



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 ein Mehrfamilienwohnhaus mit einer Doppelgarage, Gemarkung Lenggries, Flurstück 1883/20 und ein unbebautes Flurstück 1883/22, Brauneckstraße 12 in 83661 Lenggries

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 22. Januar 2026, geändert am 23. März 2026; Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag ist der 12. November 2025

Objekt: **Flurstück 1883/20**
Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten, zwei Garagenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen. Die Wohnungen und Garagenstellplätze sind vermietet. **Es konnte nur die Wohnung im Erdgeschoss besichtigt werden; angabegemäß ist der Ausstattungsstandard der Wohnungen vergleichbar.**

3-Zimmerwohnung im Erd- und im Obergeschoss

Wohnfläche wurde anhand des vermaßten Eingabeplans mit ca. 101,5 m² ermittelt; der Balkon ist zu ½ der Fläche sowie die überdachte Terrasse im Erdgeschoss in der Wohnfläche enthalten. Das Dachgeschoss konnte bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden. Die Wohnfläche wird deshalb mit einem pauschalen Ansatz von 60 % der Wohnfläche des Obergeschosses in Ansatz gebracht, somit 60,90 m². Monatliche Nettokaltmiete beträgt gesamt 3.648 €, die Miete für Garagen und oberirdischen Stellplatz ist in der Nettokaltmiete enthalten.

Wohnhaus ist voll unterkellert mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss. Ausrichtung der Wohnungen nach Osten, Süden und Westen.

Die Grundrisse der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss entsprechen sich mit Ausnahme des Balkons im Obergeschoss; im Erdgeschoss ist eine überdachte Terrasse vorhanden.

Besichtigte Wohnung im Erdgeschoss

Über einen Flur werden zwei nach Westen orientierte Schlafzimmer, ein nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit Zugang zur Südterrasse bzw. Balkon erreicht. Eine Wohnküche, ein separates WC und ein Badezimmer sind nach Osten ausgerichtet. Für das Dachgeschoss, das nachträglich ausgebaut wurde, ist kein Grundrissplan vorhanden. Der Balkon im Ober- und im Dachgeschoss wird durch das auskragende Satteldach gedeckt.

Im Keller sind neben der Übergabestation der Nahwärmeheizung ein Kellerraum für Waschmaschinenaufstellplätze für die Mieter sowie Mieterkeller untergebracht. Die Mieterkeller konnten nicht besichtigt werden; sie sind lt. Plan

mit massiven Wänden unterteilt und mit Holztüren ausgeführt. Die Kellerräume werden über Lichtschächte belichtet und belüftet.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Flurstück 1883/22

Das Grundstück, Flurstück 1883/22 beschreibt eine langgestreckte schmale Grundstücksform. Das Flurstück wird an seiner Westseite vom Brunnenwasserbach und an seiner Südseite von der Brauneckstraße begrenzt;

Bauplanungsrechtliche Situation: Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamts der Gemeinde Lenggries vom 15.12.2025 ist das Flurstück **1883/20** dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Das **Flurstück 1883/22** ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und nach schriftlicher Angabe des Bauamts Lenggries ist der Grünstreifen grundsätzlich nicht zu bebauen. Für dieses Grundstück ist der Gewässerschutzstreifen zu berücksichtigen. Die Unterhaltungspflicht des Baches obliegt den jeweiligen Eigentümern der angrenzenden Uferflurstücke in eigener Verantwortung.

Grundbuch: Lfd. Nr. 1, Gemarkung Lenggries, Flurstück 1883/20, Brauneckstraße 12, Gebäude- und Freifläche zu 1.033 m²

Lfd. Nr. 2, Gemarkung Lenggries, Flurstück 1883/22, Nähe Brauneckstraße, Gebäude- und Freifläche zu 173 m²

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Lenggries, im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Lenggries ist ein Luftkurort und liegt im Alpenvorland am Eingang zum Karwendelgebirge. Der Ort erstreckt sich östlich und westlich der Bundesstraße B13, die von dem rd. 10 km nördlich von Lenggries gelegenen Bad Tölz bis zum rd. 15 km entfernten Sylvensteinspeicher verläuft. Die Gemeinde Lenggries ist von Bad Tölz mit der Regionalbahn in ca. 10 Minuten und mit dem Pkw in rd. 15 Fahrminuten erreicht. Die Fahrzeit nach München beträgt sowohl mit der Regionalbahn als auch mit dem Pkw etwa 75 Minuten. Der Bahnhof ist vom Bewertungsobjekt ca. 10 Gehminuten entfernt.

An sozialer Infrastruktur sind Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium im Ort zu finden; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Das umliegende Quartier ist mit Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.

Gebäude: Baujahr 1966, entsprechend dem genehmigten Eingabeplan. Nach Angabe wurde das Wohnhaus etwa 2005 umfassend saniert.

Das in Massivbauweise errichtete, voll unterkellerte Wohnhaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem ziegelgedeckten Satteldach mit Dachüberständen gedeckt.

Ausstattung: Wände und Decken sind verputzt und gestrichen, Badezimmer und sep. WC raumhoch gefliest, Zimmer mit Laminatbodenbelag, Badezimmer und Küche sind gefliest, Wohnungseingangs- und Innentüren mit naturholzfurnierten Türblättern in Holzzargen, erneuerte Kunststoffsprossenfenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung; Südseite mit Kunststoffrollen. Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken, separates WC mit Hänge-WC und Handwaschbecken; Aufstellfläche für Waschmaschinenanschlüsse für die Mieter sind Keller.
Die Küchenmöblierungen sind mieter eigen.

Heizung als Nahwärme, die als Pelletheizung betrieben wird; die Räume werden über Radiatoren beheizt; Badezimmer mit Handtuchtrockner.

Die besichtigte Wohnung entspricht einem guten Ausstattungsstandard und ist gepflegt. Das Treppenhaus und der Keller sind instandgehalten.

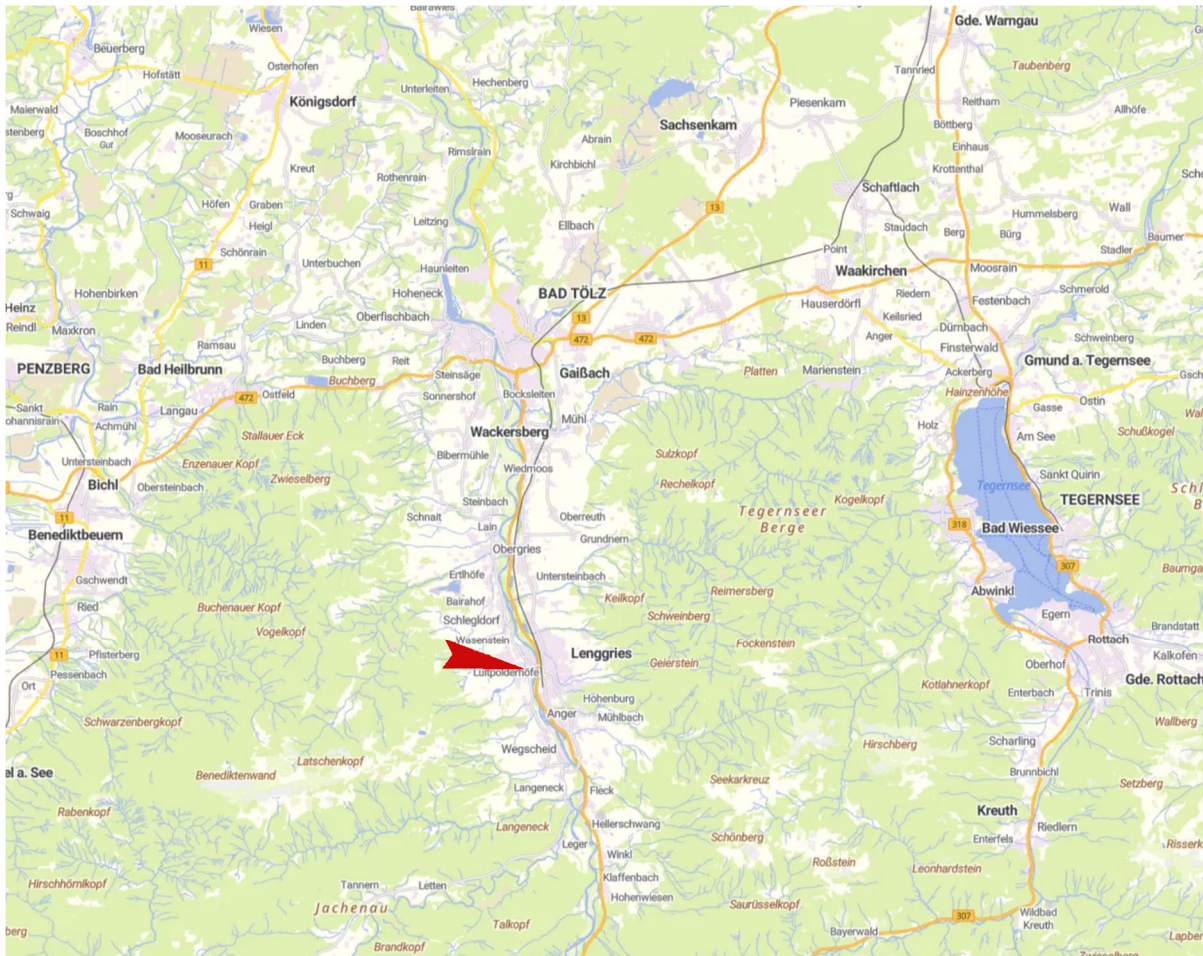
Verkehrswert: Der unbelastete Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Garage bebauten Flurstücks 1883/20, Gemarkung Lenggries, Brauneckstraße 12 in 83661 Lenggries, wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 12. November 2025, im miet- und lastenfreien Zustand mit

1.370.000 EURO festgestellt

Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 1883/22, Gemarkung Lenggries, Brauneckstraße in 83661 Lenggries, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus der Bodenwertableitung und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 12. November 2025, im miet- und lastenfreien Zustand mit

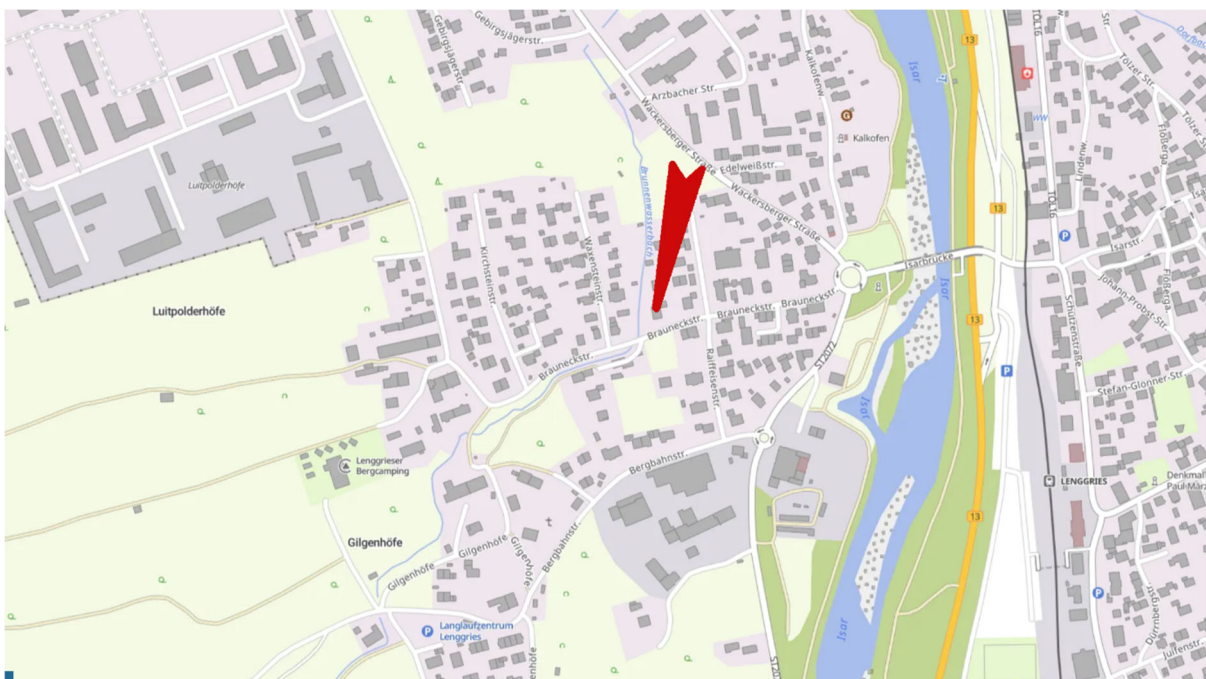
50.000 EURO festgestellt

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



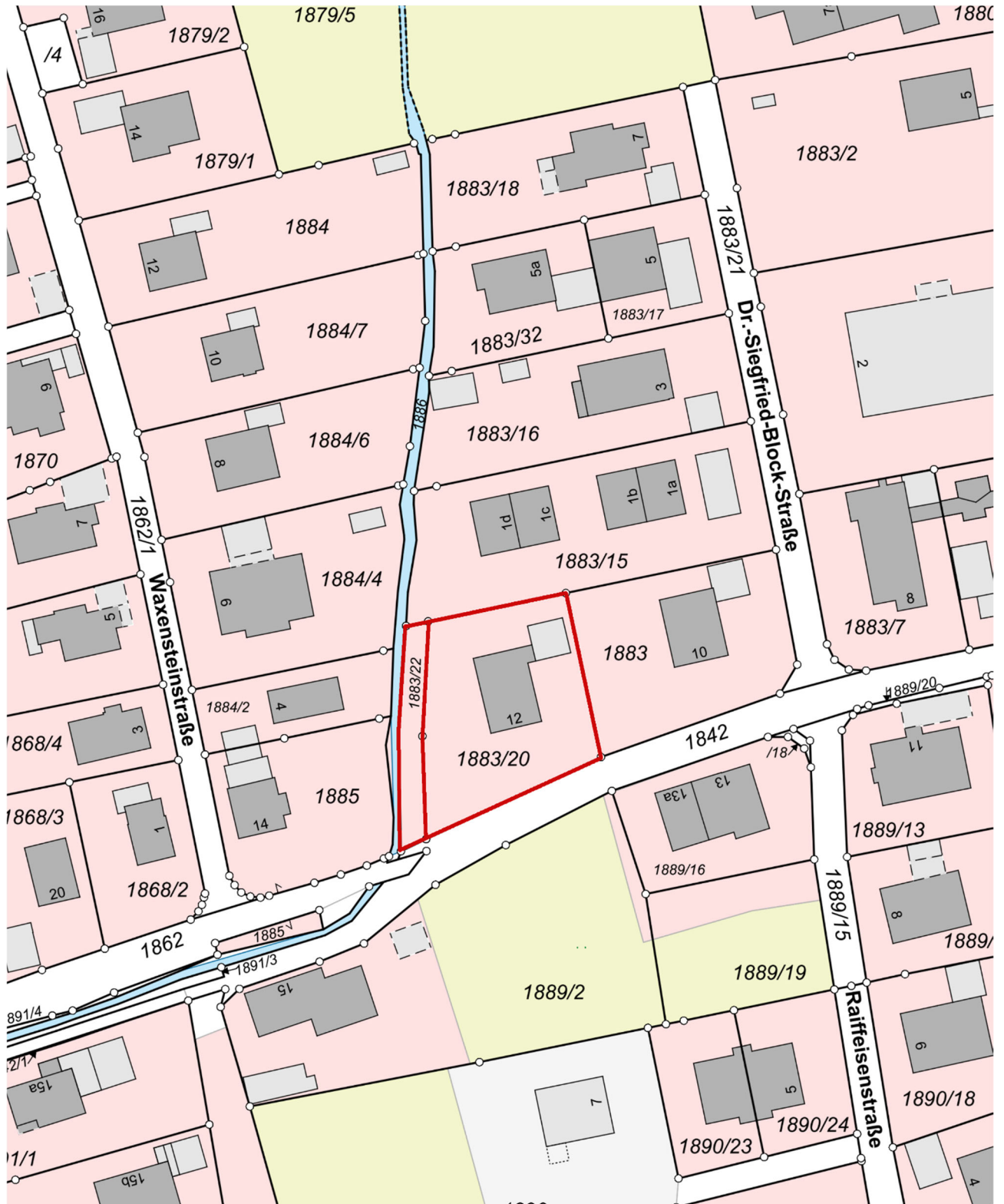
Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



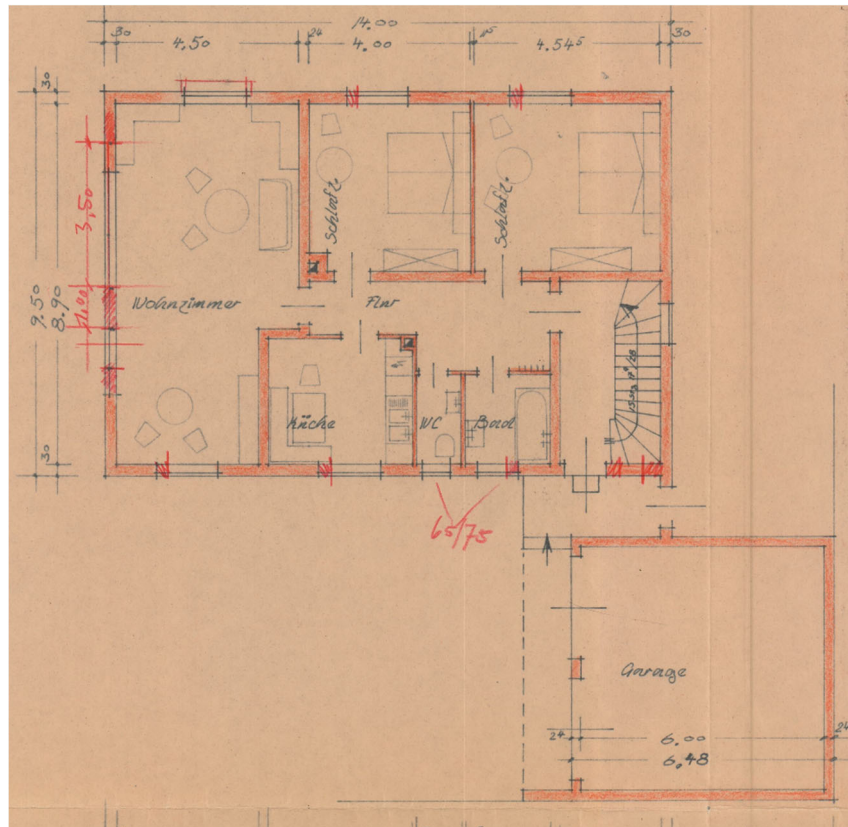
Ortsplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

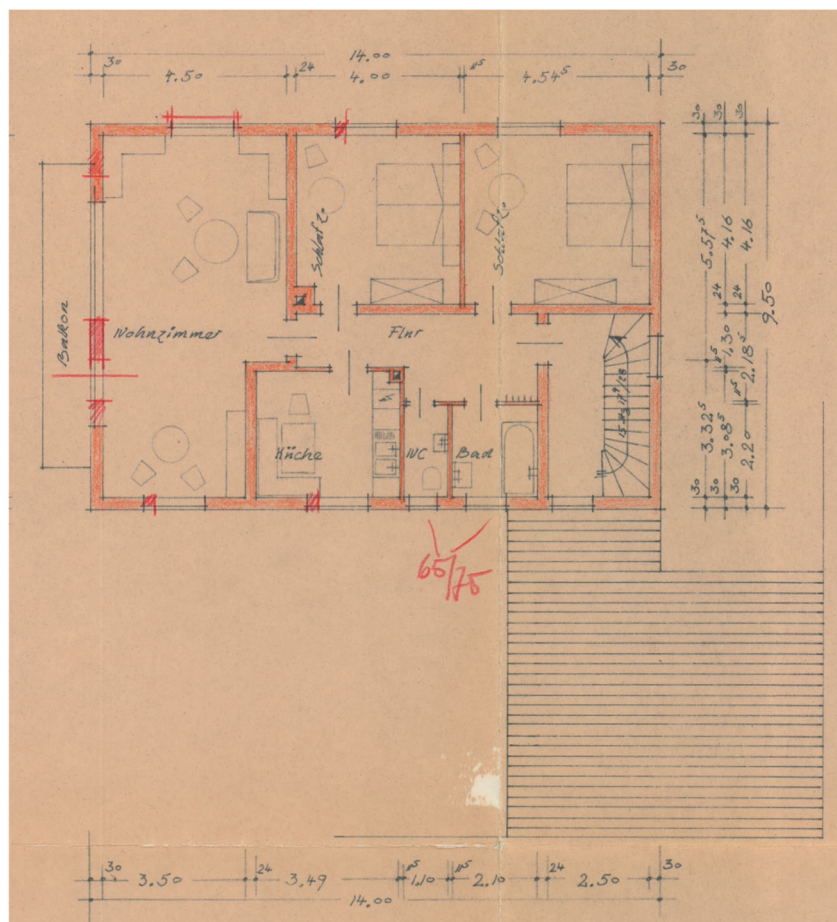


Lageplan

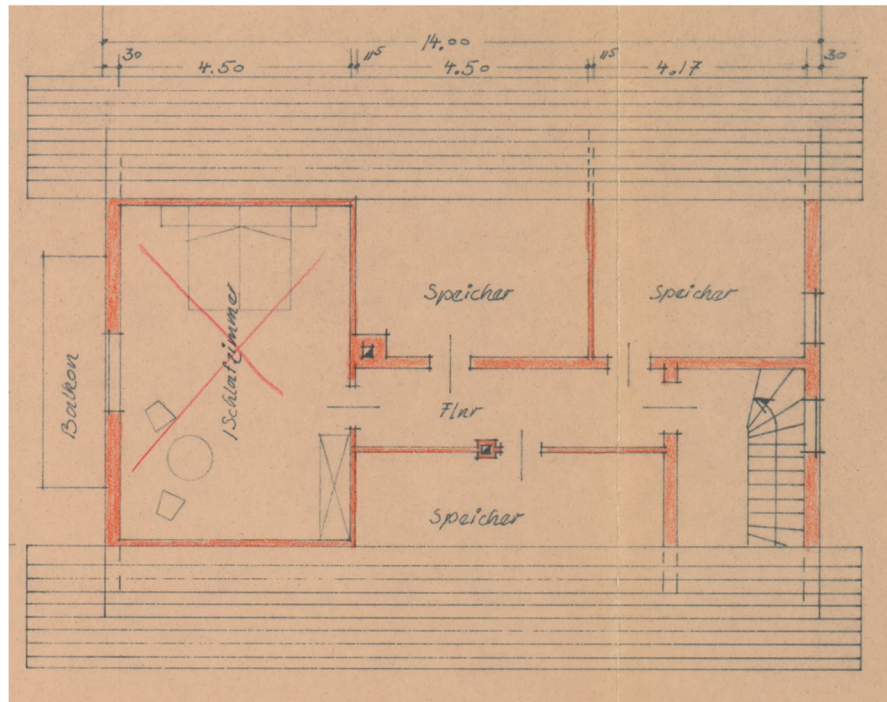
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



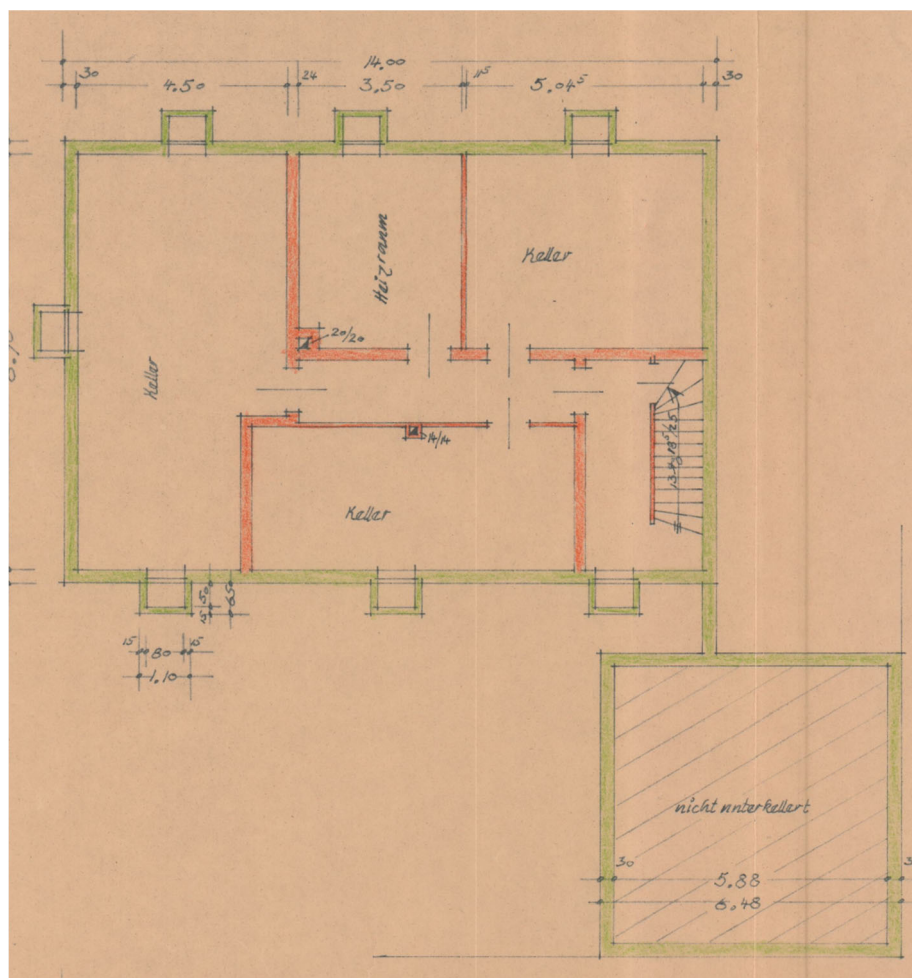
Erdgeschoss, ohne Maßstab



Obergeschoss, ohne Maßstab



Dachgeschoss, ohne Maßstab



Kellergeschoss, ohne Maßstab



Süd- und Ostseite mit Zufahrt



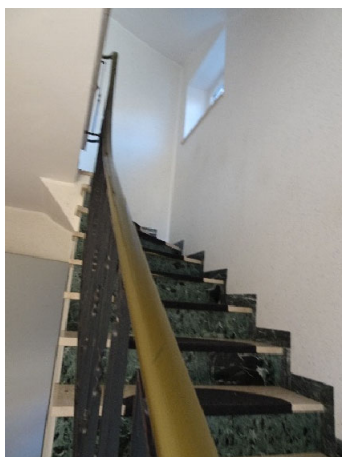
Zufahrt zur Garage und zum Hauseingang



Süd- und Westseite von der Brauneckstraße



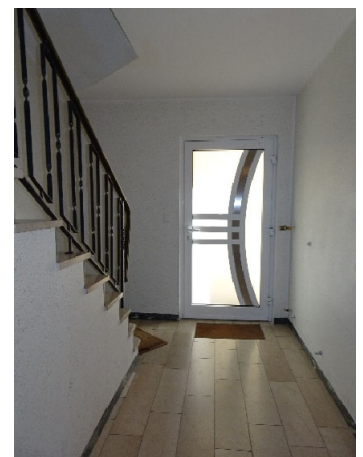
Nord- und Westseite



Treppenhaus



Wohnungseingangstür



Treppenhaus mit Hauseingang



Terrasse im EG



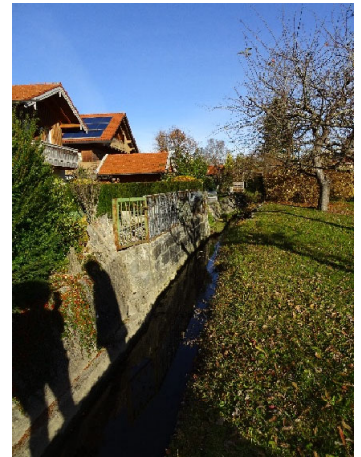
Hagelschäden



Heizungsraum



Waschmaschinenaufstellfläche



Flurstück 1883/22