



Dipl.-Ing. (FH) Architektin  
Von der Industrie- und Handelskammer für  
München und Oberbayern öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Exposé für die zu sanierende 3 -Zimmerwohnung  
im Erd- und Untergeschoss mit Terrasse und Garage Nr. 1  
in der Kobellstraße 3 in 83700 Rottach-Egern**

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 17. September 2025  
Wertermittlungstichtag 03. September 2024

Objekte:

Sondereigentum 1: **Das Objekt wird seit 2013, nach dem Hochwasser, nicht mehr bewohnt. Das Untergeschoss entspricht nach dem Hochwasser einem „Rohbauzustand“.**

Die 3 - Zimmerwohnung Nr. 1 im Erd- und Untergeschoss. Im EG sind Diele, Küche mit Ostfenster, Duschbad, ein nach Süden ausgerichteter Wohnraum mit Westterrasse. Im Untergeschoss sind zwei nach Westen orientierte Räume; die Fenster liegen über dem Gelände, die Brüstungshöhe im Keller ist etwas höher. Ein innenliegendes Badezimmer, eine Waschküche und ein Vorratsraum werden über Lichtschächte belichtet und belüftet. Es handelt sich bei der Beschreibung des Untergeschosses lediglich um die geplante Raumteilung; das Untergeschoss befindet sich in einem „Rohbauzustand“.

Wohnfläche im EG lt. Aufteilungsplan ca. 59,43 m<sup>2</sup>, dabei ist die Terrassenfläche nicht enthalten. Wohn- und Nutzfläche im UG 73 m<sup>2</sup>.

Garage Nr. 1, nördliche Garage von drei Garagen.

Kleine Wohnungseigentumsanlage mit zwei versetzt aneinanderggebauten Gebäuden mit gesamt 5 Wohneinheiten, gesamt 4 Garagen und einem Carport. Ursprüngliches Baujahr 1947. Das Wohnhaus wurde gemäß Bauantrag vom 13.12.1978 umgebaut und in die Wohnungen - wie vorhanden - aufgeteilt.

Der Energieverbrauch aus dem Jahr 2008 hat für den aktuellen Zustand keine Gültigkeit.

Grundbuch: Gemarkung Rottach-Egern, 256,91/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück Nr. 426/5, Kobellstraße 3, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum zu 1.714 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Untergeschoss/Süd -links, Garage Nr. 1 lt. Aufteilungsplan

Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert: Sondernutzungsrecht an der im Lageplan orange gekennzeichneten Grundstücksfläche;

Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert: dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 4 ist das Sondernutzungsrecht an dem ehemaligen Tankraum (im Lageplan rot umrandet eingezeichnet) zugewiesen

**Grundstück:** In Rottach-Egern, in einer sehr guten Lage zwischen dem Tegernsee und der Bundesstraße B 318, die durch Rottach-Egern und entlang der Westseite des Tegernsees verläuft. Das Grundstück besitzt eine nahezu rechteckige Grundstücksform. Die Geländeoberfläche ist etwa eben. Die Umgebungsbebauung an der Westseite der Kobellstraße besteht aus vergleichbaren kleinen Mehrfamilienwohnhäusern in offener und lockerer Bebauung. Östlich der Kobellstraße erstreckt sich eine landwirtschaftliche Grünfläche. Rottach-Egern ist über die ca. 27 km entfernte Autobahn A 8 München-Salzburg und die Bundesstraße B 318 in etwa einer Stunde mit dem Pkw von München aus erreichbar. Die Bayerische Regionalbahn verkehrt stündlich zwischen München und dem Ort Tegernsee, den Anschluss an Rottach-Egern stellt eine örtliche Busverbindung her, die Bushaltestelle ist vom Bewertungsobjekt in ca. 15 Gehminuten, nach ca. 1,3 km erreicht.

**Gebäude:** Das unterkellerte Mehrfamilienwohnhaus ist in Massivbauweise errichtet mit Erd- und Obergeschoss und unausgebautem Spitzboden und mit Satteldächern und Dachüberständen gedeckt. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 liegt im südlichen Wohnhaus links. Der Hauseingang wird über einen Fußweg und sieben Differenzstufen erreicht. Durch den Dachüberstand wird der Hauseingang nicht vollständig überdacht.

**Das Gebäude befindet sich seit 2013 bis zum Besichtigungszeitpunkt in einem für Wohnzwecke nicht nutzbaren Zustand. Die Kosten sowie die zeitliche Erfordernis und die Planungsleistungen für die erforderlichen Sanierungsarbeiten werden dem vorliegenden Sachverständigengutachten vom 21.12.2023 entnommen.**

**Ausstattung:** Untergeschoss im „Rohbauzustand“ mit Rasterinjektionen. Holzfenster und Heizkörper vorhanden.

Erdgeschoss: Teppichbelag im Wohnraum, Fliesen in der Diele, Küche und Duschbad, Wohnraum überwiegend mit Holzpaneelen verschalt, Wohnungseingangstür und Innentüren als massive, naturbelassene Holzfüllungstüren in Holzumfassungszargen, Duschbad mit Stand-WC und Handwaschbecken. Es ist nicht bekannt, inwieweit die Wohnung aktuell über die Gaszentralheizung angeschlossen ist. In den Räumen sind Radiatoren vorhanden

**Verkehrswerte:** Wohnung im Erd- und Untergeschoss, Terrasse, Sondernutzungsrecht am Garten und Garage Nr. 1:  
**380.000,00 EURO**  
**(in Worten: dreihundertachtzigtausend EURO) festgestellt.**

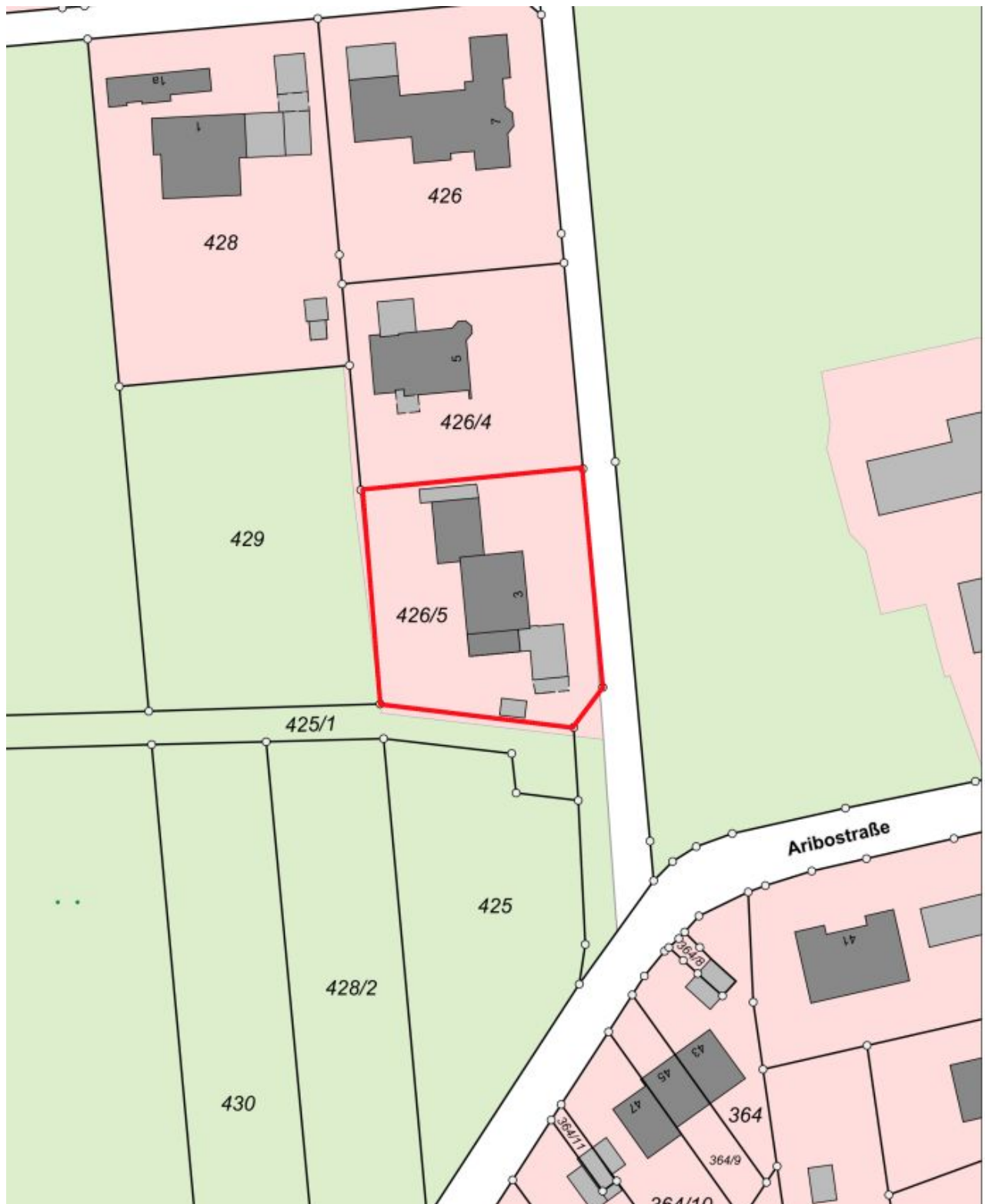
**Der Verkehrswert wurde unter Heranziehung des Gutachtens vom 21.12.2023 zur Sanierungshöhe ermittelt. Die Höhe der Sanierungskosten, die durch das Baukonto der Hochwassersanierung der WEG gedeckt werden, ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.**

**Hinweis:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



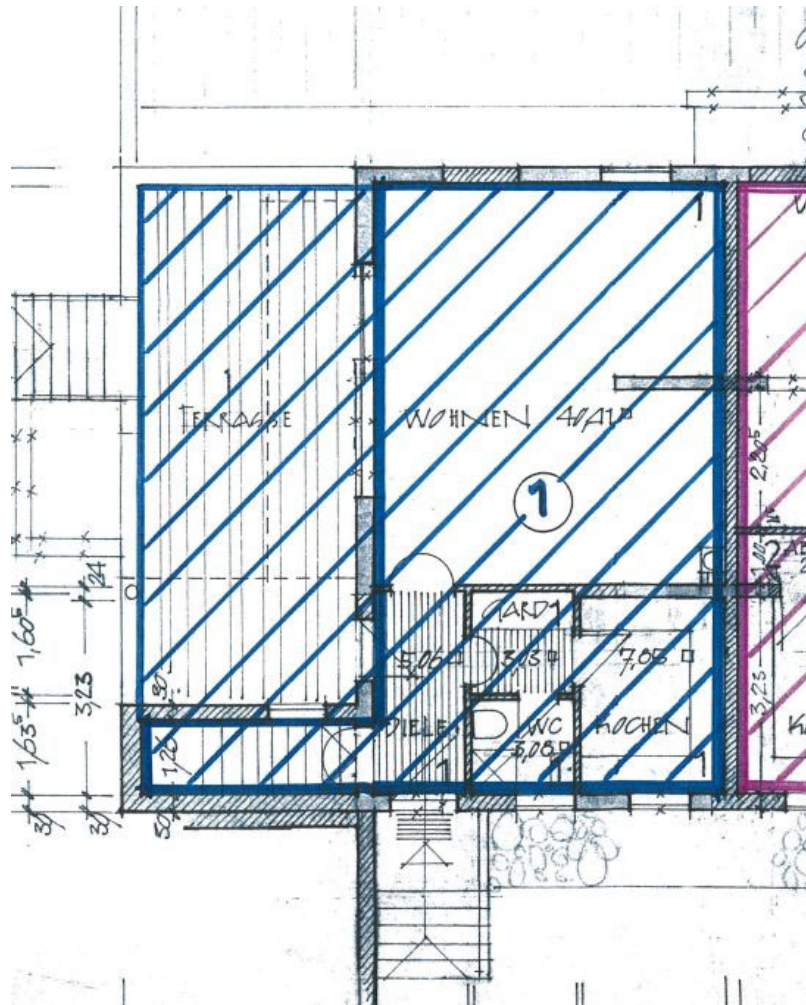
Ortsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

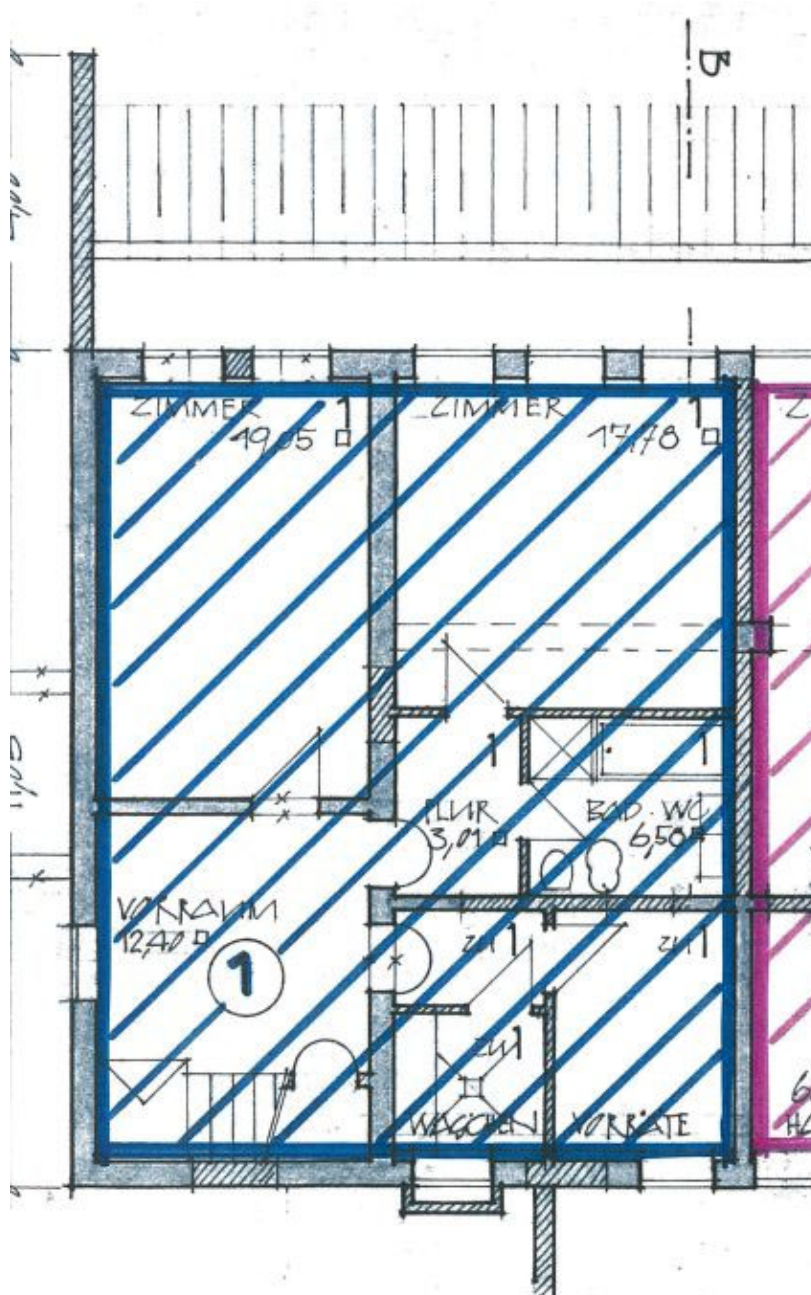


## Lageplan

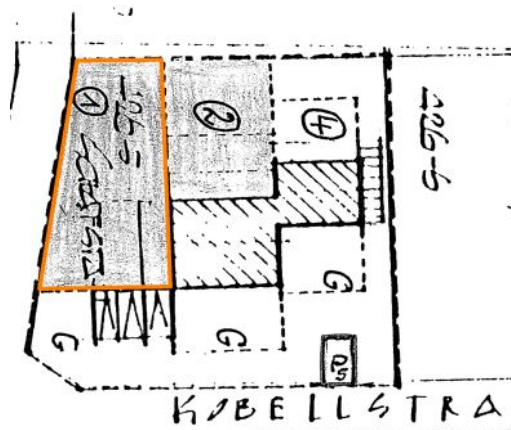
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



Grundriss Erdgeschoss, Wohnung 1



Grundriss Kellergeschoss, Wohnung Nr. 1



Lageplan, Sondernutzungsrecht Nr. 1



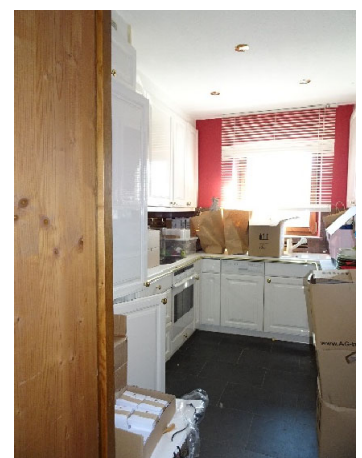
Westansicht mit Hauseingang



Südseite mit Terrasse



Westseite mit Sondernutzungsrecht



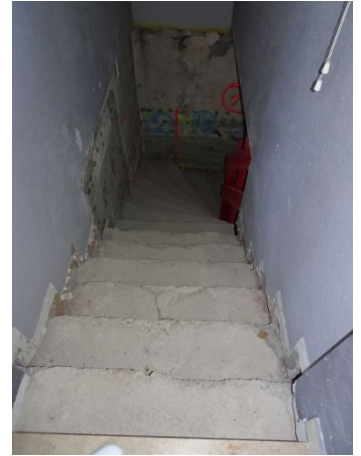
Küche



Duschbad



Wohnraum



Treppe ins UG



UG, Zimmer nach Westen



UG, Zimmer nach Westen



Ansicht Garagen