

**EXPOSEE** über den Verkehrswert des Grundstücks Flurstück Nr. 1684  
Gemarkung Oberammergau, Nähe Romanshöhweg 1, 82487 Oberammergau

Erstellt am 23.08.2024, 10.905 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 23.08.2024.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht Weilheim i. OB, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Beschluss vom 31.01.2024  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 27.02.2024;

**2. Wertermittlungstichtag:** 23.08.2024 (Qualitätstichtag 27.02.2024)

**3. Daten:**

- Grundbuch: Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen von Oberammergau, Blatt 3507
- Grundstücksgröße: 1.816 m<sup>2</sup>
- Eintragungen Abt. II: Bebauungsbeschränkung, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteinfluss
- Unbebaut, bauliche Außenanlagen: ca. 150 m<sup>2</sup> Hof-/Stellplatzfläche, Trinkwasserbrunnen

**4. Ort:**

82487 Oberammergau, Gemeinde, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, 5.460 Einwohner

**5. Lage:**

Nördlich außerhalb des bebauten Gemeindegebiets, unmittelbar südlich Kircheckgraben, 1. Höhenlage auf rd. 870 m üNN., Entfernung ins Dorfzentrum rd. 1 km, Bahnhof rd. 2 km; gut erreichbare, dezentrale Außenbereichslage;

**6. Planungsrecht:**

Kein Bebauungsplan, FNP Landwirtschaftsflächen, lt. Bauamt keine Entwicklungsabsicht, Außenbereich gem. § 35 BauGB, nur privilegierte Nutzungen zulässig, am Nordrand festgesetztes Biotop;  
Realisierbarkeit einer privilegierten Nutzung aufgrund Grundstücksgröße nicht anzunehmen; Erweiterungsfläche für westliches Nachbargrundstück nicht gegeben, da dort keine privilegierte Nutzung (mehr) besteht; somit keine Bauerwartung; Nutzung lediglich als Grün-/Gartenland möglich; landwirtschaftliche Nutzung unwirtschaftlich;

**7. Nutzung:**

Nach Angabe keine Miet-/Pachtverträge; Nutzung als Grünland, Stellplatzfläche und Trinkwasserbrunnen;

**8. Beschreibung:**

Unregelmäßige Grundstücksform, im Osten konvex geformt, hier am Romanshöhweg anliegend, verkehrsmäßig erschlossen, ca. 150 m<sup>2</sup> wassergebundene Kiesdecke als Hoffläche, südlich hiervon Trinkwasserbrunnen (genutzt offensichtlich für westliches Nachbarobjekt), Rest Grünfläche (Wiese) mit tlw. Baumbestand;  
Oberfläche fällt von Nord nach Süd um rd. 5 m, von Ost nach West um rd. 1,80 m;;  
Objekt erfüllt einfache Nutzungsanforderungen an Grün-/Gartenland;  
Selten gehandelte Immobilienart, bei Angebot des Objekts dürfte hinreichende Nachfrage provoziert werden;  
Vermarktungsfähigkeit gering;

**9. Verkehrswert (Marktwert): 60.000 €**

## 10. Anlagen



Orthofoto Kartgrundlage / Geobasisdaten:

© Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



Ansicht von Süden



Stellplatzfläche von Norden



Blick nach Südwesten, nördliches Nachbarhaus



Blickrichtung Norden



Blickrichtung Nordosten



Trinkwasserbrunnen



Stellplatzfläche, Blickrichtung Osten



Stellplatzfläche, Blickrichtung Osten



Blick von Norden



Rohmanshöhweg/Kircheckgraben, Blickrichtung Süden