

Exposé für das Amtsgericht Wolfratshausen

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 2 K 26/24

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5041/25 vom 08.05.2025

Objekt: **1/2 Miteigentumsanteil** an dem Wohnbaugrundstück Flst. 254/6 (Größe 1.091 m²), Gemarkung Jachenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 mit Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss (Wohnfläche ca. 112 m²) in einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Zweifamilienhaus und Sondereigentum an offenem und überdachtem Garagenstellplatz Nr. 2
Baujahr Bestandsgebäude ca. 1964, Anbau Westseite ca. 1989/90, Sondernutzungsrecht an Terrassen- und Gartenfläche
Rechen 5, 83676 Jachenau

Verkehrswert: **€ 390.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 11.03.2025**

Grundbuch: Amtsgericht Wolfratshausen, Gemarkung Jachenau, Blatt 580:
1 / 2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 254/6 (Größe 1.091 m²), Rechen 5, Gebäude- und Freifläche verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Garage Nr. 2 lt. Aufteilungsplan; samt Sondernutzungsrecht;

Lage: Gemeinde Jachenau (ca. 824 Einwohner, Stand 12.2023), Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, ca. 60 km südwestlich der Landeshauptstadt München, ca. 16 km südlich von Bad Tölz, auf der Südseite der Benediktenwand, nahe dem Walchensee, Gemeindeteil Rechen, ca. 600 m südöstlich des Rathauses, ca. 4,0 km nordöstlich des Ufers des Walchensees, durchschnittlich gute, ländliche und etwas abseitige Wohnlage, hoher Freizeit- und Erholungswert durch landschaftlich reizvolle Umgebung und umliegende Berge, durchschnittliche Verkehrsanbindung durch Individualverkehr, ländlich eingeschränkte Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr, Verkehrsimmissionen witterungsabhängig möglich.

Wohngebäude: freistehendes Zweifamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr Bestandsgebäude (Altbau, Einheit Nr. 2) ca. 1964, Baujahr Anbau Westseite (überwiegend Einheit Nr. 1) ca. 1989/90 erweitert, abgesehen, von Versprung im Bereich des Durchgangs, vom Charakter her zwei vertikal getrennte Doppelhaushälften mit eigenen Hauseingängen, Gebäude in Massivbauweise mit Beton- und Mauerwerkswänden, Massiv- und ggf. Holzbalken-

decken, Satteldach mit Holzdachstuhl und Tonpfanneneindeckung, Putzfassade mit Holzverschalung im Dachgeschossbereich, Holzverbundfenstern (Altbau) und Holzfenstern mit Isolierverglasung, einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Ausstattung weitgehend aus den Baujahren des Altbaus und des Anbaus, Gebäude generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen in einem abgenutzten und renovierungsbedürftigen Zustand, altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten);

- Wohnung:** Wohnung Nr. 2 im Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss im östlichen Bereich (überwiegend Altbau) des Gebäudes, Wohnfläche EG/DG ca. 112 m², generell einfache, in Teilbereichen etwas kleingliedrige, nicht mehr zeitgemäße Raumeinteilung, Belichtung aufgrund geringer Fensterflächen teilweise eingeschränkt, Kellerflächen aufgrund der Höhe und Feuchteeinwirkungen nur eingeschränkt nutzbar, Sondernutzungsrecht an Terrassen- und Gartenfläche, einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Ausstattung überwiegend veraltet, entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen, keine zeitgemäße Beheizungsmöglichkeit (Einzelöfen), Nachrüstung Zentralheizung erforderlich, Einzelöfen, Einheit in abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand, altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten);
- Garage:** offener Garagenstellplatz Nr. 2 in freistehendem, nicht unterkellerten Garagengebäude (Baujahr ca. 1992), Garagengebäude mit Satteldach mit Pfanneneindeckung, Stellplatz nach Süden und Osten offen und ohne Tor
- Energieausw.:** Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Nutzung:** Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist die zu bewertende Einheit Nr. 2 zum Stichtag nicht vermietet und wird seit November 2022 nicht mehr bewohnt.
- Hinweise:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



Süd- und Ostseite des Gebäudes



Nord- und Ostseite des Gebäudes



Wohnzimmer EG



Zimmer DG

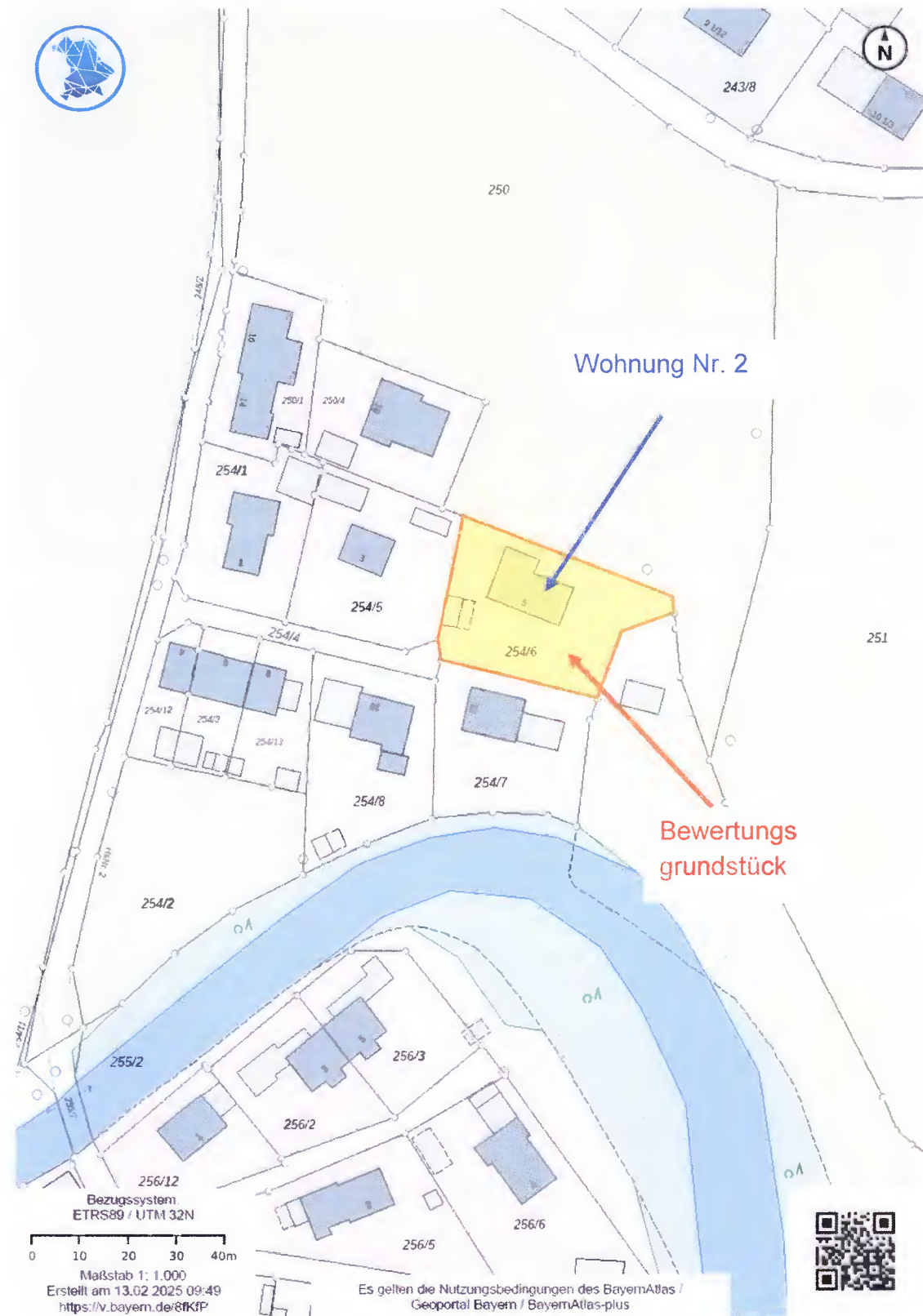


Bad EG

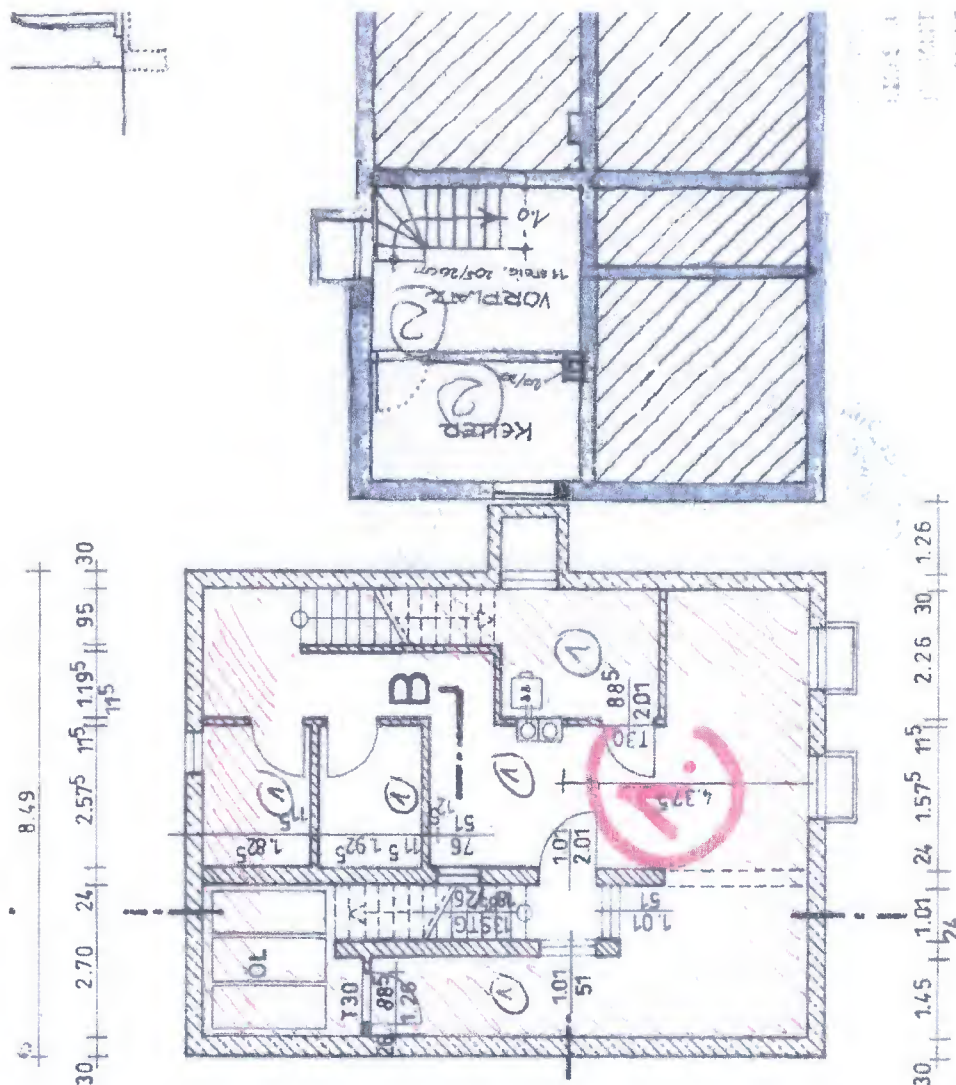


Garagenstellplatz (offen)

Lageplan (unmaßstäblich)

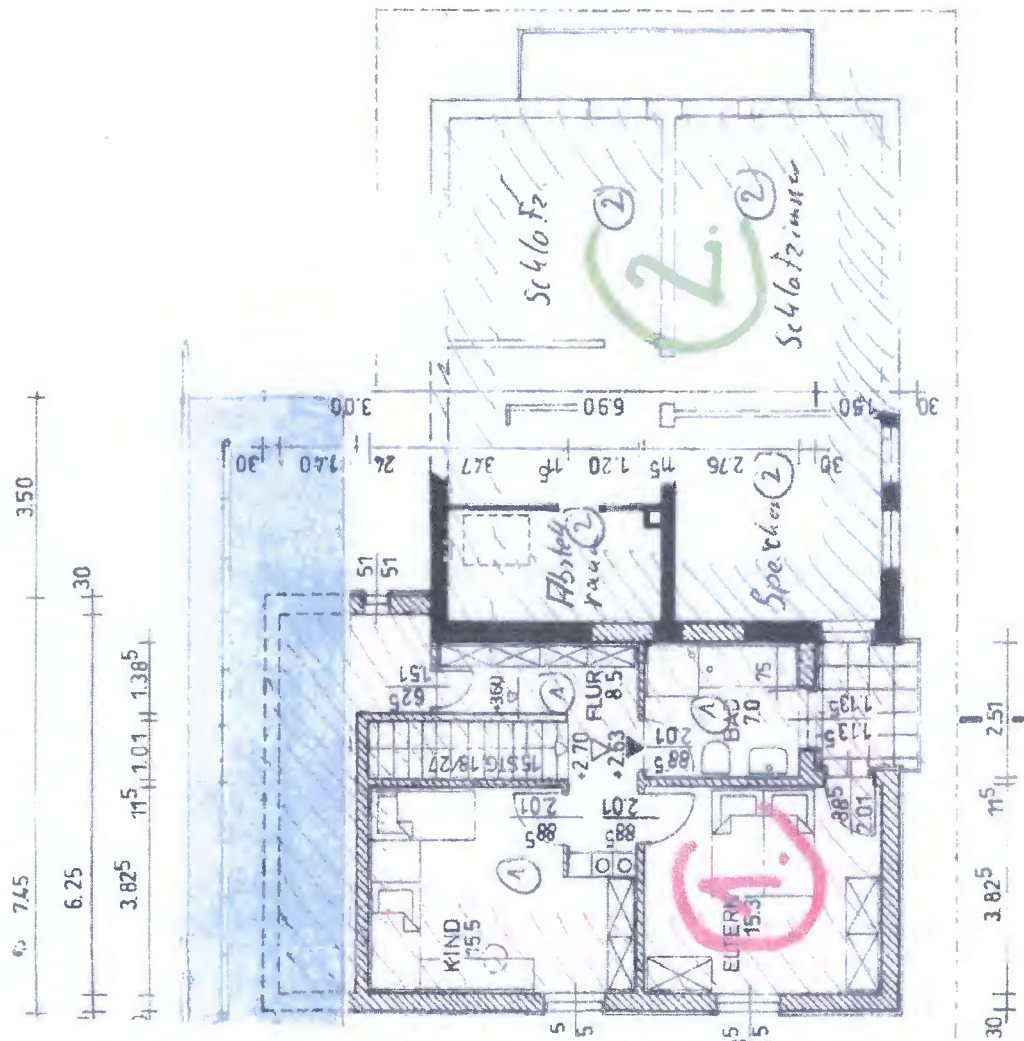


Grundrisse (unmaßstäblich)

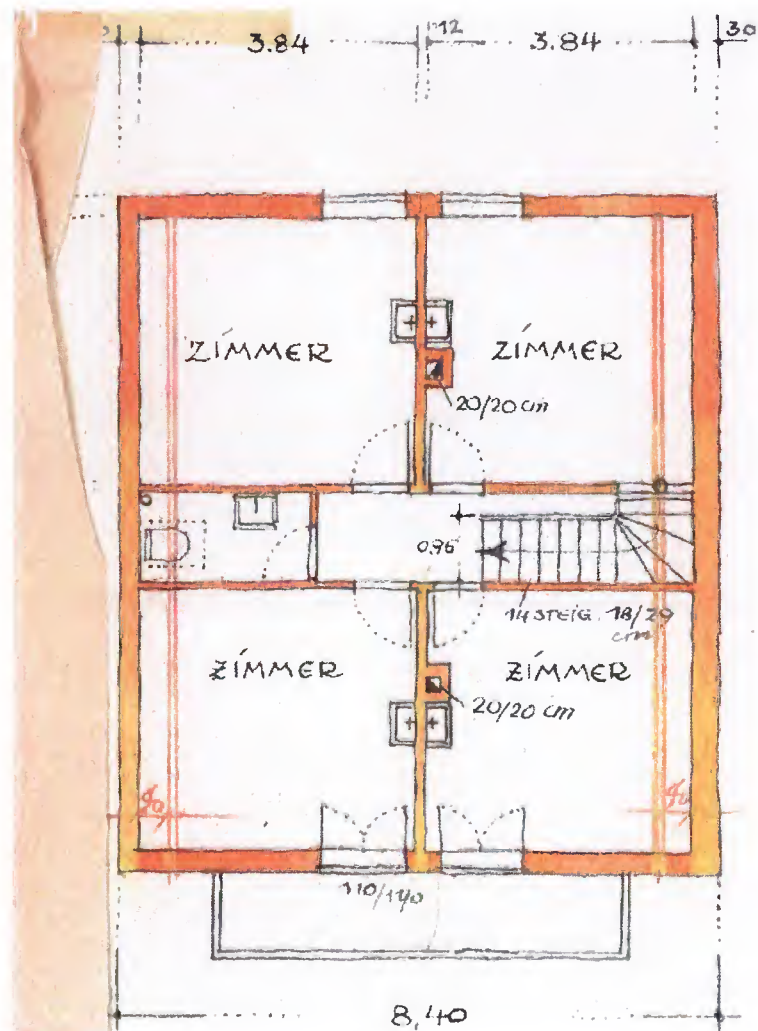


Grundriss Kellergeschoss – Ausschnitt Aufteilungsplan

Bader & Thomee



Grundriss Dachgeschoss – Ausschnitt Aufteilungsplan (Grundriss Einheit Nr. 2 vor Ort abweichend, u.a. Flur abweichend, WC nicht dargestellt)



Grundriss Dachgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan mit Grundriss vor Ort