



Kurzexposé

(zu Gutachten Nr.: 2025-355 N)

Objekt: **Amtsgericht Weilheim**
Aktenzeichen: 1 K 47/24

**Bebautes Grundstück Flurstück Nr. 442/2, Gemarkung Oberammergau,
Ettaler Straße 44 in 82487 Oberammergau**

- Einfamilienhaus mit Nebengebäuden und Garage -

Bewertungsstichtag: 03.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Lage: Für Oberammergau aufgrund der Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, eher einfachere Wohnlage.

Baujahr: Einfamilienhaus: Baujahr laut Angabe ca. 1898. Letzte Teilmodernisierung in den 1980er Jahren
Anbau/Garage/Schuppen: Baujahr unbekannt

Grundstück: Größe = 386 m², schmaler, langgestreckter, in etwa rechteckiger Zuschnitt mit einer Ausbuchtung an der südwestlichen Grundstücksgrenze und einer Abschrägung an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Maximale Tiefe ca. 13 m / Maximale Breite ca. 41. Weitgehend ebenes Grundstück.

Baurecht: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Art und Maß der baulichen Nutzung sind daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass der lange, schmale Zuschnitt die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks – zusätzlich limitiert durch die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO – deutlich einschränkt. Eine genehmigungsfähige Neubebauung erscheint aufgrund der Grundstücksgeometrie kaum realisierbar. Das geltende Baurecht beruht daher im Wesentlichen auf Bestandsschutz.

Erschließung: Das Bewertungsgrundstück ist direkt von der Ettaler Straße zugänglich und befahrbar. Anschlüsse für Wasser, Strom und Telefon sind in der Ettaler Straße vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über Kanalanschluss. Erschließungskosten nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG fallen nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Oberammergau nicht mehr an.

Nutzung: Wohnfläche (inkl. Balkon zu ¼)
Einfamilienhaus

rd. 129,00 m²

Der Grundriss ist insgesamt zweckmäßig und gut nutzbar und wird heutigen Wohnbedürfnissen einer Familie mit bis zu 2 Kindern nach wie vor gerecht. Die Orientierung des Grundrisses nach den Himmelsrichtungen ist durchschnittlich.

Die an der südwestlichen Grundstücksgrenze gelegene Garage ist baujahresbezogen durchschnittlich dimensioniert. Der an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene Schuppen ist als Lager normal nutzbar.

Bausubstanz:

Die Bausubstanz ist – gemessen am Baujahr – insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen. Den heutigen bauphysikalischen Anforderungen, insbesondere im Bereich des Wärme- und Schallschutzes, wird sie nicht mehr gerecht. Ein Energieausweis wurde für das Wohnhaus nicht vorgelegt.

Ausstattung:

Die Ausstattung entspricht – bezogen auf das jeweilige Bau- bzw. Modernisierungsjahr – einem einfachen bis durchschnittlichen Standard und ist somit nur noch eingeschränkt zeitgemäß (Beheizung mit Einzelöfen; einzelne Zimmer im Obergeschoss, die WC-Räume sowie das Dachgeschoss sind unbeheizt).

Bauzustand:

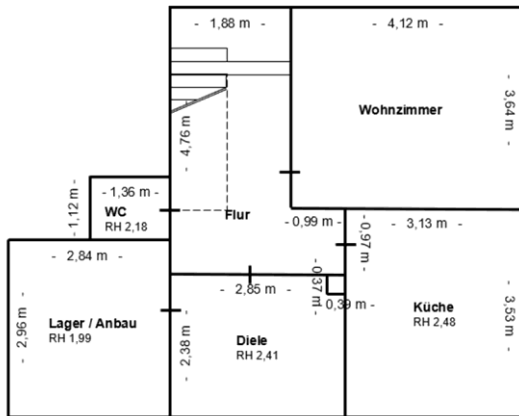
Die Bausubstanz des Gebäudes wirkt insgesamt noch altersgerecht gepflegt. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden diverse Mängel bzw. Reparaturrückstände festgestellt (Siehe hierzu Gutachten Nr. 2025-355 unter Punkt 3.3). Zur Herstellung zeitgemäßer Verhältnisse sind diverse Erneuerungen und Modernisierungen erforderlich.

Vermietung:

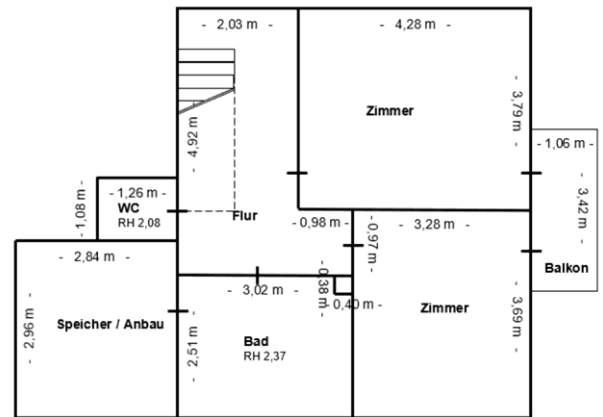
Das Anwesen steht zum Wertermittlungsstichtag seit vier Jahren leer. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht.

Verkehrswert**zum 03.04.2025****380.000,-- €****(unbelastet und mietfrei)**

Lageplan, ohne Maßstab



Aufmaßskizze Erdgeschoss



Aufmaßskizze Dachgeschoss



Einfamilienhaus von Nordosten



Blick über das Grundstück von Südosten



Diele und anschließender Flur im EG



Wohnzimmer im EG



Duschbad im OG



Separates WC im OG