

Kurzbeschreibung

der Eigentumswohnung Nr. 4

Pitzeshofen 38 – 86911 Dießen - Pitzeshofen

1 Wesentliche Daten

Aktenzeichen des Gerichts	K 85/23
Gutachten-Nr.	23-000075G
Objektart	Maisonett-Eigentumswohnung
Geschosslage	Obergeschoss und Dachgeschoss
Objektadresse	Pitzeshofen 38 in 86911 Dießen - Pitzeshofen
Flurstück	740, Gemarkung Dettenhofen
Wohneinheiten in der Anlage	4
Wertermittlungstichtag	10.01.2024
Qualitätsstichtag	10.01.2024
Ortstermin	10.01.2024
Baujahr Wohnanlage	um 2019
Energieausweis	nicht vorhanden
Wohnfläche	rd. 186 m ²
Zubehör	Konnte nicht festgestellt werden
Nutzung	Augenscheinlich Eigennutzung
Sondernutzungsrechte	an zwei KFZ-Stellplätzen, an einer Grundstücksteilfläche (Nutz- und Ziergarten), am „Stadel/Werkstatt“
Besonderheiten	Keine Innenbesichtigung ermöglicht. Bewertung nach äußerem Anschein und nach Aktenlage. Das Ergebnis ist daher mit einem erhöhten Risiko behaftet. Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen.
Verkehrswert	630.000 €

2 Beschreibung und Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine größere Maisonett-Eigentumswohnung in ländlicher, abgeschiedener Lage in der Nähe des Ammersees. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Ortsteil von Dießen am Ammersee (Pitzeshofen).

Nennenswerte Infrastruktur ist in Pitzeshofen nicht vorhanden. Die Lageparameter weisen überwiegend durchschnittliche Merkmale auf.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit insgesamt vier Wohneinheiten. Die Wohnanlage ist nicht unterkellert. Laut Klingelanlage, Briefkästen und der Teilungserklärung werden die Eigentumswohnungen innerhalb einer Familie genutzt. Die zu bewertende Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 186 m² befindet sich im Obergeschoss und im Dachgeschoss und ist überwiegend nach Süden und nach Westen ausgerichtet. Die Wohnung verfügt über zwei Balkone, die nach Süden ausgerichtet sind.

Die Wohnanlage ist nur wenige Jahre alt und vermittelte am Ortstermin nach rein äußerem Anschein einen neuwertigen, modernen und ordentlichen Eindruck. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Wohnung sind unter anderem Sondernutzungsrechte an zwei KFZ-Stellplätzen zugeordnet.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können keine Aussagen zur Ausstattung, zum Instandhaltungszustand und Verwaltung getroffen werden. Ob eine ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnanlage mit regelmäßigen Hausgeldabrechnungen und Bildung einer Instandhaltungsrücklage vorliegt, konnte nicht geklärt werden.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seiner Objekteigenschaften eine durchschnittliche Marktgängigkeit auf.

Für eine detaillierte Darstellung des Sachverhalts sowie weitere Informationen wird auf das Verkehrswertgutachten verwiesen.

Anlage 1: Fotodokumentation



Wohnanlage Ansicht von Südwesten mit Kennzeichnung der zu bewertenden Eigentumswohnung



Wohnanlage Ansicht von Nordosten mit Kennzeichnung der zu bewertenden Eigentumswohnung



Norden mit Zugang zur Wohnanlage



Hauseingangstüre



Hofraum und Nebengebäude mit KFZ-Stellplätzen und Fahrradgarage



Überdachte KFZ-Stellplätze

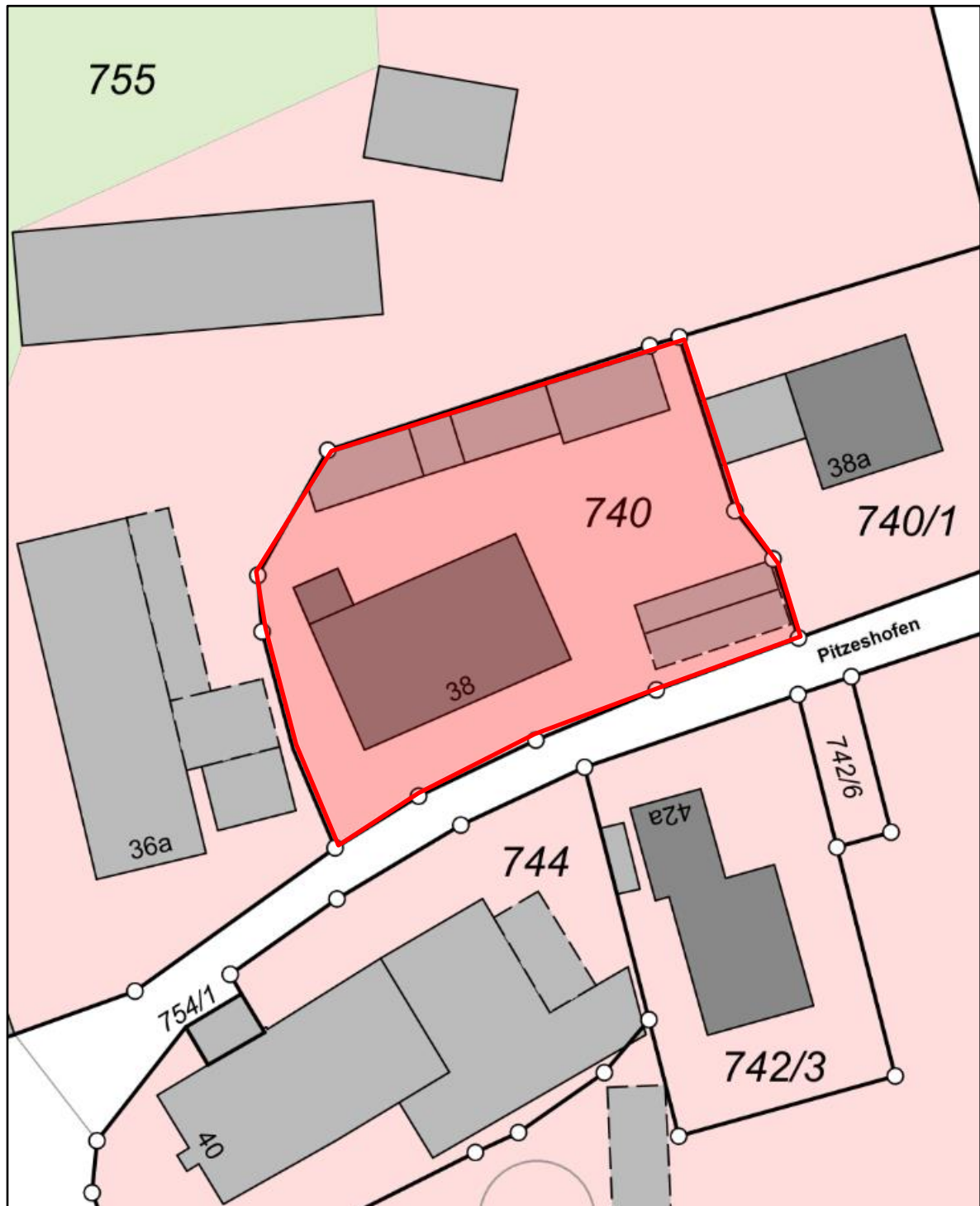


Straße „Pitzeshofen“ ortseinwärts



Straße Pitzeshofen ortsauswärts

Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹



Lageplan mit Kennzeichnung der Wohnanlage und des Bewertungsgrundstücks

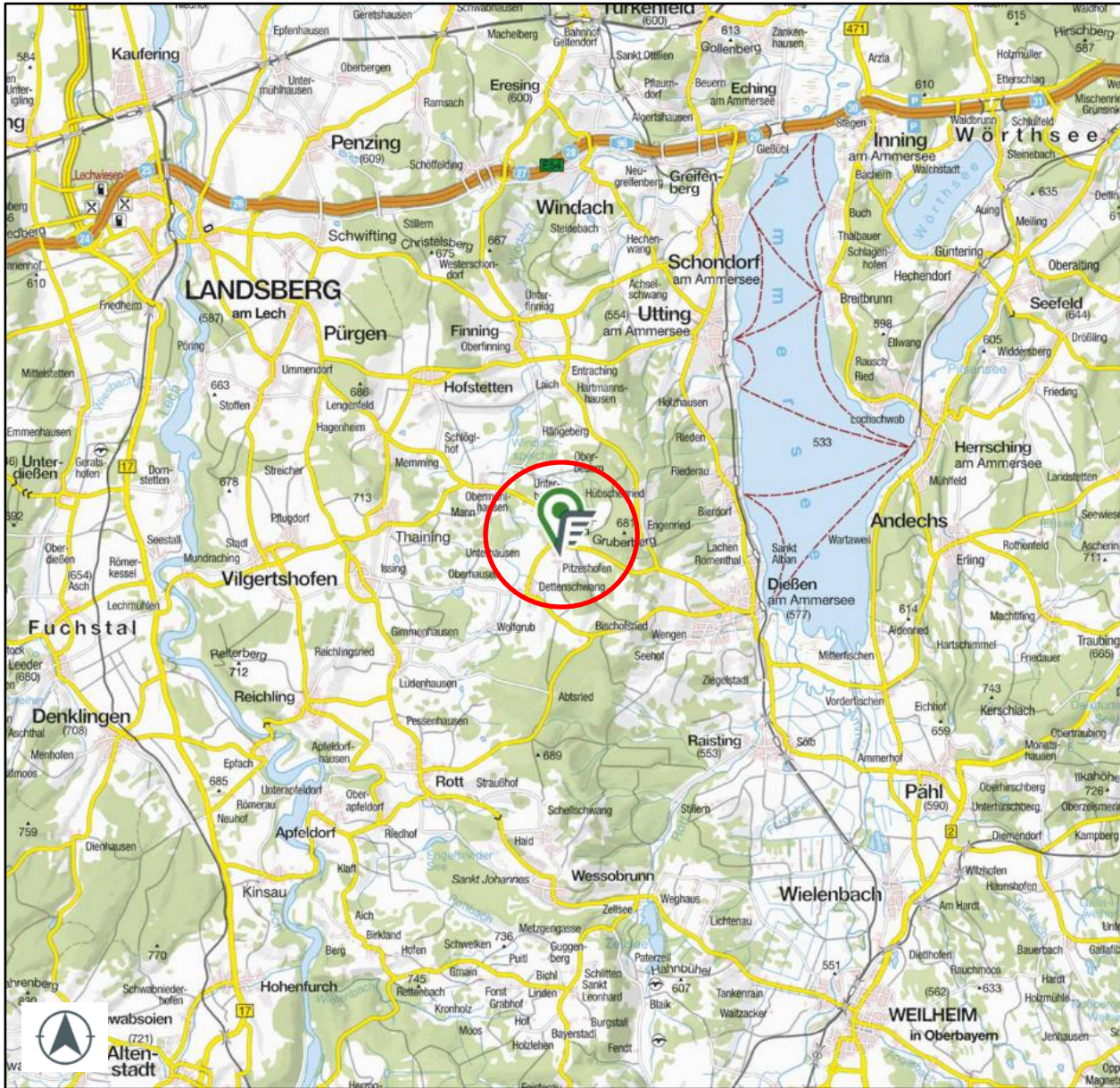
¹ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Regionalkarte 1:20.000²



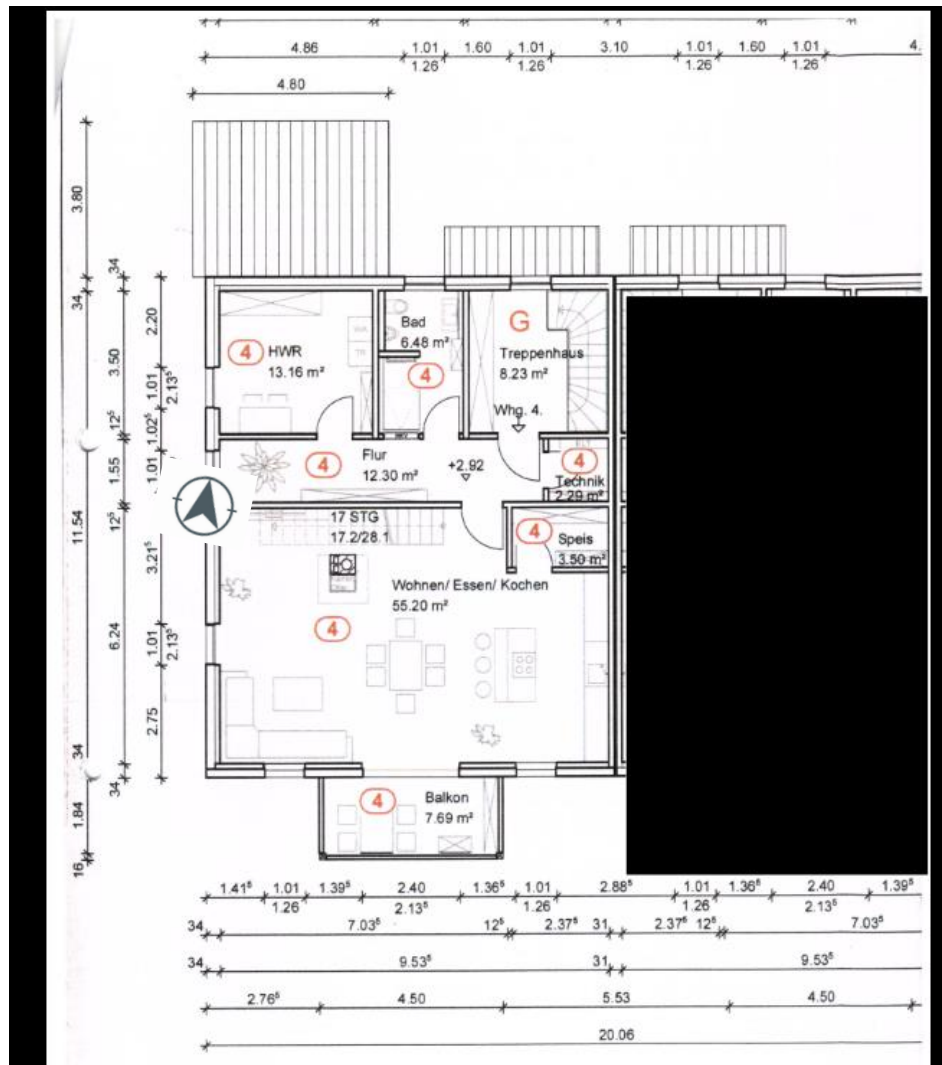
² Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 4: Regionalkarte 1:200.000³



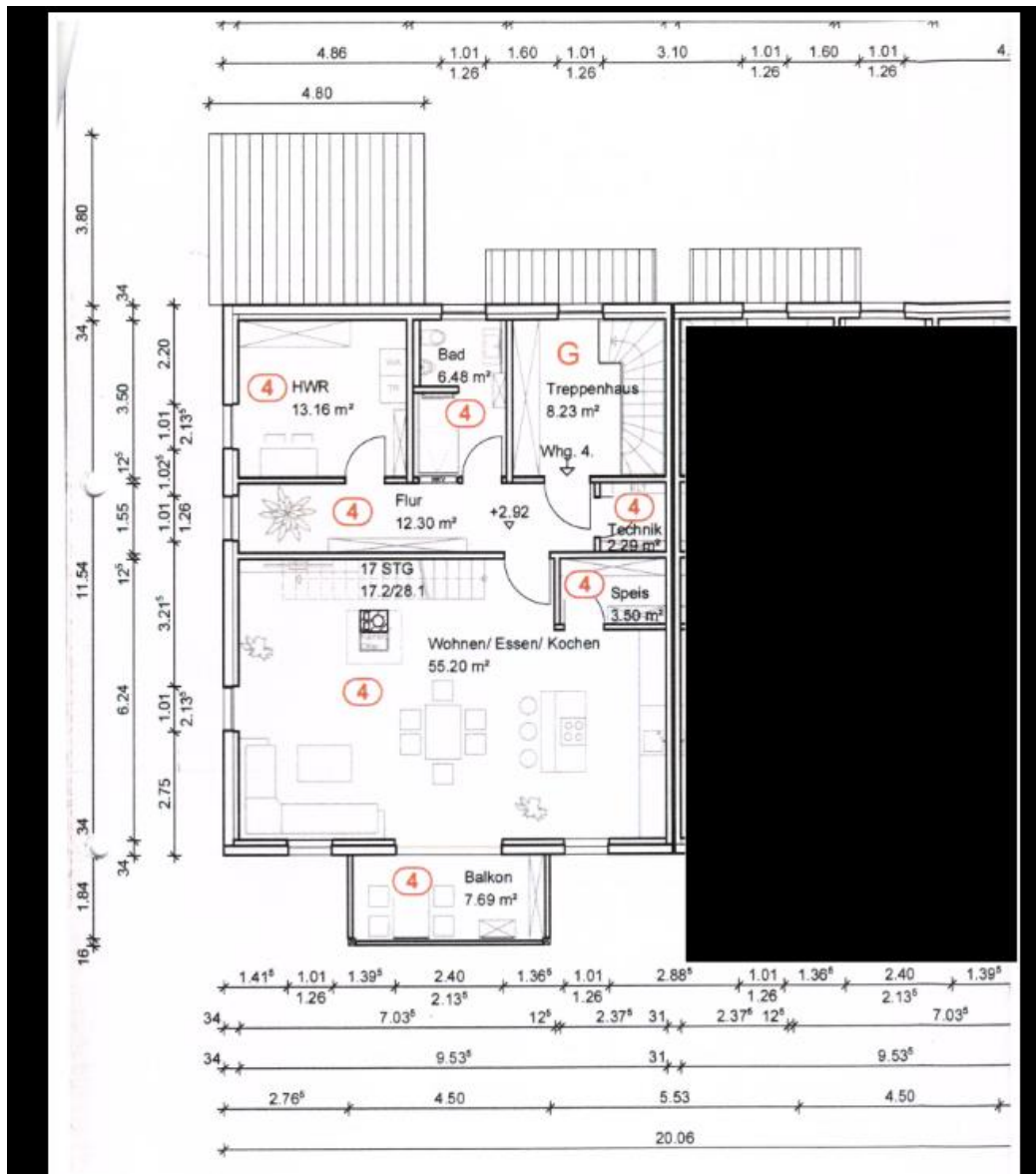
³ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Grundrisse⁴



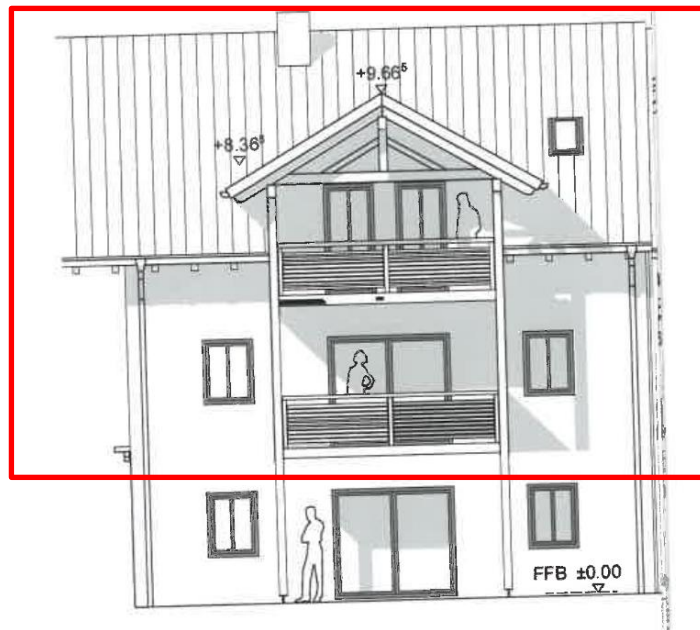
. Grundriss Obergeschoss

⁴ Nicht maßstabsgetreu

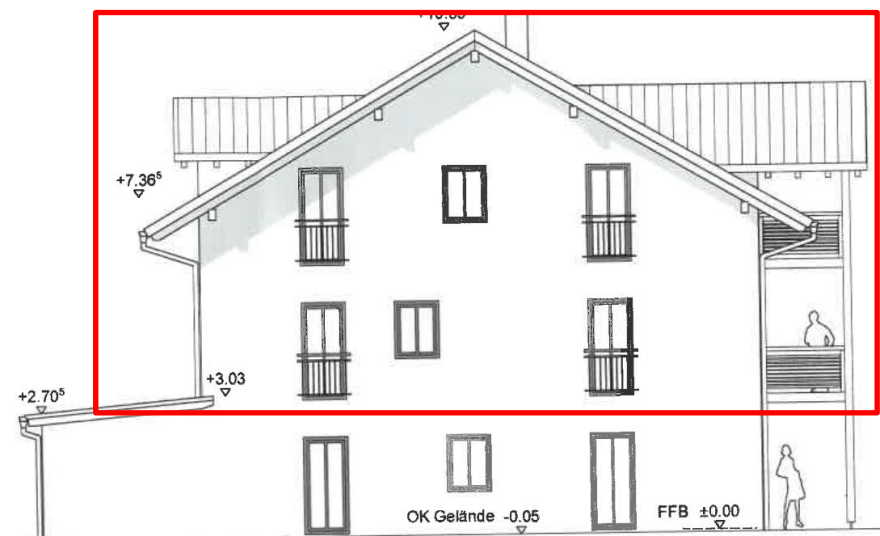


Grundriss Dachgeschoss

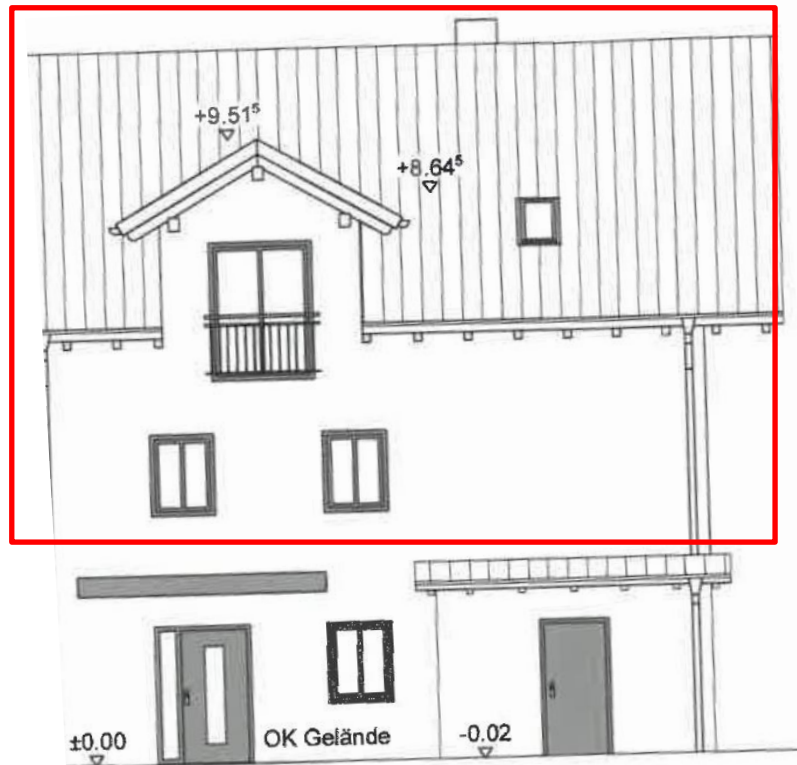
Anlage 6: Ansichten und Querschnitt



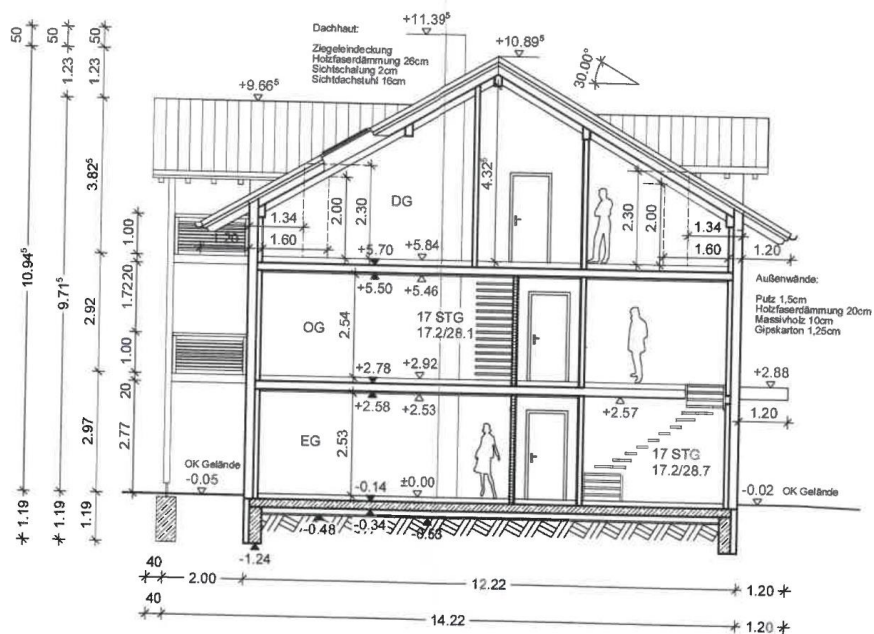
Ansicht von Süden mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Ansicht von Westen mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Ansicht von Norden mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Querschnitt