



Kurzexposé

(zu Gutachten Nr.: 2024-331 N)

- Objekt:** **Amtsgericht Weilheim**
Aktenzeichen: 1 K 72/23
- Bebautes Grundstück Flurstück Nr. 60/1, Gemarkung Obersöchering, Zugspitzweg 4 in 82395 Obersöchering**
- Einfamilienhaus mit Garage und Holzlege -**
- Bewertungstichtag:** 27.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
- Lage:** Für Obersöchering insgesamt durchschnittliche, zentrale Wohnlage.
- Baujahr:** Wohnhaus: Baujahr laut Planunterlagen ca. 1950. Dachgeschossausbau ca. 1952, diverse Teilmodernisierungsjahre
Garage: Baujahr laut Planunterlagen ca. 1973
Holzlege: neueres Baujahr
- Grundstück:** Größe = 601 m², das Grundstück ist gegenüber dem Zugspitzweg, der nach Westen abfällt, erhöht und terrassiert. Höhendifferenz zwischen der östlichen und der westlichen Grundstücksgrenze laut BayernAtlas ca. 2,0 m.
- Baurecht:** Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 12.01.2021 in Kraft getretenen 26. Änderung des einfachen Bebauungsplans „Ortskern Obersöchering“ der Gemeinde Obersöchering. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB zu erfolgen. Demnach haben sich zulässige Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen, wobei die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans zu beachten sind.
- Erschließung:** Das Bewertungsgrundstück ist direkt vom Zugspitzweg zugänglich und befahrbar. Der Zugspitzweg ist asphaltiert. Gehsteige sind nicht vorhanden. Anschlüsse für Wasser, Strom und Telefon sind im Zugspitzweg vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über Kanalanschluss. Erschließungskosten nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG fallen nach schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Habach nicht mehr an.
- Nutzung:** Wohnfläche (inkl. Räume im DG zu ½ sowie Terrasse und Balkon zu ¼)
Einfamilienhaus rd. 153,00 m²

Der Grundriss ist insgesamt zweckmäßig und normal nutzbar, wobei die kleinteilige Raumaufteilung, die Durchgangszimmer und die gefangenen Räume als nachteilig beurteilt werden. Die Orientierung des Grundrisses nach den Himmelsrichtungen ist durchschnittlich. Das Raumangebot ist für eine Familie mit bis zu drei Kindern ausreichend.

Die Doppelgarage ist mit Innenabmessungen von ca. 6,12 m x 5,23 m (im Mittel) dem Baujahr entsprechend durchschnittlich bemessen. Der angebaute Lagerschuppen (Holzlege) ist normal nutzbar.

Bausubstanz:

Die am Ursprungsbaujahr 1950 gemessenen durchschnittliche Bausubstanz, wird aktuellen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz bei Neubauten bei Weitem nicht mehr gerecht. Ein Energieausweis wurde für das Wohnhaus nicht vorgelegt.

Ausstattung:

Die Ausstattung des Einfamilienhauses entspricht insgesamt einem baujahresbezogen einfachen bis durchschnittlichen, und somit nur noch eingeschränkt zeitgemäßen Zustand. Zur Herstellung zeitgemäßer Verhältnisse sind insgesamt umfassende Erneuerungen und Modernisierungen erforderlich.

Bauzustand:

Die Bausubstanz des Gebäudes wirkt insgesamt dem Alter entsprechend gepflegt, ist jedoch von deutlichen altersbedingten Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen geprägt. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden diverse Mängel bzw. Reparaturrückstände festgestellt (Siehe hierzu Gutachten Nr. 2024-331 unter Punkt 3.3).

Vermietung:

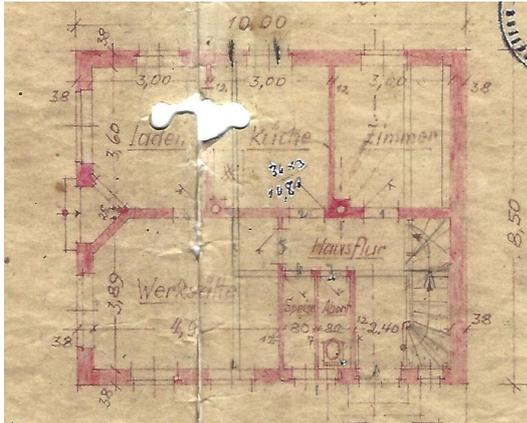
Das Anwesen steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht.

Verkehrswert zum 27.05.2024
(unbelastet und mietfrei)

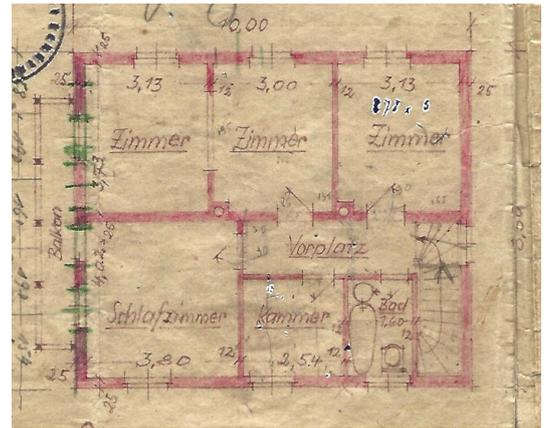
585.000,-- €



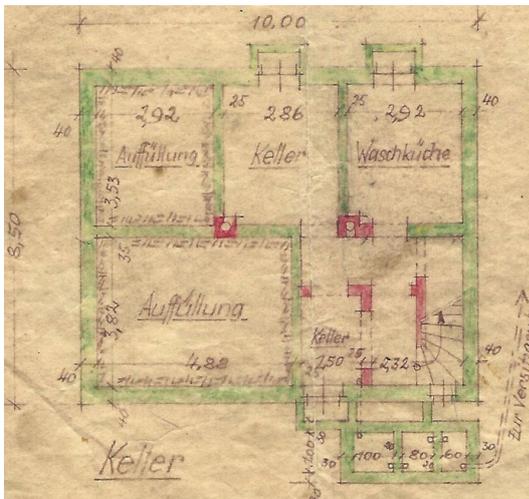
Lageplan, M ca. 1 : 1.000



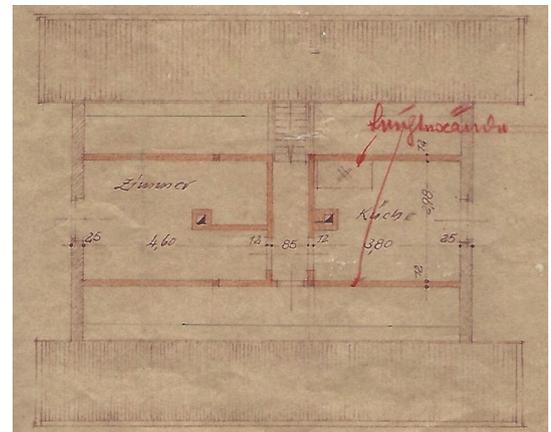
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Einfamilienhaus von Südosten



Einfamilienhaus von Südwesten



Bad im OG



Küche im EG