im DG
Baujahr	ca. 1911/12 / Anbau Ost ca. 1964
Geschosse	EG, 1.OG, DG (teilausgebaut) nicht unterkellert

Sondereigentum Nr. 6

Lage	Dachgeschoss Ost
Art	Nutzungsfläche
Nutzungsfläche	rd. 41,30 m² NUF zzgl. Speicher, Balkon
sonstiges	SNR „Zimmer“ im DG

Verkehrswert

Vergleichswert unbelastet	116.000 €
Verkehrswert unbelastet	116.000 €

Belastung Abt. II des Grundbuchs

Werteinfluss lfd. Nr. 1 Abt. II des Grundbuchs, Vorkaufsrecht	6.000 €
Werteinfluss lfd. Nr. 12, Nr. 14 Abt. II des Grundbuchs Nießbrauch	38.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zur Auftragserteilung

Auftraggeber Amtsgericht Wolfratshausen
 Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
 Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
 Beschluss vom 23.09.2024
 Aktenzeichen: 1 K 11/24

2.2 Zweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

2.3 Versteigerungsobjekt

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt
121,8067/1000	Wohnung im Dachgeschoß	6	an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmer im DG	7936
an Grundstück				
Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar
Rottach-Egern	371	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Ganghoferstr. 4	0,2495

2.4 Stichtag

Wertermittlungsstichtag 10.01.2025

Qualitätsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

2.5 Ortstermin

Datum: 10.01.2025
 Uhrzeit: 12.30 Uhr bis 15.45 Uhr

Teilnehmer Die Unterzeichnende Sachverständige.
 Sonstige Teilnehmer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Art und Umfang der Ortsbesichtigung

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum SE Nr. 6, Lage im Dachgeschoss, einschließlich Gemeinschaftseigentum (Erschließung, Gemeinschaftsräume, integrierte Garage, sowie Außenanlagen und Schuppen) konnten, bis auf die „Katzenlaube“ und den Speicher, das Gemeinschaftseigentum Schuppen uneingeschränkt besichtigt werden.

Eine eingeschränkte Zugängigkeit sowohl des Speichers, als auch des Schuppen, war, aufgrund gegebener Lagerung größerer Mengen Hausrat gegeben.

Die Besichtigung beinhaltete ebenso die nähere Umgebung des Grundstücks.

2.6 Unterlagen

Quelle: Auftraggeber

- Grundbuch unbeglaubigt, Blatt 7936, Gemarkung Rottach-Egern, v. 11.06.2024

Quelle: Grundbuchamt Landratsamt Miesbach

- Grundbuch unbeglaubigt, Blatt 7936, Gemarkung Rottach-Egern, v. 17.02.2025
- Urk.Rolle Nr. 2643 / 2014 v. 29.12.2014, Begründung v. Wohnungseigentum, einschließlich Anlagen, beglaubigte Abschrift
- Urk.Rolle Nr. 2646 / 2018 v. 15.11.2018, Überlassung, beglaubigte Abschrift
- Urk.Rolle Nr. 3853 R/ 2020 v. 30.12.2020, Überlassung, beglaubigte Abschrift
- Urk.Rolle Nr. 3854 R/ 2020 v. 30.12.2020, Überlassung, beglaubigte Abschrift

Quelle: Verfahrensbeteiligte

- Vollmacht 1 Verfahrensbeteiligte v. 01.10.2024
- Vollmacht 2 Verfahrensbeteiligte v. 05.01.2025
- Urk.Rolle Nr. 2643/2014 v. 29.12.2014, Begründung v. Wohnungseigentum
- Aufteilungsplan v. 07. Okt. 2014, ohne Prüfvermerk
- Sonstige Unterlagen

Quelle: Gemeinde Rottach-Egern

- Baubeschreibung v. 23.12.1963
- Baumappe Bauantrag Wohnhausanbau v. 18.02.1964
- Baugenehmigungsplanung v. 13.05.1964, Wohnhausanbau
- Baubescheid v. 13.05.1964, Erweiterung des Wohnhauses mit Ölfeuerungseinbau und Kanalanschluss
- Baugenehmigung Tekturplanung v. 22.04.1965, Dachzimmerausbau
- Nachtragsbescheid v. 22.04.1965
- Stellplatzlageplan M 1:1.000, genehmigt mit Bescheid v. 30.04.2008 (Antrag auf Nutzungsänderung, Einbau einer Wohnung im DG (SE Nr. 5))

- Flächennutzungsplan v. 17.03.1998
- Sonstige Unterlagen

Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte v. 04.11.2024, M 1 : 1000
- Flurkarte mit Digitalem Orthophoto (DOP) v. 07.11.2024, M 1 : 1.000

Sonstige Informationen

- Auskünfte der Gemeindeverwaltung / Bauamt Gemeinde Rottach-Egern
- Auskünfte des Landratsamts Miesbach
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach
- Auskünfte des Staatsarchivs München
- Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

Sonstige Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundgesetz (GG)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- DIN 277, Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Einschlägige Fachliteratur

2.7 Quellenhinweise

Flurkarte / sonstiges Kartenmaterial:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Bayern
Atlas; [http:// geoportal.bayern.de/bayernatlas/](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/);
sowie Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Miesbach

2.8 Grundlage der Bewertung

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird grundsätzlich der miet- und lastenfreie Zustand zugrunde gelegt.

Ggf. vorhandene Belastungen gem. Abt. II des Grundbuchs
Ergänzend werden zur Information des Gerichts festgestellt.

Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

2.9 Hinweise zur Gutachtenerstellung

Behördenauskünfte	Behördenauskünfte werden nur <u>unverbindlich</u> erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.
Baurecht	<p>Eine Übereinstimmung des vorgefundenen Zustands mit dem Bauplanungsrecht, der BayBO, den örtlichen (gemeindlichen) Bauvorschriften einschließlich geltender Satzungen, sowie sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen, wird – soweit nicht anderweitig vermerkt - unterstellt.</p> <p>Eine rechtssichere Aussage hinsichtlich dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung kann ausschließlich über eine Bauvoranfrage bzw. eine Baueingabe bei der zuständigen Aufsichtsbehörde erlangt werden.</p>
Grenzverlauf	Soweit nicht gegenteilig vermerkt wird unterstellt, dass der Grenzverlauf der dem Gutachten zugrunde gelegten Grundstücke dem Grenzverlauf dem Zeitpunkt der entsprechenden Urkundenerstellung entspricht.
Unterlagen	Sowohl seitens der zuständigen Behörde, als auch der Verfahrensbeteiligten, konnten Baugenehmigungsunterlagen lediglich in unvollständiger Form zur Verfügung gestellt werden. Für die Richtigkeit der Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen kann keine Gewähr übernommen werden.
Massenermittlungen	Für die Verkehrswertermittlung standen unvollständig vermaßte Planunterlagen zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden. Ein Aufmaß wurde weder beauftragt, noch durchgeführt. Stichprobenartig wurden lediglich Maße bzgl. Lichter Raumhöhen, sofern erforderlich, erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Zustand sind nicht ausgeschlossen.
Beschreibungen	<p>Die Beschreibung im Rahmen des Gutachtens erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei der Beschreibung der Konstruktion sowie einzelner Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften besitzen. Weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Dieses Verkehrswertgutachten stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt somit in keiner Weise den Zweck einer physikalischen-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf schadstoffhaltige / gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden, soweit nicht gegenteilig vermerkt, weder durchgeführt noch berücksichtigt. Des Weiteren wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit verwendeter Baumaterialien durchgeführt.</p>

Des Weiteren wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutzkonzept, Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden- und Gebäudeverunreinigungen/Altlasten, Elektromog und sonstiger schädlicher Umwelteinflüsse, etc. durchgeführt.

Die Beschreibung von Baumängeln stützt sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Bei den nicht sichtbaren Bauteilen erfolgt die Beschreibung gemäß vorliegender Angaben, deren Richtigkeit unterstellt wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen vom tatsächlichen Zustand nicht ausgeschlossen sind.

Funktionsfähigkeit / technische Ausstattung

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, sonstige Bauwerke sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Wasser, Elektroinstallationen, etc.) wurde - soweit nicht gegenteilig vermerkt - nicht geprüft. Im Gutachten wird grundsätzlich, sofern nicht gegenteilig vermerkt, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Untergrund wird, sofern nicht gegenteilig vermerkt, im Rahmen der Bewertung gewachsener, tragfähiger Boden von ortsüblicher Beschaffenheit vorausgesetzt. Es werden, sofern nicht gegenteilig vermerkt, ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss angenommen.

Sonstiges

Bewegliche Güter sind, sofern nicht gegenteilig vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung.

2.10 Haftung

Eine Haftung über den Verwendungszweck im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird grundsätzlich ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Planunterlagen enthaltenen Angaben einschließlich Maße wird keine Haftung übernommen.

2.11 Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung für andere Zwecke als die des Auftrages, die Weitergabe an Dritte oder zur Geltendmachung sonstiger Ansprüche, ist ohne Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Das im Gutachten verwendete Kartenmaterial ist urheberrechtlich geschützt, es darf weder separiert noch einer anderen Nutzung zugeführt werden.

3 Grundbuch Blatt 7936

Hinweis Die folgenden Angaben beruhen auf einem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 17.02.2025 und erfolgen auszugsweise. Die vollständige Fassung der Urkunde wird dem Gericht ausgehändigt.

Grundbuchamt Amtsgericht Wolfratshausen

Gemarkung Rottach-Egern

Letzte Änderung 12.09.2024

3.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Grundbuch von		Miesbach Rottach-Egern		Blatt	7936	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	121,8067/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		371	Ganghoferstr. 4, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	24	95		
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 7931 bis Blatt 7936); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmer im Dachgeschoß zugeordnet. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29.12.2014 URNr. 2643/2014 Notar Wilfried Schwarzer, Tegernsee Bezug genommen; übertragen aus Blatt 4603; eingetragen am 27.01.2015.					
		Riederer					

3.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

3.3 Abteilung II

Amtsgericht Miesbach Grundbuch von Rottach-Egern		Blatt 7936	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der jeweils anderen Sondereigentumseinheiten gemäß § 472 BGB; gemäß Bewilligung vom 29.12.2014 URNr. 2643/2014 Notar Wilfried Schwarzer, Tegernsee; eingetragen am 27.01.2015. Riederer		
8	1 Am Anteil Abt. I/2.4	Nießbrauch für [REDACTED] löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 15.11.2018 URNr. 2646/2018 Notar Dr. Walter Rottenfuß, Tegernsee; eingetragen am 10.12.2018. Riederer		
9	1 Am Anteil Abt. I/2.4	Rückauflassungsvormerkung -auflösend befristet- für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 15.11.2018 URNr. 2646/2018 Notar Dr. Walter Rottenfuß, Tegernsee; eingetragen am 10.12.2018. Riederer		
10	1 Am Anteil Abt. I/2.4	Nießbrauch -aufschiebend bedingt- für [REDACTED]; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 15.11.2018 URNr. 2646/2018 Notar Dr. Walter Rottenfuß, Tegernsee; eingetragen am 10.12.2018. Riederer		
11	1 Am Anteil Abt. I/2.4	Auflassungsvormerkung -aufschiebend bedingt und auflösend befristet- für [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 15.11.2018 URNr. 2646/2018 Notar Dr. Walter Rottenfuß, Tegernsee; eingetragen am 10.12.2018. Riederer		
12	1 Am Anteil Abt. I/3.2	Nießbrauch für [REDACTED]; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 30.12.2020 URNr. 3853/2020 Notar Dr. Walter Rottenfuß, Tegernsee; eingetragen am 14.05.2021. Wanderl		
13	1 Am Anteil Abt. I/3.2	Auflassungsvormerkung - befristet, Anspruch bedingt - für [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 30.12.2020 URNr. 3853/2020 Notar Dr. Walter Rottenfuß, Tegernsee; eingetragen am 14.05.2021. Wanderl		

14	1	Wanderl
		Nießbrauch für [REDACTED]; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 30.12.2020 URNr. 3854/2020 Notar Dr. Walter Rottenfuß, Tegernsee; eingetragen am 14.05.2021..
15	1	Wanderl
		Auflassungsvormerkung - befristet, Anspruch bedingt - für [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 30.12.2020 URNr. 3854/2020 Notar Dr. Walter Rottenfuß, Tegernsee; eingetragen am 14.05.2021.
16	1	Wanderl
		Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 11/24); eingetragen am 27.05.2024.
		Otremba

Amtsgericht Grundbuch von		Miesbach Rottach-Egern		Blatt 7936		Zweite Abteilung		Einlegebogen 1 R	
Veränderungen				Löschungen					
Lfd. Nr. der Spalte 1				Lfd. Nr. der Spalte 1					
4	5			6	7				
				8,10	Je gelöscht am 12.09.2024.				
					Giesa				

Anmerkungen zu Abt. II**Ild. Nr. zu 1 / Vorkaufsrecht**

Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer der jeweils anderen Sondereigentumseinheiten.

Ein Werteinfluss ist gegeben. Siehe hierzu Pkt. 4.3 des Gutachtens.

Ild. Nr. 9 / Rückauflassungsvormerkung

Rückauflassungsvormerkung für [REDACTED] (betr. 1/3 MEA an Sondereigentum Nr. 6, [REDACTED]).

Ein Werteinfluss ist nicht gegeben. Siehe hierzu Pkt. 5.2 des Gutachtens.

Ild. Nr. 11 / Auflassungsvormerkung

Auflassungsvormerkung für [REDACTED] (betr. 1/3 MEA an Sondereigentum Nr. 6, [REDACTED]).

Ein Werteinfluss ist nicht gegeben. Siehe hierzu Pkt. 5.3 des Gutachtens.

Ifd. Nr. 12 / Nießbrauch

Nießbrauch für [REDACTED] (betr. 1/6 MEA an Sondereigentum Nr. 6, [REDACTED]).

Ein Werteinfluss ist gegeben. Siehe hierzu Pkt. 6.2 des Gutachtens.

Ifd. Nr. 13 / Auflassungsvormerkung

Auflassungsvormerkung für [REDACTED] (betr. 1/6 MEA an Sondereigentum Nr. 6, [REDACTED]).

Ein Werteinfluss ist nicht gegeben. Siehe hierzu Pkt. 6.3 des Gutachtens.

Ifd. Nr. 14 / Nießbrauch

Nießbrauch für [REDACTED] (betr. 1/6 MEA an Sondereigentum Nr. 6, [REDACTED]).

Ein Werteinfluss ist gegeben. Siehe hierzu Pkt. 7.2 des Gutachtens.

Ifd. Nr. 15 / Auflassungsvormerkung

Auflassungsvormerkung für [REDACTED] (betr. an 1/6 MEA an Sondereigentum Nr. 6, [REDACTED]).

Ein Werteinfluss ist nicht gegeben. Siehe hierzu Pkt. 7.3 des Gutachtens.

Ifd. Nr. 16 / Zwangsversteigerung

Eine Werteinfluss ist nicht gegeben.

3.4 Abteilung III

Einträge in Abt. III des Grundbuchs bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

4 Urkunde Urk. Rolle Nr. 2643/2014

Hinweis	Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise. Die vollständige Urkunde wird dem Gericht beigelegt.
Art der Urkunde	„Begründung von Wohnungseigentum“ nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes
Datum der Urkunde	29.12.2014

4.1 Inhalt der Urkunde

I. Grundbuchvortrag / BV

Gemarkung Rottach-Egern

Flst.Nr. 371, Ganghoferstraße 4, Wohnhaus,
Nebengebäude, Hofraum, Hof- und
Gebäudefläche (darauf ein Teil
der Bootshütte von Flst. 374
= genaue Fläche = 0,2 qm,
Garten zu 2495 qm

II. Teilungserklärung

Die demnach entstehenden Miteigentumsanteile und das mit diesen jeweils verbundene Sondereigentum sind in der **Anlage 1** zu dieser Urkunde aufgeführt; auf die Anlage wird verwiesen.
Jeder Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung des zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums beschränkt.

Die Wohnungen sind in sich im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG abgeschlossen und im beigelegten Aufteilungsplan (**Anlage 2**) mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

III. Gegenstand des Wohnungseigentums

3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums:

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Nr. 2 zum Sondereigentum erklärt sind. Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen. Zur gemeinsamen Benutzung durch alle Wohnungseigentümer stehen u. a. zur Verfügung:

- die Hoffläche samt Zugang und Zufahrt, im Aufteilungsplan mit "G" bezeichnet;
- die Mülltonnenanlage samt Zugang und Zufahrt, die im Sondernutzungsplan (**Anlage 3**) eingezeichnet ist;
- die Hoffläche samt Zugang und Zufahrt, im Aufteilungsplan mit "G" bezeichnet;

- der an der östlichen Grundstücksgrenze errichtete sog. "Geräteschuppen"
- alle im Aufteilungsplan mit "G" bezeichneten Räume.

IV. Gemeinschaftsordnung

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht, sein Sondereigentum allein zu nutzen, vorbehaltlich der Beschränkungen aus dem Gesetz oder der hier niedergelegten Regelung.

Er hat ferner das Recht

- die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, in dem seine Raumeinheit liegt, sowie die gemeinschaftliche Grundstücksfläche mitzubedenutzen
- der ausschließlichen Nutzung der Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm gemäß Anlage 1 Spalte 3 zur Sondernutzung zugewiesen sind.

Grundsätzlich ist nur eine Wohnnutzung zulässig; die berufliche, auch gewerbliche Nutzung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung.

5. Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums, einschließlich der Sondernutzungsflächen, kommen die jeweiligen Eigentümer/Nutzungsberechtigten auf; für die Außenseiten der Balkone und Terrassen, Fenster, Roll-/Fensterläden, Außentüren die Gemeinschaft.

10. Die von der Sondernutzung betroffenen Flächen ergeben sich aus dem Aufteilungsplan (nur für KFZ-Stellplätze), dem Sondernutzungsplan (Anlage 3) sowie aus dem Schuppenplan (Anlage 4), der einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde bildet.

V. Vorkaufsrechte

Beim Verkauf einer Einheit sollen die Eigentümer der jeweils anderen Einheiten zum Vorkauf berechtigt sein.

Daher wird an jeder Einheit ein

subjektiv dingliches Vorkaufsrecht

für die jeweiligen Eigentümer sämtlicher anderen Einheiten bestellt.

Hierfür gilt:

- Das Vorkaufsrecht gilt für jeden Verkaufsfall.
- Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt 120 Kalendertage.
- Mehreren steht das Vorkaufsrecht gemeinschaftlich zu, gemäß § 472 BGB.

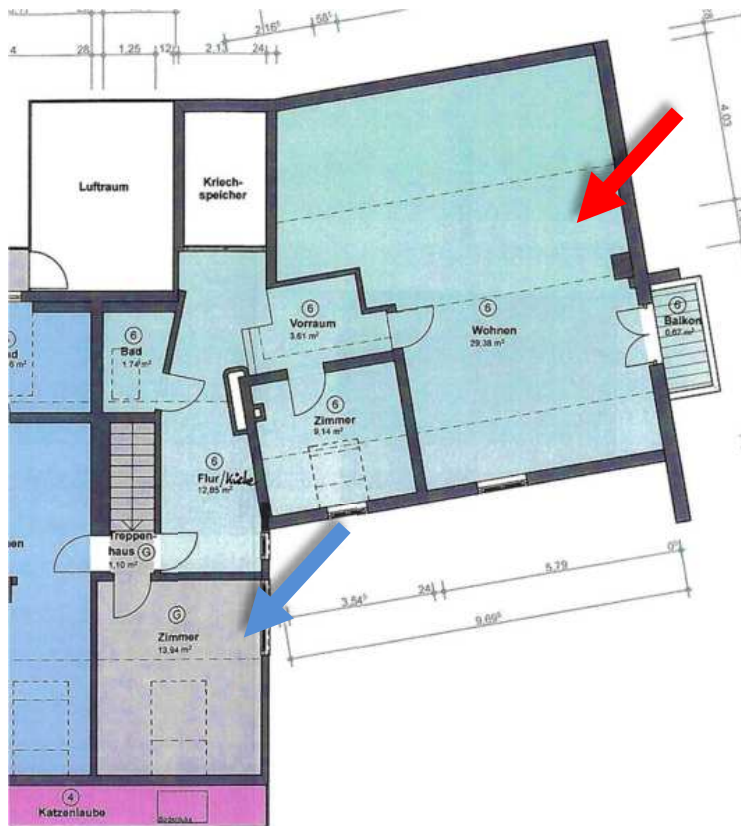
Im Übrigen gelten für die Vorkaufsrechte die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Auszug Anlage 1

Aufteilungs- plan-Nr.	Miteigentums- anteil	Sondereigentum und Sondernutzungsrechte
6	121,8067/1000	Wohnung im Dachgeschoß Sondernutzungsrecht an dem im Gemein- schaftseigentum stehenden Zimmer im Dachgeschoss

Auszug Anlage 2 / Aufteilungsplan

mit SE Nr. 6 (Grün markiert, Roter Pfeil) / SNR (Grau Markiert, Blauer Pfeil)



Hinweis

Gemäß Teilungsplan vorhandene Nutzungsbezeichnungen / SE Nr. 6 („Wohnen“ bzw. „Zimmer“), stimmen nicht mit der baurechtlich genehmigten Nutzung (Speicher) überein.

Die gemäß Aufteilungsplan zwischen „Flur“ (SE Nr. 6) und „Zimmer“ (SNR) dargestellte Trennwand ist baulich nicht vorhanden.

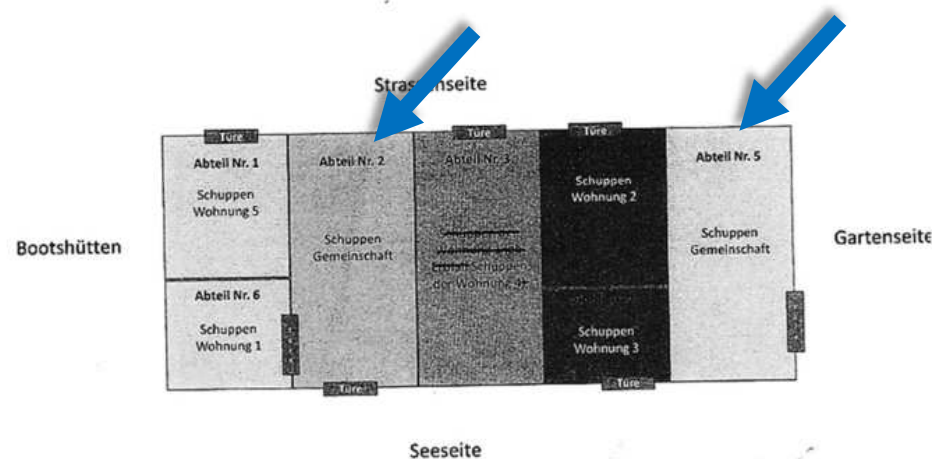
Anlage 3 / Mülltonnenanlage, Zugang, Zufahrt



Anlage 4 / Aufteilungsplan Schuppen

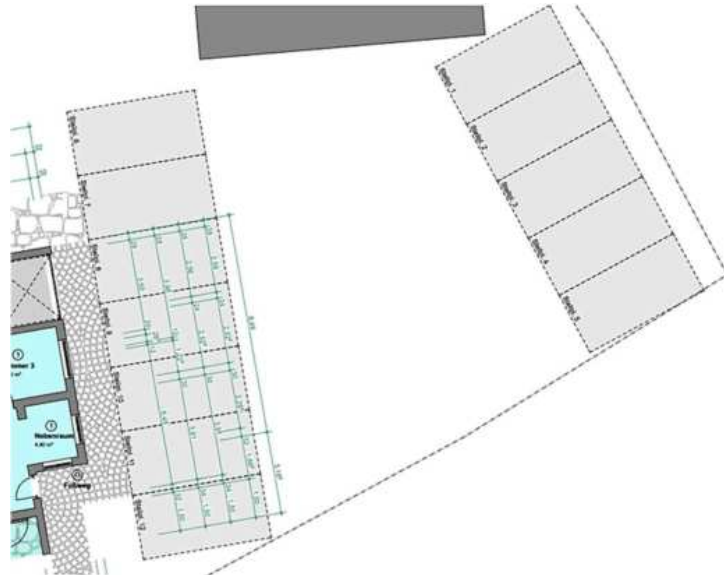
mit Gemeinschaftseigentum (Blauer Pfeil)

Aufteilungsplan Schuppen
Ganghoferstrasse 4
gemäß Vorgabe Erwin und Monika Schwende



Außenstellplätze gem. Aufteilungsplan

(Anm.: stlicher Grundstücksbereich)



4.2 Zusammenfassung

Anmerkung	Die folgende Zusammenfassung umfasst wesentliche Aspekte und erfolgt auszugsweise.
Grundlage	Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern. Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes. Aufteilung in insgesamt 6 Miteigentumsanteile, jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung. Sondernutzungsrechte sind gegeben.
SE Nr. 6	Gemäß Teilungserklärung gegebene Nutzungsbezeichnungen („Wohnen“ bzw. „Zimmer“) stimmen nicht mit der baurechtlich genehmigten Nutzung (Speicher) überein.
Vorkaufsrecht / Werteeinfluss	Ein subjektiv dingliches Vorkaufsrecht für die jeweiligen Eigentümer sämtlicher anderen Einheiten ist bestellt. Ein Werteeinfluss ist gegeben.

4.3 Vorkaufsrecht

4.3.1 Grundlage Urkunden

1 / Urkunde Urk. Rolle Nr. 2643/2014

Gemäß lfd. Nr. 1 Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936 ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der jeweils anderen Sondereigentumseinheiten begründet. Auf die Bewilligung, Urk. Rolle Nr. 2643/2014 v. 29.12.2014, wird verwiesen.

Inhalt der Bedingungen

Hinweis

Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

- Das Vorkaufsrecht gilt für jeden Verkaufsfall.
- Die Frist der Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt 120 Kalendertage.
- Gemäß § 472 BGB steht mehreren Eigentümern das Vorkaufsrecht zu.
- Im Übrigen gelten für die Vorkaufsrechte die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

2 / Grundlage Vorkaufsrecht

In vorliegendem Fall handelt es sich um ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 1094 bis 1104 BGB und ist als klassisches Sachenrecht nach § 873 BGB im Grundbuch eingetragen. Es handelt sich hier um eine verbindliche Vormerkung die automatisch als Verfügungssperre für jeden Verkaufsfall wirkt.

Das Grundstück wird in der Weise belastet, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt ist, § 1098 BGB.

Gegenüber dem Kaufinteressenten wirkt das Vorkaufsrecht einer Vormerkung, § 1098 Abs. 2 BGB, entsprechend. Die Übertragung des Grundstückes an den Käufer wird solange verhindert, solange der Vorkaufsberechtigte nicht auf das Vorkaufrecht verzichtet. Das dingliche Vorkaufsrecht stellt damit ein die Eigentumsposition durch relative Verfügungsbeschränkung und deren Durchsetzbarkeit durch den Berechtigten übertragenes Recht dar.

Sollte der Vorkaufsberechtigte von seinem Recht Gebrauch machen, kommt der Kauf zwischen dem (Vorkaufs-) Berechtigten und dem Verpflichteten (dem Käufer) unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat, § 464 Abs. 2 BGB.

3 / Beurteilung

Einfluss

Ein Vorkaufsrecht kann aus unterschiedlicher Betrachtungsweise heraus eine Wertminderung entfalten.

Marktlage

So kann ein mit einem Vorkaufsrecht belastetes Grundstück die Marktgängigkeit einschränken, da diese Belastung eine abschreckende Wirkung ausübt. Ggf. ist mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen, jedoch muss eine tatsächliche Auswirkung auf den Verkehrswert nicht gegeben sein.

Bei hohem Angebot und geringer Nachfrage reagiert der Markt sensibler auf Grundbuchverschmutzungen, auch spielt bei einem gegebenen Vorkaufsrecht für mehrere Verkaufsfälle eine größere Rolle als bei einem Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall.

Vorteile

Gemäß gegebener Marktsituation zum WST, welche durch eine insgesamt eher durchschnittliche Nachfrage geprägt ist, kann von einem Werteinfluss ausgegangen werden.

Des Weiteren ist der Wert eines Vorkaufsrechts daran zu bemessen, inwieweit es dem Vorkaufsberechtigten einen Vorteil gewährt wie z.B. ein Wertzuwachs eines unmittelbar angrenzenden Grundstücks bzw. sonstiges Eigentums (Arrondierungsvorteil, Vereinigungsvorteil) gegeben ist.

Im vorliegenden Fall liegen Anhaltspunkte vor, die einen Wertzuwachs durch eine Ausübung des Vorkaufsrechts bedingen würden.

4.3.2 Werteinfluss Vorkaufsrecht

Unter Berücksichtigung gegebenen Sachverhalts, des gem. lfd. Nr. 1 Abt. II, Grundbuch Blatt 7936, begründeten Vorkaufsrechts, sowie der zum WST gegebenen Marktverhältnisse, wird nach sachverständiger Schätzung eine Wertminderung in einer Spanne zwischen rd. 3 und 7 % als Abschlag, dies entspricht einem Mittelwert von pauschal rd. 5 %, als sachgerecht erachtet.

5 Urkunde Urk. Rolle Nr. 2646/2018

Hinweis	Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise. Die vollständige Urkunde wird dem Gericht beigelegt.
Art der Urkunde	„Überlassung“
Datum der Urkunde	15.11.2018

5.1 Inhalt der Urkunde

I. Grundbuchvortrag

2. Im selben Grundbuch

Blatt 7936

ist eingetragen:

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Rottach-Egern

121,8067/1000 Miteigentumsanteil an dem vorstehend Ziffer 1. näher bezeichneten Grundstück Fl.Nr. 371, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6;

Sondernutzungsrecht an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmer im Dachgeschoß;

Abteilung I (Eigentümer):

u. a.:

– wie vor- zu 1/3

II. Überlassung, Zustimmung

– nachstehend "der Veräußerer" genannt-

überläßt

an

ihren

– nachstehend "der Erwerber" genannt-

b) ihren 1/3-Miteigentumsanteil an dem in Ziffer I. 2. bezeichneten Grundbesitz

jeweils mit allen Rechten und Bestandteilen.

Diese Miteigentumsanteile werden nachstehend insgesamt "Vertragsgrundbesitz" genannt.

III. Vorbehalte / Gegenleistungen

2. Rückübertragungsanspruch für Veräußerer:

Der Veräußerer ist berechtigt, die Rückübertragung des Vertragsgrundbesitzes auf sich oder einen Dritten zu verlangen, wenn

- a) der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt, oder
- b) zu Lebzeiten des Veräußerers

Die Rückübertragung hat unentgeltlich zu erfolgen, soweit nicht nachstehend etwas anderes bestimmt ist.

4. Übertragungsrecht zugunsten [REDACTED]
[REDACTED] am Vertragsgrundbesitz:

Das vorstehend dem Veräußerer eingeräumte Rückübertragungsrecht wird hiermit entsprechend [REDACTED] eingeräumt, wobei an die Stelle der Zustimmung bzw. des Ablebens des Veräußerers hier die Zustimmung bzw. das Ableben des Ehegatten tritt.

Das Recht ist aufschiebend bedingt durch das Ableben des Veräußerers.

Die Vormerkung ist durch den Tod des Berechtigten auflösend befristet.

5.2 Rückauflassungsvormerkung

5.2.1 Grundlage Urkunden

Gemäß lfd. Nr. 9 Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936 ist eine Rückauflassungsvormerkung, für [REDACTED], begründet. Auf die Bewilligung, Urk. Rolle Nr. 2646/2018 v. 15.11.2018, wird verwiesen.

Urk. Rolle Nr. 2646/2018

Hinweis

Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

Der Veräußerer ist berechtigt die Rückübertragung auf sich oder einen Dritten zu verlangen wenn

- a) der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt,
- b) zu Lebzeiten des Veräußerers unter bestimmten Bedingungen (aa) bis jj))

Die durch die Rückübertragung entstehenden Kosten hat der Berechtigte zu tragen.

5.2.2 Grundlage Rückauflassungsvormerkung

Es handelt es sich hier um einen schuldrechtlichen Anspruch, ein Sicherungsmittel eigener Art. Gemäß Rechtsprechung handelt es sich bei einer Rückauflassungsvormerkung um ein befristetes Recht, deren Inhalt grundsätzlich individuell gestaltet werden kann, gesetzliche Vorschriften sind diesbezüglich nicht vorhanden.

Gründe, die zur Geltendmachung einer Rückauflassungsvormerkung führen können, sind ein Nichterfüllung der festgelegten Bedingungen/Auflagen. Sollte ein Anspruch auf Rückübertragung ausgelöst werden, ist grundsätzlich eine, die zu diesem Zeitpunkt gegebene Umstände berücksichtigend, mit einzubeziehende Einzelfallbetrachtung erforderlich.

5.2.3 Werteinfluss Rückauflassungsvormerkung

Unter Berücksichtigung gegebenen Sachverhalts sowie der Marktverhältnisse zum WST ist eine Wertneutralität gegeben.

5.3 Auflassungsvormerkung

5.3.1 Grundlage Urkunden

Gemäß lfd. Nr. 11 Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936 ist eine Auflassungsvormerkung / Rückübertragungsrecht, für [REDACTED], begründet. Auf die Bewilligung, Urk. Rolle Nr. 2646/ 2018 v. 15.11.2018, wird verwiesen.

Urk. Rolle Nr. 2646/2018

Hinweis

Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

Der Veräußerer ist berechtigt, die Rückübertragung auf sich oder einen Dritten zu verlangen, wenn

- a) der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt,
- b) zu Lebzeiten des Veräußerers unter bestimmten Bedingungen (aa) bis jj))

Das Recht ist aufschiebend bedingt durch das Ableben des Verkäufers.

Ausübung des Rückforderungsrechts

Die durch die Rückübertragung entstehenden Kosten hat der Berechtigte zu tragen.

5.3.2 Werteinfluss Auflassungsvormerkung

Unter Berücksichtigung gegebenen Sachverhalts sowie der Marktverhältnisse zum WST ist eine Wertneutralität gegeben.

6 Urkunde Urk. Rolle Nr. 3853 R/2020

Hinweis	Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise. Die vollständige Urkunde wird dem Gericht beigelegt.
Art der Urkunde	„Überlassung“
Datum der Urkunde	30.12.2020

6.1 Inhalt der Urkunde

I. Sachverhalt

2. Im Grundbuch des Amtsgerichts Miesbach für
Rottach-Egern Blatt 7936
ist eingetragen:

Bestandsverzeichnis:

121,8067/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

FlNr. **371**

Ganghoferstr. 4,
Gebäude- und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche

zu **2495 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6; , /

Sondernutzungsrecht an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmer im Dachgeschoß

Abteilung I (Eigentümer):

u. a.:

— wie vor — zu 1/3

II. Überlassung, Zustimmung

1. — nachstehend "der Veräußerer" genannt —
überläßt
an
ihre —
Frau —
— nachstehend "der Erwerber" genannt —
- b) einen 1/6-Miteigentumsanteil an dem in Ziffer I. 2. bezeichneten Grundbesitz (Wohnung Nr. 6)
jeweils mit allen Rechten und Bestandteilen.
Diese Miteigentumsanteile werden nachstehend einzeln und in Gesamtheit "Vertragsgrundbesitz" genannt.
3. Die Beteiligten sind darüber einig, dass nach Vollzug der in Ziffer I. 4. bezeichneten Urkunde sowie der heutigen Urkunde folgendes Miteigentumsverhältnis besteht:
Wohnung Nr. 6:
— zu 1/6
— zu 1/6. , /

III. Vorbehalte / Gegenleistungen / 1

1. Nießbrauch für [REDACTED]:

- a) [REDACTED] behält sich auf Lebenszeit an dem in vorstehender Ziffer II. 1. bezeichneten Teil des Vertragsgrundbesitzes –nachstehend insoweit Grundbesitz genannt- den uneingeschränkten Nießbrauch vor.

Der Nießbrauch wird ab heute eingeräumt.

- b) Für das Nießbrauchsrecht gelten die Bestimmungen der §§ 1030 ff BGB.

Danach gilt insbesondere Folgendes:

Der Nießbraucher darf den Grundbesitz selbst nutzen, aber z. B. auch vermieten.

Er hat für die Erhaltung des Grundbesitzes zu sorgen und die gewöhnlichen Unterhaltungskosten zu tragen.

Er ist verpflichtet, auf den Grundbesitz entfallende laufende öffentliche Lasten und Abgaben zu tragen. Privatrechtliche Lasten hat er zu tragen, soweit diese derzeit auf dem Vertragsgrundbesitz lasten.

- c) In Abänderung der gesetzlichen Bestimmungen wird vereinbart, dass der Nießbraucher auch alle sonst den Eigentümer treffenden Lasten und Kosten hinsichtlich des Grundbesitzes zu tragen hat, insbesondere alle außerordentlichen Lasten und auch außergewöhnliche Unterhaltungs- und Reparaturkosten.
- d) Der Nießbrauch als solcher ist nicht übertragbar und auch nicht vererblich.

III. Vorbehalte / Gegenleistungen / 2

2. Rückübertragungsanspruch für [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
-in diesem Abschnitt auch "der Veräußerer" und "der Berechtigte" genannt-

ist berechtigt, die Rückübertragung des in vorstehender Ziffer II. 1. bezeichneten Teils des Vertragsgrundbesitzes –nachstehend wiederum Vertragsgrundbesitz genannt- ganz oder teilweise auf sich zu verlangen, wenn

- a) der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt, oder
b) zu Lebzeiten des Veräußerers

6.2 Nießbrauch

6.2.1 Grundlage Urkunde

Gemäß lfd. Nr. 12 Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936 ist ein Nießbrauch für [REDACTED] begründet. Auf die Bewilligung, Urk. Rolle Nr. 3853 R/2020 v. 30.12.2020, wird verwiesen.

Urk. Rolle Nr. 3853 R/2020

Hinweis	Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.
Grundlage	Überlassung des 1/6 MEA an dem 121,8067 / 1.000 MEA an dem Grundstück Fl.Nr. 371, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6, Sondernutzungsrecht an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmer im Dachgeschoss, durch [REDACTED] an [REDACTED]. Nießbrauch zugunsten [REDACTED]

Rahmenbedingungen

Hinweis: Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

- Nießbrauch an dem 1/6 MEA an SE Nr. 6, Nutzungseinheit im Dachgeschoss
- Einräumung eines Nießbrauchs gemäß §§ 1030 ff BGB
- uneingeschränkte Nutzung, Eigennutzung bzw. Vermietung
- der Nießbraucher hat für den Erhalt und Unterhalt des Grundbesitzes zu sorgen
- Der Nießbraucher trägt alle öffentlichen und außerordentlichen Lasten
- Der Nießbrauch ist als solches nicht übertragbar und nicht vererblich

6.2.2 Grundlage Nießbrauch

Der Anteil des Nießbrauchs ist abhängig

- von dem durch den Nießbrauch entgangenem Ertrag des Eigentümers
- von dem Alter der Berechtigten

Der entgangene Gewinn ist mit Hilfe eines Leibrentenbarwertfaktors zu kapitalisieren und als Barwert bei dem Wert des Grundstücks zu berücksichtigen. Der Leibrentenbarwertfaktor ist abhängig von der statistischen Lebenserwartung der Person und erfasst somit eine Überlebenswahrscheinlichkeit.

6.2.3 Grundlage Eigentum

SE Nr. 6	In vorliegendem Fall handelt es sich um eine Gemeinschaft von insgesamt 4 Eigentümern. Eine Benutzungsregelung liegt nicht vor, bzw. eine den jeweiligen Teilhabern zur alleinigen Nutzung zugeordneter Nutzungsbereich ist nicht gegeben.
-----------------	--

Beurteilung

Es ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des 1/6 MEA an dem 121,8067/1.000 MEA, an der im Aufteilungsplan mit SE Nr. 6 bezeichneten Nutzungseinheit, welcher kein definierter Nutzungsbereich zugeordnet ist, eine Vermietbarkeit auf dem freien Markt nicht gegeben ist.

6.2.4 Werteinfluss Nießbrauch

Unter Berücksichtigung gegebener Bedingungen ist von einer nicht vorhandenen Nachfrage auf dem freien Mietmarkt auszugehen. Eine Grundlage bzgl. der Ermittlung eines Nutzungswerts bzw. eines Barwerts des Nießbrauchs ist somit nicht gegeben.

Unter Gesamtwürdigung gegebenen Sachverhalts, Nutzungsbeschränkung, ist jedoch nach sachverständiger Einschätzung ein Werteinfluss, als Abschlag, gegeben. Siehe hierzu Pkt. 13.9 des Gutachtens.

6.3 Auflassungsvormerkung**6.3.1 Grundlage Urkunde**

Gemäß lfd. Nr. 13 Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936 ist eine Auflassungsvormerkung / Rückübertragungsanspruch, für [REDACTED] begründet. Auf die Bewilligung, Urk. Rolle Nr. 3853 R/2020 v. 30.12.2020, wird verwiesen.

Urk. Rolle Nr. 3853 R/2020**Hinweis**

Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

Gemäß Urkunde Urk. Rolle Nr. 3853 R/2020 v. 30.12.2020 ist der Veräußerer berichtet, die Rückübertragung ganz oder teilweise auf sich zu verlangen, wenn

- a) der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt,
- b) zu Lebzeiten des Veräußerers unter bestimmten Bedingungen (aa) bis hh))

Die durch die Rückübertragung entstehenden Kosten hat der Berechtigte zu tragen.

6.3.2 Grundlage Auflassungsvormerkung

Gemäß Rechtsprechung handelt es sich bei einer Rückauflassungsvormerkung / Auflassungsvormerkung um ein befristetes Recht, deren Inhalt grundsätzlich individuell gestaltet werden kann, gesetzliche Vorschriften sind diesbezüglich nicht vorhanden.

Gründe, die zur Geltendmachung einer Rückauflassungsvormerkung / Auflassungsvormerkung führen können, sind ein Nichterfüllung der festgelegten Bedingungen/Auflagen. Sollte ein Anspruch auf Rückübertragung ausgelöst werden, ist grundsätzlich eine, die zu diesem Zeitpunkt gegebene Umstände berücksichtigend, mit einzubeziehende Einzelfallbetrachtung erforderlich.

6.3.3 Werteinfluss Auflassungsvormerkung

Unter Berücksichtigung des gegebenen Sachverhalts, sowie der zum WST gegebenen Marktverhältnisse, ist ein Werteinfluss nicht gegeben.

7 Urkunde Urk. Rolle Nr. 3854 R/2020

Hinweis	Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise. Die vollständige Urkunde wird dem Gericht beigelegt.
Art der Urkunde	„Überlassung“
Datum der Urkunde	30.12.2020

7.1 Inhalt der Urkunde

I. Grundbuchvortrag

- 2.) Im Grundbuch des Amtsgerichts Miesbach für
Rottach-Egern Blatt 7936
ist eingetragen:
Bestandsverzeichnis:
121,8067/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
FINr. **371** Ganghoferstr. 4,
Gebäude- und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche
zu **2495 m**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6;
Sondernutzungsrecht an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmer im Dachgeschoß
Abteilung I (Eigentümer):
u. a.:
- wie vor- zu 1/3
Abteilung II:
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der jeweils anderen Sondereigentumseinheiten gemäß § 472 BGB - lfd. Nr. 1-

II. Überlassung

1. [REDACTED]
- nachstehend "der Veräußerer" genannt-
ü b e r l ä ß t
an
ihre [REDACTED]
Frau [REDACTED]
- nachstehend "der Erwerber" genannt-
b) einen 1/6-Miteigentumsanteil an dem in Ziffer I. 2. bezeichneten Grundbesitz (Wohnung Nr. 6) jeweils mit allen Rechten und Bestandteilen.
Diese Miteigentumsanteile werden nachstehend einzeln und in Gesamtheit "Vertragsgrundbesitz" genannt.
3. Die Beteiligten sind darüber einig, dass nach Vollzug der in Ziffer I. 4. bezeichneten sowie der heutigen Urkunde folgendes Miteigentumsverhältnis besteht:

Wohnung Nr. 6:

zu 1/6

zu 1/6. ✓

4. [REDACTED] stimmt hiermit der Überlassung gemäß vorstehender Ziffer 2. in ihrer Eigenschaft als Rückübertragungsberechtigte zu und gibt ihre durch Auflassungsvormerkung gesicherten Ansprüche hiermit auf, unter der Bedingung, dass für sie der Übertragungsanspruch am betroffenen Vertragsgrundbesitz gemäß nachstehender Ziffer III. 2. begründet wird.

III. Vorbehalte / Gegenleistungen / 1

1. Nießbrauch für [REDACTED]

- a) [REDACTED] behält sich auf Lebenszeit an dem in vorstehender Ziffer II. 1. bezeichneten Teil des Vertragsgrundbesitzes –nachstehend insoweit Grundbesitz genannt– den uneingeschränkten Nießbrauch vor.
Der Nießbrauch wird ab heute eingeräumt.
- b) Für das Nießbrauchsrecht gelten die Bestimmungen der §§ 1030 ff BGB.
Danach gilt insbesondere Folgendes:
Der Nießbraucher darf den Grundbesitz selbst nutzen, aber z. B. auch vermieten.
Er hat für die Erhaltung des Grundbesitzes zu sorgen und die gewöhnlichen Unterhaltungskosten zu tragen.
Er ist verpflichtet, auf den Grundbesitz entfallende laufende öffentliche Lasten und Abgaben zu tragen. Privatrechtliche Lasten hat er zu tragen, soweit diese derzeit auf dem Vertragsgrundbesitz lasten.
- c) In Abänderung der gesetzlichen Bestimmungen wird vereinbart, dass der Nießbraucher auch alle sonst den Eigentümer treffenden Lasten und Kosten hinsichtlich des Grundbesitzes zu tragen hat, insbesondere alle außerordentlichen Lasten und auch außergewöhnliche Unterhaltungs- und Reparaturkosten.
- d) Der Nießbrauch als solcher ist nicht übertragbar und auch nicht vererblich.
- e) Die Eintragung des Nießbrauchs an dem in vorstehender Ziffer II. 1. bezeichneten Teil des Vertragsgrundbesitzes in das Grundbuch im angegebenen Berechtigungsverhältnis mit dem Vermerk, dass zur Löschung der Nachweis des Todes des Nießbrauchers genügt, wird hiermit **be-**
willigt und beantragt.

III. Vorbehalte / Gegenleistungen / 2

2. Rückübertragungsanspruch für [REDACTED]

-in diesem Abschnitt auch "der Veräußerer" und "der Berechtigte" genannt-

ist berechtigt, die Rückübertragung des in vorstehender Ziffer II. 1. bezeichneten Teils des Vertragsgrundbesitzes –nachstehend wiederum Vertragsgrundbesitz genannt- ganz oder teilweise auf sich zu verlangen, wenn

- a) der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt, oder
- b) zu Lebzeiten des Veräußerers

7.2 Nießbrauch

7.2.1 Grundlage Urkunde

Gemäß lfd. Nr. 14 Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936 ist ein Nießbrauch für [REDACTED] begründet. Auf die Bewilligung, Urk. Rolle Nr. 3854 R/2020 v. 30.12.2020, wird verwiesen.

Urk. Rolle Nr. 3854 R/2020

Hinweis

Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

Grundlage

Überlassung des 1/6 MEA an dem 121,806 / 1.000 MEA an dem Grundstück FINr. 371,

verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6, Sondernutzungsrecht an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmer im Dachgeschoss,

durch [REDACTED] an [REDACTED].

Nießbrauch zugunsten [REDACTED]

Rahmenbedingungen

Hinweis: Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

- Nießbrauch an dem 1/6 MEA an SE Nr. 6, Nutzungseinheit im Dachgeschoss.
- Einräumung eines Nießbrauchs gemäß §§ 1030 ff BGB
- uneingeschränkte Nutzung, Eigennutzung bzw. Vermietung
- der Nießbraucher hat für den Erhalt und Unterhalt des Grundbesitzes zu sorgen
- Der Nießbraucher trägt alle öffentlichen und außerordentlichen Lasten
- Der Nießbrauch ist als solches nicht übertragbar und nicht vererblich

7.2.2 Einfluss Nießbrauch

Siehe hierzu Pkt. 6.2.2. des Gutachtens.

7.2.3 Grundlage Eigentum

Siehe hierzu Pkt. 6.2.3. des Gutachtens.

7.2.4 Werteinfluss Nießbrauch

Siehe hierzu Pkt. 13.9. des Gutachtens.

7.3 Auflassungsvormerkung

7.3.1 Grundlage Urkunde

Gemäß lfd. Nr. 15 Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936 ist die Auflassungsvormerkung / Rückübertragungsanspruch, für [REDACTED] begründet. Auf die Bewilligung Urk. Rolle Nr. 3854 R/2020 v. 30.12.2020 wird verwiesen.

Urk. Rolle Nr. 3854 R/2020

Hinweis

Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

Gemäß Urkunde Urk. Rolle Nr. 3854 R/2020 v. 30.12.2020 ist der Veräußerer berechtigt, die Rückübertragung ganz oder teilweise auf sich zu verlangen, wenn

- a) der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt,
- b) zu Lebzeiten des Veräußerers unter bestimmten Bedingungen (aa) bis hh))

Die durch die Rückübertragung entstehenden Kosten hat der Berechtigte zu tragen.

7.3.2 Grundlage Auflassungsvormerkung

Siehe hierzu Pkt. 6.3.2. des Gutachtens.

7.3.3 Werteinfluss Auflassungsvormerkung

Unter Berücksichtigung des gegebenen Sachverhalts, sowie der zum WST gegebenen Marktverhältnisse, ist ein Werteinfluss nicht gegeben.

8 Lagebeschreibung

Vorbemerkung

Im Rahmen dieses Gutachtens wird, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, lediglich eine Zusammenfassung wesentlicher wertbildender Eigenschaften aufgeführt.

8.1 Lage Allgemein

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Miesbach
Gemeinde:	Rottach-Egern



(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Entfernungen

Landeshauptstadt München (rd. 1,5 Mio.EW) rd. 53 km (LL)
Kreisstadt Miesbach (rd. 12.100 EW) rd. 12 km (LL)
Stadt Bad Tölz (rd. 19.300 EW) rd. 17 km (LL)

Landkreis Miesbach

Der Landkreis Miesbach gehört zu den südlichen Grenzlandkreisen und erstreckt sich östlich des Starnberger Sees vom Karwendelgebirge bis in das Alpenvorland hinein. Zusammen mit den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, Garmisch-Partenkirchen und Weilheim-Schongau bildet der Landkreis Miesbach das Bayerische Oberland.

Bayerisches Oberland

Die Region Oberland verfügt über zwei Oberzentren: der Markt Garmisch-Partenkirchen (rd. 27.200 Einwohner), dem als Fremdenverkehrszentrum und Tagungsort überregionale Bedeutung zukommt, sowie die Stadt Weilheim i OB (rd. 22.400 Einwohner).

Im südlichen Teil des Bayerischen Oberlands steht aufgrund der landschaftlichen Vielfalt, insbesondere der Bergen und Seen, der Erholungs- und Fremdenverkehr an vorderster Stelle.

Unter Berücksichtigung der ökologischen Belange kommt der Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaft, als Grundlage für ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot, eine hohe Bedeutung zu.

8.2 Gemeinde Rottach-Egern

Merkmale

Die Gemeinde Rottach-Egern ist im südlichen Bereich des Landkreises Miesbach gelegen und grenzt im Süden unmittelbar an die Republik Österreich an.

Die Gemeinde Rottach-Egern ist im Tegernseer Tal gelegen und stellt ein Heilklimatischer Kurort am Südufer des Tegernsee im hügeligen Voralpenland von Oberbayern dar. Die Österreichische Grenze nach Tirol befindet sich in rd. 18 m Entfernung (LL).

Sitz der Gemeindeverwaltung ist der Gemeindeteil Rottach.

Lage im Landkreis Miesbach



(Lizenz: Creative Commons, Hagar66, Free Software Foundation 3.0)

Merkmale Gemeinde Rottach-Egern

Allgemein	Fläche	rd. 5.910 ha
	Höhenlage im Tal	720 bis 800 m ü. NHN
	Wallberg	1.722 m ü. NHN
	Höchster Punkt in der Gemeinde:	1.790 m
	Gemeindegliederung	23 Gemeindeteile
	Einwohner	rd. 5.800 Einwohner, davon rd. 1.300 mit Nebenwohnsitz
	Bevölkerungsdichte	98 Einwohner je km ²
(Quelle: Gemeinde Rottach-Egern)		
Anteil Vegetationsfläche	insgesamt	92,7 % (Stand 2019/2020)
	davon Landwirtschaft	14,4 %
	Wald	67,9 %
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)		

8.3 Tegernsee

Merkmale / Qualifikation

Der Tegernsee stellt gemäß Art. 2 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) ein Gewässer I. Ordnung (Gew I) dar und umfasst bei einer Länge von ca. 6 km, einer Breite von ca. 2 km, eine Tiefe von rd. 72 m. Die Flächenausdehnung beträgt rd. 9 km².

Der Tegernsee befindet sich innerhalb des etwa 9.274 Hektar umfassenden Landschaftsschutzgebietes „Schutz des Tegernsees und Umgebung“, das im Jahr 1956 ausgewiesen wurde.

Zuständigkeiten

Der See befindet sich im Eigentum des Freistaats Bayern. Die Zuständigkeit unterliegt der Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen.

Bayerisches Wassergesetz

Siehe auch hierzu: Bayerisches Wassergesetz (BayWG) v. 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130) BayRS 753-1-U, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert.

Sonstiges

Der See zählt zu den saubersten Seen Bayerns, eine Ringkanalisation ist seit den 1950er bzw. /60er Jahren vorhanden. Eine besondere Bedeutung hat der Tegernsee für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung der Landeshauptstadt München.

8.4 Wirtschaftslage / Standortfaktoren

Allgemein

Der Tegernsee stellt für die umliegenden Gemeinden ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für den Tourismus einschließlich der angebotenen Gesundheitsdienstleistungen rund um den See dar. Neben dem Erholungstourismus spielt auch der Kongress- und Seminartourismus eine immer bedeutendere Rolle.

Rottach-Egern

Rottach-Egern stellt ein Mittelzentrum zusammen mit den übrigen Gemeinden des Tegernseer Tals mit insgesamt ca. 23.000 Einwohnern. ca. 3.000 Gästebetten und ca. 390.000 Übernachtungen in Rottach-Egern dar.

Prägung

Nicht nur der Tegernsee, sondern insbesondere das Mangfallgebirge sind prägend für die Lage der Gemeinde.

Die Gemeinde Rottach-Egern, als ländlich geprägte Gemeinde mit ebenso ursprünglichem Charakter einschließlich eines hohen Waldanteils, ist insbesondere durch ein vielfältiges Orts- und Landschaftsbild sowie der unmittelbaren Lage am Tegernsee geprägt ist.

Wirtschaft

Sowohl land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, als auch handwerkliche und sonstige klein- und mittelständische Betriebe sind neben dem Tourismus prägend für die

	<p>Gemeinde. Arbeitsbedingter Pendelverkehr u.a. in die nah gelegenen Städte sowie in die nah gelegene Landeshauptstadt München sind gegeben.</p>
Nachfrage	<p>Sowohl die landschaftlich reizvolle Lage mit ihrem vielfältiges Freizeitangebot, als auch die Lage im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München haben die Region zu einem gefragten Wohn-, als auch Naherholungsstandort gemacht.</p>
Infrastruktur	<p>Ein Angebot von Geschäften für den täglichen Bedarf und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen ist sowohl innerhalb der Gemeinde Rottach-Egern, als auch der nah gelegenen Kreisstadt Miesbach und der Stadt Bad Tölz vorhanden.</p> <p>Darüber hinaus ist ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten einschließlich eine Vielzahl an unterschiedlichen Vereinen als Angebot vorhanden.</p> <p>Sowohl Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, als auch sonstige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind in unterschiedlicher Art in der Gemeinde vorzufinden, während weitere Bildungseinrichtungen unterschiedlicher Art, sowohl in der Kreisstadt Miesbach, Lenggries, als auch in Tegernsee und Holzkirchen vorzufinden sind.</p> <p>Das nächst gelegene Krankenhaus, das Kreiskrankenhaus Agatharied, befindet sich in rd. 15 km Entfernung.</p>
Verkehrsanbindung	<p>Die Gemeinde Rottach-Egern ist über die Bundesstraße B 307, sowie der Bundesstraße B 318 an die Autobahn A8 (Autobahnauffahrt Holzkirchen) in Richtung München - Salzburg angebunden.</p> <p>Eine gute Erreichbarkeit ist über den Bahnhof Tegernsee, der stündlich verkehrenden Bayerische Regiobahn (BRB), mit Anbindung u.a. in Richtung München, gewährleistet. Diverse Buslinien bieten eine Anbindung sowohl in Richtung Bahnhof Tegernsee, als auch u.a. nach Bad Tölz und Holzkirchen an.</p> <p>Seit 2023 ist die Gemeinde Rottach-Egern in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) eingebunden.</p> <p>Die Tegernsee Seenschiffahrt verfügt über insgesamt 10 Anlegestellen am Tegernsee, 3 davon in Rottach-Egern.</p> <p>Flughafen München: rd. 90 km Flughafen Salzburg: rd. 120 km</p>

8.5 Bewertungsobjekt

Lage in der Gemeinde Das bewertungsgegenständliche Objekt, 121,8067/1.000 MEA an Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern, SE Nr. 6) ist im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Rottach-Egern, unmittelbar am Ufer des Tegernsees, gelegen.

Lage in der Gemeinde



(Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Umgebende Nutzungen

Das Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern, ist geprägt durch die Lage auf einer Halbinsel, dem Ortsteil Schorn zugehörig.

Unmittelbar östlich angrenzend befinden sich Bootshäuser der Tegernsee Schifffahrt, während es sich südlich der Ganghofer Straße um ein „Reines Wohngebiet“ handelt mit eher großformatigen Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern sowie Fremdenverkehrsnutzungen.

9 Grundstück Fl.Nr. 371



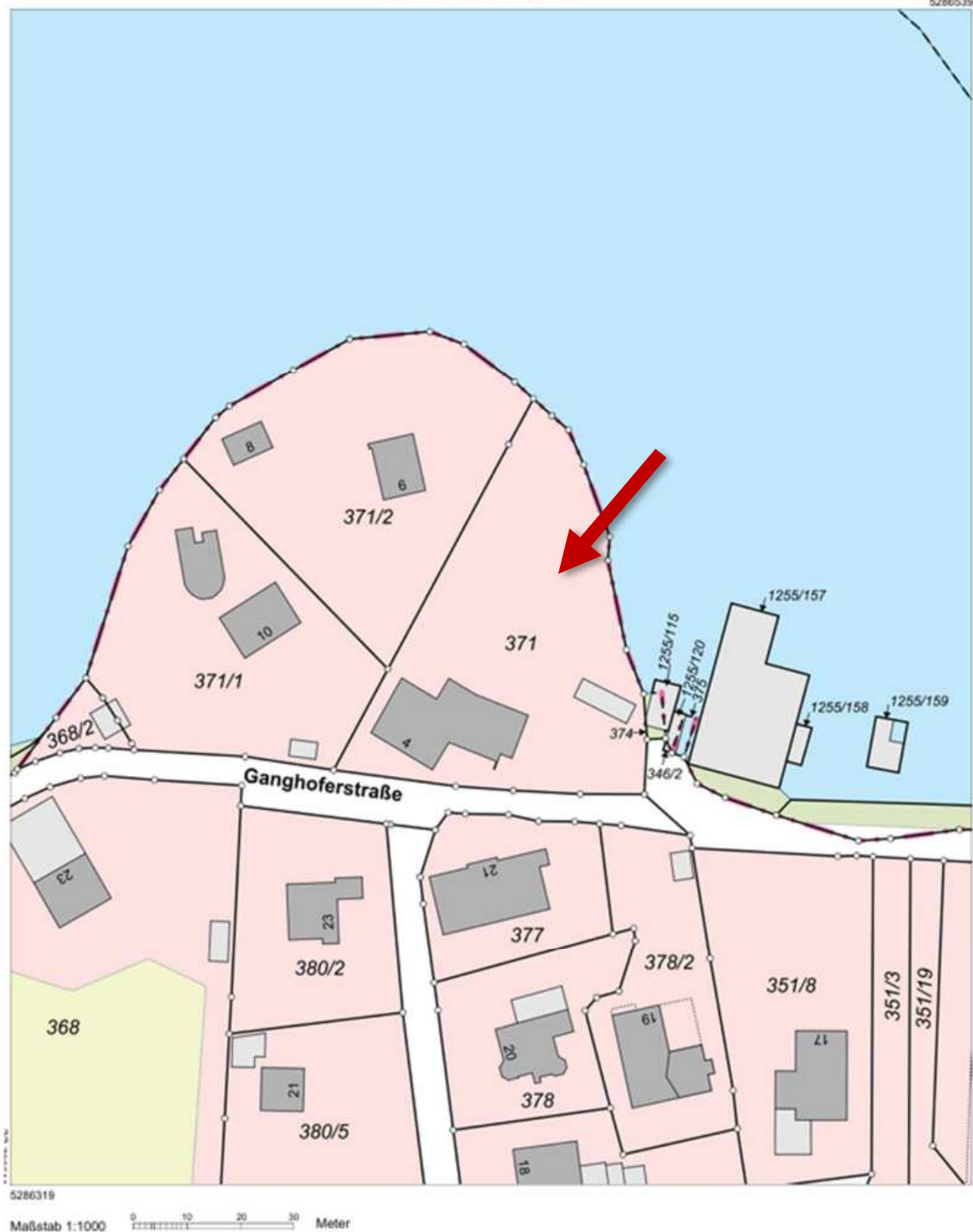
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Miesbach
Münchner Straße 1
83714 Miesbach

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 04.11.2024

Flurstück: 371
Gemarkung: Rottach-Egern

Gemeinde: Rottach-Egern
Landkreis: Miesbach
Bezirk: Oberbayern



9.1 Merkmale Allgemein

Größe	lt. Grundbuch: 0,2495 ha
Art / Nutzung	Seeufergrundstück Zuschnitt ungleichförmig Grundstückslänge zur Ganghoferstraße: rd. 52 m, Grundstückslänge zum Tegernsee hin (Uferzone): rd. 70 m Ob Verlandungsflächen bzw. Geländeabtragungen zum See hin vorhanden sind ist nicht bekannt. Hinweis: Die Maßangaben wurden grob überschlägig als ca.-Maße anhand der Flurkarte ermittelt.
Topographie	Das Gelände ist in etwa höhengleich.
Erschließung	Das Grundstück Fl.Nr. 371 ist unmittelbar von der Ganghoferstraße aus erschlossen. Versorgungsanschlüsse für Telefon, Wasser, Strom, Kanal und Telekommunikation sind, soweit bekannt, ortsüblich vorhanden. Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als ortsüblich erschlossen anzusehen.

Orthographische Flurkarte (Auszug)



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Miesbach
Münchner Straße 1
83714 Miesbach

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 07.11.2024

Flurstück: 371
Gemarkung: Rottach-Egern

Gemeinde: Rottach-Egern
Landkreis: Miesbach
Bezirk: Oberbayern

5286545



(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bebauung	Mehrfamilienhaus, Schuppen
Baugrund	Folgenden Angaben (auszugsweise) gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt. (https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de) <i>Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert. mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch, Gesteinseinheit ab ca. 1 Meter Tiefe am Standort: Flussschotter.</i>
Abmarkung	Die gesetzliche Grundlage der Abmarkung stellt in Bayern das Abmarkungsgesetz (AbmG) dar. Als Grenzzeichen sind Marken zu verwenden, die dauerhaft und zweifelsfrei als Grenzzeichen erkennbar sind. Grenzzeichen konnten für das Grundstück Fl.Nr. 1363/3 nicht identifiziert werden. Es wird eine ordnungsgemäß erfolgte Abmarkung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks unterstellt.
Altlasten	Aufgrund vorhandener sowie bekannter sonstiger Nutzung sind besondere Verdachtsmomente hinsichtlich Altlasten nicht gegeben. Eine Auskunftseinholung bei der zuständigen Aufsichtsbehörde ist nicht erfolgt. Altlastenfreiheit wird in vorliegendem Fall unterstellt.

9.2 Gebühren / Erschließungsbeiträge

Gemeinde	Gemäß mündlicher Auskunft werden durch die Gemeinde Rottach-Egern derzeit keine Erschließungsbeträge (§ 127 BauGB) gemäß Art. 5a Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben. Weiteres ist hierzu nicht bekannt.
-----------------	--

Abwasserverband Tegernseer Tal

Durch den „Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee“ werden Gebühren und Beiträge erhoben: Schmutzwassergebühr, Regenwassergebühr sowie Herstellungsbeitrag. Gemäß mündlicher Aussage des Zweckverbands ist davon auszugehen, dass alle Gebühren ordnungsgemäß entrichtet worden sind.

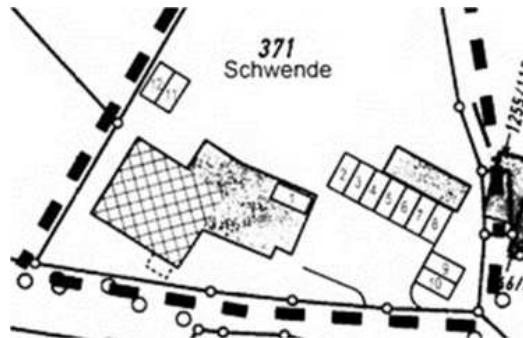
Hinweis	Mündliche Auskünfte werden grundsätzlich unverbindlich erteilt.
----------------	---

9.3 Kfz-Stellplätze

Grundstück Fl.Nr. 371

Baugenehmigung v. 30.04.2008

Gemäß Baugenehmigungsbescheid v. 30.04.2008, sind insgesamt 12 Kfz-Stellplätze spätestens bis zur Bezugsfertigkeit (Ausbau DG West) funktionsfähig nachzuweisen.



Auszug Stellplatzlageplan

Teilungserklärung v. 29.12.2014

Gemäß Teilungserklärung v. 29.12.2014, Anlage, sind insgesamt 12 Stellplätze im östlich Grundstücksbereich als Außenstellplätze ausgewiesen.

Siehe Pkt. 4 des Gutachtens.

Kfz-Stellplätze zum WST

Im Rahmen des Ortstermins stellte sich die Kfz-Stellplatzsituation wie folgt dar:

Einzelgarage (östliches Wohngebäude), Einzelaußenstellplatz (westlicher Grundstücksbereich, SNR zu SE Nr. 2), einzelne Kfz-Stellplatzmöglichkeiten im südöstlichen Grundstücksbereich.

Beurteilung /Werteinfluss

Die im Rahmen des Ortstermins vorgefundene Stellplatzsituation entspricht weder dem Baugenehmigungsbescheid v. 30.04.2008, noch der Teilungserklärung v. 29.12.2014. Die Parksituation war zum WST überwiegend als eher „lose“ zu beschreiben. Der gemäß Baugenehmigungsbescheid v. 30.04.2008 geforderte Stellplatzschlüssel war zum WST nicht erfüllt.

Ein Werteinfluss ist gegeben.

Öffentlicher Straßenraum

Kfz-Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

9.4 Hochwassergefahrenzone

Grundlage

Das Grundstück ist in einer Hochwassergefahrenzone gelegen. Bei dem zuletzt bekannten Hochwasser in 2013 waren, gemäß vorliegender Angaben, ufernahe Häuser und Wege überflutet, einschließlich Grundstück Fl.Nr. 371.

Hinweis

Alle folgenden Angaben (auszugsweise) gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt. (<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>)

1 / Hochwassergefahrenfläche HQ100



Erläuterungen:

Der gewählte Standort wird vom Gewässer Tegernsee bei einem HQ100 gefährdet.

Ein 100-jährlicher Abfluss (HQ100) ist ein Abfluss (Q), der statistisch gesehen mindestens einmal in 100 Jahren auftritt. Da es sich um einen Mittelwert handelt, kann ein Hochwasserereignis mit diesem Abfluss innerhalb von 100 Jahren auch mehrfach auftreten. Das HQ100 wird auch als „mittleres Hochwasserereignis“ bezeichnet, da noch sehr viel seltenere Hochwasserereignisse (Extremhochwasser) auftreten können.

Hochwassergefahrenflächen für HQ100-Szenarien bilden gleichzeitig die Grundlage für die vorläufige Sicherung und Festsetzung von Überschwemmungsgebieten. Ab dem Zeitpunkt der vorläufigen Sicherung bzw. Festsetzung als Überschwemmungsgebiet kommen gesetzlich unmittelbar geltende Nutzungseinschränkungen (z.B. Verbot der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen) zum Tragen.

Am gewählten Standort ist bei einem HQ100 mit einer Wassertiefe von voraussichtlich größer 0 - 0,5 m zu rechnen.

2 / Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}



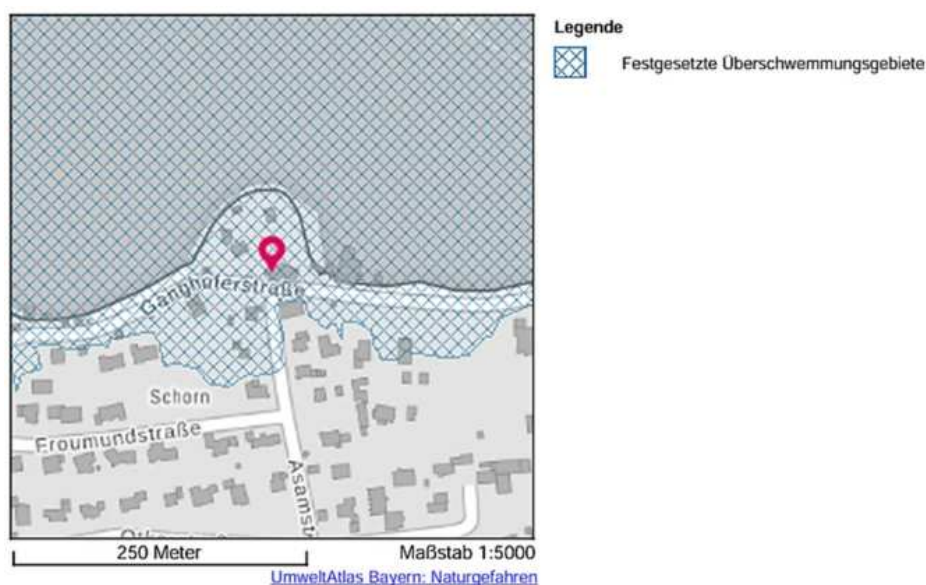
Erläuterungen:

Der gewählte Standort wird vom Gewässer Tegernsee bei einem seltenen Extremereignis gefährdet.

Ein HQ_{extrem} (Extremhochwasser) ist ein Hochwasserereignis mit einem Abfluss (Q), das statistisch gesehen selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ₁₀₀ führen kann. Hierfür wird ein Abfluss angenommen, welcher in etwa der 1,5 fachen Wassermenge des HQ₁₀₀ entspricht.

Gewässername: Tegernsee. Am gewählten Standort ist bei einem HQ_{extrem} mit einer Wassertiefe von voraussichtlich größer 1,0 - 2,0 m zu rechnen.

3 / Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

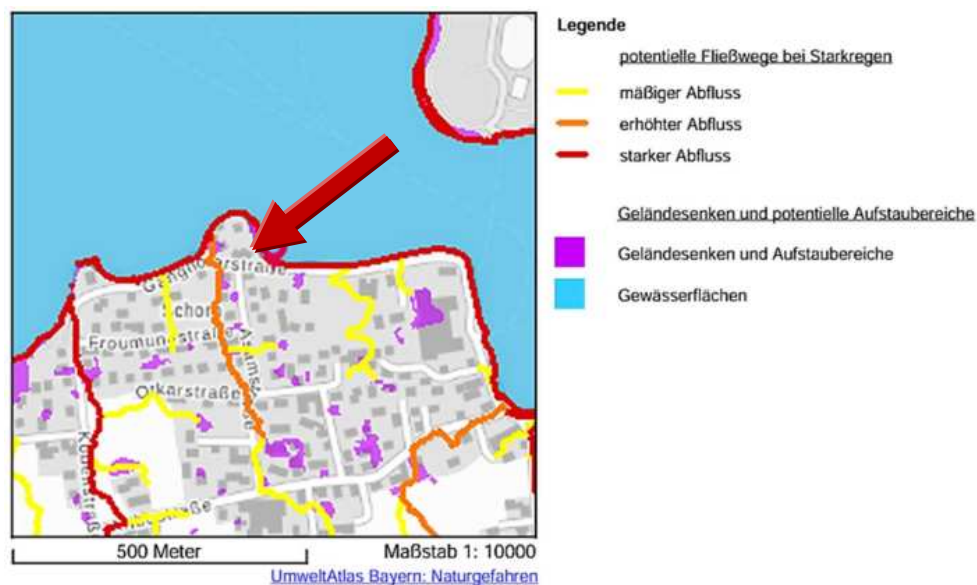


Erläuterungen:

Der gewählte Standort liegt innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das Gewässer Tegernsee überschwemmt den gewählten Standort. Es handelt sich dabei um einen Abfluss, der statistisch betrachtet zumindest einmal in einen Zeitraum von 100 Jahren auftritt.

Das Überschwemmungsgebiet wurde am 26.02.2005 ermittelt und vom zuständigen WWA Rosenheim der Kreisverwaltungsbehörde Miesbach übergeben. Diese hat das Überschwemmungsgebiet am 25.11.2015 per Verordnung festgesetzt.

4 / Oberflächenabfluss und Sturzflut



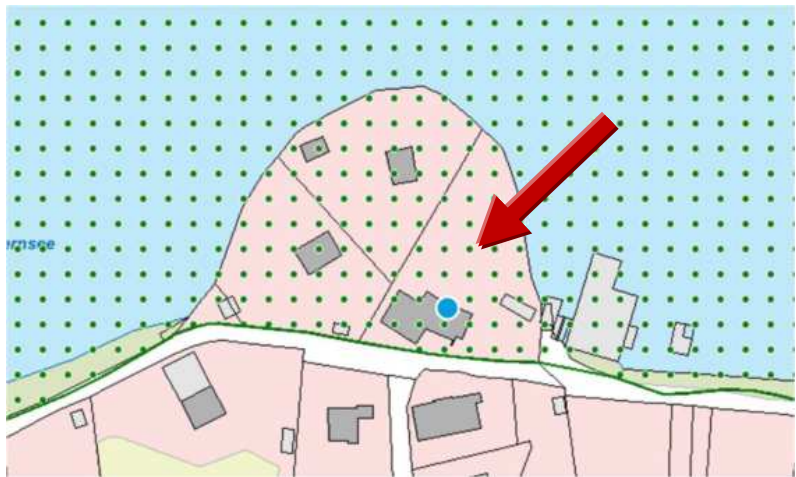
Erläuterungen:

Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte.

9.5 Landschaftsschutzgebiet

<u>Grundlage</u>	Das Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern, mit SE Nr. 6, ist innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets gelegen.
Bezeichnung	Landschaftsschutzgebiete (Schutzgebiete des Naturschutzes)
ID	LSG-00613.01
Name	LSG "Tegernsee und Umgebung"
Verordnungsgeber-Nr.	MB-17
Schutzstatus	einstweilig sichergestellt
Quelle	https://atlas.bayern.de



Hinweis	Verordnung über die einstweilige Sicherstellung des geplanten Landschaftsschutzgebiets „Tegernsee und Umgebung“ v. 14.12.2022. / https://www.landkreis-miesbach.de/Bauen-Umwelt/Natur-und-Umwelt/Naturschutz/Verordnungen-Naturschutz/
----------------	--

9.6 Sonstige Hinweise

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Art	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege v. 29.07.2009, zuletzt geändert am 8. Dez. 2022. https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/
------------	--

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Art	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur v. 23. Februar 2011. https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Bay-NatSchG
------------	--

9.7 Zusammenfassung / Beurteilung

Anmerkung	Die folgende Zusammenfassung umfasst ausschließlich wesentliche Aspekte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Lage	Das Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern, mit SE Nr. 6, ist im östlichen Bereich einer Halbinsel im Ortsteil „Schorn“ gelegen.
Merkmale	<p>Das Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern, mit SE Nr. 6, ist in einer als „Landschaftsschutzgebiet“ deklarierten Zone, gelegen. Inwieweit hieraus ggf. Einschränkungen (z.B. Baurecht) bzw. Verpflichtungen (z.B. Landschaftsschutz) für das gegenständliche Bewertungsobjekt gegeben sind ist nicht bekannt.</p> <p>Gemäß des Bayerischen Landesamt für Umwelt ist das Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern in einer „Hochwassergefahrenzone“ als amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet gelegen. Eine Überflutung des Grundstücks war zuletzt im Jahr 2013 gegeben.</p>
Erschließung	Die Erschließung ist ortsüblich gegeben. Eine beschränkte Anzahl an Kfz-Stellplätzen ist auf dem Grundstück vorhanden. Vorgaben des Baugenehmigungsbescheid v. 30.04.2008, welcher die Bereitstellung von insgesamt 12 funktionsfähigen Kfz-Stellplätzen fordert, wurden nicht erfüllt.
Werteinfluss	Aufgrund gegebener Einschränkungen sowie Rechtsunsicherheit ist ein Werteinfluss im Rahmen der Verkehrswertermittlung gegeben.

10 Planungsrechtliche Grundlagen

10.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Grundlage

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist gemäß mündlicher Aussage des zuständigen Bauamts, in Bezug auf den Flächennutzungsplan v. 17.03.1998, sowie vollzogenes Recht, in „Innenbereichslage“ innerhalb eines „Reines Wohngebiets“ (WR) gelegen.

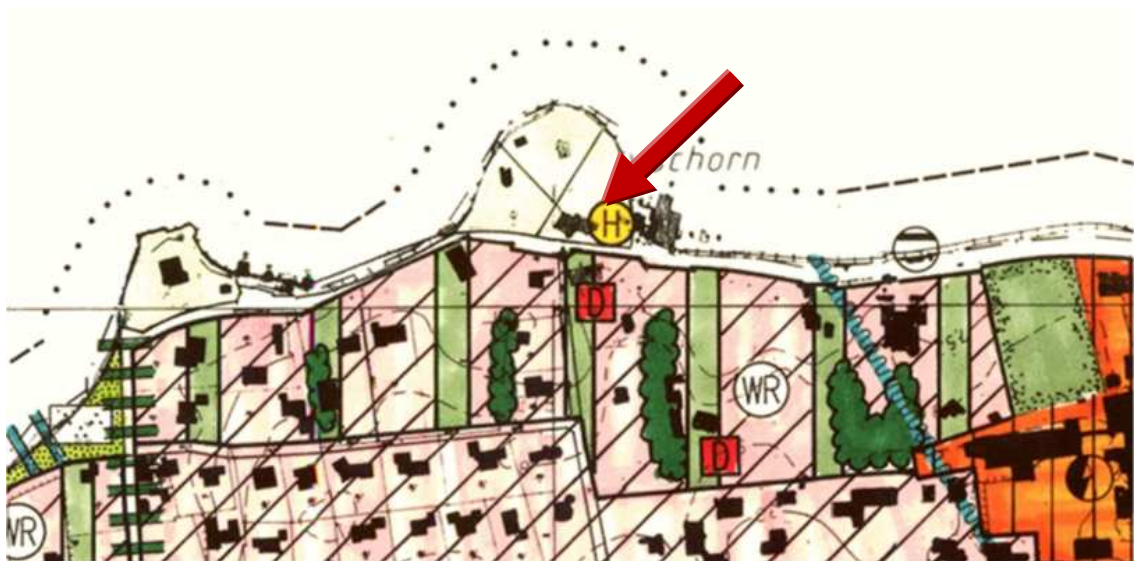
§ 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in einem „Reinen Wohngebiet“ (2) zulässig: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Hinweis

Mündliche Auskünfte werden grundsätzlich unverbindlich erteilt.

Auszug Flächennutzungsplan (FNP)



(Quelle: Gemeinde Rottach-Egern)

10.2 Bebauungsplan (BPlan)

Das Grundstück liegt gemäß Auskunft der zuständigen Baubehörde nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB, wonach ein Bauvorhaben nur zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

10.3 Baurecht

Sondereigentum Nr. 6, Sondernutzungsrecht

Hinweis

Die folgenden Angaben beruhen sowohl auf mündlichen, als auch auf sonstigen Auskünften / Informationen der zuständigen Bau- bzw. Aufsichtsbehörde bzw. sonstiger vorgelegter Unterlagen. Mündliche Auskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Auch wird grundsätzlich kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Eine rechtssichere Aussage hinsichtlich Baurecht kann ausschließlich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde erlangt werden.

Baugenehmigungsplanung v. 13.05.1964

Ein Dachgeschossausbau stellte kein Bestandteil der Baugenehmigungsplanung v. 13.05.1964 (Erweiterung Ost) dar.

Nachtragsbescheid v. 22.04.1965

Gemäß Nachtragsbescheid v. 22.04.1965 wurde der Ausbau eines Zimmers im DG (Sondernutzungsrecht) sowie der Einbau eines WC's (SE Nr. 6) genehmigt. Bei den sonstigen Räumen im DG handelt es sich um „Speicher“.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Hinweis: Folgende Angaben erfolgen auszugsweise.

Art. 2 Begriffe

(5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

Art. 45 Aufenthaltsräume

(1) ¹Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

(2) ¹Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. ²Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

Wohnnutzung SE Nr. 6

Der Nachweis einer baurechtlich genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Wohnnutzung konnte nicht vorgelegt werden.

10.4 Sonstige Satzungen und Verordnungen

Hinweis

Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

- **Gestaltungssatzung (GestS)**

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über Abstandsflächen, Kfz.-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder in der Gemeinde Rottach-Egern (Gestaltungssatzung/ GestS) v. 28.12. 2023.

- **Baumschutzverordnung (BaumSchVO)**

Verordnung der Gemeinde Rottach-Egern zur Sicherstellung des Schutzes von Bäumen in der Gemeinde Rottach-Egern (BaumSchVO) v. 16.08.2022.

- **Wasserabgabesatzung (BGS - WAS)**

Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS - WAS) der Gemeinde Rottach-Egern vom 30.11.2021.

- **Erschließungsbeitragssatzung (EBS)**

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS) v. 27.01. 2022.

- **Ausbaubeitragssatzung (ABS)**

Satzung über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkplätzen, Grünanlagen und Kinderspielplätzen (Ausbaubeitragssatzung –ABS-) v. 21.11.2007.

Sonstige Satzungen

<https://www.gemeinde.rottach-egern.de/Rathaus-Bürger-service / Ihr-Rathaus/Satzungen-Verordnungen/>

10.5 Zusammenfassung / Beurteilung

Lagequalität / Baurecht Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum ist in reiner „Innenbereichslage“ innerhalb eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) gem. § 3 BauNVO gelegen.

Der Nachweis, dass es sich bei SE Nr. 6 um eine genehmigte bzw. genehmigungsfähige Wohnnutzung handelt, konnte nicht vorgelegt werden.

11 Bauliche und sonstige Anlagen**Vorbemerkung**

Die Beschreibungen beschränken sich auf die wesentlichen Kriterien und Feststellungen, mündlicher Angaben im Rahmen des Ortstermins und sonstiger Unterlagen. Die Beschreibungen erheben grundsätzlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Abweichungen vom tatsächlichen Zustand sind nicht ausgeschlossen.

Nutzungsfläche

Die Ermittlung der Nutzungsflächen stützt sich auf vorliegende unvollständig vermaßte Planunterlagen einschließlich Aufteilungsplan. Ein Aufmaß wurde weder beauftragt, noch durchgeführt. Es wurden lediglich stichprobenartig Maße erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Zustand sind nicht ausgeschlossen.

11.1 Wohngebäude**Allgemeine Merkmale**

Art der Bebauung	Mehrfamilienwohnhaus freistehend
Nutzung	Eigennutzung, sonstige Nutzung (Vermietung als Ferienwohnung) insges. 5 Wohnungseinheiten (EG, 1.OG, DG West), Sonstige Nutzungseinheit (SE Nr. 6 / DG Ost)
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca. 1911/12
Denkmalschutz / Ensembleschutz	nicht gegeben

Anbau / Umbau / Erweiterungen

	ca. 1964: Teilabbruch Altbestand, Errichtung Anbau Ost mit integrierter Doppelgarage
	ca. 1965: Ausbau Dachzimmer, WC
	ca. 2004: Anbau Balkon Ostseite DG
	ca 2008: Ausbau Dachgeschoss (Altbestand West) zu einer Wohneinheit
	Ausbau südlicher Bereich Doppelgarage zu Wohnzwecken
Geschosse	Erdgeschoss (EG), 1. Obergeschoss (1.OG), Dachgeschoss (DG) Dachgeschoss teilausgebaut Unterkellerung nicht vorhanden

Sonstiges

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Energieausweis gem. §§ 79 – 88 Gebäudeenergiegesetz (GEG)	nicht vorhanden

Protokolle Eigentümerversammlung	wurden nicht vorgelegt
Hausverwaltung	nicht bekannt
Hausgeldzahlungen	werden nicht geleistet
Erhaltungsrücklage	nicht vorhanden
Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung	wurden nicht vorgelegt

Baubeschreibung

Gründung	Fundamente und Sockel in Stampfbeton, Streifenfundamente
Außenwände	Massivbauweise, Ytong 30 cm (Anbau), Sonstiges im Speicherbereich Außenwand auch als einfache Holzverschalung
Innenwände	Massivbauweise 12 cm bzw. 24 cm, HLZ Mauerwerk, Sonstiges
Fassade	Rauhputz, Anstrich, partiell Holzverkleidung
Dach	Satteldach, Holzdachstuhl Dachziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer, Dachgaupen
Geschossdecken	Massivbauweise Stahlbeton, schwimmender Estrich (Anbau)
Treppen / Erschließung	Treppen in Massivbauweise (Stahlbeton) im 1.OG erweiterter Erschließungsbereich Oberbelag Naturstein, Kork, Fliesen, Sonstiges
Wandsichtflächen	Putz, Anstrich
Deckensichtflächen	Putz, Anstrich
Fenster / Fenstertüren	Holzfenster bzw. -fenstertüren mit 2-fach Verglasung, Wagnerfenster, auch Kunststoffrahmenfenster, auch mit Einfachverglasung, auch Holzklappläden Dachflächenfenster (DFF), auch mit Aufkeilrahmen (Südseitig)
Türen	Zugangstüren in Holzbauweise, auch ornamentiert, auch mit Glasausschnitt Tür zu Heizungsraum EG als Stahltür, Schmiedeeisernes Gitter zu Technikbereich EG
Heizung / Warmwasser	Zentralheizung (Gas) mit zentraler Warmwasserversorgung, Solarthermie (Brauchwasserunterstützung)
Elektrik	normale Ausstattung, auch Stand Baujahr, Außenbeleuchtung

Balkone	Holzkonstruktion
Sonstiges	Kabelanschluss, Ausgussbecken im Heizungsraum, Erweiterter Erschließungsbereich 1.OG in Holzkonstruktion
Gemeinschaftsräume	Hausanschluss-/Technikraum, Heizungsraum integrierte Einzelgarage: Wände Rauputz, Fußboden mit Sichtestrich, Sektionaltor (elektr. bedienbar), Langfeld- leuchten, Fenster

Erneuerungen / Sanierung

Soweit ersichtlich und bekannt:

- ca. 2004: partielle Erneuerung von Fenstern
- ca. 2013 Einbau von Hochwasserschotten im EG (Höhe ca. 80 cm)
- ca. 2003: Erneuerung Heizungsanlage, Nutzungsänderung Gemeinschaftsräume EG
- ca. 2014: Solaranlage, Solar- und Heizungspufferspeicher mit integriertem Brennwertgerät
- ca. 2018: Verlegung Stromzähler in das Erdgeschoss
- ca. 2019/20: Erneuerung Abwasserleitung, Hausanschluss Kanal
- Erneuerung Garagentor
- Sonstiges

Unterhaltungszustand / Standard

Soweit ersichtlich und bekannt:

- Fenster partiell mit nicht unerheblichen Verwitterungsspuren außen
- Elektrik: partiell einfacher Standard
- Außenputz partiell schadhaft
- Malerarbeiten partiell erforderlich
- insgesamt Abnutzungs-/Gebrauchsspuren vorhanden
- Außenliegende Bauteile, insbesondere Holzbauteile, mit Alterungs-/Witterungsspuren
- Äußere Gebäudehülle keinem zeitgemäßen energetischen Standard entsprechend
- integrierte Garage: Wasserschaden im Wandbereich erkennbar
- Blechabdeckungen im Dachbereich partiell mit Verwitterungsspuren bzw. schadhaft
- Sonstiges

11.2 Sondereigentum Nr. 6

Wandsichtflächen	Putz, Anstrich
Deckensichtflächen	Putz, Anstrich
Fußbodenoberbelag	Fliesen, Holzdielen, Sonstiges
Innentüren	Röhrenspan bzw. Holzkassettentür, auch Messingbeschläge
Sonstiges	Kalt- und Warmwasseranschluss vorhanden, Küchenseite im Bereich „Flur“
Lichte Raumhöhen	Die lichte Raumhöhe (SE Nr. 6 mit SNR) beträgt zwischen ca. 1,20 m bis 2,20 m.
<u>„Zimmer“</u>	Lichte Raumhöhe: rd. 1,46 m bis 2,13 m Fenster, DFF mit Aufkeilrahmen, Dachschräge, Rippenheizkörper Gemäß Tekturplanung v. 22.04.1965 handelt es sich hier um einen „Speicher“
<u>„Badezimmer“</u>	Lichte Raumhöhe: rd. 1,20 m bis 2,00 m, Dachschräge Zugangstür (mit Diagonalzuschnitt im Sturzbereich) mit eingeschränkter Durchgangshöhe Einbaubadewanne, Handwaschbecken, Einhandmischer, WC wandhängend; Fußboden, Wände und Dachschräge gefliest; Heizkörper, DFF
<u>„Flur“</u>	Lichte Raumhöhe: rd. 1,86 m bis 2,20 m. Dachgaube (Seeseitig), Dachschräge
<u>„Vorraum“</u>	Lichte Raumhöhe: max. ca. 2,00 m, Dachschräge
<u>Speicher</u>	Lichte Höhe (UK Firstpfette) max. ca. 2,00 m Nicht ausgebaut Wandsichtflächen: Wände Rauputz, auch Sichtmauerwerk, partiell mit Anstrich, Dachdämmung nicht vorhanden, Fußboden als Sichtestrich, Doppelflügelige Fenstertür zu Balkon, Stromanschluss, Deckenbeleuchtung, Heizkörper (1 Stck.)
<u>Balkon</u>	an Speicher angegliedert
<u>Sondernutzungsrecht</u>	Lichte Raumhöhe: rd. 1,25 m bis 2,20 m Wände: Putz, Anstrich, Fußboden: Mosaikparkett 2 Fenster (Ostseitig), ein DFF mit Aufkeilrahmen (Südseitig), Dachschräge Rippenheizkörper

Wirtschaftliche Nutzbarkeit**Grundlage**

Das SE Nr. 6 stellt zusammen mit dem SNR, welches Bestandteil des Gemeinschaftseigentums ist, eine Wirtschaftseinheit dar.

Die Anforderung gem. Art. 45 BayBO sind nicht erfüllt. (s. Pkt. 10.3). Es handelt sich hier um eine reine Nutzungsfläche (NUF). Die wirtschaftliche Nutzbarkeit ist aufgrund gegebener Raumhöhen eingeschränkt.

Nutzungsfläche / Hinweis

Die folgenden Flächenangaben wurden dem Aufteilungsplan v. 18.11.2024 entnommen, deren Richtigkeit unterstellt wird. Die in den Planunterlagen enthaltenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Tlw. wurden die Maße, sofern erforderlich, graphisch ermittelt.

Abweichungen vom tatsächlichen Zustand sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Sonstige ggf. vorhandene Abweichungen sind durch Rundungsdifferenzen begründet.

Für verbindliche Angaben ist ggf. ein Aufmaß des Gebäudebestandes erforderlich, welches jedoch im Rahmen dieses Auftrags aus Kostengründen nicht vorgenommen bzw. beauftragt wurde. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen vom tatsächlichen Zustand nicht ausgeschlossen sind.

Die Berechnungen dienen ausschließlich der Verwendung dieses Gutachtens und sind für sonstige Verwendungen nicht geeignet. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird durch die Sachverständige ausdrücklich ausgeschlossen.

„Zimmer“	rd. 9,14 m ²
Badezimmer	rd. 1,74 m ²
Flur	rd. 12,85 m ²
Vorraum	<u>rd. 3,61 m²</u>
Zwischensumme	rd. 27,34 m²
SNR	<u>rd. 13,94 m²</u>
Summe	<u>rd. 41,28 m²</u>
gerundet	<u>41,30 m²</u>

Speicher

Der nicht ausgebaute Bereich von SE Nr. 6, Speicher, wird mit einer Nutzungsfläche (NUF) von 29,38 m² angegeben.

Balkon

Der Balkon, unmittelbar dem Speicher angegliedert, wird mit einer Nutzungsfläche (NUF) von 0,57 m² angegeben.

Erneuerungen / Sanierung

Soweit ersichtlich und bekannt:

- ca. 2002: Erneuerung Badezimmer, partiell Fußbodenoberbeläge („Zimmer“)
- ca. 2004: Erneuerung Sicherungskasten
- sonstige Instandhaltungsarbeiten

Unterhaltungszustand / Standard

Soweit ersichtlich und bekannt:

- partiell Rissbildung im Wand- bzw. Deckenbereich
- partiell Wasserschäden im Deckenbereich
- Fenster partiell sanierungsbedürftig
- Fenster (SNR) mit Einfachverglasung
- Abnutzungs-/Gebrauchsspuren vorhanden
- Fußbodenbeläge und sonstiges auch mit Abnutzungs-
spuren
- partiell Materialschwellen im Fußbodenbereich
- Tür zu „Zimmer“ schadhaft
- Malerarbeiten partiell erforderlich
- Speicherbereich: partiell Außenwanddämmung Innen
mit unfachmännischer Verlegung
- Sonstiges

11.3 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen

Allgemein

Einfriedung als Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun

Zufahrtstor mit Zugangstor (östlich) bzw. Zufahrtstor (west-
lich): Stahlkonstruktion, Holzausfachung, elektrisch bedien-
bar bzw. manuelle bedienbar

Befestigte Flächen mit Betonsteinplatten bzw. Naturstein-
platten, Sonstiges

Steg mit Sitzbank

Befestigte Uferböschung auch mit Holzbohlen

Treppenanlage im Uferbereich, Holzgeländer, bzw. seitliche
Geländesicherung in Natur- bzw. Betonstein

Schuppen

Holzbauweise, Pultdach (Holzkonstruktion) mit Blecheinde-
ckung

Bereich Gemeinschaftseigentum: Fußboden als gewachse-
nes Erdreich bzw. Schotter bzw. Holzoberbelag, Elektroan-
schluss, auch Fenster (Holz, Wagnerfenster bzw. Einfach-
verglasung), auch Verkleidung im Dachbereich (Leichtbau-
platten)

Sonstige Außenanlagen

Hecken als Einfriedung, Buschwerk, Baumbestand, Wiese,
Böschungssicherung, Sonstiges

Erneuerungen / Sanierung

Soweit ersichtlich und bekannt:

- ca. 2010: Einbringung Elektrik Schuppen
- ca. 2020: Erneuerung Schuppendach
- ca. 2020: partielle Erneuerung Uferbefestigung
- partiell Erneuerung Außenwand Schuppen

Unterhaltungszustand / Standard

Soweit ersichtlich und bekannt:

- Stellplatzbereich nicht befestigt
- Schuppen durch unterschiedliche Bauweisen geprägt

11.4 Zusammenfassung / Beurteilung

SE Nr. 6

Die Nutzungseinheit SE Nr. 6 ist durch eine eingeschränkte Nutzbarkeit, aufgrund vorhandener Raumhöhen, geprägt.

Gemäß Tekturplanung v. 22.04.1965 handelt es sich bei dem „Zimmer“ (SE Nr. 6) um einen „Speicher“.

Anforderung gem. Art. 45 BayBO, Aufenthaltsräume“ sind nicht erfüllt. Es handelt sich hier um eine reine um Nutzungsflächen (NUF).

12 Verkehrswertermittlung

12.1 Grundlage gem. § 194 BauGB

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB sind grundsätzlich alle Chancen und Risiken bezüglich eines Bewertungsobjekts zu berücksichtigen, bei denen eine Auswirkung auf die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gegeben ist.

12.2 Grundlage gem. ImmoWertV

§ 6 Abs. 1 ImmoWertV

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung „das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Sachwertverfahren §§ 35 - 39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, die Erwirtschaftung eines Ertrags nicht von vorrangiger Bedeutung ist, bzw. wenn die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise nicht zur Verfügung steht. Dies ist jedoch in vorliegenden Fall nicht gegeben, somit das Sachwertverfahren hier nicht zur Anwendung kommt.

Ertragswertverfahren §§ 27 - 34 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Dies ist jedoch in vorliegenden Fall nicht gegeben, somit das Sachwertverfahren hier nicht zur Anwendung kommt.

Vergleichswertverfahren § 24 - 26 ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV) kommt in der Regel bei bebauten Grundstücken mit weitgehend typisierten Gebäuden, wie Reihen- und Doppelhäuser, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum zur Anwendung, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert.

12.3 Grundlage Sondereigentum Nr. 6

Verfahrensweise

In vorliegendem Fall handelt es sich bei Sondereigentum Nr. 6 um eine Nutzungseinheit im DG, ein Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen.

Der Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 6, Nutzungseinheit im DG, wird deshalb mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (gem. § 15 ImmoWertV) ermittelt.

13 Sondereigentum Nr. 6

Durch die Unterzeichnende wurden bei dem zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach Vergleichspreise für Sonder-/Teileigentum angefordert. Eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten, mit als Grundlage hinzuzuziehender Eigenschaften, konnte durch den zuständigen Gutachterausschuss als Auswertung von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden.

Die genaue Lage der Objekte ist der Sachverständigen bekannt, diese wird jedoch aus Datenschutzgründen nicht angegeben.

13.1 Vergleichspreise Gutachterausschuss

Durch den zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach konnten 6 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen übermittelt werden, welche als Grundlage für die Ableitung zur Ermittlung des Vergleichswerts für SE Nr. 6, Nutzungseinheit im DG, hinzuziehen sind. Vergleichspreise für Teileigentum bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Nutzungseinheiten bzw. Teileigentum konnten durch den Gutachterausschuss nicht übermittelt werden.

Objekt-Nr.	Kauf-Datum	Lage / Gem.	Objekt-art	Merkmale Wohngebäude	Merkmale Grundstück	Art / Nutzung	Ge-schoss-Lage	WFL	Kaufpreis €/m² WFL
1	04 2024	(RE)	SE	MFH / BJ 1972 insges. 15 WE	ruhige Wohnlage	1 Zi.-Whg.	2	32 m²	6.094 €/m²
2	07 2023	(RE)	SE	MFH / BJ 1972	ruhige Wohnlage	1 Zi.-Whg.	k.A.	34 m²	10.735 €/m²
3	01 2023	(BW)	SE	MFH / BJ 1950 insges. 11 WE	ruhige Wohnlage	2 Zi.-Whg.	2	46 m²	7.826 €/m²
4	01 2024	(BW)	SE	MFH / BJ 1970 insges. 9 WE	normale Wohnlage	2 Zi.-Whg.	3	42 m²	3.809 €/m²
5	07 2023	(BW)	SE	MFH / BJ 1971	normale Wohnlage	1 Zi.-Whg.	k.A.	38 m²	4.736 €/m²
6	08 2024	(BW)	SE	MFH / BJ 1970 insges. 9 WE	ruhige Wohnlage	1 Zi.-Whg.	k.A.	40 m²	5.130 €/m²

Niedrigst. Wert	32 m²	3.809 €/m²
Höchster Wert	46 m²	10.735 €/m²
Spannbreite	30%	65%
Arithmetisches Mittel	39 m²	6.388 €/m²
Median (schiefe Verteilung)		5.612 €/m²
Standardabweichung		1.830 €/m²
Variationskoeffizient		28,65 %

Anmerkung

Nicht alle Vergleichsdaten sind für eine vergleichende Auswertung geeignet. Dies betreffen insbesondere Preise, die nicht einem durchschnittlichen Niveau entsprechen, d.h. alle Preise die entweder deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau gelegen sind. Weiterhin sind

forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung bzw. mit Bodenschätzen, sowie Verkäufe mit unbekannten Flächen- bzw. Wertanteilen nicht als Vergleichswerte geeignet.

Verkäufe die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet. Dies gilt ebenso bei Tauschvorgängen, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, bei Verkäufen im Rahmen von Zwangsversteigerungs- bzw. Insolvenzverfahren oder auch bei Spekulationsgeschäften.

Soweit Flächen durch die öffentliche Hand erworben wurden, sind, nach gängiger Rechtsprechung, auch diese als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

Merkmale Vergleichspreise

Anmerkung Die folgenden Bemerkungen erfolgen auszugsweise und soweit bekannt. Die Bezeichnung der Bodenrichtwertzone erfolgt hier aus Gründen des Datenschutzes in anonymisierter Form.

Lfd. Nr.	Beschreibung
1	Gemarkung: Rottach-Egern (RE), Lage im westlichen Ortsbereich, ruhige Lage in guter Erreichbarkeit des Seeufers, Wohnbaufläche; Art der Bebauung: MFH, Baujahr 1972, insgesamt 15 Wohneinheiten (WE); Objektart: Sondereigentum (SE), WFL 32 m², Lage im 2.OG; Verkaufszeitpunkt 04/2024; Bodenrichtwertzone 1.
2	Gemarkung: RE, Lage im westlichen Ortsbereich, ruhige Lage in bester Erreichbarkeit des Seeufers, Wohnbaufläche, Art der Bebauung: MFH, Baujahr: 1972, Objektart: SE, WFL 34 m², Verkaufszeitpunkt 07/2023, Bodenrichtwertzone 1.
3	Gemarkung: Bad Wiessee (BW), Lage im westlichen Ortsbereich, ruhige Lage, Wohnbaufläche; Art der Bebauung: MFH, Baujahr 1950, insgesamt 11 WE; Objektart: SE, WFL 46 m², Lage im 2.OG; Verkaufszeitpunkt 01/2023; Bodenrichtwertzone 2.
4	Gemarkung: BW, Lage im mittleren bis westlichen Ortsbereich, normale Lage, Wohnbaufläche; Art der Bebauung: MFH, Baujahr 1970, insgesamt 9 WE; Objektart: SE, WFL 42 m², Lage im 3.OG; Verkaufszeitpunkt 01/2024; Bodenrichtwertzone 2.
5	Gemarkung: BW, Lage im südlichen Ortsbereich, normale Lage, in guter Erreichbarkeit des Seeufers, Wohnbaufläche; Art der Bebauung: MFH, Baujahr 1971; Objektart: SE, WFL 38 m²; Verkaufszeitpunkt 07/2023; Bodenrichtwertzone 2.
6	Gemarkung: BW, Lage im nordwestlichen Ortsbereich, ruhige Lage, Wohnbaufläche; Art der Bebauung: MFH, Baujahr 1970, insgesamt 9 WE; Objektart SE, WFL 40 m² Verkaufszeitpunkt 08/2024, Bodenrichtwertzone 2.