



**Dr.-Ing. Bernhard Thomée**

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur BaylkaBau  
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Wolfratshausen

**AZ 2 K 26/24**

# **WERTGUTACHTEN**

**Nr. J 5041/25**

**Objekt:**

1/2 Miteigentumsanteil an dem Wohnbaugrundstück Flst. 254/6, Gemarkung Jachenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Garage Nr. 2

Rechen 5  
83676 Jachenau

**Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß  
§194 BauGB

**Wertermittlungsstichtag:** 11.03.2025

**Datum:** 08.05.2025

<b>Verkehrswert:</b> (im miet- und lastenfreien Zustand)	<b>€ 390.000,-</b>
---	--------------------

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Büro Hohenbrunn/München:  
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn  
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

Büro Bayrischzell:  
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell  
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenbrätlarn:  
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenbrätlarn  
Tel.: 08178/907795

**1/2 Miteigentumsanteil an dem Wohnbaugrundstück Flst. 254/6,  
Gemarkung Jachenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung und Garage Nr. 2  
Rechen 5, 83676 Jachenau**



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeines .....	3
2	Grundstück .....	6
3	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	18
4	Bewertungsgrundlagen.....	33
5	Bodenwert .....	39
6	Sachwert.....	45
7	Ertragswert .....	51
8	Verkehrswert .....	55

**Anlagen:**

- Berechnungen
- Lageplan
- Ausschnitt Lageplan Teilungserklärung mit Sondernutzungsflächen
- Grundrisse / Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt  
und enthält 59 Seiten und 11 Anlagenseiten

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Wolfratshausen  
Abteilung für Versteigerungssachen  
Bahnhofstraße 18  
82515 Wolfratshausen

gemäß Beschluss vom: 13.09.2024

**Geschäftszeichen: 2 K 26/24**

### **1.2 Auftrag**

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB 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

**im miet- und lastenfreien Zustand  
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.03.2025.**

### **1.3 Zweck der Begutachtung**

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.4 Objekt**

Zu bewerten ist der 1 / 2 Miteigentumsanteil an einem innerörtlichen Wohnbaugrundstück mit einer Gesamtgröße von 1.091 m<sup>2</sup>. Hiermit verbunden ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 mit Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss in einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Zweifamilienhaus sowie

das Sondereigentum an einem offenen, überdachten Garagenstellplatz. Des Weiteren besteht das Sondernutzungsrecht an einer Teilfläche des Grundstücks (Garten, Terrasse).

### **1.5 Besichtigungstag**

Die Ortsbesichtigung fand am 11.03.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau G. D. (Antragstellerin)
- Herr D. (Ehemann der Antragstellerin)
- Herr A. K. jun. (Antragsgegner)
- Frau K. (Ehefrau des Antragsgegners)
- Herr K. (Sohn des Antragsgegners)  
(Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Die gemeinschaftlichen Flächen sowie die gegenständliche Einheit Nr. 2 konnten ungehindert von innen und außen besichtigt werden.

### **1.6 Unterlagen und Auskünfte**

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 26.08.2024
- Begründung von Wohnungseigentum URNr. 745, Notar Dr. Schick vom 18.05.1992
- Auszüge Aufteilungspläne mit Grundrissen
- Eingabepläne mit Grundriss, Ansichten und Schnitt aus den Jahren 1962, 1989 und 1998
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand

- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Gemeinde Jachenau

### **1.7 Literatur**

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

### **1.8 Rechtsgrundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### **1.9 Bewegliche Gegenstände**

Bewegliche Gegenstände, wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel, sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

## 2 Grundstück

### 2.1 Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
Wolfratshausen	Jachenau	19	580	254/6	1.091 m <sup>2</sup>

1 / 2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 254/6, Rechen 5, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Garage Nr. 2 lt. Aufteilungsplan; samt Sondernutzungsrecht;

#### Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

#### Abteilung II

Ifd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 (Bd. 19 Bl. 579);

Ifd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 26/24);

**Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.**

#### Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastung Ifd. Nr. 1, sichert das Vorkaufsrecht des Eigentümers der anderen Einheit. Der Verkehrswert des Objekts wird hierdurch nicht beeinflusst, da der Vorkaufsberechtigte das Objekt zu denselben marktüblichen Bedingungen erwirbt, die der Verkäufer mit einem Dritten in einem Kaufvertrag vereinbart hat.

### Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

### 2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Wohnbaugrundstück Flst. 254/6 hat eine unregelmäßige Grundfläche. Die Grundstückstiefe in Ostwestrichtung variiert zwischen ca. 34 m und ca. 48 m. Die Grundstücksbreite in Nordsüdrichtung beträgt maximal ca. 30 m. Das leicht in Richtung Osten abfallende Grundstück grenzt im Westen an ein bebautes Nachbargrundstück und die Zufahrtsstraße, im Süden an ein bebautes Nachbargrundstück, im Osten an ein mit einem Stadel bebautes Grundstück und im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Garagengebäude bebaut.



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Entsprechend den Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt befinden sich Teilbereiche des Grundstücks im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ100. Die Gebiete werden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt wie folgt definiert:



Hochwassergefahrenflächen HQ100

Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind.

Des Weiteren ist die Grundstücksfläche als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet



**Bayernatlas – Hochwassergefahrenflächen HQ100**

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist generell von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen. Es ist jedoch mit Grundwasser im Gründungs- bzw. Kellerbereich der Bauwerke zu rechnen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

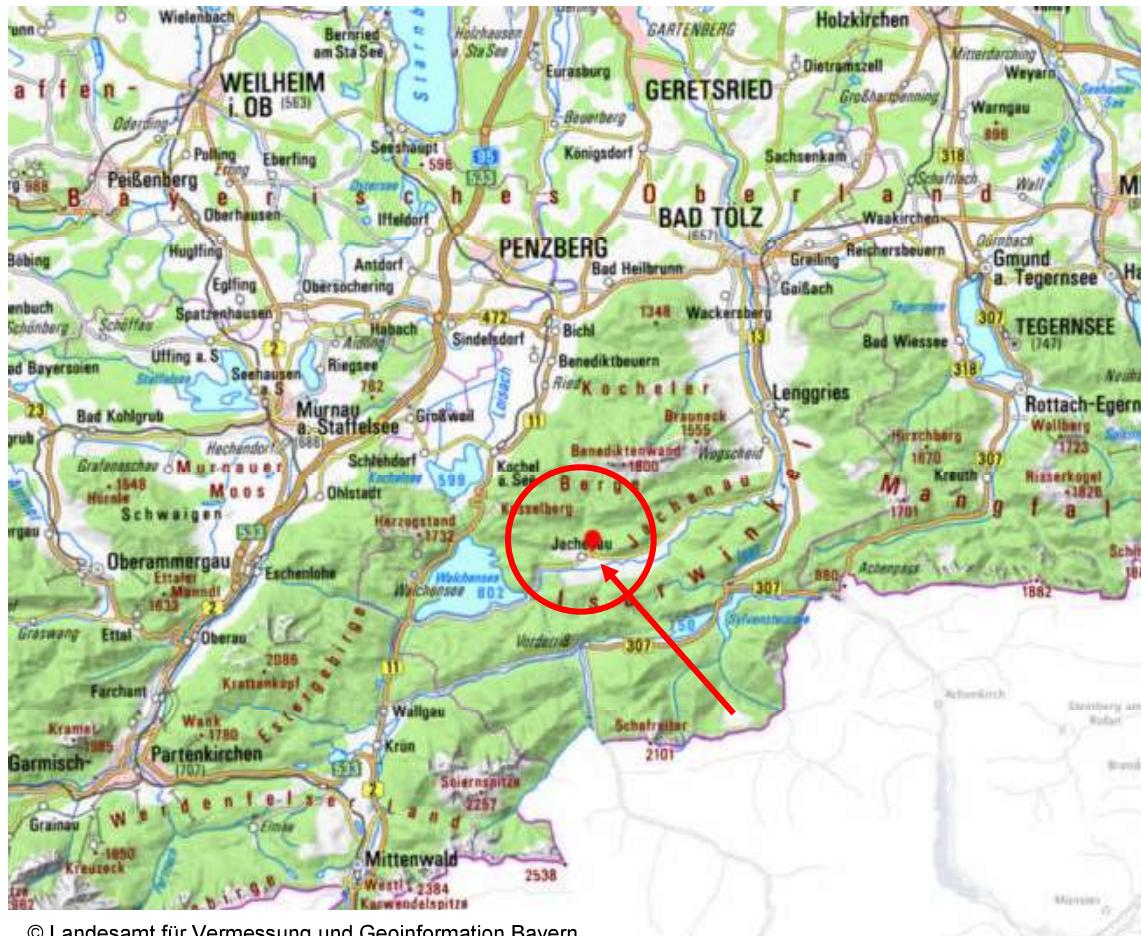
## 2.3 Lage

### **Makrolage**

Die Gemeinde Jachenau mit ca. 824 Einwohnern (Stand 12.2023) liegt im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, ca. 60 km südwestlich der Landeshauptstadt München, ca. 16 km südlich von Bad Tölz auf der Südseite der Benediktenwand und nahe am Walchensee. Nach der Gemeindegebietsreform 1975 ist die Jachenau der Bevölkerungszahl nach die kleinste Einheitsgemeinde, d. h. Gemeinde mit eigener Verwaltung, in Bayern. Die Jachenau ist seit 1975 ein staatlich anerkannter Erholungsort, der sich als „Jachenau das Sonnental“ dem „sanften Tourismus“ verpflichtet fühlt. Das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 712 m bei Fleckhaus und 1800 m auf der Benediktenwand. Von den 128,66 km<sup>2</sup> Gemeindefläche sind 106,97 km<sup>2</sup>, also ca. 83,1 %, waldbedeckt. Damit gehört die Jachenau zu den waldreichsten Gemeinden Deutschlands. Die Bevölkerungsdichte beträgt 6 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Gemeinde Jachenau, eine typische Streusiedlung, hat 28 Gemeindeteile.

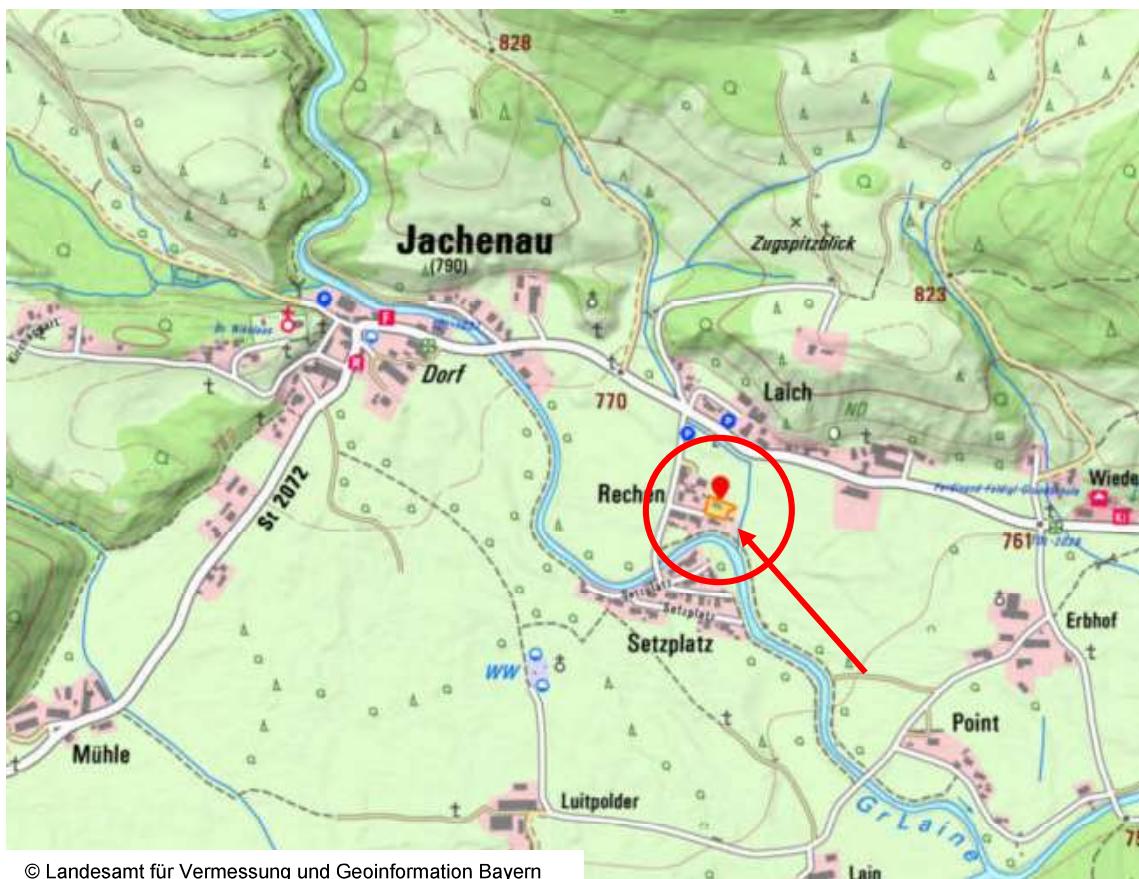
Die Jachenau verfügt über für Gemeinden dieser Größe übliche Infrastrukturreinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Hotels, Gaststätten, eine Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule sind vorhanden. Weiterführende Schulen und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten

befinden sich u.a. in Lenggries und Bad Tölz. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage mit den umgebenden Bergen und dem nahen Walchensee ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben.



### Mikrolage

Das zu bewertende Objekt liegt im Gemeindeteil Rechen, einer Streusiedlung ca. 600 m südöstlich des Rathauses und ca. 4,0 km nordöstlich des Ufers des Walchensees. Die im südwestlichen Bereich des Grundstücks endende Straße „Rechen“ ist eine schwach befahrene Anliegerstraße, die als Stichstraße im Bereich des Grundstücks endet. Die zeitweise etwas stärker befahrene Staatsstraße St 2072 verläuft etwa 100 m nördlich des Grundstücks. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind hierdurch witterungsabhängig möglich.



## Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem aufgelockert bebauten und durchgrünen Siedlungsbereich mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlichen Baualters. Der Siedlungsbereich grenzt im Süden an einen Flusslauf und ist ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

## Öffentliche Verkehrsmittel

Die Gemeinde Jachenau ist über eine Buslinie des Regionalverkehrs Oberbayern öffentlich angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Staatsstraße in einer Entfernung von ca. 150 m (Luftlinie) und ist fußläufig erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof der Bayerische Oberlandbahn, die heute von der BRB Bayerische Regiobahn betrieben wird, befindet sich in Lenggries in einer Entfernung von ca. 13 km (Luftlinie).

## Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über Ortsstraßen, die Staatsstraße 2072 und weitere Hauptstraßenzüge an die angrenzenden Gemeinden und die Region angebunden. Die Bundesstraße B 13, Bad Tölz – Sylvensteinspeicher ist nach ca. 15 km Fahrt zu erreichen.

## Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittlich gute, ländliche und etwas abseitige Wohnlage einzustufen. Durch die landschaftlich reizvolle Umgebung und die umliegenden Berge ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist durchschnittlich und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ländlich eingeschränkt. Verkehrsimmisionen sind witterungsabhängig möglich.



Stichstraße „Rechen“ – Blickrichtung West



Stichstraße „Rechen“ – Blickrichtung Ost

## 2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Südwesten über eine Stichstraße, die im Bereich des Anwesens endet, erschlossen. Die Straße ist im Bereich des Objekts asphaltiert. Gehwege sind nicht angelegt. Anschlüsse für Wasser, Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Ein Kanalanschluss ist nicht vorhanden.

Nach Auskunft der Gemeinde Jachenau muss die Entwässerung der Straße „Rechen“ über einen bestehenden Sickerschacht verbessert werden. Eine Kostenschätzung hierfür liegt noch nicht vor und eine Entscheidung, ob die

hierfür entstehenden Kosten auf die Anwohner umgelegt werden, wurde angabegemäß noch nicht getroffen. Ansonsten sind für das Grundstück zum Stichtag keine Erschließungskostenbeiträge oder sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge zu entrichten. Es wird somit unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt waren.

## **2.5 Baurecht**

Das Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1963 u.a. mit folgenden Festsetzungen für den betreffenden Bereich:

- reines Wohngebiet (WR)
- Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig
- maximal zulässige Grundflächenzahl 0,2
- Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (E + 1/2)
- Satteldach, Dachneigung 26°
- durch Baugrenzen vorgegebene Baufenster

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Garagengebäude bebaut und bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,29 baulich ausgenutzt. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes erscheint unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption als wirtschaftlich nicht sinnvoll und ist unter Berücksichtigung der Aufteilung in Wohnungseigentum rechtlich nicht sichergestellt. Der Wertermittlung wird das derzeit realisierte Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ohne weiter Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind.

### Anmerkung:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Aus-

kunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene wGFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

## **2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

### **Nutzung / Mietvertrag**

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist die zu bewertende Einheit Nr. 2 zum Stichtag nicht vermietet und wird seit November 2022 nicht mehr bewohnt.

### **Eigentümergemeinschaft**

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist für die bisher familienintern genutzte Wohnanlage kein externer Verwalter bestimmt. Angabegemäß sind derzeit keine Hausgeldvorauszahlungen vereinbart und es wurde keine Instandhaltungsrücklage gebildet.

Entsprechend den Regelungen der Teilungserklärung wurde u.a. folgendes vereinbart:

### **III. Gegenstand des Wohnungseigentums**

- 1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.**

**2. Gegenstand des Sondereigentums sind die zu der Wohnung gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile und Zubehörgegenstände, die verändert, beseitigt oder einfügt werden können, ohne daß dadurch das Gemeinschaftseigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.**

Insbesondere gehören zum Sondereigentum:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom innerhalb der Wohnung,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,

**3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. 2 zum Sondereigentum erklärt sind sowie der Grund und Boden.**

**IV. Gemeinschaftsordnung**

**Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander gilt:**

- 1. Zur Veräußerung und Vermietung ist keine Zustimmung erforderlich, auch nicht zur Ausübung eines Berufes oder Gewerbes, jedoch dürfen davon für die übrigen Bewohner keine unzumutbaren Belastungen ausgehen.**
- 2. Die Instandhaltung von Gegenständen des gemeinschaftlichen Eigentums (Abschnitt III 3) obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich der Sondereigentumsräume obliegt jedoch ohne Rücksicht auf Ursache und Verschulden dem betreffenden Wohnungseigentümer allein.**
- 3. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:**
  - a) Haftpflicht als Grundstücks- und Hauseigentümer,**
  - b) Gebäudebrandversicherung,**
  - c) Leitungswasserschadenversicherung.**
- 4. Die übrigen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums werden auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt.**

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist bei der bisher familienintern genutzten Wohnanlage die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser und Abwasser) nicht vollständig getrennt und weist gegebenenfalls strittige Punkte auf. So wurde angabegemäß die Kleinkläranlage für die Abwasserentsorgung ausschließlich auf Kosten des Eigentümers der Einheit Nr. 1 errichtet. Inwiefern hier noch ein Kostenausgleich oder bauliche Veränderungen erforderlich sind, kann im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht geklärt werden. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeit vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sofern sie entsprechend den Regelungen

der Teilungserklärung im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, von beiden Einheiten genutzt werden können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die zu bewertende Einheit über keine eigene Heizungsanlage verfügt. Die Wärmeversorgung erfolgte teilweise über die Heizungsanlage der Einheit Nr. 1. Dies ist zukünftig nicht mehr möglich. Der Eigentümer der Einheit Nr. 2 hat somit für die Nachrüstung einer eigenen Heizungsanlage zu sorgen.

Bei in Wohnungseigentum aufgeteilten Doppelhäusern wird in der Teilungserklärung üblicherweise eine weitgehende wirtschaftliche Unabhängigkeit der jeweiligen Einheiten vereinbart. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Verwaltung, die Instandhaltung und Modernisierungen im Bereich des Anwesens sind somit gemeinschaftlich zu regeln. Dies schränkt die Entscheidungsfreiheiten des jeweiligen Eigentümers ein und kann gegebenenfalls zu Konflikten unter den Eigentümern führen.

### **Sondernutzungsflächen**

Gemäß Teilungserklärung sind folgende Sondernutzungsrechte vereinbart (Plan siehe Anlage):

**5. Es werden folgende Sondernutzungsrechte vereinbart:**

**Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 steht das Recht zu, die im beigefügten Lageplan **rot schraffierte** Grundstücksfläche unter Ausschluß des anderen Miteigentümers zu nutzen;**  
**dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 steht das Recht zu, die im beigefügten Lageplan **grün schraffierte** Grundstücksfläche unter Ausschluß des anderen Miteigentümers zu nutzen.**

### **Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

### **3 Beschreibung der baulichen Anlagen**

#### **3.1 Allgemeine Hinweise**

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

### 3.2 Wohnanlage / Wohngebäude

**Süd- und Ostseite des Gebäudes****Nord- und Ostseite des Gebäudes**

#### Konzept

Die zu bewertende Einheit befindet sich in einem in Wohnungseigentum aufgeteilten, freistehenden Zweifamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Das ursprünglich etwa aus dem Jahr 1964 stammende Gebäude (Altbau, Einheit Nr. 2) wurde in den Jahren 1989/90 auf der Westseite durch einen Anbau (überwiegend Einheit Nr. 1) erweitert. Abgesehen von einem Versprung im Bereich des Durchgangs handelt es sich bei den beiden Einheiten vom Charakter her um vertikal getrennte Doppelhaushälften, die über eigene Hauseingänge verfügen. Das Gebäude hat eine ländlich geprägte Architektur mit einem Satteldach mit Zwerchgiebel und Dachüberständen, einem auskragenden Balkon und einer Putzfassade, die im Bereich des Dachgeschosses mit Holz verkleidet ist.

Baujahr: Bestandsgebäude angabegemäß ca. 1964,  
Anbau Westseite ca. 1989/1990

#### Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Beton- und Mauerwerkswänden, Massiv- und ggf. Holzbalkendecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

## Gebäudeabmessungen

Das Gesamtgebäude hat eine L-förmige Grundfläche. Die Gebäudebreite beträgt maximal ca. 16,24 m und die Gebäudetiefe variiert zwischen ca. 8,4 m und ca. 11,4 m.

## Baubeschreibung

### ***Rohbau / Fassade:***

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Keller: Mauerwerk / Beton
Decken:	Stahlbeton, Altbau ggf. Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion, Tonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen:	Altbau: EG / KG: Betontreppe beschichtet EG / DG: Stahlbetontreppenlauf mit Holzbelag Anbau: nicht bekannt
Fassade:	Putzflächen mit Anstrich, Dachgeschoss Holzverschalung
Fenster:	Altbau: Holzverbundfenster Anbau Holzfenster mit Isolierverglasung  Fensterläden aus Holz
Türen:	Hauseingänge: Massivholztüren mit Glaselementen Wohnung Nr. 2: Holzfüllungstüren
Balkon:	Stahlbetonplatte mit Holzgeländer

### ***Innenausbau:***

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise Holzverschalung, teilweise Fliesen

## 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

Deckenflächen: Putzflächen gestrichen, teilweise Holzverschalung

Fußböden: siehe Beschreibung Einheit Nr. 2

### ***Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:***

Heizung: Einheit Nr. 1: Zentralheizung ölbefeuert  
Einheit Nr. 2: Holzeinzelöfen, Räume teilweise über Zentralheizung der Einheit Nr. 1 versorgt, keine eigene Heizungsanlage (Nachrüstung erforderlich, siehe Abschnitt 2.6), Warmwasser über holzbeheizten Boiler

Elektro: Einheit Nr. 1: nicht bekannt  
Dem Baualter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Verteilung mit Automatensicherungen, FI-Schutzschalter

bes. Bauteile: Lichtschächte, Balkone

bes. Einbauten: keine

Aufzug: nicht vorhanden



Durchgang Einheit Nr. 2



Haustüre Einheit Nr. 2



**Kachelofen Wohnzimmer Einheit Nr. 2**



**Balkon Einheit Nr. 2**

### **Durchgeführte Arbeiten**

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurden, abgesehen von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, in den letzten Jahren keine wesentlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums und der Einheit Nr. 2 durchgeführt.

### **Mängel / Schäden**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Fassade und Holzbauteile außen (u.a. Holzverschalung, Balkongeländer, Fenster, Türen, Fensterläden) teilweise abgewittert
- Fenster Altbau alt und abgewittert, partielle Kittausbrüche, etc.
- Dachfenster Altbau alt und abgewittert
- Feuchtigkeitsschäden mit Ausblühungen und Abplatzungen im Bereich des Kellers des Altbau
- Wasserleitungen Altbau angabegemäß alt und erneuerungsbedürftig
- altersbedingte Abnutzungen (Malerarbeiten erforderlich, Türen abgenutzt, etc.)