

Architektin

**Barbara Kuntz**

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung von  
Grundstücken und  
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

# Exposé



**AG Wolfratshausen** 1 K 28/22

**Objekt** Doppelhaushälfte, Garagengebäude  
Blumenstr. 11  
83714 Miesbach

**Stichtag** 27. September 2023

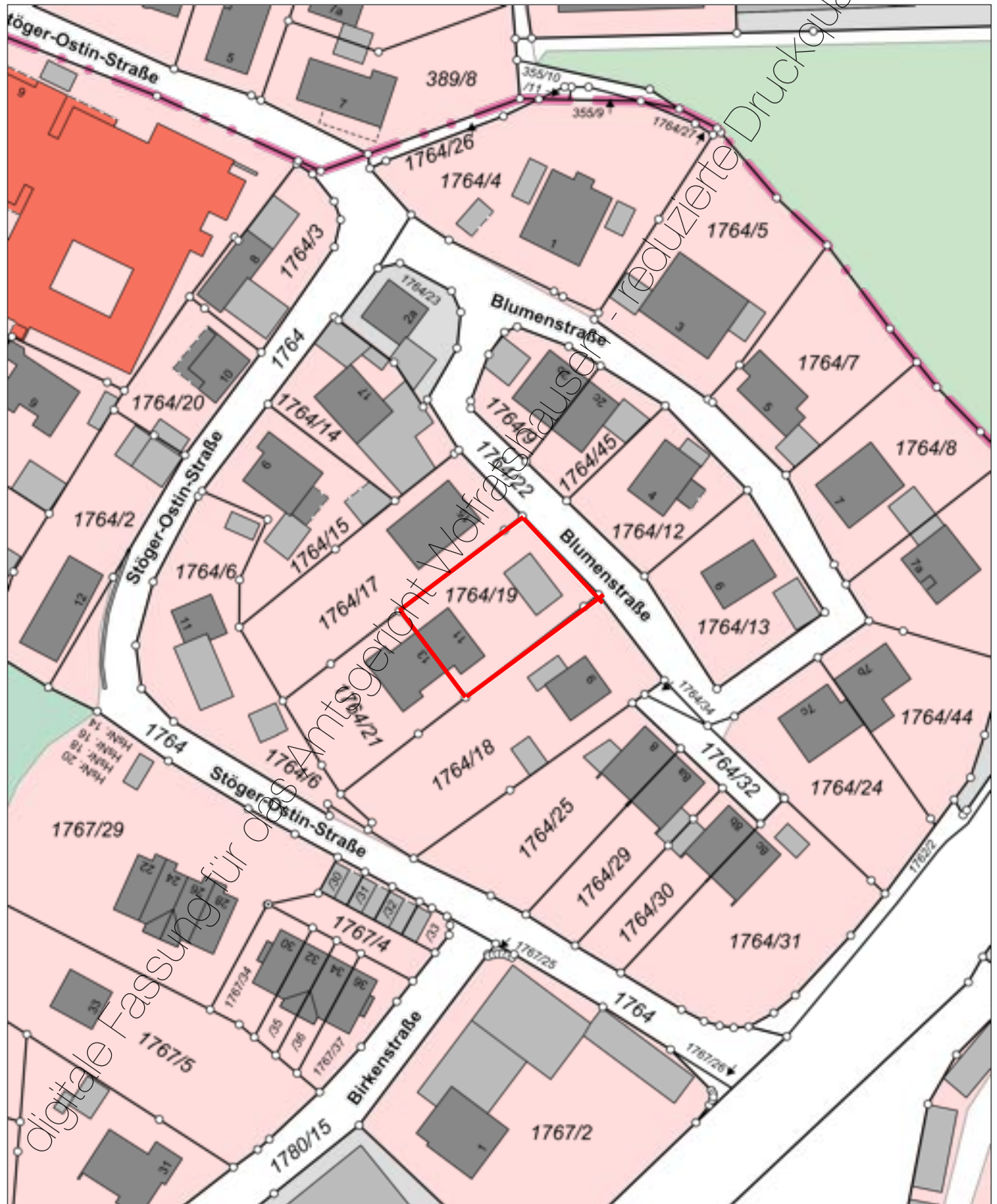
**Verkehrswert** 890.000 €  
(miet- und lastenfreier Zustand)

<b>Lage</b>	Kreisstadt Miesbach im gleichnamigen Landkreis, gelegen im Ortsteil Haidmühl, ca. 800 m (LL) südlich des Ortszentrums; gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; umfangreiches Angebot an Geschäften und Dienstleistungen, diverse Schuleinrichtungen, vielfältige Freizeitmöglichkeiten
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht Miesbach, Grundbuch von Hausham, Blatt 2934 Flst. 1764/19 – Blumenstr. 11 Wohnhaus, Garten zu 590 m <sup>2</sup>
<b>Bewertungsstichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 27.09.2023
<b>Objekt</b>	Anbau an das bestehende nachbarliche Wohnhaus in der Form einer Doppelhaushälfte, Dreifachgarage mit Carport Baujahr 1988, insgesamt ca. 109 m <sup>2</sup> WF
<b>Ortstermin</b>	Anlässlich des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt betreten und bis auf den Dachspitz besichtigt werden. Eine Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde von der Antragsgegnerin nicht gestattet.
<b>Immissionen</b>	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.
<b>Bauweise</b>	<u>DHH</u> : verputzte Massivbauweise, Ziegelmauerwerk 30 cm, Kommunwand 24 cm mit Zwischenfuge, Stahlbetondecke/Holzdecke; Pfettendach in Holzkonstruktion, Dachneigung entsprechend Nachbargebäude, Eindeckung mit Dachziegeln; Holzfenster mit Isolierverglasung, Dachliegefenster, Klappläden <u>Dreifachgarage/Carport</u> : verputzte Massivbauweise, Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachziegeln, Holzschwingtore, Gartenausgang, Stromanschluss, kein Wasseranschluss
<b>Ausstattung</b>	<u>DHH</u> : Haustür in Holz mit Glaselement; Innenputz, Wandfliesen in den Bädern, Spitzboden nicht vollständig gedämmt; Bodenfliesen, Laminat; Balkon mit PVC-Belag; Holzfüllungstüren, Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Holzgeländer; Ölzentralheizung (versorgt auch Blumenstr. 13), überwiegend Radiatoren, zentrale Warmwasserversorgung; Bad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch im EG und DG
<b>Energieausweis</b>	nicht beantragt
<b>Nutzung</b>	DHH: Eigennutzung Dreifachgarage/Carport: Die Eigentümer der Anwesen Blumenstr. 11 und 13 haben untereinander vereinbart, dass die Doppelgarage dem Bestandsgebäude (Blumenstr. 13) zugeordnet wird, die Einzelgarage und der Carport dem gegenständigen Bewertungsobjekt.

<b>Grundriss</b>	Die an den nachbarlichen Bestand aus den 60er Jahren angebaute Doppelhaushälfte besteht aus zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Die Wohnungen wurden als 2-Zimmerwohnung mit offener Wohnküche konzipiert. Über das Wohnzimmer im Erdgeschoss besteht Zugang zu einer Terrasse. Die Dachgeschosswohnung ist mit einem Balkon ausgestattet.
<b>Besonnung/Belichtung</b>	gut
<b>Ausstattung</b>	weitgehend aus der Bauzeit
<b>Instandhaltung/ Modernisierung</b>	2008: Verlegung von Laminat Erneuerung der Holzanstriche im Außenbereich
<b>Mängel/Schäden</b>	<u>Innenbereich:</u> Die Eigentümer teilten im Rahmen des Ortstermins mit, dass die unterhalb der Kellerdecke verlaufende Abwasserleitung immer wieder verstopft, was auf ein zu geringes Gefälle zurückgeführt wird. Die Unterzeichnerin konnte diesen Mangel nicht überprüfen.
<b>Fazit</b>	Die Ende der 80er Jahre errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in einem dem Gebäudealter entsprechenden Bauzustand mit altersbedingten Abnutzungen. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz sowie nutzungsverlängernde Maßnahmen wurden bislang nicht durchgeführt, Schönheitsreparaturen nach Bedarf. Im Rahmen des Ortstermins konnte insgesamt ein guter und gepflegter Erhaltungszustand festgestellt werden. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss erscheint aus heutiger Sicht zu niedrig.
<b>Hinweis</b>	<b>Im Eingangsbereich des Erdgeschosses gibt es eine Tür zu einem Raum im Nachbargebäude. Die Heizanlage im Bewertungsobjekt versorgt laut Mitteilung auch das Nachbargebäude.</b>

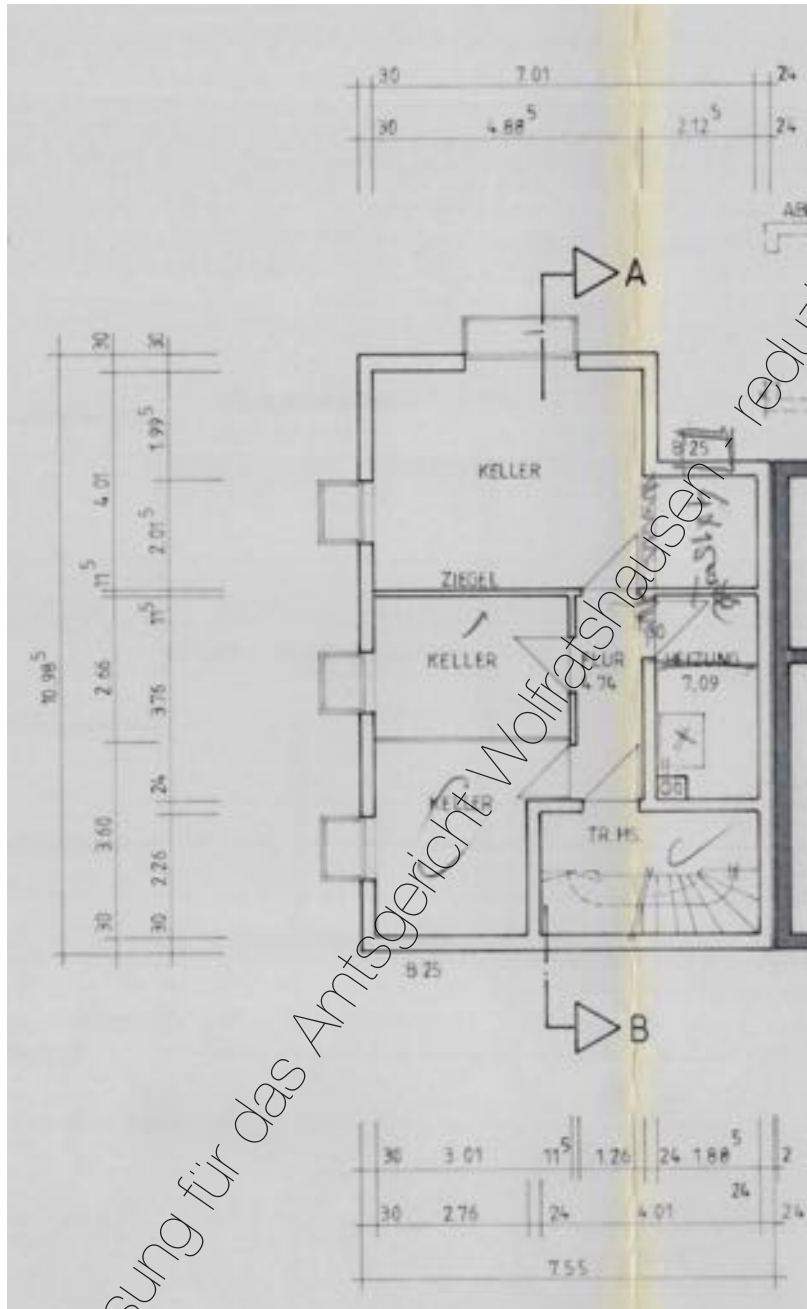
**Anmerkung:** Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

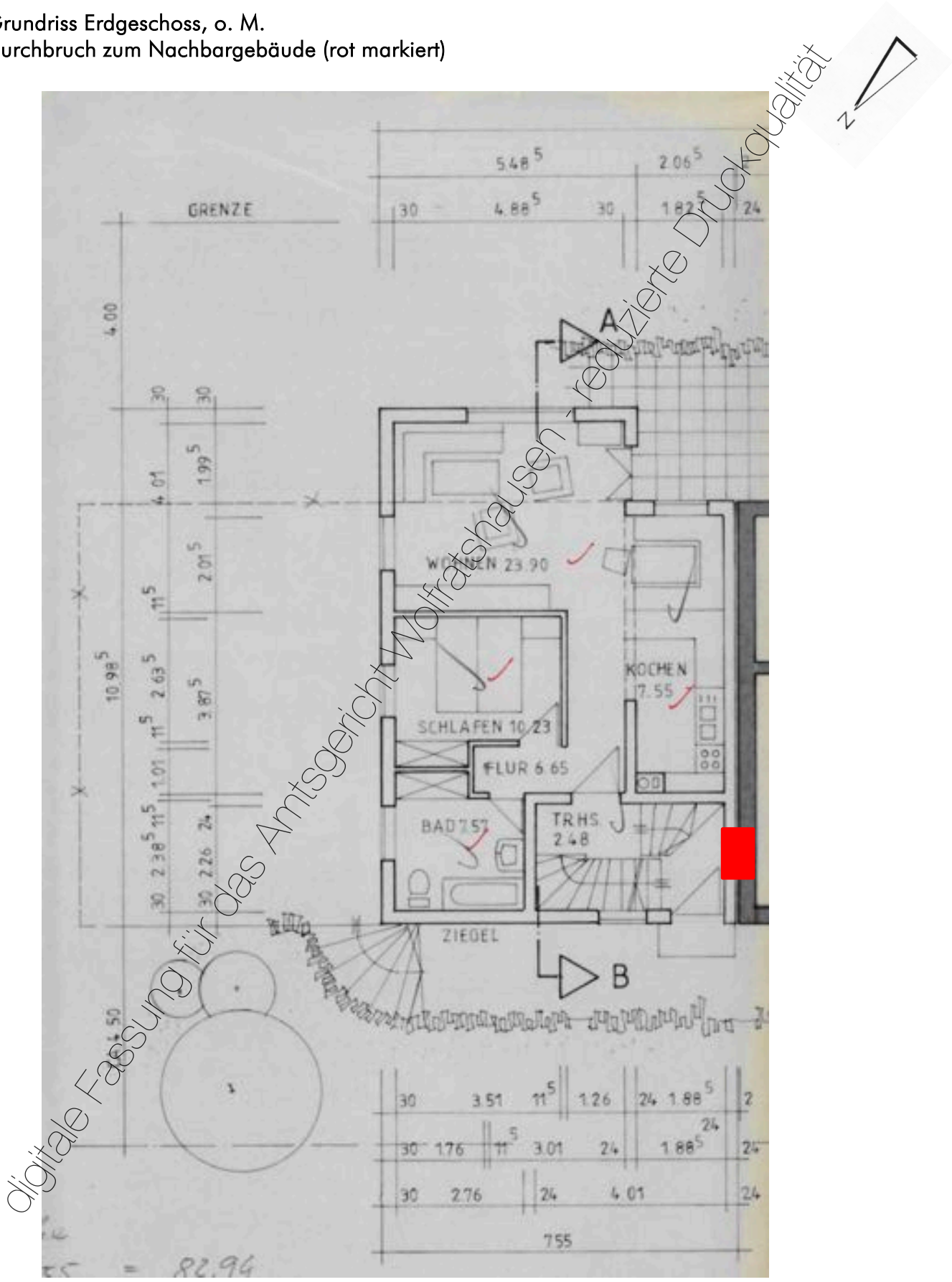
Grundriss Untergeschoss, o. M.



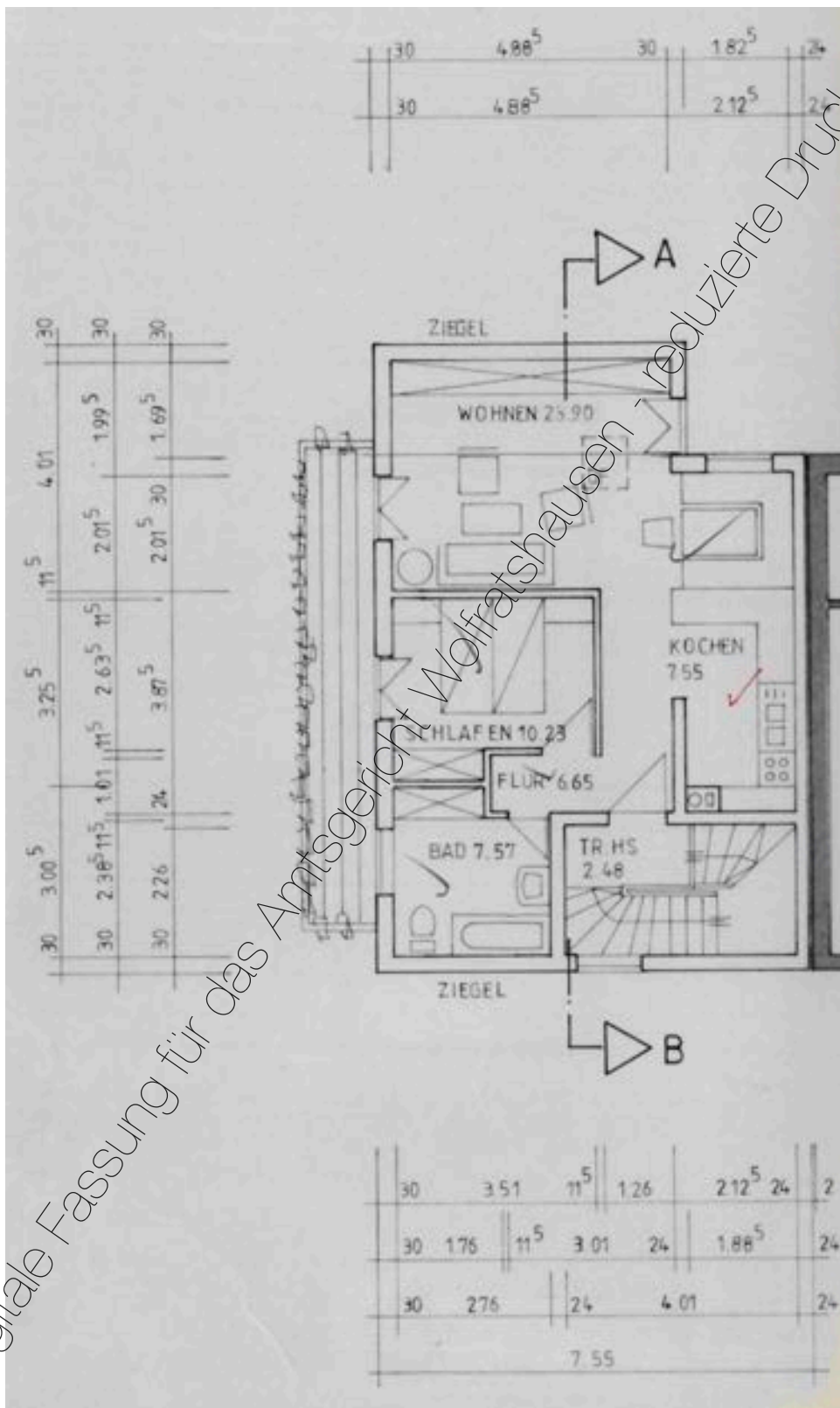
Digitale Fassung für das Amtsgericht Wolfratshausen, reduzierte Druckqualität



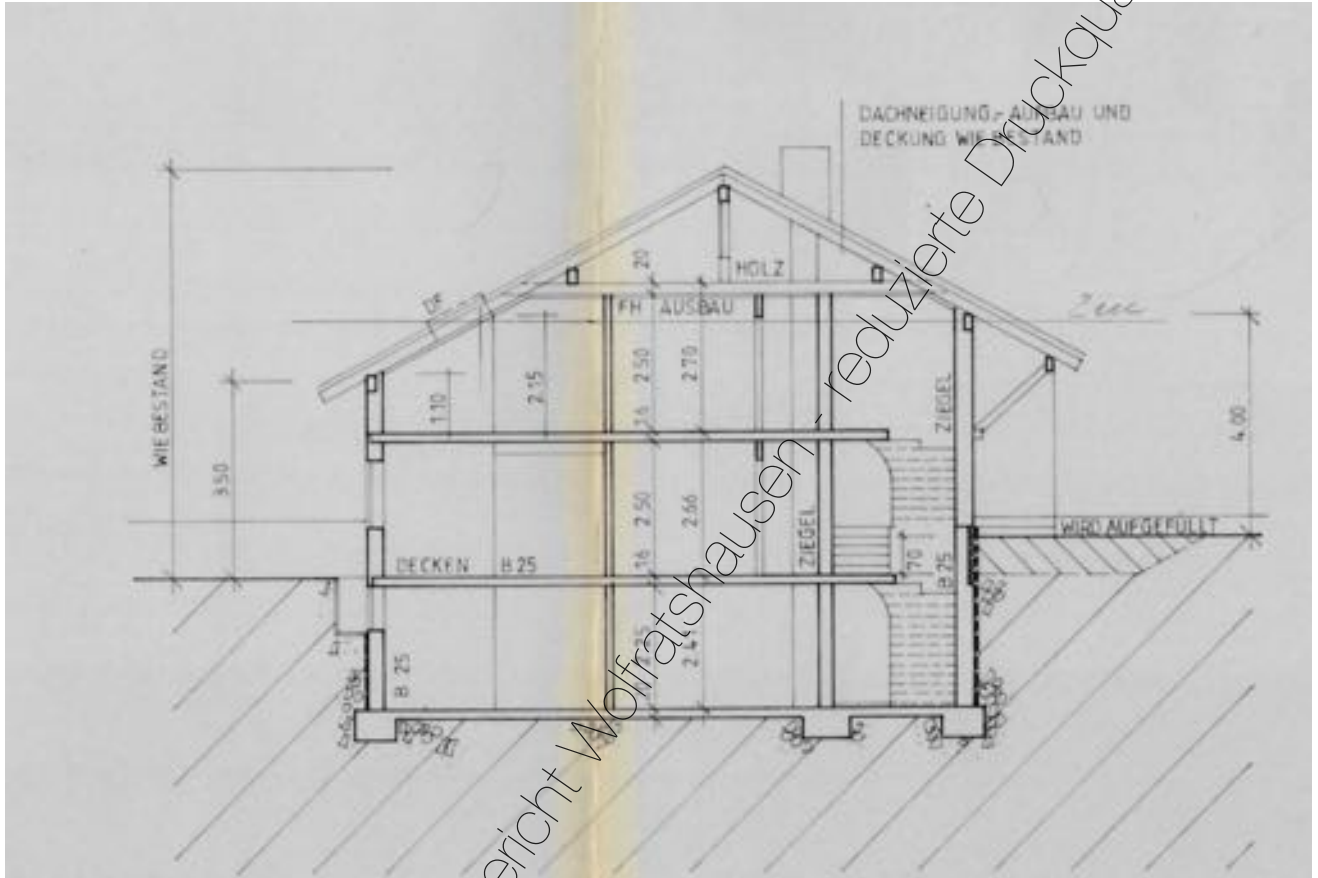
Grundriss Erdgeschoss, o. M.  
Durchbruch zum Nachbargebäude (rot markiert)



Grundriss Dachgeschoss, o. M.



Schnitt, o. M.





Garagegebäude und Schnitt, o. M.

