

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rechen 5 – WE Nr. 2, 83676 Jachenau

Seite 47

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Heizung			x		
Sonstige techn. Ausstattung		x			

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kosten-	Anteil
		kennw. (€/m ²)	Standardstufe
Außenwände	23%	179,98	0,35
Dächer	15%	123,75	0,30
Außentüren / Fenster	11%	86,08	0,17
Innenwände / -türen	11%	90,75	0,22
Decken / Treppen	11%	90,75	0,22
Fußböden	5%	44,25	0,13
Sanitäreinrichtungen	9%	79,65	0,23
Heizung	9%	85,05	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	49,50	0,12
Summe	100%	829,75	1,99
Standardstufe rd.			1,99
Kostenkennwert rd.		830,00	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;
Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist hierfür ein wertrelevanter Ansatz von 300,00 €/m² Wohnfläche zu berücksichtigen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Des Weiteren ist in dem Ansatz die Nachrüstung einer eigenen Heizungsanlage enthalten. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird, entsprechend der breiten Anwendungspraxis, durch einen pauschalen Zuschlag berück-

sichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden ist Fall ist, aufgrund der geringen Gebäudewerte, ein Mindestansatz in Höhe von 5.000 € angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1964
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1964
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre
Baualter (BA)	61 Jahre
Alterswertminderung linear	76,25 %
<i>Wohngebäude Einheit Nr. 2</i>	
Bruttogrundfläche EG/DG (BGF)	171,28 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	830,00 €/m ²
<i>Garage</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	16,41 m ²
Kostenkennwert Standardstufe 3	245,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes		€	
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Gebäude Einheit Nr. 2 EG/DG	171,28	830,00	142.159,08
besondere Bauteile (Balkon, etc.)		3,00%	4.264,77
Keller / Durchgang	37,36	400,00	14.945,60
Garage (offen)	16,41	245,00	4.021,09
			165.390,54
Korrekturfaktoren	2,156		356.582,00
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			356.582,00

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ermittlung des Zeitwertes		€	
Normalherstellungskosten	BGF	€/m²	
Gebäude Einheit Nr. 2 EG/DG	171,28	830,00	142.159,08
besondere Bauteile (Balkon, etc.)		3,00%	4.264,77
Keller / Durchgang	37,36	400,00	14.945,60
Garage (offen)	16,41	245,00	4.021,09
			165.390,54
Korrekturfaktoren	2,156		356.582,00
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			356.582,00
abzgl. Alterswertminderung (%)		-76,25%	-271.893,78
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			84.688,23
Zeitwert Gebäude rd.			85.000,00

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Wohngebäude und Garage		84.688,23
zzgl. Außenanlagen	pauschal	5.000,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		89.688,23
Bodenwert wertrelevante Grundstücksfläche		306.229,00
		395.917,23
Vorläufiger Sachwert Einheit Nr. 2 rd.		396.000,00

Der angegebene Reparaturstau und der Bodenwert für die Gemeinschaftsfläche werden bei der Ableitung des Verkehrswerts als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist die zu bewertende Einheit Nr. 2 zum Stichtag nicht vermietet. Auftragsgemäß wird ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen unterstellt. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mietränge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen zum Stichtag gemäß Marktrecherche, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

9,00 €/m² - 12,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Herbst 2024	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften Bestand, mit Garage			
Bad Tölz	1.560,00	1.780,00	2.090,00
Wohnfläche (m ²)	125,00	125,00	125,00
Miete bezogen auf Wohnfläche (€/m ²)	12,48	14,24	16,72

Für die Jachenau werden vom IVD keine Mieten ausgewiesen. Das Mietniveau in der Jachenau liegt unter dem Mietniveau von Bad Tölz. Die angegebenen Werte bestätigen, unter Berücksichtigung eines Abschlags, die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art,

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Einheit Nr. 2	112,21	10,50	1.178,21
	Stk.	€/Stk.	
PKW-Garagenstellplatz (offen)	1,00	40,00	40,00
Rohertrag pro Monat			1.218,21
Rohertrag pro Jahr (RoE)			14.618,48

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten	€		
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohnung	1,00	415,68	415,68
PKW-Garagenstellplatz (offen)	1,00	45,41	45,41
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohnung	112,21	13,62	1.528,30
	Stk.	€/Stk.	
PKW-Garagenstellplatz (offen)	1,00	102,46	102,46
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	14.618,48	2,00%	292,37
Bewirtschaftungskosten insgesamt			2.384,22
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			16,31%

Liegenschaftszinssatz

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2023 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München

ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,7% bei einer Spanne von 0,9% - 2,8% veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

nicht freist. EFH, DHH, RH	1,5% – 4,0%
----------------------------	-------------

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts und der Nutzung ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von von **2,0 %** angemessen. Die als gering einzustufende Restnutzungsdauer ist durch einen Abschlag beim Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Fiktives Baujahr	1964
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre
Baualter (BA)	61 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,00 %
Rentenbarwertfaktor	15,68 RBF
Bodenwertanteil	310.795,00 €

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ermittlung des Ertragwerts

Jahresrohertrag			14.618,48
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-2.384,22
Reinertrag (RE)			12.234,26
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung	310.795	2,00%	-6.215,90
Gebäudeertragsanteil (GEA)			6.018,36
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	6.018,36	15,68	94.358,57
zzgl. Bodenwertanteil			310.795,00
Vorläufiger Ertragswert			405.153,57

Zusammenstellung des Ertragswerts	€
Vorläufiger Ertragswert	405.153,57
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>	0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	405.153,57
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>	
abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	112,00 m ²
	300,00 €/m ²
	-33.600,00
Ertragswert	371.553,57
Ertragswert rd.	370.000,00

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der Verkehrswert von Doppelhaushälften, denen das Objekt vom Charakter zuzuordnen ist, liegt bei vergleichbaren Objekten und ähnlichem Preisniveau in der Regel etwas über dem ermittelten Sachwert. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Die Marktanpassung ist daher unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2023 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2023

Wohnlage	durchschnittlich	0,99
Baujahr	1960 - 1969	0,97
Wohnfläche	100 - 150 m ²	1,04
vorl. Sachwert	bis 800.000 €	1,18
Gebäudeart	DHH	1,01
Grundstücksgröße	> 500 m ²	0,95
Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre	1,01
Bodenwertanteil	70 - 80 %	1,01
Mittelwert Sachwertfaktoren		1,02
Mittelwert Standardabweichung		0,18
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,84
	bis	1,20

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen und das zu bewertende Objekt übertragen werden. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der am Immobilienmarkt eingetretenen Trendwende sowie objektspezifischer Faktoren, wie u.a. der ländlichen Lage, der Einschränkungen durch die Aufteilung in Wohnungseigentum, das Baualter, der Objektzustand und die Höhe des vorläufigen Sachwerts, ein etwas über dem Mittelwert liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,05 (Zuschlag 5 %) als marktgerecht.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind der angegebene Reparaturstau und der Bodenwertanteil für den Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsfläche zu berücksichtigen.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ableitung des Verkehrswerts	€	
Vorläufiger Sachwert	395.917,23	
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	5,00% <u>19.795,86</u>	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	415.713,09	
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	112,00 m ²	
	300,00 €/m ² -33.600,00	
Bodenwert ME Gemeinschaftsfläche	<u>4.566,00</u>	
Sachwert	<u>386.679,09</u>	
Verkehrswert rd.	390.000,00	
Rückrechnung		
Wert pro m ² Wohnfläche	390.000 112,00 3.482,14	
Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	390.000,00
Ertragswert	94,87	370.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von ca. 5 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 254/6, Gemarkung Jachenau, Amtsgericht Wolfratshausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Garage Nr. 2, Rechen 5, 83676 Jachenau **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.03.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet**

390.000,- €.

(i.W. dreihundertneunzigtausend Euro)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rechen 5 – WE Nr. 2, 83676 Jachenau

Seite 58

Kennzahlen	€
Basis: Verkehrswert	100,0% 390.000,00
Ertragswert	94,9% 370.000,00
Rohertrag/Jahr	3,7% 14.618,48
Bodenwert	79,7% 311.000,00
Vielfaches des Rohertrags	26,68
Verkehrswert / m ² Wohnfläche	./. 112,00 3.482,14

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen								
Nr.	Datum	WF/NF	Grundst.	Lage	Preis €	Korr.	Entw.	Preis (mod.)
1	Jan. 24	180	853	o	850.000	1,00	1,00	850.000
2	Nov. 22	165	227	o	415.000	1,00	0,95	394.250
3	Mrz. 22	259	900	o	630.000	1,00	0,95	598.500
4	Feb. 22	188	1033	o	750.000	1,00	0,95	712.500

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	638.813
Standardabweichung	192.757
Standardabweichung / Mittelwert	30,17%
Mittelwert Wohn-/ Nutzfläche m ²	198,00
Preis / m ² Wohn-/ Nutzfläche	3.226,33

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser (Verkäufe Nrn. 1 und 4) und Wohn- und Geschäftshäuser (Verkäufe Nrn. 2 und 3). Die Vergleichsobjekte befinden sich im Gemeindegebiet der Jachenau.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Genauere Informationen über die Ausstattung und den Bauzustand der Vergleichsobjekte liegen nicht vor.

Der Mittelwert der angepassten Vergleichsverkäufe ergibt, bezogen auf die mittlere Wohn-/ Nutzfläche, einen Wert von rd. 3.226 €/m² (Spanne 2.311 €/m² bis 4.722 €/m²). Die Vergleichsverkäufe bestätigen den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Wohnfläche einen Wert von rd. 3.482 €/m² ergibt.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 08.05.2025

Dr. Bernhard Thomée



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rechen 5 – WE Nr. 2, 83676 Jachenau

Anlagen**Berechnungen****Wohnhaus gesamt**

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
<i>Keller</i>				
Altbau (teilunterkellert)	5,80	4,40	1,00	25,52
Anbau	11,40	8,49	1,00	96,79
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				122,31

Erdgeschoss

Altbau	9,49	8,40	1,00	79,72
Durchgang	9,40	1,26	1,00	11,84
Anbau	11,40	5,49	1,00	62,59
	1,96	2,00	1,00	3,92
				158,07

Dachgeschoss

Altbau	9,49	8,40	1,00	79,72
Anbau	11,40	6,75	1,00	76,95
	0,90	3,00	1,00	2,70
				159,37
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				317,43

Garage Nr. 2 (offen)

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Garage Nr. 2 (offen)	5,99	2,74	1,00	16,41
Bruttogrundfläche Garage				16,41

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rechen 5 – WE Nr. 2, 83676 Jachenau

Anlagen

Wohnfläche Wohnung Nr. 2	Länge	Breite	Faktor	m²
überschlägige Berechnung gemäß Planunterlagen				
<i>Erdgeschoss</i>				
Flur	3,75	2,65	1,00	9,94
	2,70	1,00	-1,00	<u>-2,70</u>
				7,24
WC	2,00	1,00	1,00	2,00
Bad	2,00	2,60	1,00	5,20
Küche	3,90	3,75	1,00	14,63
	0,40	0,30	-1,00	<u>-0,12</u>
				14,51
Wohnzimmer	5,20	3,50	1,00	18,20
Schlafzimmer	3,50	3,50	1,00	12,25
<i>Dachgeschoss (Grundrisse bzw. Raumgrößen vor Ort ggf. abweichend)</i>				
Flur / WC	4,30	1,10	1,00	4,73
Zimmer 1	3,85	3,24	1,00	12,47
Zimmer 2	3,85	3,24	1,00	12,47
Zimmer 3	3,60	3,24	1,00	11,66
Zimmer 4	3,60	3,24	1,00	11,66
	0,40	0,30	-1,00	<u>-0,12</u>
				11,54
Balkon zu 50%	5,20	1,20	0,50	3,12

(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rechen 5 – WE Nr. 2, 83676 Jachenau

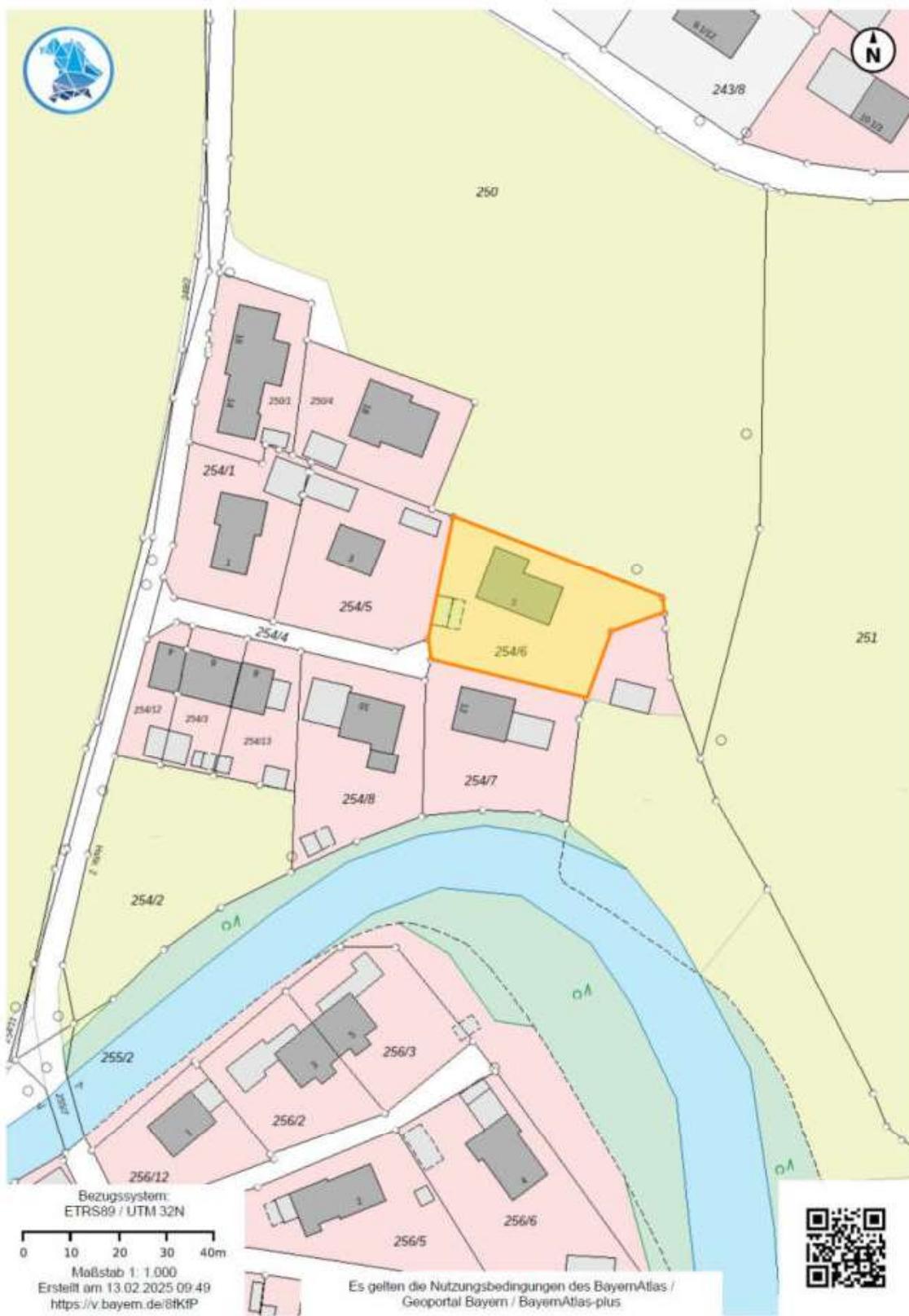
Anlagen

Sondernutzungsfläche	Länge	Breite	Faktor	m ²
Sondernutzungsfläche, überschlägig gemäß Lageplan Teilungserklärung				
Einheit Nr. 2				
Garten- und Gebäudefläche	27,00	22,00	1,00	594,00
	7,00	7,00	1,00	49,00
	4,00	1,50	0,50	3,00
	14,50	1,25	1,00	18,13
	2,00	1,00	-1,00	-2,00
				662,13
Garagenfläche	6,00	2,75	1,00	16,50
				678,63
Sondernutzungfläche gesamt			rd.	679,00

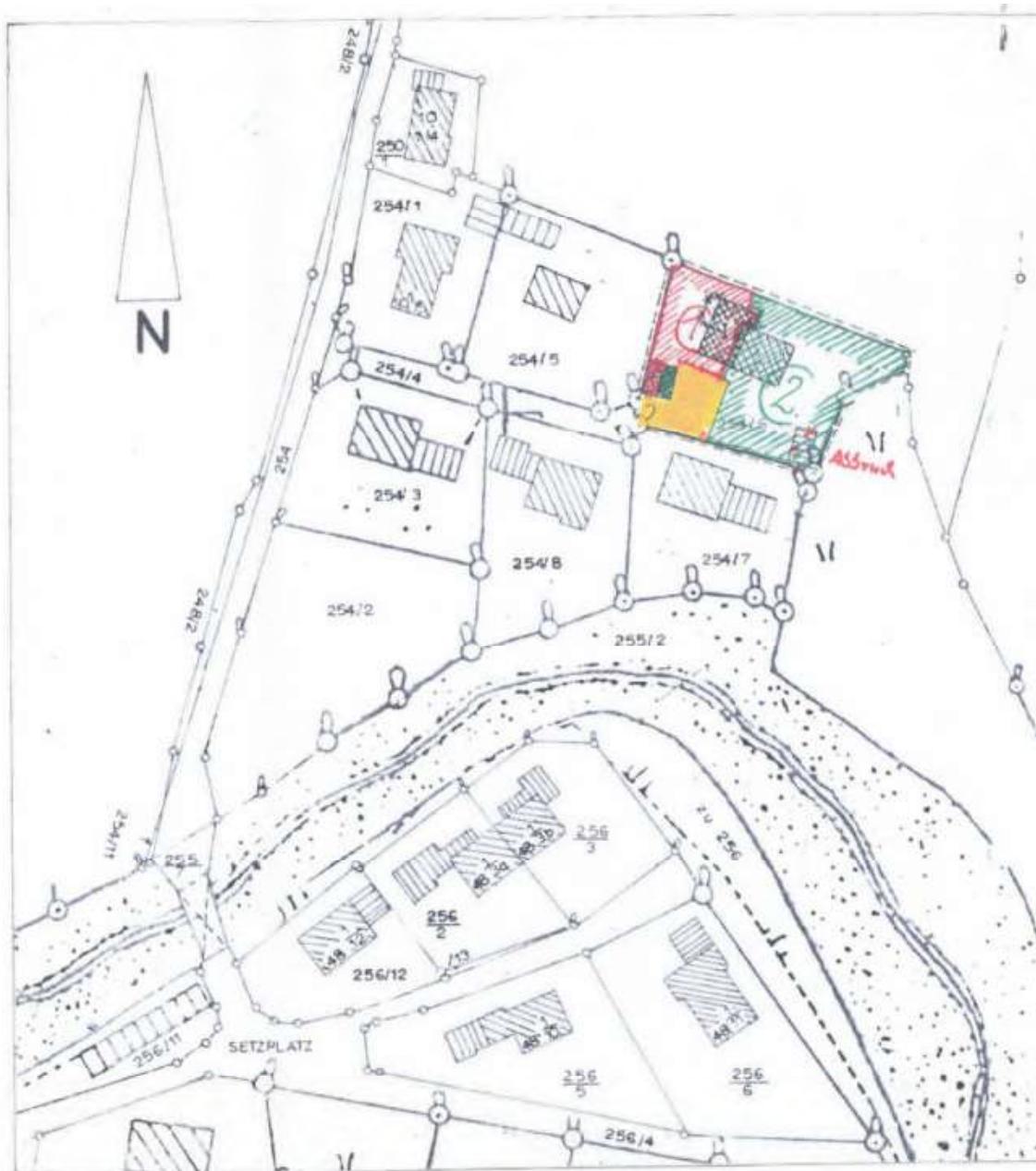
Gemeinschaftsfläche (Garagenvorplatz)

12,00	7,00	1,00	84,00
12,50	2,00	0,50	12,50
5,50	3,20	1,00	17,60
4,75	4,50	1,00	21,38
			135,48
Gemeinschaftsfläche gesamt		rd.	135,00

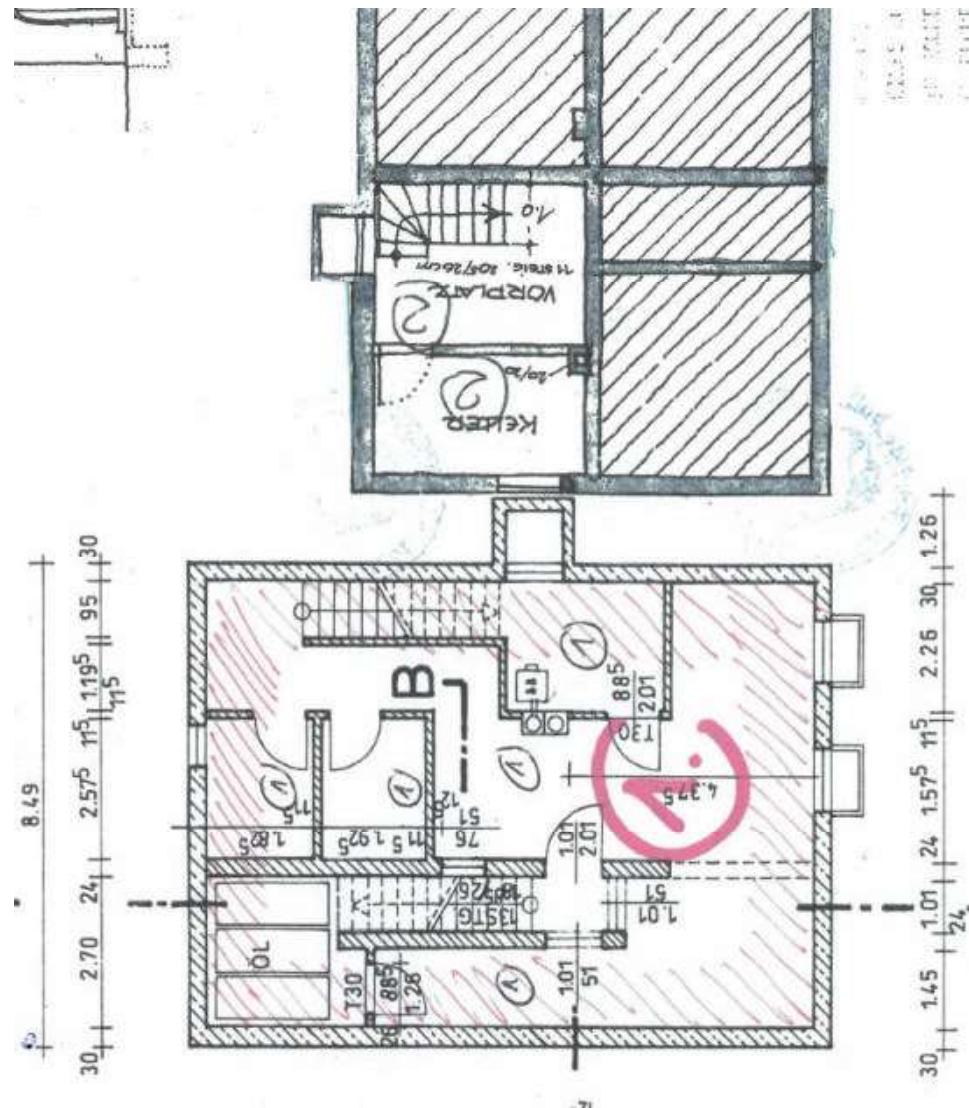
Lageplan (unmaßstäblich)



**Ausschnitt Lageplan Teilungserklärung mit Sondernutzungsflächen
(unmaßstäblich)**



Grundrisse / Schnitte (unmaßstäblich)



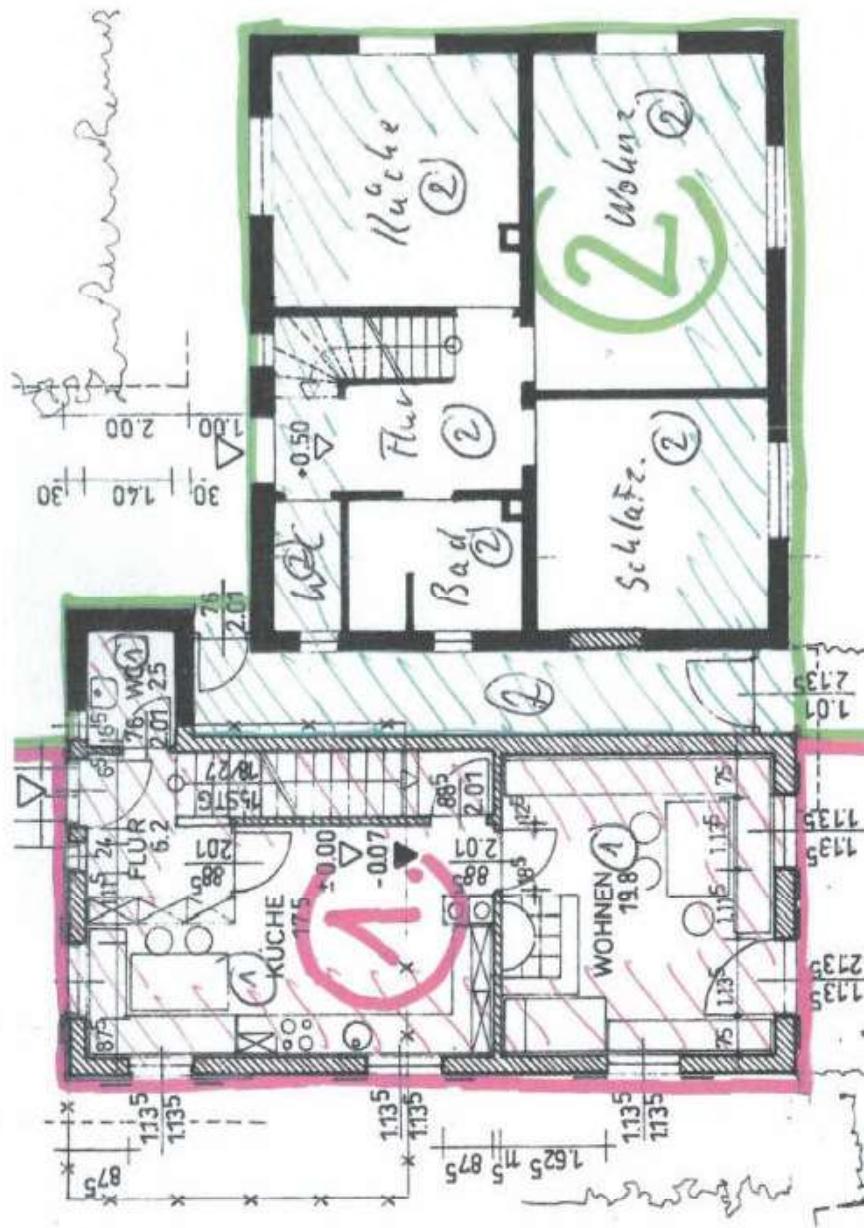
Grundriss Kellergeschoß – Ausschnitt Aufteilungsplan

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rechen 5 – WE Nr. 2, 83676 Jachenau

Anlagen



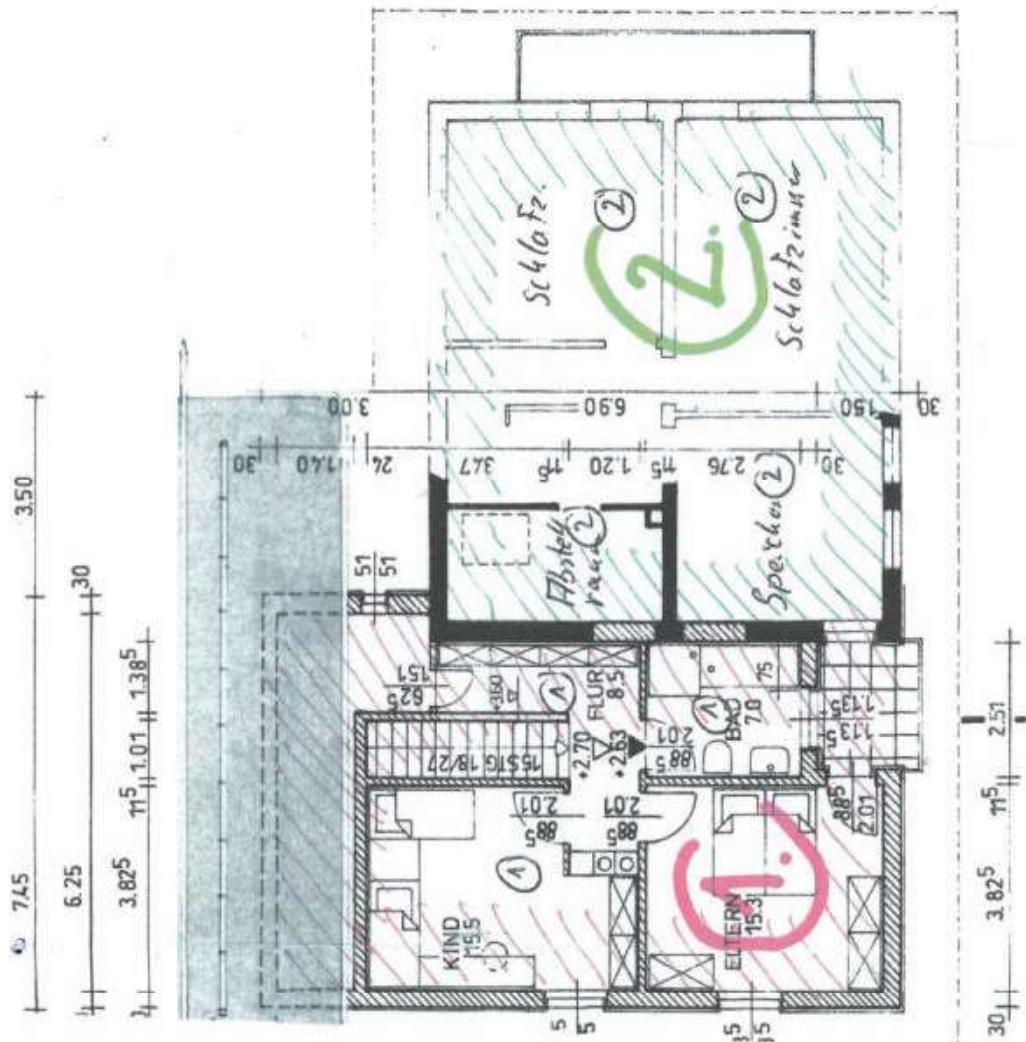
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Aufteilungsplan

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rechen 5 – WE Nr. 2, 83676 Jachenau

Anlagen



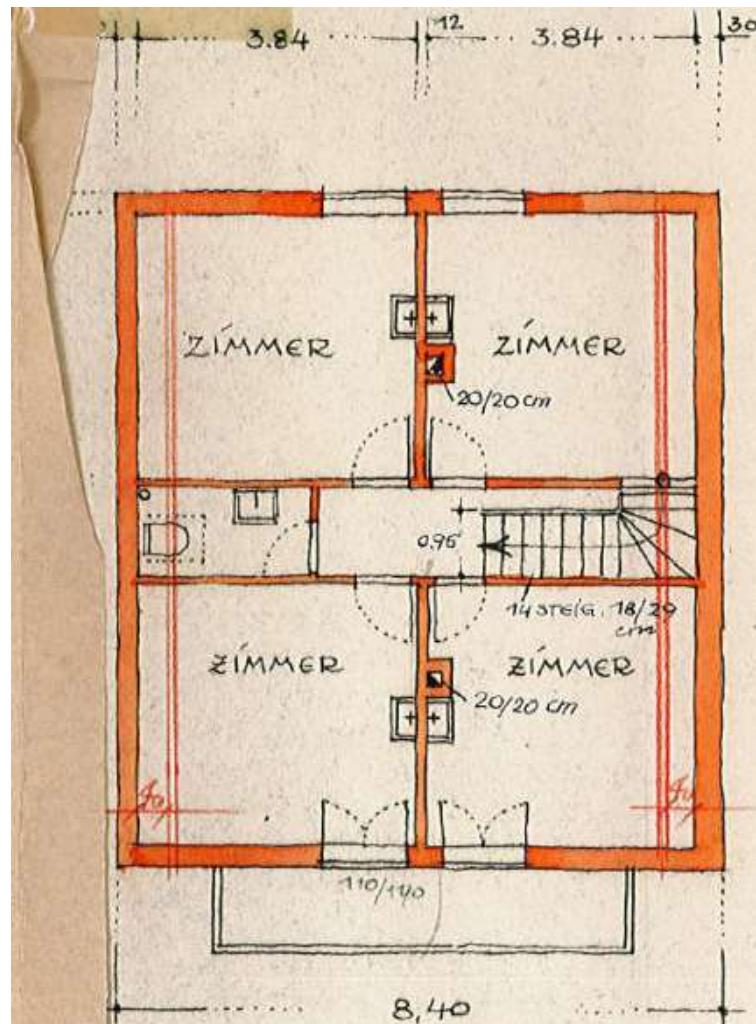
Grundriss Dachgeschoß – Ausschnitt Aufteilungsplan (Grundriss Einheit Nr. 2 vor Ort abweichend, u.a. Flur abweichend, WC nicht dargestellt)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rechen 5 – WE Nr. 2, 83676 Jachenau

Anlagen



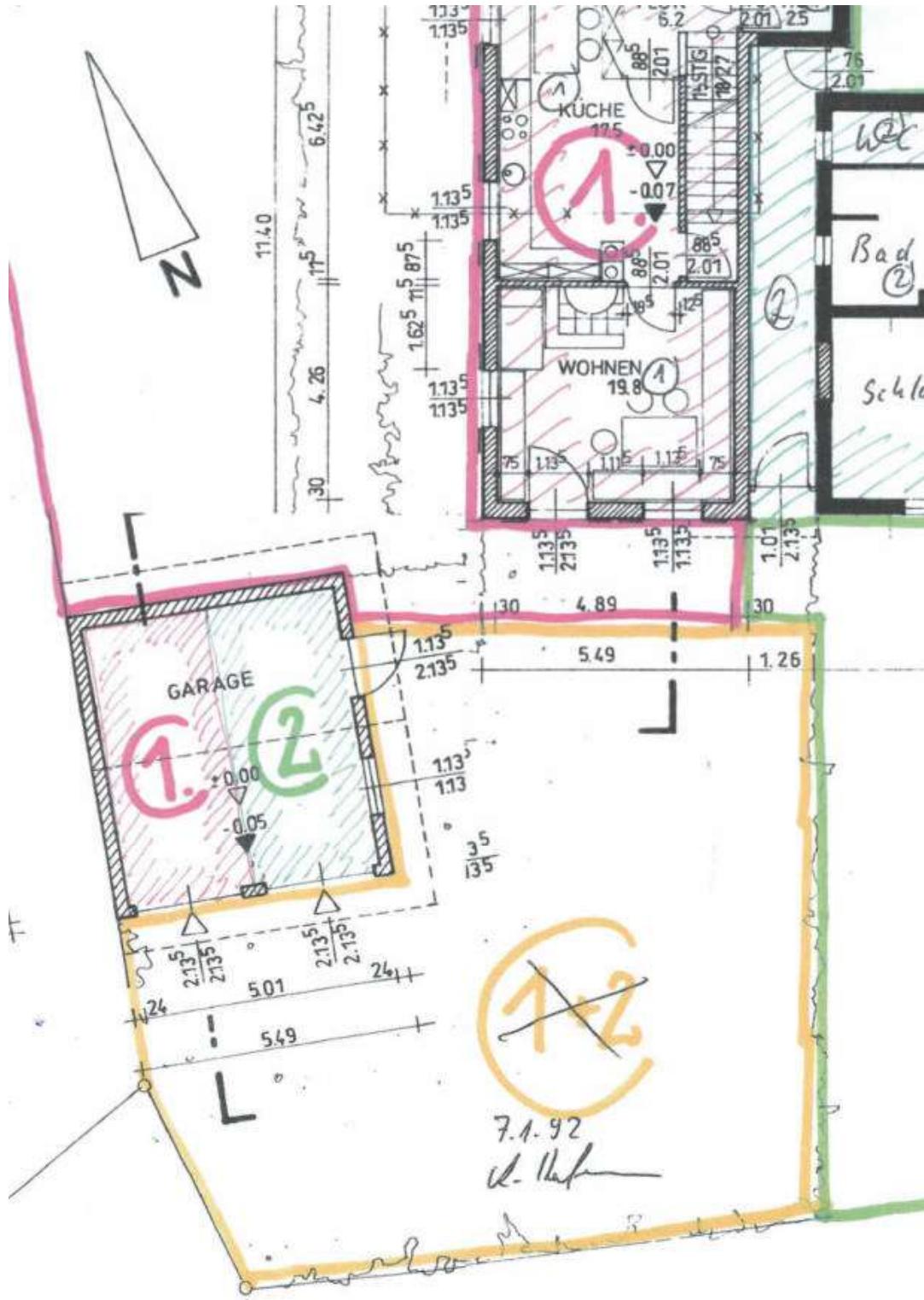
Grundriss Dachgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan mit Grundriss vor Ort

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rechen 5 – WE Nr. 2, 83676 Jachenau

Anlagen



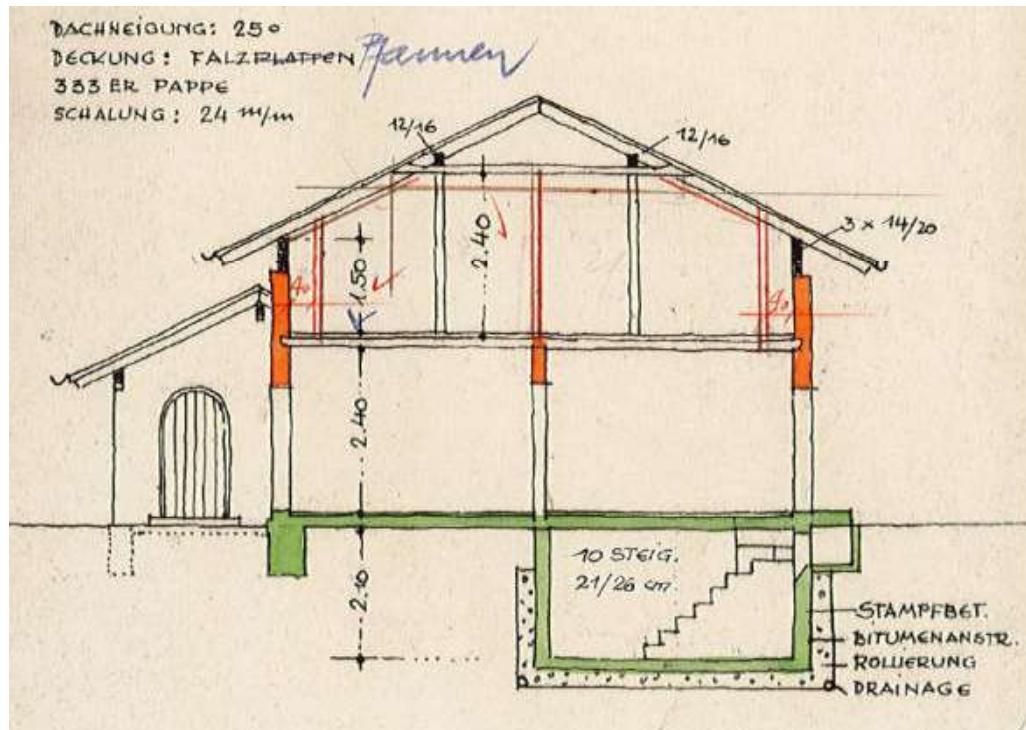
Grundriss Garagen – Ausschnitt Aufteilungsplan (vor Ort abweichend ausgeführt, Garage Nr. 2 offen wie ein Carport)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rechen 5 – WE Nr. 2, 83676 Jachenau

Anlagen



Schnitt Altbau (Einheit Nr. 2) – Ausschnitt Eingabeplan /