

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation¹⁶



Ansicht von der Waldstraße



Ansicht vom Kreuzungsbereich
Waldstraße und Kreuzjochstraße



Ansicht von der Kreuzjochstraße.
Die Pkw-Stellplätze im Freien sind
mittlerweile stark eingewachsen.

¹⁶ Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehellt wurden.



Nordansicht vom Garten (Sondernutzungsrecht Wohnungseigentum Nr. 1)



Nordostansicht vom Garten (Sondernutzungsrecht Wohnungseigentum Nr. 1)



Im Bereich des Anbaus konnten Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich festgestellt werden.



Vorgarten – Sondernutzungsrecht
Wohnung Nr. 1



Terrasse im Vorgartenbereich –
Wohnung Nr. 1



Das Fundament der Terrasse zeigt
deutliche Betonschäden auf, zudem
sind einige Terrassenplatten lose.



Garten – Sondernutzungsrecht
Wohnung Nr. 1



Treppenhaus im Erdgeschoss mit
Zugang zur Wohnung Nr. 1.



Flur



Bad



Schlafen



An der Außenecke im Schlafzimmer kommt es aufgrund von Wärmebrücken zu Stockfleckenbildung.



Küche mit Tür zum Esszimmer



Wohnen mit Durchgang zum Esszimmer



Esszimmer mit Zugang zur Terrasse



Schlafzimmer (Anbau)



Im Schlafzimmer (Anbau) löst sich die Tapete von der Außenwand.



Duschbad



Wohnungsunterverteiler



Keller-Flur



Wasch- und Trockenraum



Heizungsraum



Gemeinschaftsbad im Keller



Kellerraum Nr. 1



An den Wandflächen im Keller konnten großflächige Verfärbungen und Putzabplatzungen in fast allen Räumen gesichtet werden. Mit einer Hydromette konnte Feuchtigkeit nachgewiesen werden.



Putzabplatzungen unterhalb des Fensters im Kellerraum Nr. 1 und 3



Putzabplatzungen Kellerraum Nr. 1



Garage Nr. 1



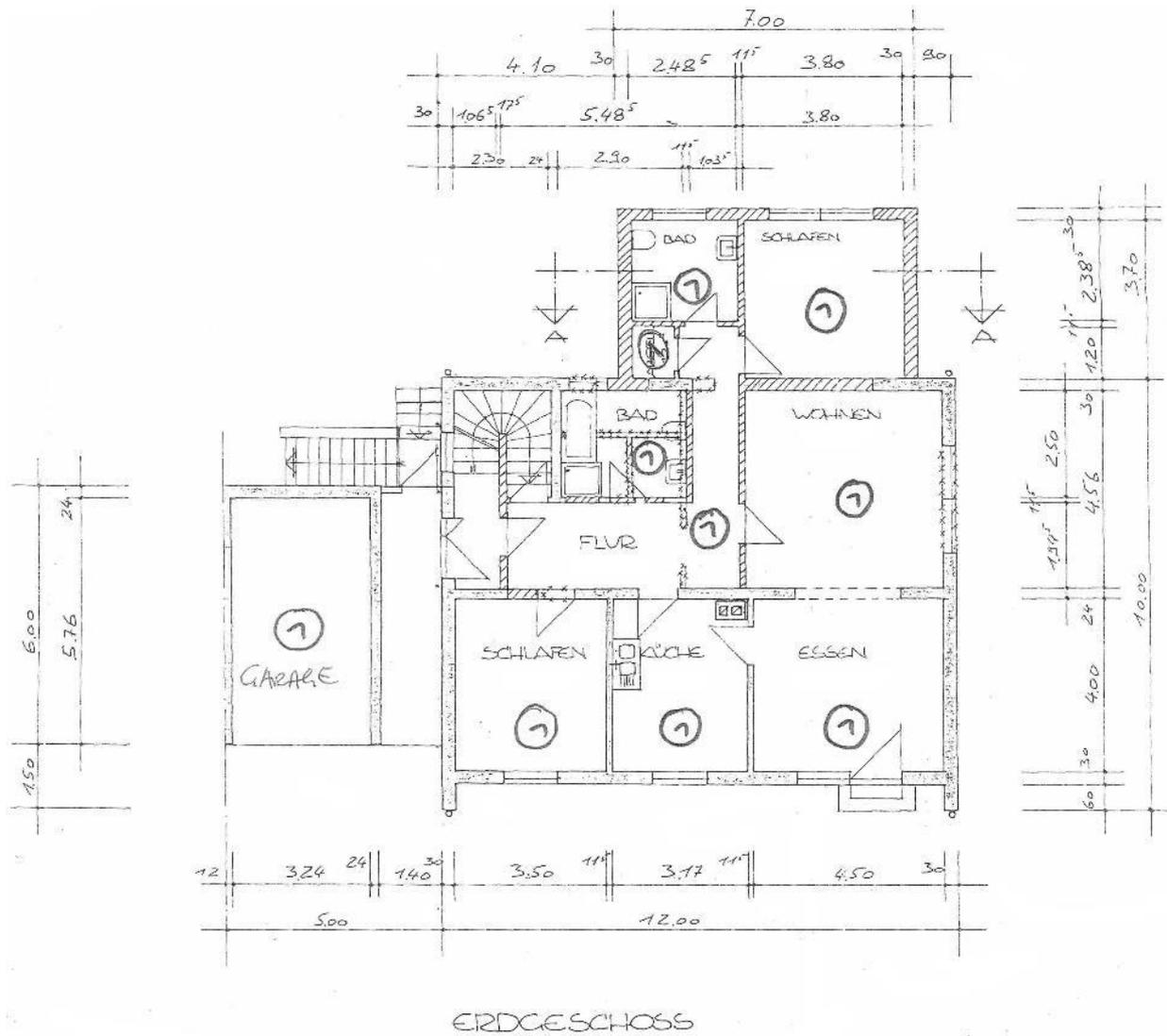
Auch in der Garage konnte Feuchtigkeit in den Wänden nachgewiesen werden.

10.2 Flurkarte¹⁷



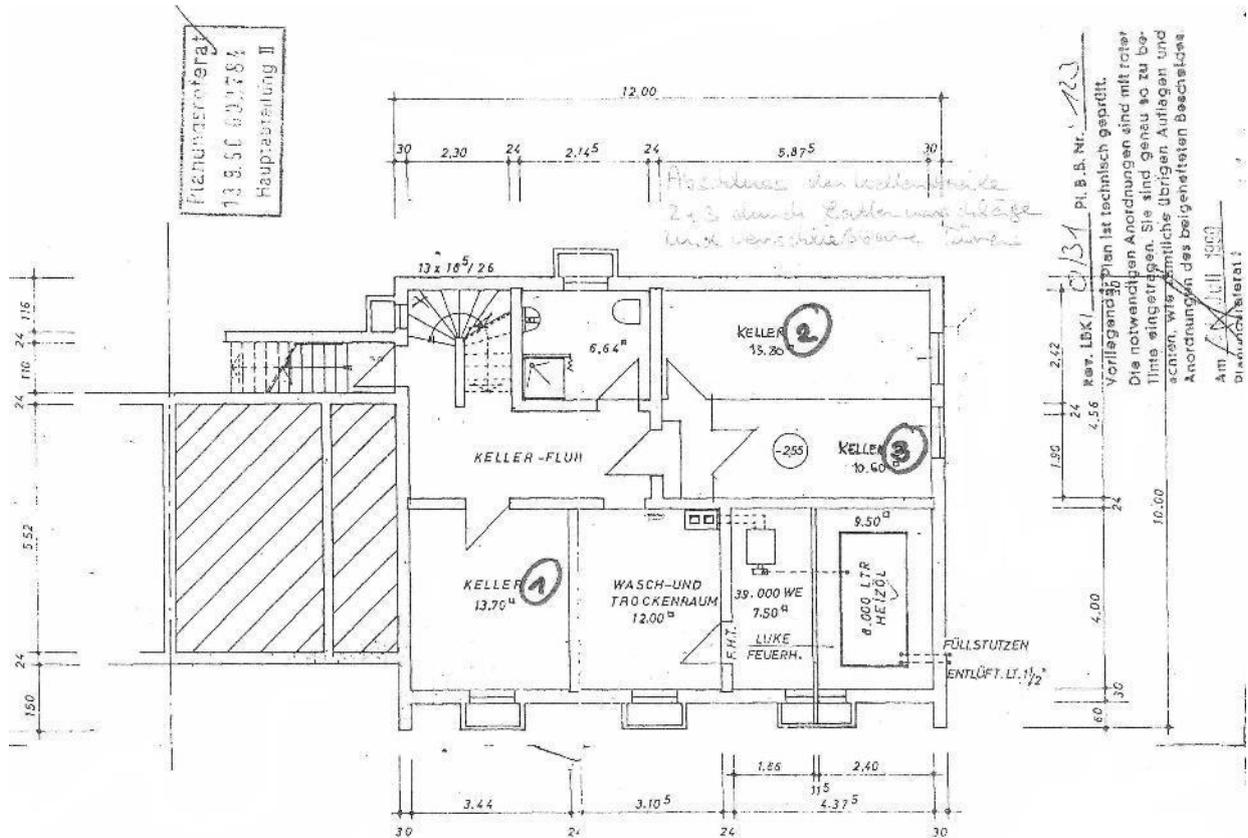
¹⁷ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.3 Grundriss Erdgeschoss¹⁸ – Wohnung mit Garage Nr. 1



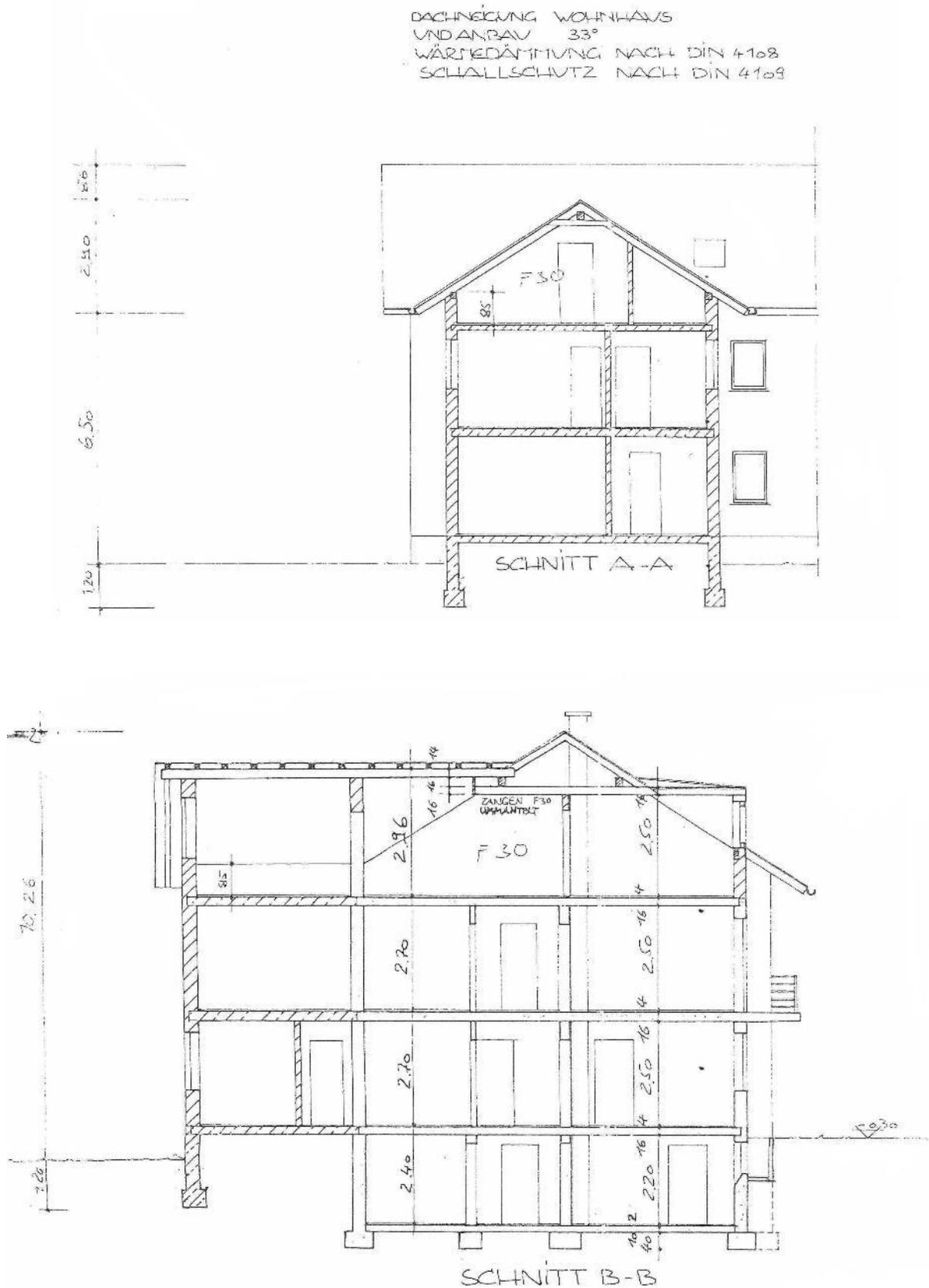
¹⁸ Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 90/092784 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 07.09.1990.

10.4 Grundriss Kellergeschoss¹⁹



¹⁹ Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 90/092784 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 07.09.1990.

10.5 Gebäudeschnitt²⁰



²⁰ Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 90/092784 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 07.09.1990.

Gemeinschaftsordnung mit Sondernutzungsplan²¹

Anlage zur Urkunde des Notars [REDACTED] in München vom 28.9.1990, --

URNr. K 3251

Gemeinschaftsordnung =====

§ 1

Das Verhältnis der Miteigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

- a) Das Stimmrecht richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Jeder Wohnungseigentümer hat 1 Stimme.
- b) Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Die Kosten für Wärme und Warmwasser werden zu 50 % nach dem mit Meßgeräten zu erfassenden Verbrauch verteilt und zu 50 % nach dem Verhältnis der beheizten Wohn-/Nutzfläche.

Im übrigen gilt die Heizkostenverordnung vom 5. 4. 1984 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 20. 1. 1989, BGBl. I S. 115 ff.

Lasten und Kosten von Gemeinschaftseigentum, das einer Sondernutzung unterliegt, trägt der Sondernutzungsberechtigte allein.

- c) Für alle Sondernutzungsrechte gilt, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes vorsehen, das gleiche entsprechend, wie wenn es sich um Sondereigentum handeln würde.
- d) Sondernutzungsrechte und der Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Räume werden eingeschränkt durch das Verlegen, Belassen, Unterhalten, Instandhalten und Erneuern von Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit sie dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

§ 2

SNr2

Es werden jeweils zum ausschließlichen Gebrauch zugewiesen sog. Sondernutzungsrechte.

- a) Dem Eigentümer von Eigentumswohnung Nr. 2 ein befestigter Pkw-Stellplatz im Freien, wie er in dem als Anlage beigefügten Lageplan, auf den verwiesen wird, blau umrandet und mit "2" eingezeichnet ist,

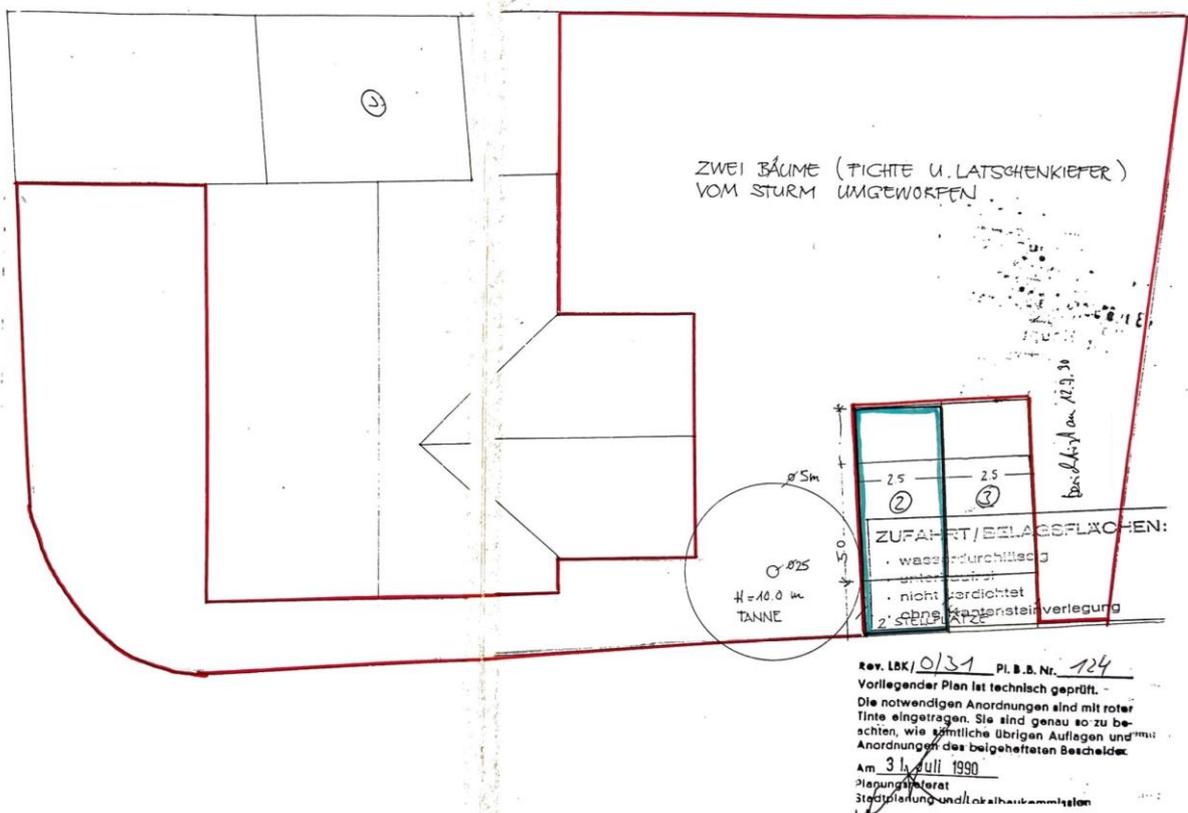
²¹ Auszug aus der Teilungserklärung vom 28.09.1990 -URNr. 3251

Seite 2 der Gemeinschaftsordnung

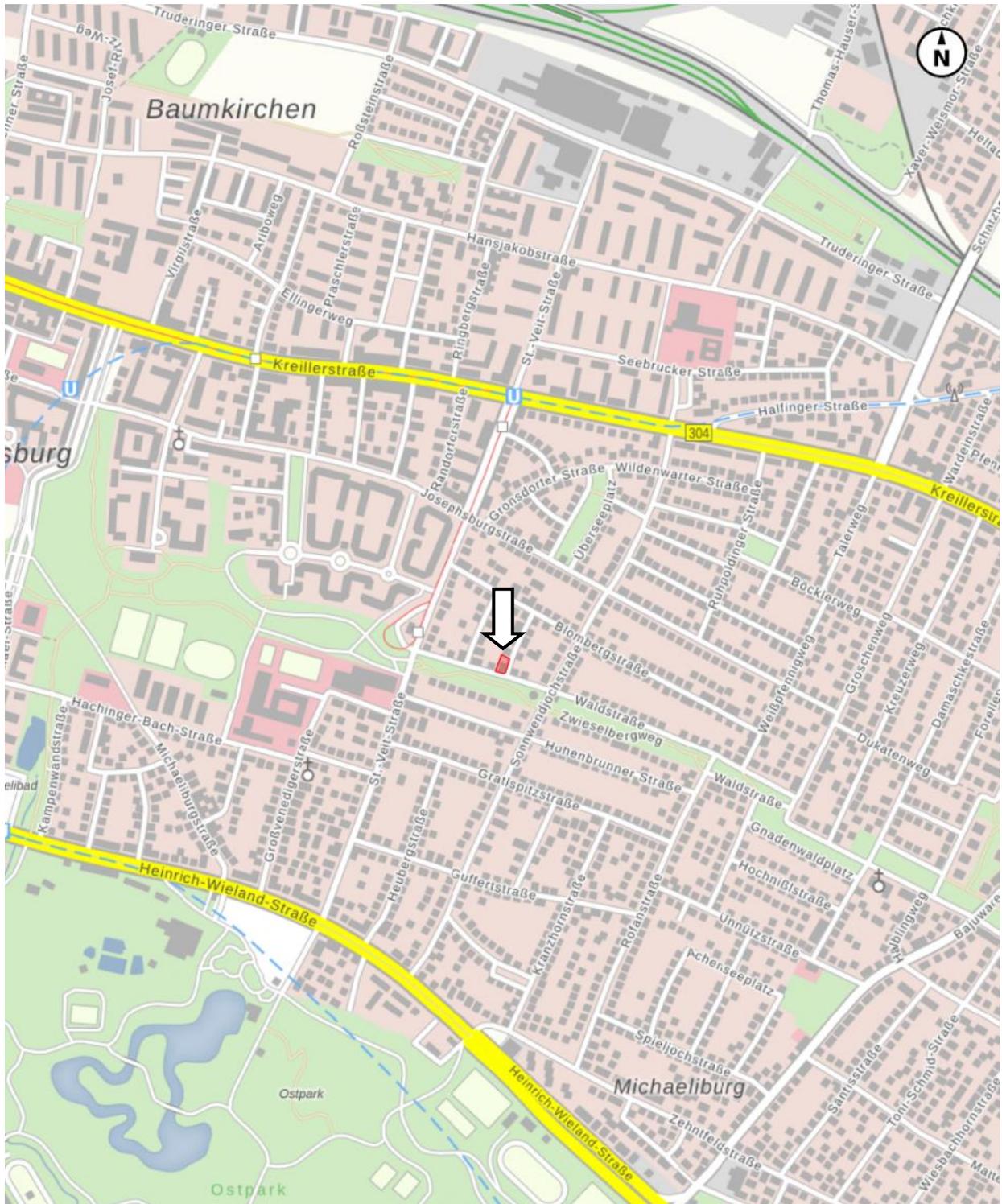
- b) dem Eigentümer von Eigentumswohnung Nr. 3
ein befestigter Pkw-Stellplatz im Freien,
wie er im obigen Lageplan gelb umrandet und mit "3"
eingezeichnet ist,
- c) dem Eigentümer von Wohnungseigentum Nr. 1
derjenige Teil des Grundstücks,
wie er im Lageplan rot umrandet
eingezeichnet ist, zur Nutzung als
Garten in beliebiger Weise.

Die Abgrenzung des Sondernutzungsbereichs zu lit. c)
von den übrigen Grundstücksbereichen mit Hecken und/oder
Zäunen ist zulässig.

Wohnungs- und Teileigentümer, denen Teile des Gemeinschafts-
eigentums zum ausschließlichen Gebrauch zugewiesen wurden,
sind den anderen Wohnungs- und Teileigentümern gegenüber
verpflichtet, die Lasten des betreffenden Teils des Gemein-
schaftseigentums sowie die Kosten der Instandhaltung,
Instandsetzung und sonstigen Verwaltung allein zu tragen.

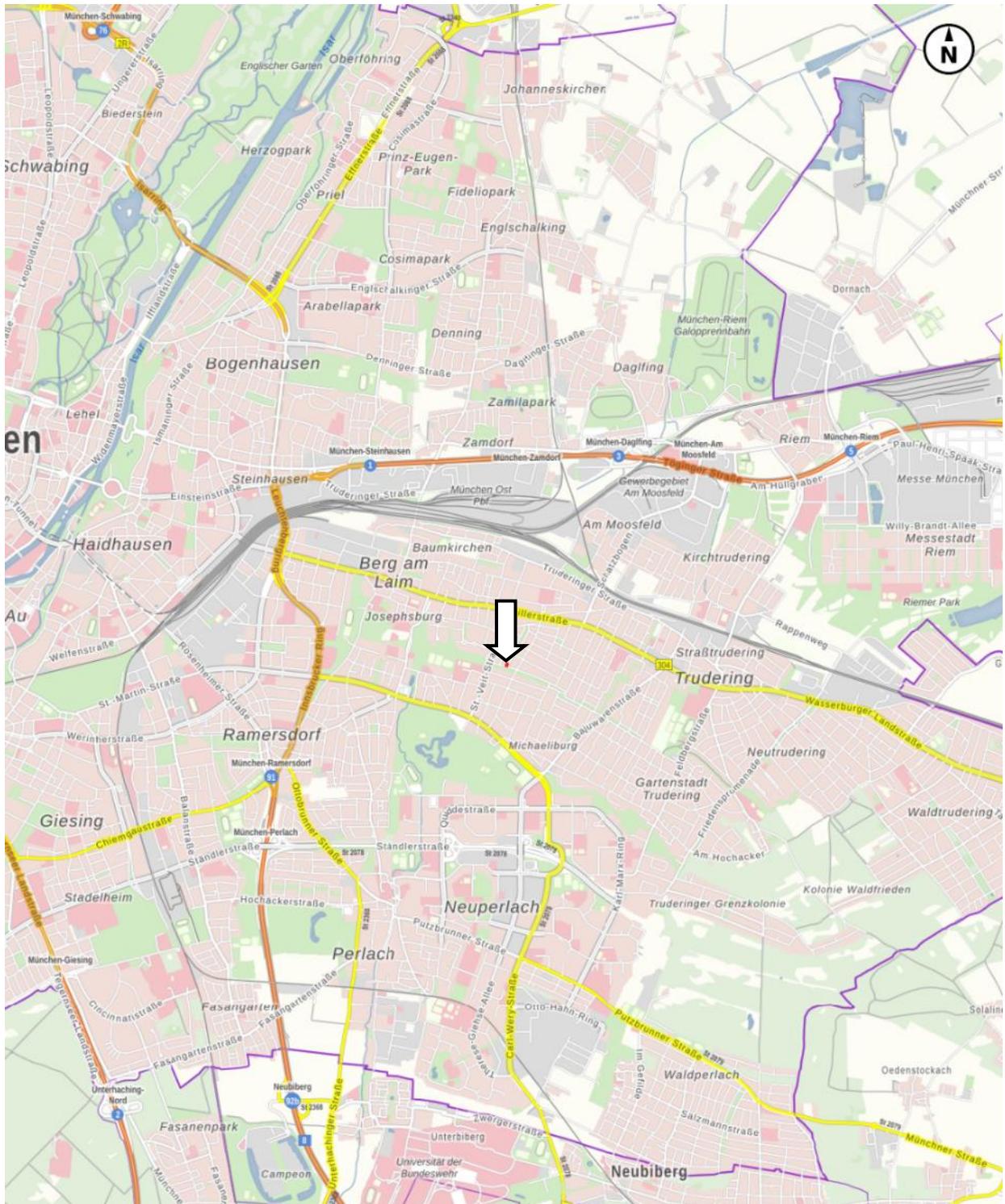


10.7 Auszug aus der Stadtkarte²²



²² Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.8 Auszug aus der Umgebungskarte²³



²³ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.50.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.9 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kleiber

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Kleiber

„Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2018

Schwirley, Dickersbach

„Die Bewertung von Wohnraummieten“ bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

Ross, Brachmann, Holzer

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI-Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur und Informationsquellen dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte – **BauGB**

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**