

Barbara Kuntz

Architektin

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 30/22
Objekte	Einfamilienhaus, Nebengebäude, Hauskapelle Benzingstr. 16, 83730 Fischbachau
Stichtag	7. Februar 2023
Datum	8. März 2023
Verkehrswerte	Flst. 2002/9: 645.000 € Flst. 2002/10 90.000 € (miet- und lastenfreier Zustand)

Lage	Gemeinde Fischbachau im Landkreis Miesbach, gelegen nahe der südlichen Gemeindegrenze in einer Splittersiedlung am Fuße der Nagelspitz; Außenbereichslage; gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Lebensmittelladen im Ortsteil Aurach, diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf im Ortszentrum von Fischbachau sowie in der Kreisstadt Miesbach
Grundbuch	Amtsgericht Miesbach, Grundbuch von Fischbachau, Blatt 1756: Flst. 2002/9 – Aurach, Benzingstr. 16 Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche zu 1.345 m ² Flst. 2002/10 – Aurach, Nähe Benzingstraße Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 770 m ²
Objekte	freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1980, ca. 129 m ² WF Nebengebäude (Schwarzbau) Hauskapelle, Baujahr 1987
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 07.02.2023
Ortstermin	Die beiden Parteien wurden per Einschreiben zum anberaumten Ortstermin geladen. Der im Objekt wohnhafte Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin (Wohnungsberechtigter) war anwesend. Die Besichtigung der Wohnräume wurde vom Wohnungsberechtigten verweigert. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt. Das Nebengebäude sowie die Kapelle konnten besichtigt werden.
Immissionen	Es muss mit Beeinträchtigungen durch den Fahrverkehr der ca. 400 m (LL) entfernten B307 sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung gerechnet werden.
Einfamilienhaus	bestehend aus Unter-/Hanggeschoss, Erdgeschoss, Dachspeicher <u>Bauweise:</u> Massivbau, Umfassungswände in Mauerwerk, Stahlbetondecken und -treppen, Satteldach mit Flachdachpfannen; Fassade mit Außenputz und Holzverkleidung, Holzfenster mit Isolierverglasung, Ausstattung: Parkett, Fliesen, Holztüren; zentrale Warmwasserversorgung, Zweistoffbrenner für Öl und Holz, Erdtank, Heizkörper Wohnfläche EG: ca. 129 m ² Nutzfläche UG: ca. 80 m ² 2013: genehmigte Nutzungsänderung für den Einbau eines ca. 25 m ² großen Gästeapartments im UG, Ausbauarbeiten wurden nicht abgeschlossen <u>Mängel/Außenbereich:</u> Holzverkleidung und Fenster ohne ausreichenden Holzschutz, Fassadenanstrich erforderlich Wintergarten: keine Baugenehmigung; maroder, abbruchreifer Zustand, wegen begonnenem Umbau des Untergeschosses kein Garagenstellplatz mehr vorhanden

Fazit: Das Einfamilienhaus liegt in einer Splittersiedlung am Ortsrand von Fischbachau im sogenannten Außenbereich. Die Belichtungsverhältnisse sind durch die Lage des angrenzenden Gebirgshangs von Süden und Westen eingeschränkt. Die Hanglage bietet einen freien Blick nach Norden und Osten bis hin zum Wendelstein.

Das Dachgeschoss ist aufgrund seiner Raumhöhe nur eingeschränkt nutzbar und dient lediglich als Speicher. Die im Untergeschoss ehemals integrierte Doppelgarage steht wegen begonnener Umbauarbeiten zu einer Wohneinheit nicht mehr zur Verfügung.

Energieausweis	vom 17.01.2019 Endenergieverbrauch 132,94 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse E Verbrauchserfassung 2015 bis 2017 Heizung/Warmwasser
Nutzung	Das Wohnhaus wird von dem Wohnungsberechtigten bewohnt.
Nebengebäude	ursprünglich Schuppen, 2006 Umbau zu einem Sommerferienhaus; Bauweise: Holzblockhaus, nachträglich außen gedämmt; Satteldach mit Dachziegeln; Wasser- und Kanal- und Stromanschluss; Singleküche, WC Fazit: Nutzungsänderung ohne baubehördliche Genehmigung, geringe Distanz zum Bachverlauf, Einstufung als Schwarzbau
Hauskapelle	Bauweise: verputztes Mauerwerk, Satteldach mit Dachschindeln, Rundbogenfenster mit Bleiverglasung, Deckenheizung

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

Flurstück 2002/10
Gemarkung Fischbachau

Gemeinde Fischbachau
Landkreis Miesbach
Bezirk Oberbayern

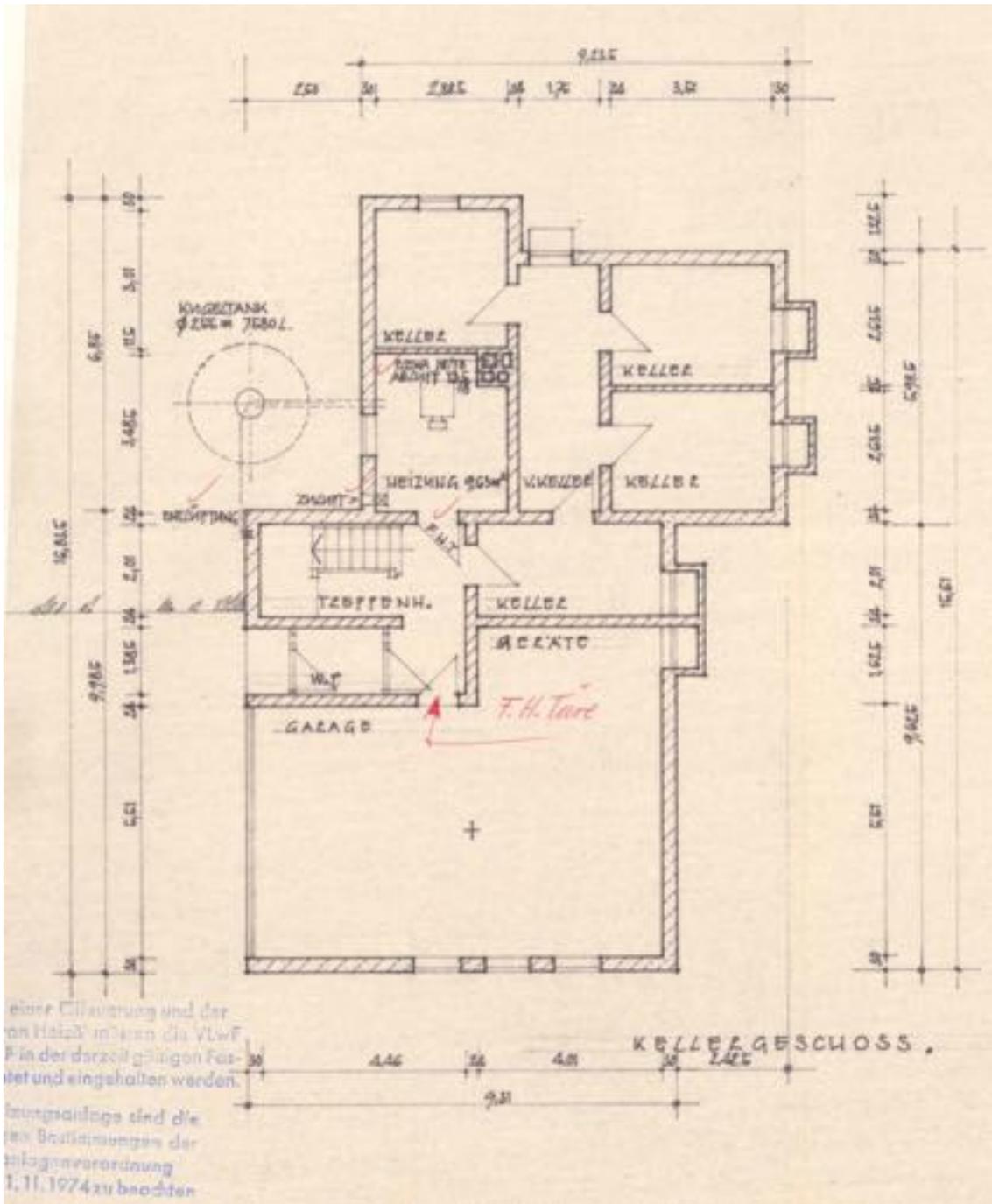
52871



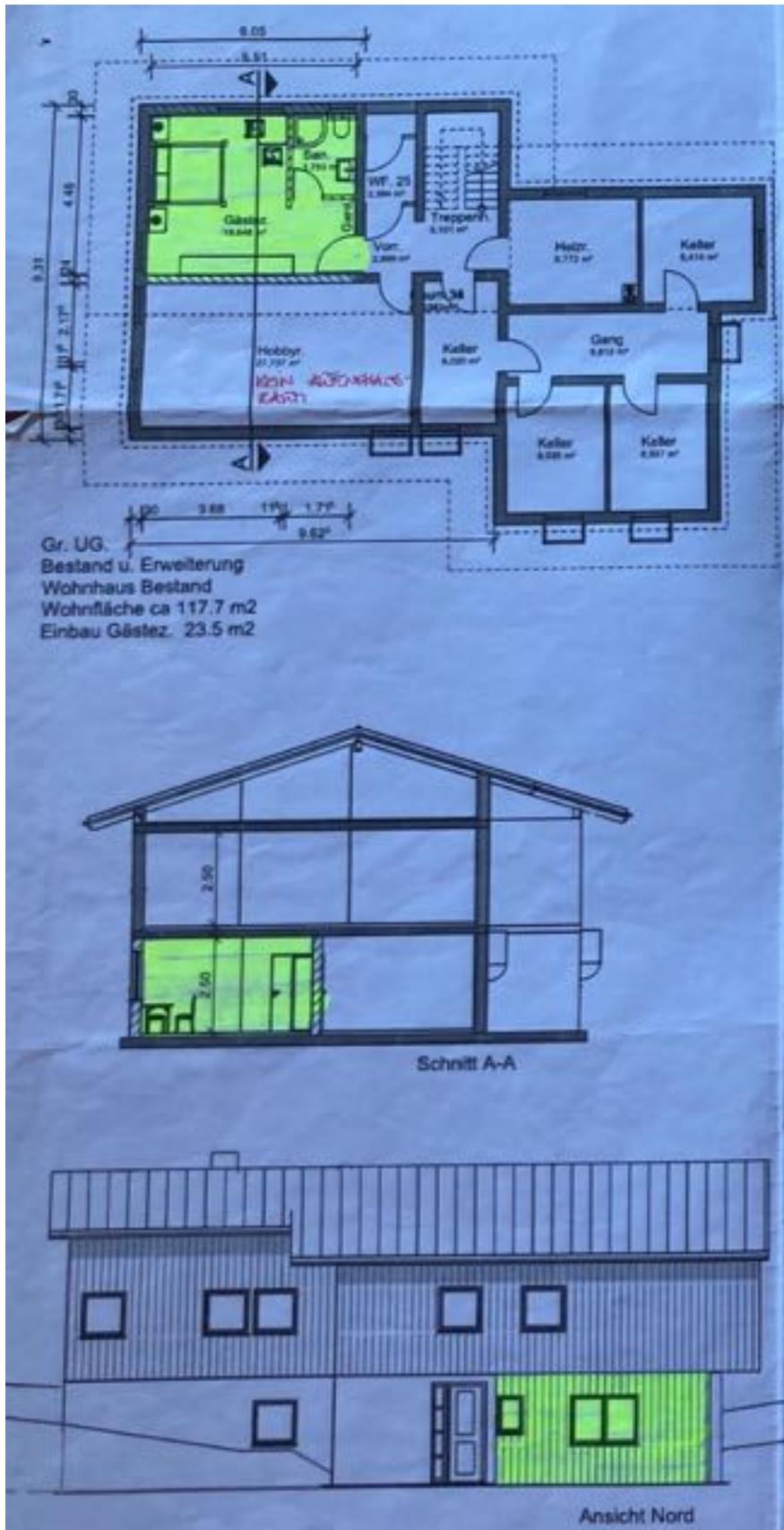
5286896

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

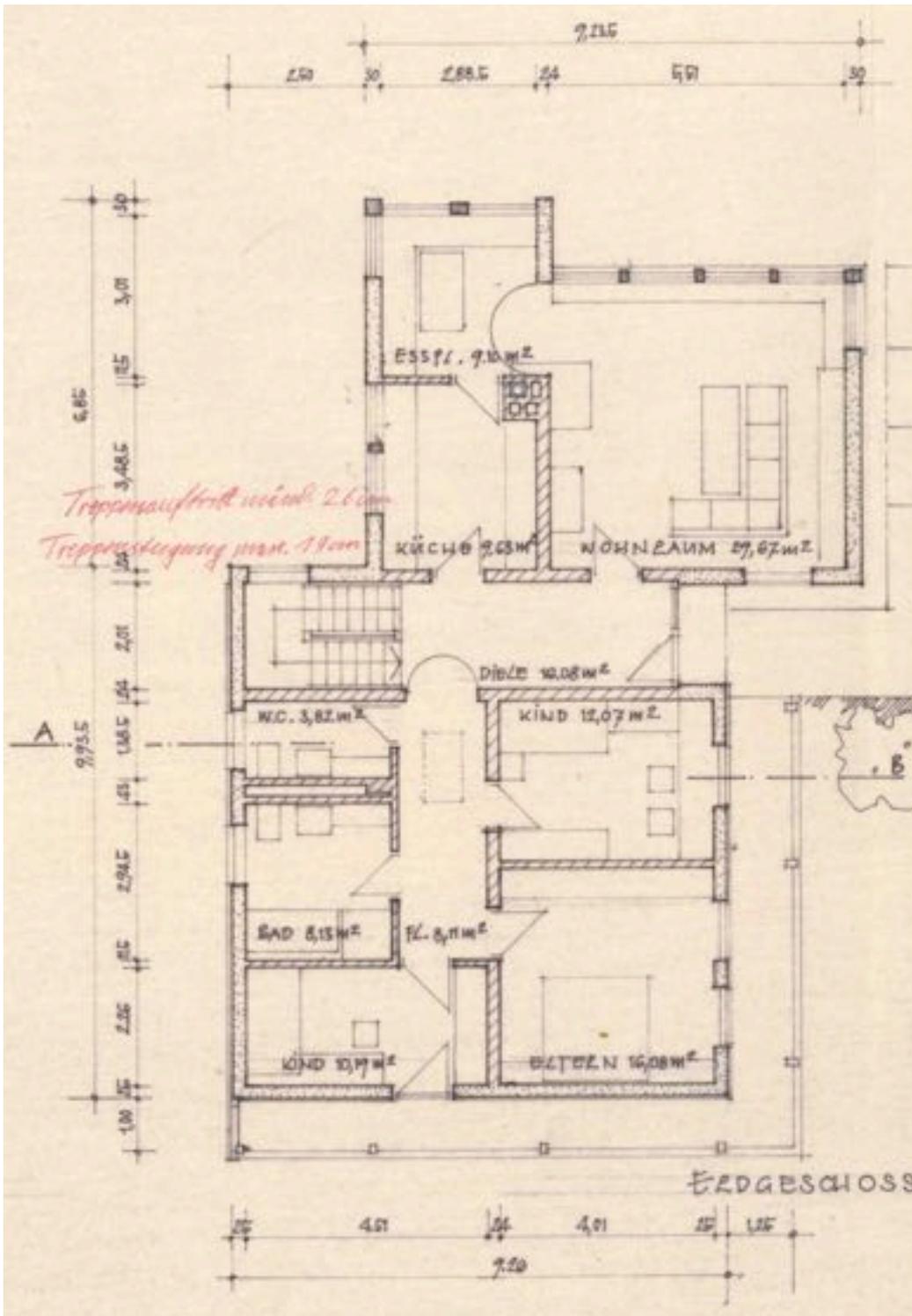
Grundriss Unter-/Hanggeschoss, o. M.



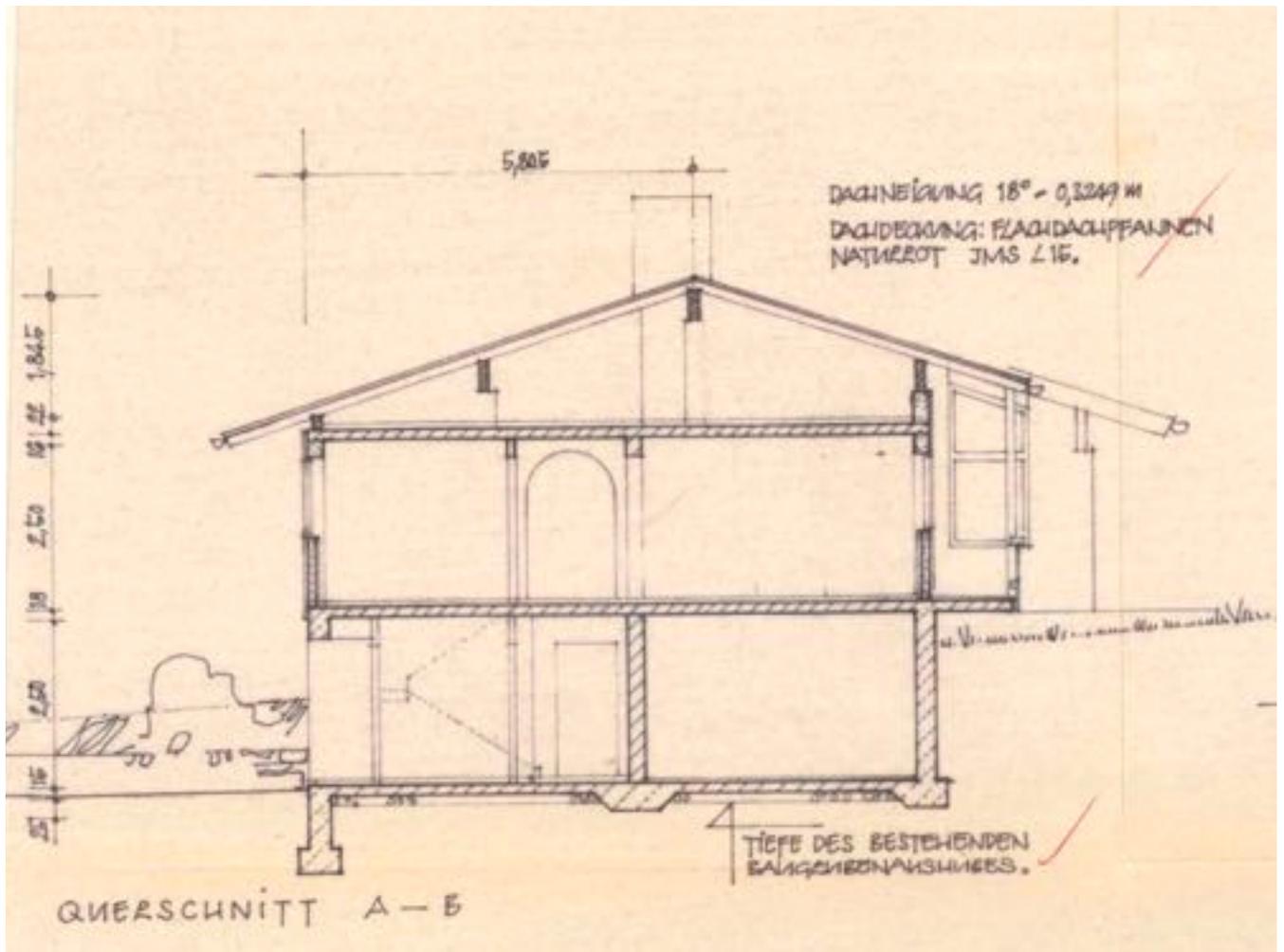
Nutzungsänderung vom 05.09.2013: Einbau eines Gästeparments im UG, o. M.



Grundriss Erdgeschoss, o. M.



Schnitt, o. M.



Hauskapelle: Grundriss, Schnitt o. M.

