



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 mit zwei Doppelhäusern und zwei Carports mit je vier Stellplätzen bebautes
 Flurstück 1280, Gemarkung Hechenberg,
 in der Sonnenlängstraße 32a, 32b, 32c, 32d in 83623 Hechenberg

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 14. Juli 2025
 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 25. Juni 2025

Objekt: **Zur Baugenehmigung vom 04.07.2017 wurde von der Gemeinde und dem Landratsamt die Auskunft erteilt, dass die Balkone aus abstandsflächenrechtlichen Vorschriften nur teilweise genehmigungsfähig sind und teilrückgebaut werden müssen.**

Zwei Doppelhäuser, Unter-, Erd- und Obergeschoss, unausgebautes Dachgeschoss. Laut Auskunft des Eigentümers sind alle Häuser vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 2.650 € pro Monat pro Haushälfte; Nebenkosten ca. 120 €/Monat. Der niedrige Betrag resultiert lt. Angabe aus der über die Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) gewonnene Stromerzeugung, die für Heizung und Brauchwasser genutzt wird. Abrechnungen liegen nicht vor.

Die Doppelhäuser sind baugleich und gespiegelt. Durch die Hanglage sind die Räume im Untergeschoss an der Südwestseite voll belichtet.

Die Geschossebenen der Doppelhaushälften sind wie folgt genutzt:

Im EG: Eingangsebene, Eingang mit Garderobe, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, großer Wohnraum mit Essplatz und offener Küche mit Südwestbalkon, Tiefe ca. 2 m.

Im OG: zwei Kinderzimmer, beide Zimmer mit Zugang zu einem gemeinsamen Badezimmer, ein Elternschlafzimmer mit internem Badezimmer und Südwestbalkon, Tiefe ca. 2 m. Von den Balkonen besteht ein weiter Blick über die Hechenberger Leite, einem Naturschutzgebiet.

Im UG: Haustechnikraum mit Waschmaschinenabstellplatz, Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum mit interner Dusche und WC, ein Wohnraum mit Zugang zur Südwestterrasse und Garten.

Dachgeschoss wird über eine Einschubtreppe im Flur erschlossen. Der fensterlose Dachraum besitzt nur im Bereich des Firstes Stehhöhe.

Die Wohnfläche je Haushälfte beträgt ca. 173,9 m², dabei ist die Fläche der Südwestbalkone zur Hälfte berücksichtigt. Die Terrassenfläche beträgt lt. Plan 33,5 m²; diese Fläche ist in der Flächenermittlung **nicht** enthalten. Die Nutzfläche im Untergeschoss beträgt ca. 30,9 m².

Gesamt acht Kfz-Stellplätze in den Carports

Baujahr 2018

Grundbuch: Gemarkung Hechenberg, Flurstück 1280, Hechenberg, Sonnenlängstraße 32a, 32b, 32c, 32d, Gebäude- und Freifläche zu 3.070 m²

Grundstück: Das Bewertungsgrundstück liegt an der Westseite der Sonnenlängstrasse, einer Ortsdurchfahrtsstraße. Das Grundstück fällt von der Sonnenlängstraße steil nach Südwesten ab. Die Außenanlagen sind durch die Hanglage geprägt. Der Gartenbereich fällt weiter nach Südosten ab. Die Gartenflächen der Haushälften werden durch Hecken getrennt und sind mit Rasen begrünt. Die Grundstücksgrenzen werden durch dicht stehende Büsche und Bäume der angrenzenden Hechenberger Leite, einem Naturschutzgebiet, eingerahmt.

Die dreigeschossigen Wohnhäuser liegen am Hang, sodass das untere Geschoss zur Hangseite voll belichtet ist. Die Längsseiten der Doppelhäuser sind nach Nordwesten bzw. Südosten ausgerichtet. An den Nordostseiten, den Giebelseiten, sind Carports angebaut. Die Zufahrt zu den Carports und die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt direkt über die Sonnenlängstraße.

Die Nordwest- und Südostgrenze ist mit Stahlstäbchenzäunen und zum Teil mit Holzpalisadenwänden zum Nachbargrundstück eingefriedet. Der Zuweg von der Straße zu den rd. 3,5 m tieferliegenden Gärten erfolgt über Differenzstufen, die mit Betonsteinen befestigt sind.

Gebäude: Untergeschosse in Massivbauweise, Betonwände und Vollwärmeschutz, ab dem Erdgeschoss in Holzkonstruktionsbauweise, Wandstärke 48 cm, Holzbalkendecken; ziegelgedeckte, wärmegeämmte Satteldächer, Dachneigung ca. 23°, tiefe Dachüberstände. Außenwände ab dem Obergeschoss mit Holz verschalt. Balkone in Holzkonstruktion mit Holzbohlenbelag und Holzgeländer.

Laut vorliegenden Planunterlagen sind die Doppelhäuser mit Gebäudetrennwänden und einer Gebäudefuge ausgeführt. Entgegen der Plandarstellung ist über dem Obergeschoss eine Geschosdecke vorhanden.

Die Gemeinde Dietramszell hat zur Baugenehmigung vom 04.07.2017 folgende schriftliche Auskunft erteilt:

„Die Balkone der Obergeschosse sind von der ursprünglich erteilten Baugenehmigung gemäß Aktenlage nicht abgedeckt. Aufgrund der Nichteinhaltung abstandsflächenrechtlicher Vorschriften sind diese auch nur teilweise genehmigungsfähig. Zur Nachlegalisierung wurde kürzlich ein Tekturantrag gestellt, der einen entsprechenden Teilrückbau vorsieht.“

Laut Schreiben des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen vom 08.07.2025 wurde „ein sog. Tekturantrag bereits eingereicht. Ob dieser genehmigungsfähig ist, hängt von einer Vielzahl von Voraussetzungen

ab, deren Vorliegen wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beantworten können.“

An den nordöstlichen Giebelseiten der Doppelhäuser sind Carports ausgeführt. Carportüberdachung in Holzkonstruktionsbauweise mit Holzstützen und einem Satteldach; es grenzt an die Giebelwand des Wohnhauses an. Ziegelgedecktes Satteldach, die Giebelseite mit Holzpaneelen verschalt. Carportfläche und die Zuwege sind mit Betonsteinplatten befestigt.

Ausstattung: Infrarotdeckenheizung: die Elemente sind zwischen den Holzbalken verlegt. Die Decke ist vom Raum betrachtet glatt, die Heizelemente sind nicht sichtbar. Auf den Hausdächern sind Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) ausgeführt. Nach Angabe des Eigentümers ist zum Wertermittlungsstichtag keine Strom-Speicherlösung vorhanden. Jede Haushälfte verfügt lt. Plan über zwei Kaminzüge, an die eine weitere Heizung, z.B. Holzheizung, angeschlossen werden kann. Ein Energieausweis ist nicht erstellt.

Besichtigt werden konnte die Hausnr. 32b.

Die Doppelhaushälfte ist mit einem sehr guten Ausstattungsstandard ausgeführt: integrierte Deckenstrahler, Bäder mit einheitlichen, großformatigen Wand- und Bodenfliesen, Wände im Duschbereich raumhoch gefliest, bodengleiche Duschen mit verglaster Duschtrennung, Hänge-WCs und Handwaschbecken in weiß

Bodenbeläge als Massivholzdielenbelag, Terrassen mit Betonplattenbelag.

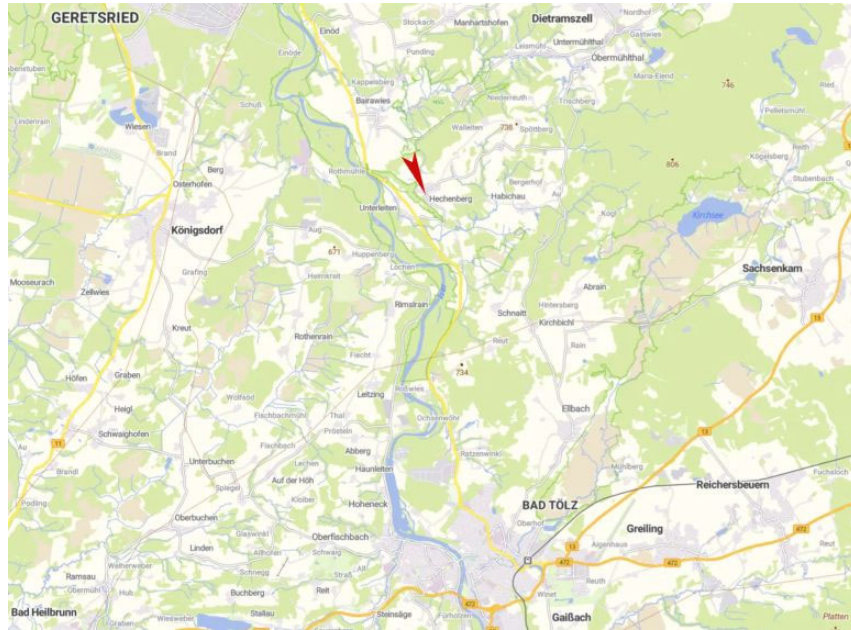
Innentüren als massive, weiß beschichtete Türblätter mit profilgefrästen Rillen, Blockzargen, Fenster und Terrassentüren als Kunststofffenster, außen dunkel, innen weiß, elektrisch bedienbare Kunststoffrollos, Elektroinstallation mit ansprechendem Schalterprogramm.

Einläufige Wangentreppe mit Holztrittstufen, Treppengeländer aus Glas mit Edelstahlhandlauf in allen Geschossen.

Alle Häuser sind mit Einbauküchen und mit elektrischen Geräten vollständig möbliert.

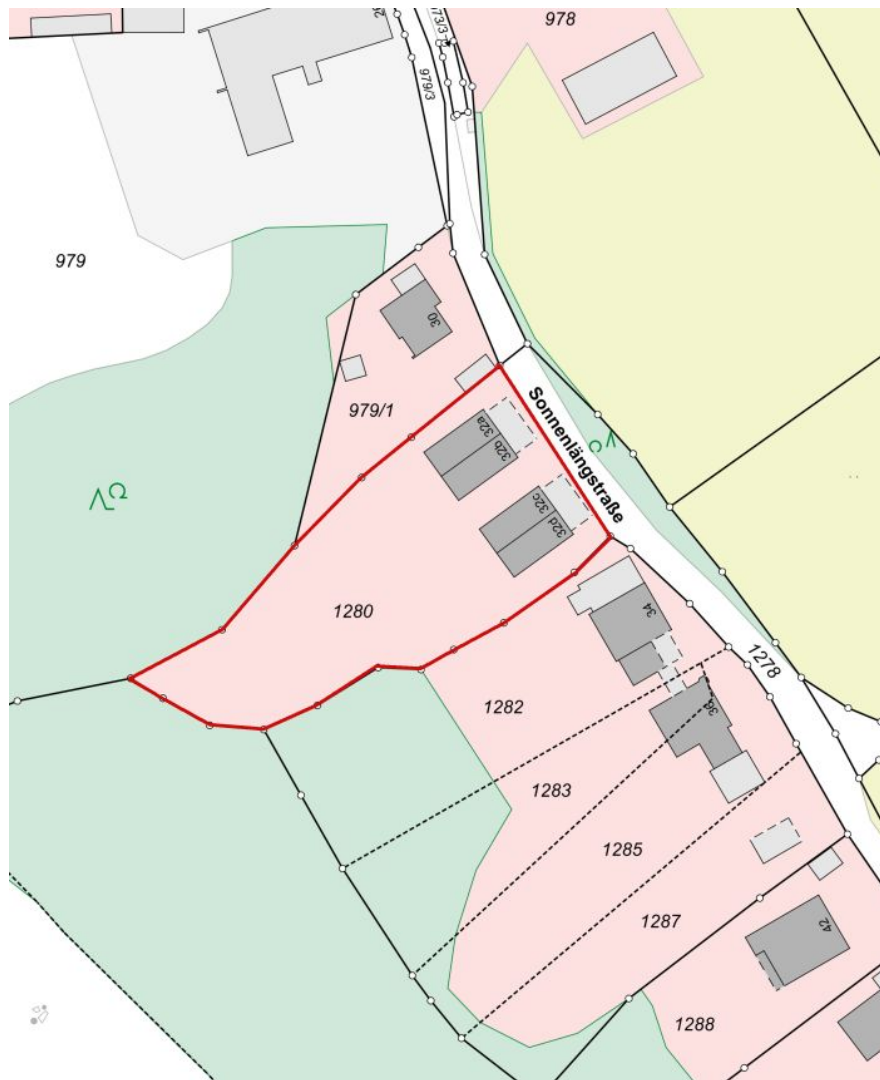
Verkehrswert: **4.300.000 EURO, im miet- und lastenfreien Zustand**

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



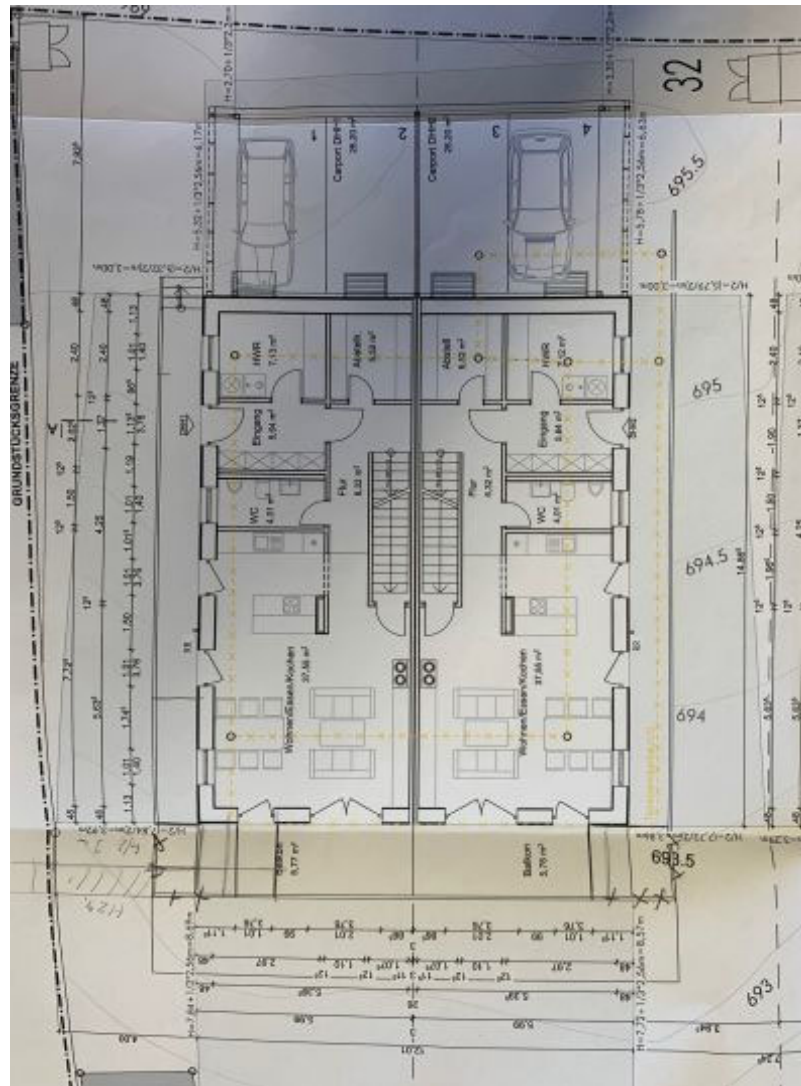
Ortsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

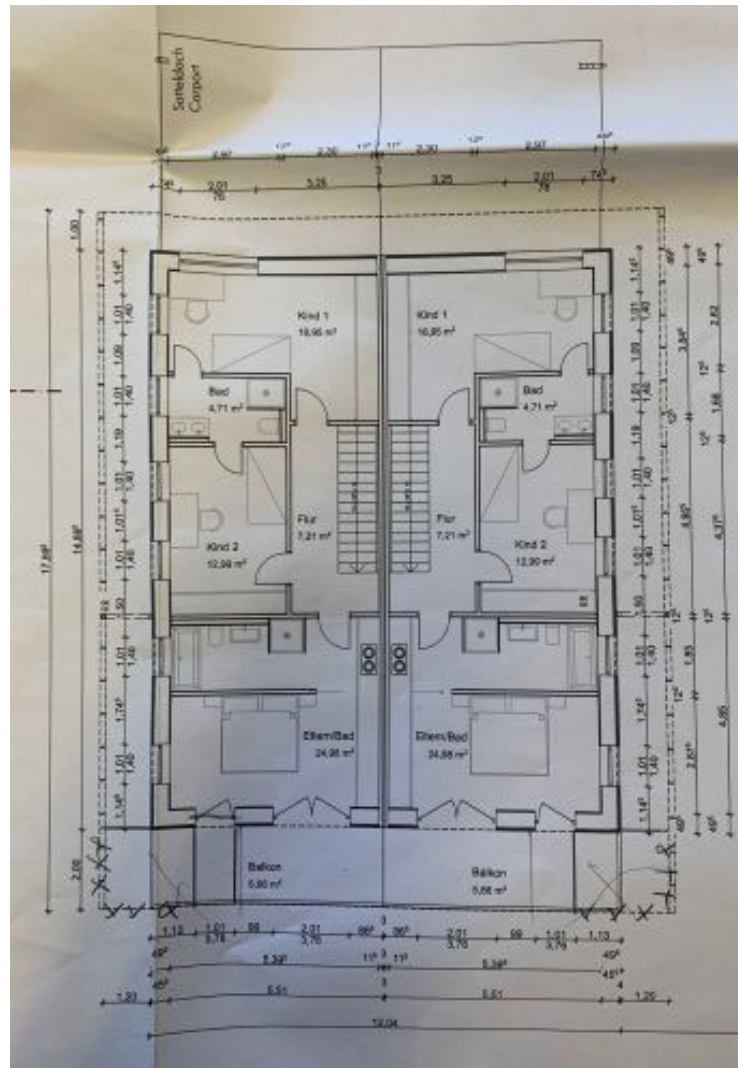


Lageplan

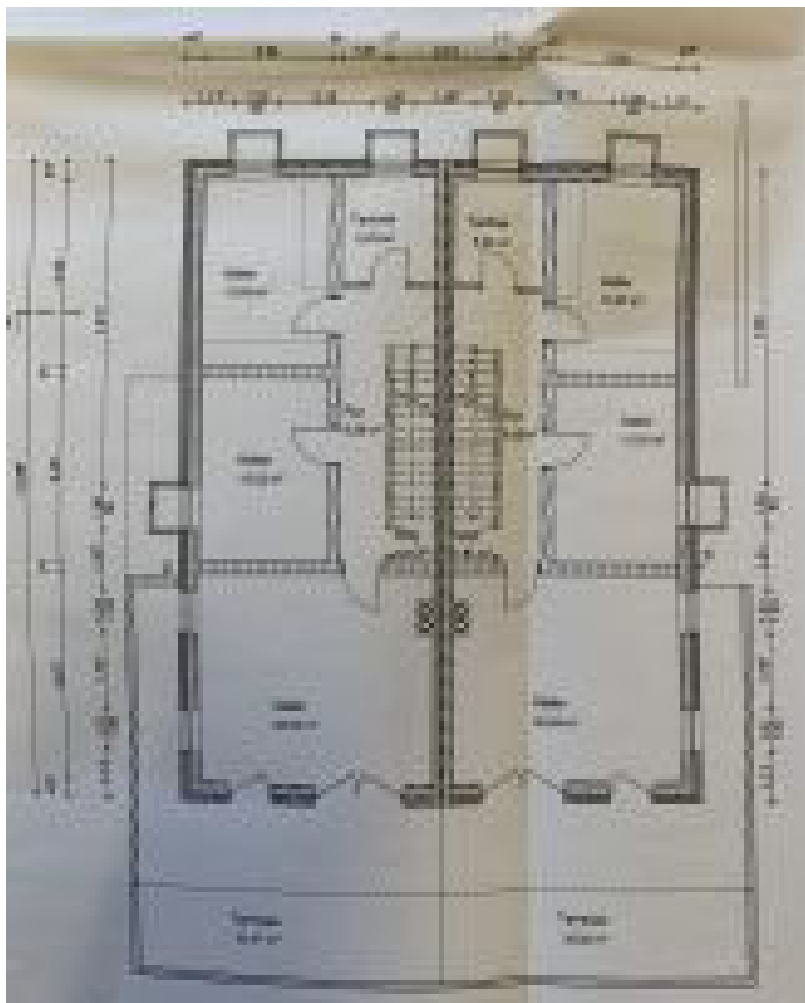
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



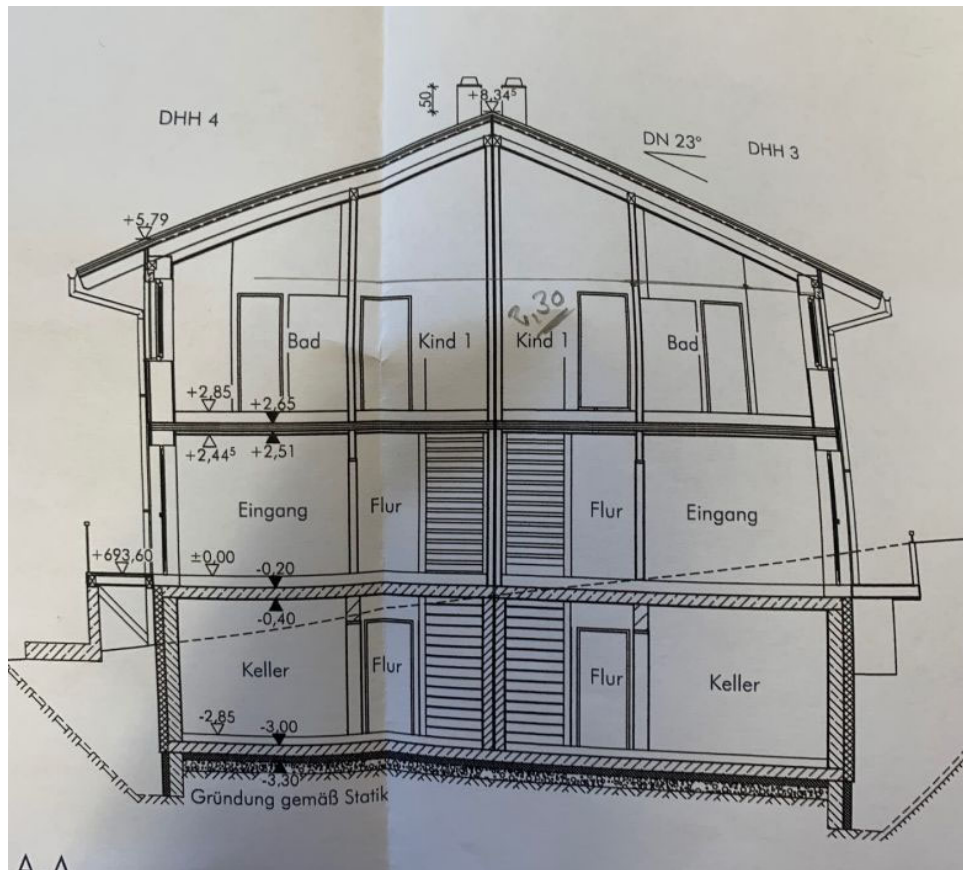
Doppelhaus, Erdgeschossgrundriss, ohne Maßstab



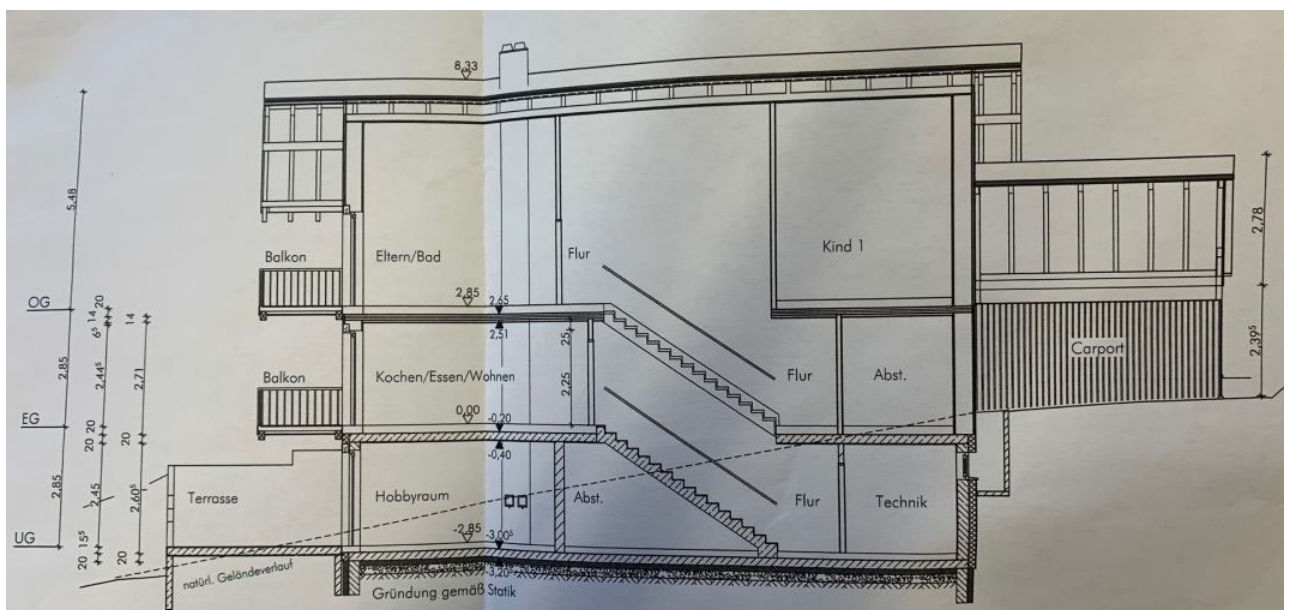
Doppelhaus, Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab



Doppelhaus, Grundriss Untergeschoss, ohne Maßstab



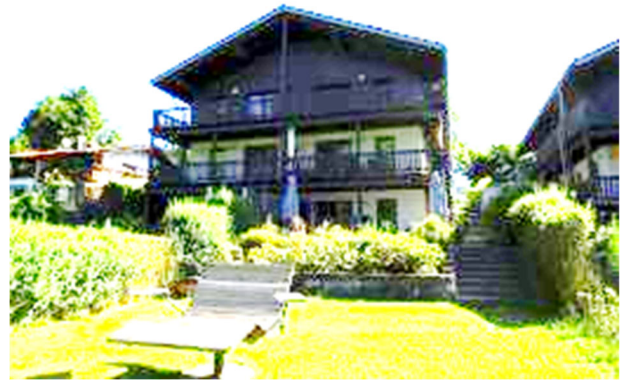
Querschnitt, ohne Maßstab



Längsschnitt, ohne Maßstab



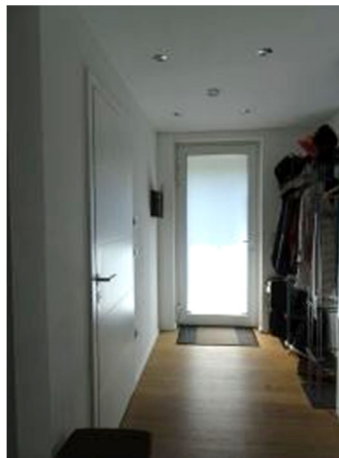
Nordostseite mit Carports



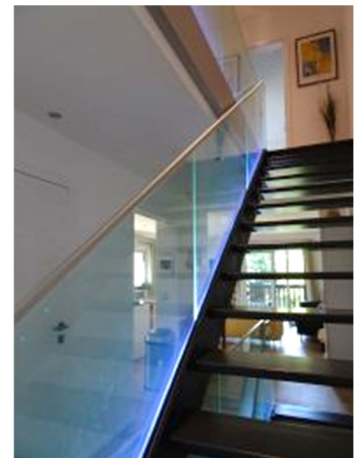
Südwestseite



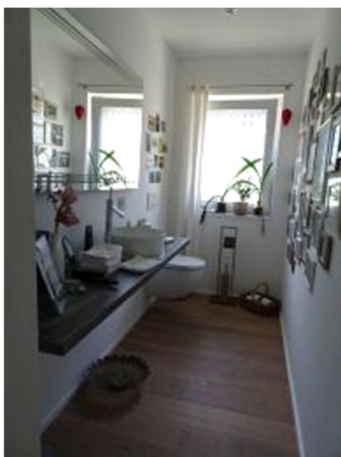
Zuweg vom Eingang in den Garten



EG, Hauseingang



EG, Treppe



EG, Gäste-WC



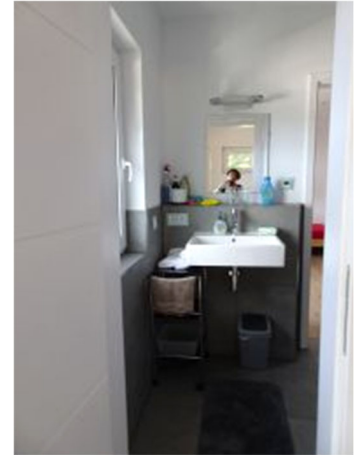
EG, Küche



Balkon im EG



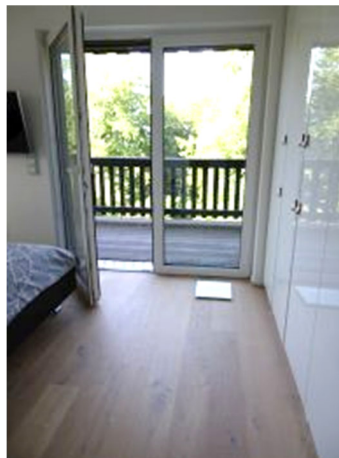
EG, Wohn-/Essraum



OG, Badezimmer/Kinderz.



OG, Dusche/Kinderz.



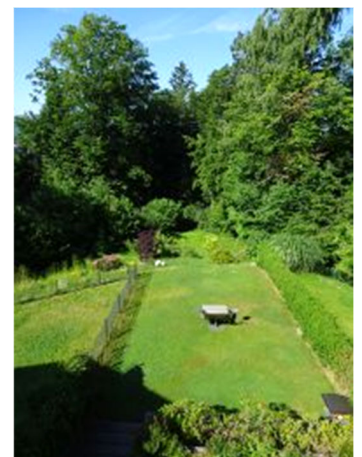
OG, Elternschlafzimmer



OG, Balkon



OG, Blick auf die Terrassen



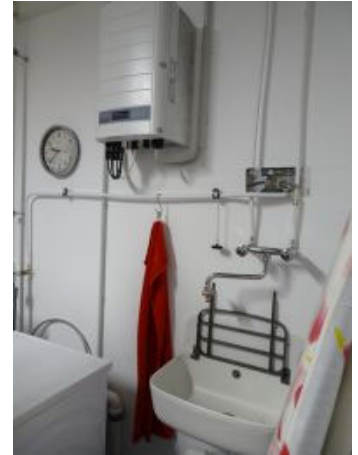
OG, Blick in die Gärten und zur Hechenberger Leite



UG, Hauswirtschaftsraum



UG, Dusche/WC im Hobbyraum



UG, Haustechnikraum



UG, Wohnraum mit Terrasse



UG, Terrasse