

Exposé zum Gutachten

Nr. 2023-02-06

über den Verkehrswert des Erbbaurechts an einer Teilfläche des
Flst. 1509/2 mit Wohnhaus mit 3 Garagen,
Gemarkung Baiernrain, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen,
Jasberger Weg 26, 83623 Dietramszell



Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 06.02.2023

VERKEHRSWERT: 560.000,-- €

Auftraggeber:

Amtsgericht Wolfratshausen - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Zwangsversteigerungsverfahren AZ: 2 K 28/21

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers weder gänzlich noch teilweise kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Für vorstehend aufgeführte Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen.
Der Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen.



Von der Industrie- und
Handelskammer für
München und
Oberbayern öffentlich
bestellte und verei-
digte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

Diplom-Sachverständige (DIA) für die Be-
wertung von bebau-
ten und unbebauten
Grundstücken, für Mie-
ten und Pachten

Recognised European
Valuer – REV (TEGoVA)

Zertifizierte Sachver-
ständige für Immobili-
enbewertung (DIA-
Zert) für die Marktwer-
termittlung gemäß Im-
moWertV aller Immo-
bilienarten (LF)

OBJEKTBESCHREIBUNG / DATENBLATT

- Bezugnahme: Wertgutachten vom 06.02.2023
- Objekt: Erbbaurecht an einer Teilfläche zu 1.014 qm an Flst. 1509/2 (unvermessen) im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Zweifamilien-Wohnhaus und Garagen, Baujahr um 1969, Unterkellerung mit 3 Garagen, Erd- und Obergeschoß, Dachgeschoß ausgebaut – nicht genehmigt, Hanglage nach Süden und Osten, Erschließung mit Geh- und Fahrrecht, Wohnfläche rd. 302 qm
- Lage: Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Gemarkung Baiernrain, Ortsteil Steingau-Erlach, Jasberger Weg 26, 83623 Dietramszell; im Bereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle
- Erschließung: Geh- und Fahrrecht über Flst. 1509/2, Unterhalt der Zufahrt zu 2/3, kein Kanal, sondern Kleingrube mit Sickerschacht, Wasser- und Stromversorgung über Hofstelle, im Gebäude getrennte Meßvorrichtung nur für Strom.

Ermittelter Verkehrswert für das Erbbaurecht mit Wohnhaus und Garagen an Teilfläche von Flst.1509/2 zu 1.014 qm für Februar 2023: 560.000,-- €

- Grundbuch: Grundbuch (Erbbaugrundbuch) des Amtsgerichtes Wolfratshausen von Baiernrain in Band 18, Blatt 0695, Erlach, Jasberger Weg 24, 26, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche zu 30.240 qm

Angaben zum Erbbaurecht:

Erbbaurechtsvertrag vom 12.12.1995, angelegt am 10.04.1996, Laufzeit unbegrenzt, kein zu bezahlender Erbbauzins

Ortsbesichtigung: am 17.11.2022;

- Bauweise: vermutlich Fundierung und Kellerumfassungswände in Stampfbeton, weiter aufgehende Umfassungswände in 30 cm Stärke gemauert, tragende Innenwände in einer Stärke um 24 cm, nicht tra-

Dipl.-Ing. (FH) Nicoll S. Faltermeier – Objekt: Jasberger Weg 26, 83623 Dietramszell

Für vorstehend aufgeführte Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen.
Der Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen.

gende in einer Stärke von 11,5 cm Stärke gemauert, augenscheinlich im Dachgeschoß überwiegend Leichtwände in Holzkonstruktion, augenscheinlich Kamin über Dach gemauert und verblecht, je mit Napoleonshut.

Holzstacheldachstuhl, vermutlich mit Schalung und Pappe, Flachpfannendeckung, Schneefangbalken an der Westseite montiert, Verblechungen möglicherweise in verzinktem Eisenblech.

Geschoßdecken in Beton, auskragende Balkone an der Südseite Obergeschoß und Dachgeschoß vermutlich in Beton mit Fliesenbelag und Holzbrüstung, möglicherweise Holzkonstruktion über ausgebautem Dachgeschoßbereich.

Geschoßtreppen im Gebäude in Beton mit Naturstein Tritt- und – setzstufen (im Keller verschiedenfarbig), überwiegend Handläufe in Metallkonstruktion mit Mipolamhandlauf,

Fassade in Rauputz mit Anstrich, an der Nord- und Westseite augenscheinlich Faserzementplattenverkleidung (womöglich Eternit), an der Südseite im Giebelbereich Holzverkleidung, Wandfliesen in den Bädern, WCs und Küchen.

Ausstattung: Hauseingangstüre in Holz, ebenso Wohnungseingangstüren, in Erd- und Obergeschoß überwiegend Holztürblätter mit Holztürzargen.

Im Keller überwiegend Betonboden, im Heizungsraum Fliesenboden, augenscheinlich im Treppenhaus in Teilen Werksteinbodenbelag,

im Erdgeschoß Fliesenbodenbelag in WC, Küche, Diele sowie einem Zimmer, Laminat in 3 Zimmern, Eichenwürfelmosaikparkett im Wohnzimmer;

im Obergeschoß Fliesenboden in WC, Bad, Küche und Balkon,

ebenso in der Diele, Parkett- und Korkboden in den Zimmern, Eichenwürfelmosaikparkett im Wohnzimmer, Balkon im Dachgeschoß mit Fliesenbelag, ebenso in Bad und Küche sowie Diele, Laminat augenscheinlich in den Zimmern;

Versorgungsanschlüsse und technische Installationen:

Das Wohnhaus ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität und Telefon angeschlossen. ohne Kanalanschluss, noch Kleinklärrube mit angeschlossener Sickergrube, Wasser und Stromzufuhr je über Hofstelle, Fernsehantenne und Satellitenschüssel über Dach montiert, augenscheinlich Blitzableiter am First installiert;

Im Keller Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung ohne Boiler, n. A. um 1999 installiert, geschweißter Öltank im Keller, Baujahr 1970, 12,1 cbm Inhalt. Im Gebäude überwiegend Rippenheizkörper mit Normalventilen installiert; n. A. versorgt die Heizung das Gesamtgebäude, keine Ablesegeräte für eine getrennte Abrechnung. Im Gesamtgebäude nur ein Wasserzähler im Keller. In der Waschküche, nach Planunterlagen, Bodengully eingebaut, Leitungen im Keller auf Putz verlegt, im Heizungsraum Enthärteranlage für das Wohnhaus aufgestellt, Starkstromanschluss in der Waschküche.

Im Erdgeschoß Küche mit Anschlüssen für Herd und Spüle, Gäste-WC mit Stand-WC mit Eckspülkasten, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss mit Hebelmischer, im Bad (n.A. überarbeitet) Einbauwanne und Dusche mit Duschkabine, je mit Hebelmischer und Schlauchbrause, Waschbecken mit Hebelmischer und Badeinbauschränken, Stand-WC mit Spülkasten, Waschmaschinenanschluss, in allen Zimmern nach Angaben Anschlüsse für

Waschbecken, in Teilen Waschbecken mit Hebelmischer angebracht,

Im Obergeschoß in der Küche Anschlüsse für Herd und Spüle, im Bad Einbauwanne und Dusche mit Duschkabine, je mit Hebelmischer und Schlauchbrause, Waschbecken mit Hebelmischer, Waschmaschinenanschluss installiert, Stand-WC mit Spülkasten, im Gäste-WC Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss und Hebelmischer, am Balkon Satellitenschüssel angebracht, Anschlussmöglichkeit an Kamin für Holzofen in Wohnzimmer und Diele;

Im ausgebauten Dachgeschoßbereich, vermutlich in der sogenannten Küche übliche Anschlüsse, Bad mit Einbauwanne und Dusche, soweit sichtbar, je mit Hebelmischer und Schlauchbrause, Waschbecken mit Hebelmischer, Stand-WC mit Spülkasten, am Balkon Satellitenschüssel angebracht;

Im Keller Leitungen auf Putz verlegt und getrennte Stromzähler für die Wohnungen sowie Gemeinschaftsstromzähler installiert.

Garage:

Die Doppelgarage im Kellerbereich eingebaut, Ausführung in konventioneller Bauweise, Betonboden, Verbandputz an den Wänden, augenscheinlich Betondecke gestrichen, Leitungen auf Putz installiert, Stahlblechkipptore auf Stahlrahmen, bei Garage Nord mit Elektroantrieb; Nach Angaben Wasseranschluss in der Garage installiert.

Westlich neben der Doppelgarage noch sogenannter Werkraum eingebaut, aufgrund des eingebauten Stahlblechkipptores ebenso als Garage nutzbar.

Außenanlagen:

Die nicht vermessene Teilfläche ist an der Nord- und Westseite mit Maschendrahtzaun auf einfachen Stahlstützen eingefriedet.

Hofbereich mit Betonsteinpflaster, Traufbereich Westseite mit Waschbetonplattenbelag; Zugang/Zufahrt zum Hauseingang mit Teerung, Differenzstufen am Gebäude teils mit Fliesen- teils Waschbetonplattenbelag, Terrasse mit Waschbetonplattenbelag, gemauerte Einfassung mit Formsteinen, Mauerabdeckung mit Betonplatten. Bei der Terrasse im Erdgeschoß einfacher Wetterschutz in Metallkonstruktion mit Kunststoffplatten sowie Wellkunststoffdeckung. Ansonsten auf dem Grundstück überwiegend Rasenfläche mit in Teilen angelegten Beeten und Aufwuchs.

Baulicher Zustand und Mängel:

Im Gebäude Schimmelproblem in unterschiedlichem Umfang vermutlich herrührend von Kältebrücken im Außenwandbereich und auch Deckenbereich zum ungeheizten Dachgeschoß in der Obergeschoßwohnung (hier: Küche überwiegend Übergang Wand / Decke Außenwand, insbesondere großflächiger Schimmelbefall Bad Deckenfläche und Duschkabine).

Im sichtbaren Gebäudebereich waren in unterschiedlichem Umfang, insbesondere im Bereich der Garage und im Bereich der Erdgeschoßwohnung, Schäden und Mängel, offene Malerarbeiten und in Teilen Schönheitsreparaturen in unterschiedlichem Umfang feststellbar.

Nach Angaben besteht im Keller in der Südwestecke ein Feuchteschaden durch nicht abfließendes Oberflächenwasser;

Der Ausbau im Gebäude weist an vielen Stellen eher auf Eigenleistung als an Vergabe und Ausführung durch Fachbetriebe hin, z. B. die aus unterschiedlichen Natursteinen bestehenden Kellertritt- und -setzstufen, Teilbereiche der Wand- und Deckenverkleidungen mit unsauberen Wandabschlüssen und nicht fachmännischer Montage, unsaubere und / oder schräge Schwellenbereiche,

Kriechspeicherzugang mit Deckel und Mauerstein als Gegengewicht u. a.; Faserzementplattenverkleidung (möglicherweise asbesthaltige Eternit-Platten);

Im Treppenhaus und im Kellerbereich dürfte ebenfalls im Wesentlichen noch Ausbauzustand des Baujahres mit vereinzelten Anpassungen vorherrschend sein.

Nach Angaben der Beteiligten dürfte des Weiteren noch die Überarbeitung des Dachs mit Austausch sämtlicher liegender Dachflächenfenster notwendig sein, wobei im Spitzboden, soweit dies sichtbar war, keine umfangreichen Schäden deutlich erkennbar gewesen waren.

Im Erdgeschoß baujahrestypisches Erscheinungsbild mit vereinzelten Anpassungen feststellbar. Wand- und Bodenflächen nur eingeschränkt sichtbar; Im Deckenbereich Diele Bretter der Deckenverkleidung verschiebbar; N. A. sind Teile der Rollläden defekt und stehen zur Überarbeitung an.

Im Obergeschoß war, aufgrund der vollständigen Überarbeitung im Bad und WC sowie durch Austausch der Fenster und der Überarbeitung der Bodenbeläge, angepasster Zustand feststellbar. N. A. Abflussrohr im Küchenbereich undicht;

Der Dachgeschoßausbau augenscheinlich überwiegend in Eigenleistung, ohne ausreichende Dämmung und nicht ganz fachmännisch durchgeführt. Daneben haben sämtliche Bereiche augenscheinlich durch den langen Leerstand gelitten. Mitursächlich dürften hier die lagernden Gegenstände sein, die ein Erreichen aller Bereiche erschweren und in Teilen unmöglich machen. Nässe-schäden an sämtlichen liegenden Fenstern und an anschließender Holzverkleidung sichtbar.

Im Gesamtgebäude ist in weiten Teilen noch der alte Ausbauzustand sichtbar, lediglich in Teilbereichen wurde das Gebäude an den zum jeweiligen Zeitpunkt üblichen technischen Standard und Zeitgeschmack angepasst.

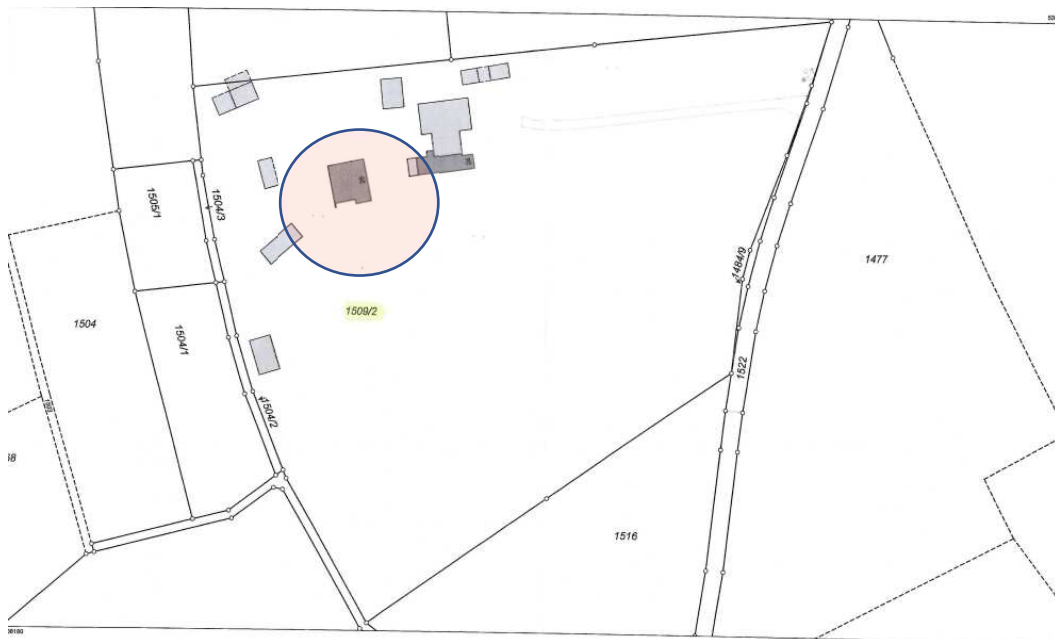
Mietverhältnisse: Das Erbbaurecht mit aufstehendem Wohnhaus und Garagen wird von den Erbbauberechtigten, je mit Familie, bewohnt und genutzt.

Vermietbarkeit: Für das Zweifamilienhaus mit Garage dürfte eine monatliche Miete von rd. 3.350,-- €, zuzüglich Nebenkosten erzielbar sein.

Energieausweis: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Anmerkung: Für vorstehend aufgeführte Informationen wird keine Haftung übernommen. Beigefügte Pläne können nicht zur Maßentnahme dienen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen. Die Sachverständig ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.

Anlagen: Grundriss und Gebäudeschnitt, Lageplan und Ortsplan
(Die Pläne im Exposé sind nicht zur Maßentnahme geeignet!)



LAGEPLAN

Dipl.-Ing. (FH) Nicoll S. Faltermeier – Objekt: Jasberger Weg 26, 83623 Dietramszell

Für vorstehend aufgeführte Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen.
Der Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen.



Hofbereich an der Ostseite Ostansicht



Wohnhaus mit Balkonen und Terrasse nach Süden
Blick von sog. Ferienwohnung

Dipl.-Ing. (FH) Nicoll S. Faltermeier – Objekt: Jasberger Weg 26, 83623 Dietramszell

Für vorstehend aufgeführte Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen.
Der Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen.

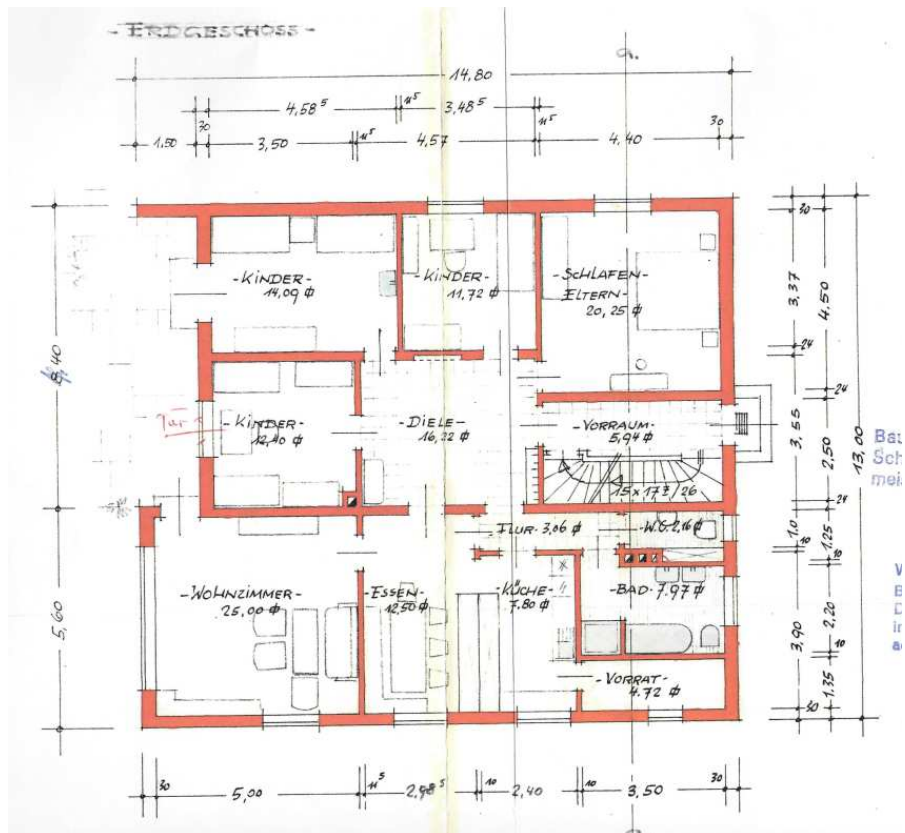
- KELLERGESCHOSS -

The floor plan shows the following rooms and areas:

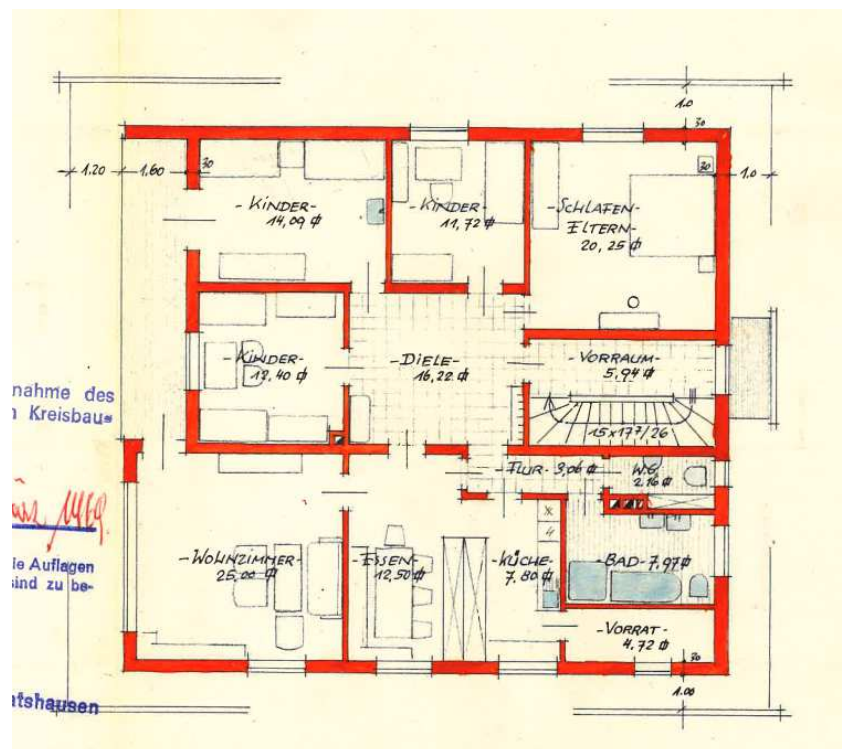
- Keller-14,09 qm**: Located at the top left.
- Keller-11,72 qm**: Located in the top center.
- Keller-20,25 qm**: Located at the top right.
- Waschküche-12,96 qm**: Located in the middle left.
- Vorraum-16,22 qm**: Located in the middle center.
- Flür-5,72 qm**: Located in the middle right.
- Werkraum-25,00 qm**: Located at the bottom left.
- Garagen-31,70 qm**: Located in the bottom center.
- Heizung-4,20 qm**: Located near the stairs.
- Cyrtavik-2,80/2,80/2,80 10.0.10.0 7,57 qm**: Located at the bottom right.

Additional features include a staircase labeled "14 x 18/25", a door labeled "Schlüssel!", and various structural elements like walls and openings. Dimensions are provided for overall building size (14,80 m by 8,40 m) and individual room sizes.

Für vorstehend aufgeführte Informationen wird keine Haftung übernommen.
 Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen.
 Der Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen.



ERDGESCHOß



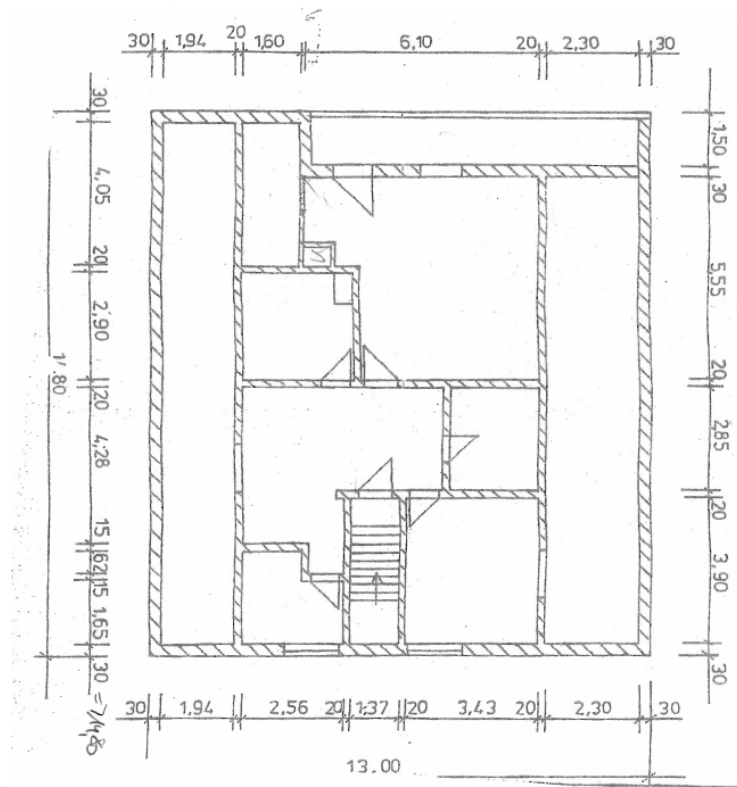
OBERGESCHOß

Dipl.-Ing. (FH) Nicoll S. Faltermeier – Objekt: Jasberger Weg 26, 83623 Dietramszell

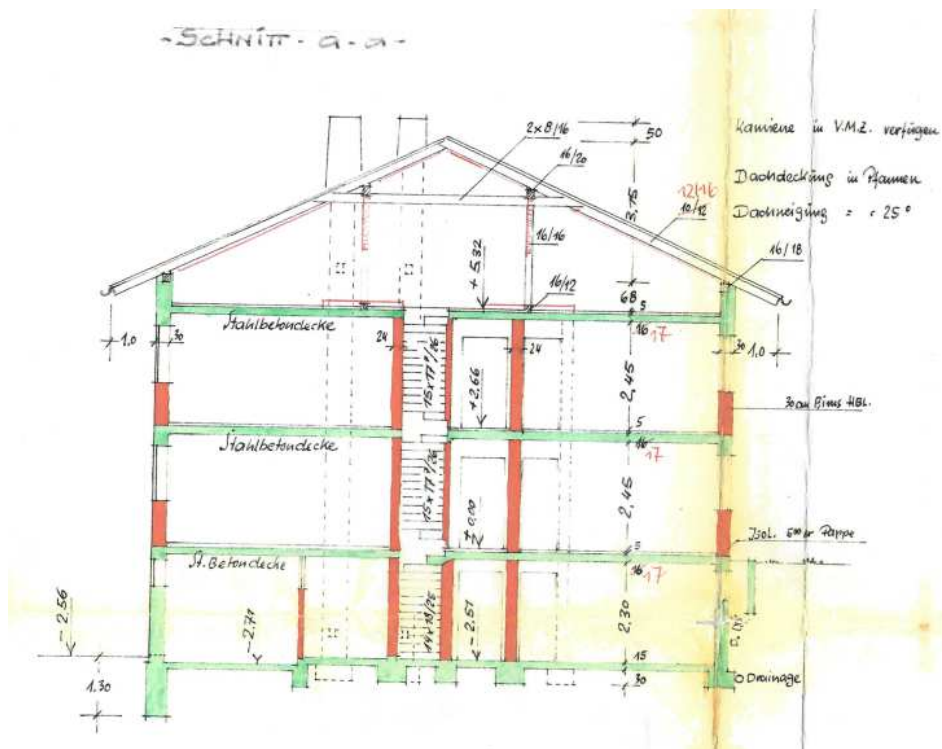
Für vorstehend aufgeführte Informationen wird keine Haftung übernommen.

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen.

Der Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen.



DACHGESCHOß



SCHNITT

Dipl.-Ing. (FH) Nicoll S. Faltermeier – Objekt: Jasberger Weg 26, 83623 Dietramszell

Für vorstehend aufgeführte Informationen wird keine Haftung übernommen.
 Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen.
 Der Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen.



ORTSPLAN



GENERALKARTE

Dipl.-Ing. (FH) Nicoll S. Faltermeier – Objekt: Jasberger Weg 26, 83623 Dietramszell

Für vorstehend aufgeführte Informationen wird keine Haftung übernommen.

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen.

Der Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen.