



GA Nr. 2022-308 A

digitale, nicht unterzeichnete Fassung
in reduzierter Auflösung / Druckqualität

Aktualisierung des Gutachtens Nr. 2020-283 N vom 19.07.2021

über den

Verkehrswert

(§ 194 BauGB)

des mit einem abzubrechenden Zweifamilienhaus mit Nebengebäude/Garage bebauten Wohn-
baulandes mit anschließender Landwirtschaftsfläche, Grundstück Flurstücke Nrn. 84 und 84/11,
der Gemarkung Wallgau,

Walchenseestraße 37 in 82499 Wallgau

zum 01.06.2022 (Aktualisierter Wertstichtag)

vom 29.06.2022

Az: 1 K 84/20

... ./... ..

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Auftrag / Zweck der Wertermittlung.....	5
1.3	Aktualisierter Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	5
1.4	Ortsbesichtigung.....	5
1.5	Eigentümer laut Grundbuchausdruck.....	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Hinweise	7
1.8	Grundbuchvortrag.....	9
2.	BODENBESCHREIBUNG	12
2.1	Lage und Umgebung	12
2.2	Erschließung.....	12
2.3	Verkehrsanbindung.....	13
2.4	Grundstück	14
2.5	Baurechtliche Grundstücksqualität.....	15
3.	BAUBESCHREIBUNG	18
3.1	Vorbemerkungen	18
3.2	Gebäude.....	18
3.3	Roh- und Ausbau.....	18
3.4	Baulicher Zustand.....	20
3.5	Nutzung / Konzeption	21
3.6	Außenanlagen	22
4.	BODENWERT	23
4.1	Richtwert lt. Gutachterausschuss.....	23
4.2	Kaufpreise / Preisentwicklung seit der letzten Richtwertfestsetzung	25
4.3	Bodenwertableitung	25
4.4	Freilegungskosten Teilfläche A.....	28
4.5	Bodenwert	29
5.	UNBELASTETER VERKEHRSWERT	30
6.	ANGABEN FÜR DAS GERICHT	33
7.	WERTEINFLUSS DER LASTEN IN ABT. II.	34
7.1	Geh- und Fahrtrechte (Abt. II Eintragung laufende Nr. 1 und 15).....	34
7.2	Wasserleitungsrechte (Abt. II Eintragung laufende Nr. 5 und 7).....	36
7.3	Hauptwasserleitung der Gemeinde Wallgau	38

Anhang 1	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der wertrelevanten Geschossfläche (WGF) sowie Aufstellung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFIV	
Anhang 2	Seite 1 - Grundriss Erdgeschoss,	Verkleinerung ohne Maßstab
	Seite 2 - Grundriss Obergeschoss,	Verkleinerung ohne Maßstab
	Seite 3 - Grundriss Dachgeschoss,	Verkleinerung ohne Maßstab
	Seite 4 - Schnitt,	Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 3	Luftbild mit digitaler Flurkarte, Verkleinerung ohne Maßstab	
Anhang 4	Luftbild mit digitaler Flurkarte / Darstellung der Teilflächen A-D, Verkleinerung ohne Maßstab	
Anhang 5	Geh- und Fahrrechte zwischen Flst. 84/10 und Flst. 84 (84/11)	
Anhang 6	Wasserleitungsplan der Gemeinde Wallgau, ohne Maßstabsangabe	
Anhang 7	Ortsplan, ohne Maßstabsangabe	
Anhang 8	Umgebungsplan, M ca. 1 : 200.000	
Fotos	1 – 26 (13 Seiten)	

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 66 Seiten und wurde für den Auftraggeber in fünffacher Druckausfertigung (davon eine anonymisierte Fassung) und als anonymisierte PDF-Version erstellt.

Abkürzungen:

BauGB	=	Baugesetzbuch
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
BayBO	=	Bayerische Bauordnung
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	=	Gebäudeenergiegesetz
GAA	=	Gutachterausschuss
GF	=	Geschossfläche
GFZ	=	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	=	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	=	Kommunalabgabengesetz
ÖPNV	=	Öffentlicher Personennahverkehr
RVO	=	Regionalverkehr Oberbayern
WF	=	Wohnfläche
WGF	=	wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	=	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	=	Wohnflächenverordnung
WertR	=	Wertermittlungsrichtlinien

EG = Erdgeschoss

OG = Obergeschoss

DG = Dachgeschoss

ebf = erschließungsbeitragsfrei

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

Zitate wurden kursiv geschrieben.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Weilheim i.OB
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Alpenstraße 16
82362 Weilheim i.OB

Az.: 1 K 84/20

1.2 Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Laut Wertermittlungsauftrag vom 21.03.2022 und Beschluss vom 17.03.2022 des Amtsgerichts Weilheim in OB. soll das im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

... ./... ..

Für das Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Wallgau

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Wallgau	84	Gebäude- und Freifläche	Walchenseestraße 37	0,1396	1300
Wallgau	84/11	Landwirtschaftsfläche	Nähe Walchensee- straße	0,1521	1300

erstellte Wertgutachten vom 19.07.2021 aktualisiert werden.

1.3 Aktualisierter Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

01.06.2022

Hinweis:

Auf eine aktuelle Ortsbesichtigung wurde verzichtet, da der Wert des Objektes auf das unbebaute, frei zu räumende Grundstück abstellt und hier keine nennenswerten Veränderungen anzunehmen sind.

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 12.05.2021 mit folgenden Teilnehmern:

- ... (nur kurz am Anfang, Antraggegnerin)
- ... (Antragsgegner)
- ... (nur zeitweise, ...)
- Frau Monika Hager (Sachverständige)

1.5 Eigentümer laut Grundbuchausdruck

...
...
...
...

1.6 Unterlagen

Unterlagen aus dem Vorgutachten

- Auftragsschreiben und Beschluss des Amtsgerichtes Weilheim i. OB vom 11.02.2021
- Grundbuchausdruck vom 11.02.2021
- Bewilligung vom 17.09.1953, 08.09.1954 (Geh- und Fahrrecht zug. Flst 84/2), aus dem Grundbuchamt
- Bewilligung vom 09.04.1965, -1080/Bauer, (Wasserleitungs- und Grundstücksbetretungsrecht zug. Flst. 84/6), aus dem Grundbuchamt (ohne Nachtragsurkunde vom 26.05.1967, -1698/Bauer)
- Bewilligung vom 26.10.1970 -1869/Dr. Meyer (Wasserleitungsrecht zug. 84/6), aus dem Grundbuchamt
- Bewilligung vom 13.01.1997 -56/Dr. Reiner (Geh- und Fahrrecht zug. Flst. 84/10), aus dem Grundbuchamt
- Luftbild mit digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Weilheim vom 08.01.2021
- Aufmaßpläne, Grundrisse Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, je mit Maßangaben sowie Schnitt, in unterschiedlichen Maßstäben, angefertigt von Herrn ...
- Aufstellung der Wohnfläche vom 16.08.2008, angefertigt von Herrn ...
- Lageplan mit Angabe der „tatsächlichen Teilflächengröße“, ohne Maßstabangabe, von Herrn ...
- Aufstellung der durchgeführten baulichen Maßnahmen im Zeitraum 02/1998 bis 05/2008, von Herrn ...
- Auszugskopie einer Wertermittlung durch die Kreissparkasse Garmisch-Partenkirchen vom 26.03.2014, nur Beschreibungen ohne Wertangaben, von Herrn ...
- Schriftliche Auskünfte zur baurechtlichen Grundstücksqualität und zur Erschließung der Gemeinde Wallgau vom 26.04.2021 sowie telefonische Auskünfte vom 07.07.2021
- Planauszug über den Verlauf der Wasserleitung über das Grundstück, der Gemeinde Wallgau, erstellt am 07.07.2021, im M = 1 : 300
- Telefonat mit Herrn Bezirkskaminkehrer Benedikt Sieß vom 13.07.2021
- Aufzeichnungen und Fotos bei der Ortsbesichtigung

Weitere Unterlagen für die Aktualisierung des Gutachtens

- Auftragsschreiben vom 21.03.2022 und Beschluss des Amtsgerichtes Weilheim i. OB vom 17.03.2022
- Grundbuchausdruck vom 21.03.2022

- Bodenrichtwert zum 01.01.2022 des Gutachterausschusses am Landratsamt Garmisch – Partenkirchen
- Schreiben eines Antragsgegners an das Amtsgericht Weilheim i. OB vom 21.10.2021
- Telefonat mit dem Bürgermeister der Gemeinde Wallgau vom 08.12.2021
- Erklärung vom 05.01.1996, URNr. 49 A/96, bzw. vom 08.01.1996, URNr. 73 A/96, je des Notars Dr. Peter Aumüller
- Meine Stellungnahme vom 11.01.2022 zum Schreiben eines Antragsgegners vom 31.10.2021 sowie den Auswirkungen auf mein Gutachten vom 19.07.2021
- Schreiben des Amtsgerichtes Weilheim i. OB vom 21.01.2022 an einen Antragsgegner
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag aktuellen Fassung
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der zum Stichtag aktuellen Fassung

1.7 Hinweise

Berechnungen

Hinweis: Die Berechnungen beruhen auf den unter Punkt 1.6 des Gutachtens aufgeführten Planunterlagen.

Das bestehende Dachgeschoss ist, soweit ersichtlich, kein Vollgeschoss aber zu Wohnzwecken ausgebaut. Es wird daher, den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend, zu 75 % der überbauten Fläche in der Geschossfläche berücksichtigt.

Die Raumgrößen wurden den vorliegenden Plänen entnommen und anhand der Maßangaben in den Plänen in Stichproben überprüft. Soweit ersichtlich wurden Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter 1 m nicht und zwischen einer Höhe von 1 m bis 2 m zur Hälfte in der Wohnfläche berücksichtigt. Die Balkone und Terrassen wurden den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend zu 1/4 in der Wohnfläche berücksichtigt.

Beschreibungen:

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Substanzen oder Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung reflektiert. Untersuchungen insbesondere hinsichtlich Stand-sicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, Holzfäulnis, Korrosion, Rohrfraß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Bodenverhältnisse:

Bodenuntersuchungen wegen Grundwasser, Standfestigkeit, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt, da dies den Leistungsumfang einer Verkehrswertermittlung überschreitet. Es werden für die vorhandene Bebauung ausreichend tragfähige Baugrundverhältnisse sowie die Freiheit von Bodenkontaminationen angenommen.

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

Urheberrecht

Das Sachverständigengutachten ist urheberrechtlich zu Gunsten der Sachverständigen geschützt. Es ist ohne schriftliche Zustimmung weder ganz noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme in Dokumenten, zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Ausgenommen vom Verbot der Vervielfältigung ist das Amtsgericht Weilheim für Zwecke im gegenständlichen Verfahren.

1.8 Grundbuchvortrag

Hinweis: der Inhalt des Grundbuchausdrucks vom 21.03.2022 ist gegenüber dem Grundbuchausdruck aus dem Vorgutachten vom 11.02.2021 unverändert.

1300

Garmisch-Partenkirchen

Amtsgericht

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
 des Blattes Wallgau Blatt 1300 getreten.
 Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
 Freigegeben zum 27.07.2000. Horn

Grundbuch

von

L W a l l g a u J

Band 39 Blatt 1300


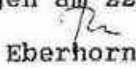

Bestandsverzeichnis



Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen		Einlegebogen				
Grundbuch von Wallgau		Band 39 Blatt 1300	Bestandsverzeichnis 1			
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung <small>(nur bei Abweidung vom Grundbuchbezirk angeben)</small> Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
8	6	84	Walchenseestr. 37; Gebäude- und Freifläche	13		96
		84/11	Nähe Walchenseestraße, Landwirtschaftsfläche	15		21



Abteilung I (Eigentümer)

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen Grundbuch von Wallgau		Band 39 Blatt 1300	Erste Abteilung Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen Grundbuch von Wallgau		Band 39 Blatt 1300	Zweite Abteilung Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	<u>1, 4, 5</u> <u>6, 7, 8</u>	Geh- und Fahrrecht; für jeweilige Eigentümer von Flst. 84/2; gemäß Bewilligung vom 17.09.1953, 08.09.1954; eingetragen am 01.12.1955; von Band 16 Blatt 563 übertragen am 22.11.1993. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <i>Eberhorn</i> Eberhorn </div> <div style="text-align: center;">  Mohrherr </div> </div>	
5	<u>1, 4</u> <u>5, 6, 7</u> 8	Wasserleitungs und Grundstücksbetretungsrecht; für jeweilige Eigentümer von Flst. 84/6; gemäß Bewilligung vom 09.04.1965, 26.05.1967 -1080, 1698/Bauer-; Gleichrang mit Abt. II/2,3,4; eingetragen am 19.02.1968; von Band 16 Blatt 563 übertragen am 22.11.1993. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Eberhorn </div> <div style="text-align: center;">  Mohrherr </div> </div>	

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen Grundbuch von Wallgau		Band 39 Blatt 1300	Zweite Abteilung	Einlagebogen 2
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
7	6,7 ^{1,4,5} / ₈	Wasserleitungsrecht; für jeweilige Eigentümer von Flst. 84/6; gemäß Bewilligung vom 26.10.1970 -1869/Dr. Meyer-; Gleichrang mit Abt. II/6; eingetragen am 15.02.1971; von Band 16 Blatt 563 übertragen am 22.11.1993. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Eberhorn </div> <div style="text-align: center;">  Mohrherr </div> </div>		

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen Grundbuch von Wallgau		Band 39 Blatt 1300	Zweite Abteilung	Einlagebogen 3
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
15	6 , 8	Geh- und Fahrtrecht; für jeweilige Eigentümer von FlSt. 84/10; gemäß Bewilligung vom 13.01.1997 -56/Dr. Reiner-; eingetragen am 22.01.1998. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Spindler </div> <div style="text-align: center;">  Walter </div> </div>		
16	8	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, Az: 1 K 84/20); eingetragen am 02.09.2020. Lerch		

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Nicht berücksichtigt

Hinweise:

Die geröteten (gelöschten) Grundbucheinträge wurden nicht angegeben.

Die Einträge in Abt. II bleiben aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbeachtet.

Die aus den Lasten in Abt. II resultierende Werteeinflüsse werden auftragsgemäß unter Punkt 7. des Gutachtens ermittelt und vom Amtsgericht in der Versteigerung gegebenenfalls im Bargebot berücksichtigt.

2. BODENBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Umgebung

Landkreis Garmisch-Partenkirchen,
Gemeinde Wallgau, rd. 1 . 500 Einwohner (Stand 06/2020).

Die Gemeinde Wallgau liegt im Oberen Isartal, im südöstlichen Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen, zwischen Estergebirge und Karwendel. Die vorhandenen Gewerbeansiedlungen sind überwiegend auf die regionale Versorgung und den Fremdenverkehr ausgerichtet.

Die Gemeinde verfügt über eine dörfliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf. Ein Kindergarten sowie eine Grund- und Teilmittelschule sind in der Gemeinde vorhanden. Erweiterte Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen finden sich in Mittenwald (8 km), Garmisch-Partenkirchen (14 km) und Weilheim (36 km).

Das Bewertungsobjekt liegt an der Westseite der ortsdurchführenden Walchenseestraße (Bundesstraße 11). Laut Verkehrszählung 2015 wird die Walchenseestraße an der Zählstelle, die dem Bewertungsobjekt am nächsten liegt, mit 3.005 Kfz/24 h, für eine Bundesstraße unterdurchschnittlich frequentiert. Der Durchschnittswert für Bayerische Bundesstraßen lag 2015 bei 9.977 Pkw/24 h. Das Verkehrsaufkommen ist allerdings am Wochenende durch den Ausflugsverkehr teilweise stark erhöht.

Die Nachbarschaft ist von einer offenen Wohnbebauung aus zweigeschossigen Ein- und überwiegend Mehrfamilienhäuser geprägt. Das Ortszentrum am Dorfplatz ist in einer Entfernung von ca. 800 m (LL) noch zu Fuß erreichbar. Im Sommer wird die Wohnlage nach Angabe in den späteren Nachmittagsstunden durch den Krepelschroffen zeitweise verschattet. Nach Südosten besteht Bergblick.

Für Wallgau insgesamt einfachere, da dezentrale, etwas schlechter besonnte und verkehrsbelastete Wohnlage an der Bundesstraße B 11.

2.2 Erschließung

Allgemein

Die Walchenseestraße ist asphaltiert, entwässert und beleuchtet sowie mit einem beidseitigen Gehsteig ausgebaut. In Straßenmitte befindet sich auf der Höhe des Bewertungsobjektes ein Grünstreifen.

Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wallgau fallen für das Bewertungsobjekt keine Erschließungskosten / -beiträge nach BauGB / KAG mehr an.

Flst. 84

Das Flst. 84 ist direkt von der Walchenseestraße zugänglich und befahrbar.

Das zu bewertende Zweifamilienhaus auf dem Flst. 84 hat Anschlüsse für Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung erfolgt über einen Kanalanschluss. Ein Gasanschluss ist nach Angabe der Gemeinde in der Walchenseestraße vorhanden und möglich.

Flst. 84/11

Die Hinterliegerfläche Flst. 84/11 ist einerseits von Süden über das Flst. 84 zugänglich. Zudem besteht auf das Flst. 84/11 im Norden eine Zufahrt über den Fahrweg, der an der Nordgrenze des Flst. 84 verläuft und weiter über das Flst. 84/10 führt. Die Überfahrt über das Flst. 84/10 wurde im Kaufvertrag vom 13.01.1997 -56/Dr. Reiner abgesichert (siehe hierzu den Inhalt der Dienstbarkeitsbestellung unter Punkt 7.4 auf Seite 34 Absatz 2 des Gutachtens).

Hinweis:

Per Erklärung vom 05.01.1996, URNr. 49 A/96, bzw. vom 08.01.1996, URNr. 73 A/96, je des Notars Dr. Peter Aumüller wurde zugunsten von Flst. 84 (Stammgrundstück) ein Abwasserleitungsrecht samt Nebeneinrichtungen am nördlichen Nachbargrundstück Flst. 84/10 durch Bestellung einer Grunddienstbarkeit gesichert. Das Abwasserleitungsrecht begünstigt jedoch nicht die Hinterliegerfläche Flst. 84/11. Die Wasserzu- und Ableitung der nachfolgend beschriebenen Teilfläche C (Bebaubarer, nordöstlicher Bereich von Flst. Nr. 84/11) ist somit nicht über notwendige Grunddienstbarkeiten am vorgelagerten Grundstück Flst. 84/10 gesichert.

2.3 Verkehrsanbindung

(Entfernungen = Luftlinie)

- | | |
|---|------------|
| • Ortsdurchführende Bundesstraße B 11
(Krün – Wolfratshausen - München) | am Objekt |
| • RVO-Bushaltestelle
(u.a. Anbindung nach Garmisch-Partenkirchen und Mittenwald) | ca. 800 m |
| • Ortsmitte Wallgau (Dorfplatz) | ca. 800 m |
| • Bundesstraße B 2 (Landesgrenze – Garmisch-P. – Starnberg) | ca. 4 km |
| • DB-Bahnhof „Mittenwald“ (Innsbruck – Garmisch-P. – München) | ca. 10 km |
| • Ortsmitte Garmisch (Rathaus) | ca. 14 km |
| • Autobahnanschlussstelle "Murnau - Kochel"
(A 95 München – Garmisch) | ca. 16 km |
| • Flughafen Innsbruck | ca. 30 km |
| • München (Marienplatz) | ca. 72 km |
| • Flughafen München | ca. 100 km |

Durchschnittliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an das individuelle Straßennetz.

2.4 Grundstück

Vorbemerkungen:

Die Bewertungsfläche besteht aus zwei Flurstücken, die im Grundbuch unter einer Ordnungsnummer geführt werden. Demnach handelt es sich bei den beiden Flurstücken rechtlich um ein Grundstück. Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung bezieht sich daher zunächst auf die Gesamtfläche.

Für die Wertermittlung wird die Gesamtfläche aufgrund unterschiedlicher Nutzungsqualitäten anschließend in vier Wertzonen (Teilflächen A, B, C und D, siehe Anhang 4) unterteilt. Die Teilflächen werden nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

Flurstücke Nrn. 84 und 84/11

- Mittelgrundstück
- Größe laut Grundbuch

Flst 84	=	1.396 m ²
Flst 84/11	=	<u>1.521 m²</u>
Gesamt	=	2.917 m ²
- Unregelmäßiger Zuschnitt
- Maximale Breite (Nord-Süd) / Mittlere Tiefe (Ost-West) ca. 67 m / 85 m
- Straßenfrontlänge entlang der Walchenseestraße ca. 29 m
- Die Gesamtfläche legt sich um einen kleinen Hügel herum (Flst. 84/2), welcher vor kurzem mit einem Einfamilienhaus neu bebaut wurde. Insgesamt weist das Grundstück eine Osthanglage auf. Die gesamte Höhendifferenz von Ost- nach West beträgt laut Bayern Atlas rd. 9 m. Im nördlichen Bereich des Flst. 84/11 besteht eine Geländewelle (siehe Foto 23), die zu den nordöstlich angrenzenden, tiefer liegenden Nachbargrundstücken (Flste. 84/4, 86/6 und 84/10) hin steil und unregelmäßig abfällt.

Siehe Luftbild mit digitaler Flurkarte Anhang 3

Teilfläche A (Bebautes Vorderland Flst. Nr. 84)

- Mittelgrundstück
- Größe überschlägig ca. 945 m²
- Rechteckiger Zuschnitt
- Breite (Nord-Süd) / Tiefe (Ost-West) ca. 29 m / 33 m
- Teilfläche nur leicht nach Osten abfallend.

Teilfläche B (Bebaubares Hinterland Flst. Nr. 84)

- Hinterliegerfläche, nicht an öffentliche Straße anliegend
- Größe überschlägig ca. 451 m²
- Rechteckiger, schmaler Zuschnitt
- Breite (Nord-Süd) / Tiefe (Ost-West) ca. 15 m / 29 m
- Teilfläche von West nach Ost laut Bayern Atlas um ca. 3 m abfallend.

Teilfläche C (Bebaubarer, nordöstlicher Bereich Flst. Nr. 84/11)

- Hinterliegerfläche, nicht an öffentliche Straße anliegend
- Größe überschlägig ca. 400 m²
- Trapezförmiger Zuschnitt
- Mittlere Breite (Nord-Süd) / Tiefe (Ost-West) ca. 20 m / 20 m
- Teilfläche mit starker Hangabwärts nach Nordosten. Die Höhendifferenz von der Südwestecke bis zur Nordostecke der Teilfläche beträgt laut Bayern Atlas bis zu ca. 3 m. An der Südgrenze zum Nachbargrundstück Flst. 84/2 besteht ein Höhen sprung, der durch eine Natursteinmauer befestigt ist.

Teilfläche D (landwirtschaftlicher, westlicher Bereich Flst. Nr. 84/11)

- Hinterliegerfläche, nicht an öffentliche Straße anliegend
- Größe überschlägig ca. 1.121 m²
- Unregelmäßiger, vieleckiger Zuschnitt
- Maximale Breite (Nord-Süd) / Maximale Tiefe (Ost-West) ca. 66 m / 23 m
- Teilfläche insgesamt nach Osten abfallen. Im nördlichen Bereich des Flst. 84/11 besteht eine Geländewelle, die zu den nördlich angrenzenden, tiefer liegenden Nachbargrundstück Flste. 84/4 hin nach Norden abfällt.

Teilflächen A-D siehe Luftbild mit digitaler Flurkarte Anhang 4

2.5 Baurechtliche Grundstücksqualität

Laut telefonischer Auskunft der Gemeinde Wallgau vom 07.07.2021 sind die Teilflächen A, B und C im geltenden Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ und die Teilfläche D als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Laut Angabe des Antragsgegners hat die Gemeinde im Jahr 2017 Überlegungen angestellt, die Teilfläche D im Flächennutzungsplan ebenso als Wohnbaufläche auszuweisen. Laut Gemeinderatsbeschluss vom 27.04.2017 hat die Gemeinde aber aus Gründen des Naturschutzes hiervon abgesehen.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Wallgau ist für die Bewertung somit davon auszugehen, dass lediglich die Teilflächen A, B und C nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile) bebaubar sind. Eine Bebauung dieser Teilflächen ist demnach nach Art und Maß auf die Umgebung abzustimmen. Des Weiteren ist die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau zu beachten.

Für die Teilfläche D ist weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung anzunehmen.

Teilfläche A (Bebautes Vorderland Flst. Nr. 84)

Für das vorhandene Zweifamilienhaus ergibt sich bezogen auf die Teilfläche A folgende WGFZ:

256 m² Geschossfläche : 945 m² Grundstück = rd. 0,27

Berechnung der Geschossfläche siehe Anhang 1.

Die bauliche Ausnutzung der Teilfläche A liegt mit einer wertrelevanten GFZ von rd. 0,27 unter der überschlägig ermittelten, wertrelevanten baulichen Ausnutzung des nördlichen und des südlichen Nachbargrundstücks, die in einer WGFZ-Spanne von ca. 0,5 bis 0,6 liegt.

Die vorhandene Bebauung schöpft die Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB somit nicht aus. Zudem ist das vorhandene Zweifamilienhaus konzeptionell und baulich nicht mehr zeitgemäß und teils schadhaft. Um die Teilfläche A einer wirtschaftlichen Neubebauung zuzuführen würde ein Erwerber daher eine Freilegung des Grundstücks und eine größere Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus anstreben.

Bei einer Neubebauung ist zu beachten, dass das Mehrfamilienhaus welches auf dem nördlich angrenzend Flst. 84/10 errichtet wurde, den Mindestgrenzabstand von 3 m zur Nordgrenze der Teilfläche A um ca. 1 m unterschreitet. Die Abstandsflächenüberschreitung ist zwar nicht dinglich zugunsten des Flst. 84/10 gesichert. Da sich Grenzabstandsflächen aber nicht überschneiden dürften hat die Abstandsflächenüberschreitung zur Folge, dass bei Neubebauung der Teilfläche A ein größerer Grenzabstand als üblich zur Nordgrenze eingehalten werden müsste.

Hinweis:

Erläuterungen zu den Abweichungen der baurechtlichen zur wertrelevanten Geschossfläche siehe Seite 19 unter Punkt (12).

Teilfläche B (Unbebautes Hinterland Flst. Nr. 84)

Die Teilfläche B hat eine Größe von rd. 451 m², bei einer überschlägigen Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 16 m. Bei Einhaltung der Mindestabstandsflächen von 3 m zur Nord- und Südgrenze könnte demnach bei einer baurechtlichen GFZ von 0,4 ein Einfamilienhaus mit einer Geschossfläche von ca. 180 m² errichtet werden.

Bei einer späteren, separaten Veräußerung der Hinterliegerfläche B müsste die Erschließung über Grunddienstbarkeiten am Flst. 84 gesichert werden.

Teilfläche C (Rohbauland, nordöstlicher Bereich Flst. Nr. 84/11)

Die Teilfläche C hat eine Größe von rd. 400 m². Nach Rücksprache mit der Gemeinde Wallgau ist eine Bebauung der Teilfläche mit einem kleineren Kniestockhaus denkbar. Dabei muss ein Nordosthang mit einer Höhendifferenz zwischen dem nördlichen Nachbargrundstück Flst. 84/4 und dem südlichen Nachbargrundstück 84/2 von ca. 3 m durch Geländemodellierung und die Gebäudekonzeption ausgeglichen werden.

Die Zufahrt auf die Teilfläche C ist über das Flst. 84/10 gesichert. Ein für die Bebauung erforderliches Zu- und Abwasserleitungsrecht am Flst. 84/10 besteht jedoch nicht. Um die Teilfläche C einer Bebauung zuzuführen müsste hinsichtlich der Zu- und Abwasserleitung zunächst eine Einigung mit den Eigentümern des Flst. 84/10

herbeigeführt werden. Die Teilfläche C ist somit nicht als baureife Fläche, sondern als Rohbauland einzustufen.

Laut ImmoWertV (2021) § 3 (3) ist der Entwicklungszustand von Rohbauland anhand folgender Kriterien einzuschätzen:

ImmoWertV (2021) § 3 (3)

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs² für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bei einer späteren, separaten Veräußerung der Teilfläche C müsste die Erschließung im Übrigen auch über Grunddienstbarkeiten am Flst. 84 gesichert werden.

Laut Angabe der Gemeinde ist außerdem zu beachten, dass bei der Bebauung der Teilfläche C eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr in einer Größe von 7 x 12 m, bei einem maximalen Abstand von 50 m vor der Teilfläche C, gewährleistet werden muss. Diese Fläche müsste am Flst. 84 ebenso dinglich abgesichert werden.

Teilfläche D (landwirtschaftlicher, westlicher Bereich Flst. Nr. 84/11)

Die landwirtschaftliche Teilfläche D liegt im Außenbereich und ist nicht bebaubar. Aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu bebauten Flächen ist sie aber als Gartenland nutzbar.

Hinweis:

Die vorstehend geschilderten, nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Wallgau angenommenen Bebauungsmöglichkeiten der Bewertungsf lächen sind unverbindlich. Verbindliche Auskünfte zur Bebaubarkeit können nur im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages erlangt werden. Dies ist nicht Aufgabe der Sachverständigen im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

3. BAUBESCHREIBUNG

3.1 Vorbemerkungen

Die bebaute Teilfläche A weist mit dem vorhandenen Zweifamilienhaus eine geringere bauliche Ausnutzung als die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke auf. Eine Bebauung mit einem größeren Mehrfamilienhaus erscheint denkbar. Die bestehende Bausubstanz ist zudem überaltert und entspricht nicht mehr den Anforderungen an den Wärmeschutz. Zudem wirken die Grundrisse des Gebäudes kompromissbehaftet. Für die Bewertung wird daher angenommen, dass ein Käufer das Grundstück frei räumen und neu bebauen würde. Die Baubeschreibung erfolgt somit nur nachrichtlich und in etwas verkürzter Form. In der nachfolgenden Wertermittlung wird für die Gebäude kein Wert mehr festgestellt.

3.2 Gebäude

Zweifamilienhaus

- Baujahr östliche Haushälfte nach Angabe ca. 1896, westliche Haushälfte 1967. Anbau einer Außentreppe / Umbau 1998-2001, Dachsanierung und Einbau einer Wärmedämmung 2006/07
- Erdgeschoss, Obergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss, mit einer Kniestockhöhe ca. 1,2 m
- nur geringe Teilunterkellerung im Bereich unter der Treppe
- Satteldach
- Umlaufender Balkon im OG an der Süd- und Westseite, Giebelbalkon im DG an der Südseite, Außentreppe in das OG mit Zugang an der Ostseite
- Hauszugang im EG an der Ostseite

Nebengebäude / Garage

- Baujahr vermutlich 1967
- Erdgeschoss mit Satteldach
- nicht unterkellert

3.3 Roh- und Ausbau

Zweifamilienhaus:

Konstruktion:	Mauerwerksbau, außen verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Aus Mauerwerk, verputzt und gestrichen. Teilweise Holzvertäfelungen. Bäder und WC`s mit tür-/ oder raumhoher Verfließung. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitszeilen.
Dach:	Holzpfettendach mit 12 cm dicker Aufdachdämmung (Einbau 2007) und Pfanneneindeckung. Die Spenglerarbeiten sind aus Kupferblech.

Fenster:	Meist zweifachisolierverglaste Holzfenster mit Natursteinfensterbänken.
Türen:	Meist glatte Holztürblätter aus unterschiedlichen Bau-/ Modernisierungsjahren in passenden Holzumfassungszargen oder Stahlzargen.
Decken:	Östlicher Altbauteil teils mit Holzbalkendecken, sonst Stahlbetondecken. Deckenuntersichten verputzt und gestrichen oder mit Nut- und Federbrettverkleidung. Dachschrägen teils mit sichtbaren Deckenbalken oder mit Holzwolleleichtbauplatten verkleidet, verputzt und gestrichen.
Treppen:	Geradläufige Betontreppen mit Natursteinbelag.
Fußböden:	Bäder mit Keramikfliesen, Flure mit Natursteinbelägen, sonst PVC, Laminat, Holzdielen und Teppich. Heizraum mit Betonboden
Heizung:	Ölzentralheizung mit Baujahr 1984 laut Typenschild. Drei Kunststoffbatterietanks für Öl im Nebengebäude. Raumbeheizung durch Heizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitär:	<u>Wohnung im EG/OG:</u> Duschbad im EG (seniorengerecht teilmodernisiert): bodengleiche Dusche, mit Gully, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten. Duschbad Ferienwohnung im OG (Einbau Ende 80er Jahre): Eckeinbaudusche mit Alu-Plexiglasabtrennung. Waschbecken mit Spiegel und Ablage. Hänge-WC mit Unterputzspülkasten. <u>Wohnung im OG/DG:</u> Bad: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Eckeinbaudusche mit Plexiglas-PVC-Abtrennung, Badewanne, zwei Waschbecken mit Spiegel und Ablage (ein Spiegel fehlt), Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss. <u>Heizraum im EG:</u> mit Waschmaschinenanschluss
Küchen:	Keine Einbauten im Sinne von Zubehör.
Elektroinstallation:	Einfache, ältere Ausstattung, nur ein Stromzähler für beide Wohnungen.
Balkone:	Ausragende Stahlbetonplatten, ohne Oberbelag, mit Holzgeländer.
Terrasse im EG:	Mit Bruchsteinplattenbelag.

Nebengeb./Garage: In üblicher Massivbauweise. Die Decke ist betoniert. Metallkipptor mit Holzbrettverschalung. Geräte- und Ölraum von der Westseite zugänglich.

3.4 Baulicher Zustand

Zweifamilienhaus

Die am jeweiligen Baujahr 1896/1967 gemessen durchschnittliche Bausubstanz, wird aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz bei Neubauten insgesamt nicht mehr gerecht. Ein Energieausweis wurde für das Zweifamilienhaus nicht vorgelegt.

Die am jeweiligen Bau-/ Modernisierungsjahr gemessen meist durchschnittliche Ausstattung der Wohnungen wirkt überwiegend veraltet und renovierungsbedürftig.

Die Bausubstanz des Gebäudes wirkt insgesamt dem jeweiligen Alter entsprechend einfach gepflegt. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Reparaturrückstände festgestellt (die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Am Belag der Außentreppe lösen sich teils die Sockelfliesen ab.
- Wohnung im OG/DG: der Holzdielenboden in der Küche ist stark abgenutzt und entsprechend renovierungsbedürftig.
- Die Holzfenster sind von außen teils schon stärker verwittert und renovierungsbedürftig.
- Wohnung im EG/OG: im Zimmer im OG fehlen die Sockelleisten.
- Wohnung im EG/OG: die Balkongeländer sind stark verwittert.
- Wohnung im EG/OG: Die Speicherabseiten sind nicht wärme gedämmt. Die Elektroleitungen sind in den Abseiten nicht fachgerecht verlegt.
- Bad im DG: in den Ecken des Dachflächenfenster bestehen einige Schimmel- und Feuchtespuren.
- Schlafzimmer Nord im DG: unverputzte Wand (hinter entferntem Einbauschränk). Starke Schimmelbildung über dem Türsturz.
- Wohnung im EG/OG: der Kamin zeigt Versottungsspuren.
- Küche im EG: aufgrund eines undichten Eckventils in der Küche der Wohnung im OG/DG ist Wasser in die Holzbalkendecke eingedrungen. Hierdurch hat sich die Tapete an der Decke abgelöst. Die Spanplatten, mit denen die Holzbalkendecke unterseitig verkleidet ist, sind aufgequollen und bauchen sich aus. Der Schaden wurde bei der Ortsbesichtigung gerade repariert. In einer Ecke der Terrassentür zeichnet besteht Schimmelbildung.
- Schlafzimmer im EG: der Teppichbelag löst sich ab.
- Am Garagentor ist ein Brett heraus gerissen. Der untere Anschlag des Tores ist verrostet.
- Sämtliche Schönheitsreparaturen sind erforderlich.
- Zwischen Alt- und Neubau zeichnet sich an der nördlichen Außenfassade ein Putzriss ab.
- Der straßenseitige Zaun ist teils reparaturbedürftig.
- Die kleine Stützmauer des Hausumganges an der Westseite des Hauses ist etwas eingedrückt.

- Die Heizung mit Baujahr 1984 ist bereits 37 Jahre alt und muss nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Kaminkehrer bei einem Eigentümerwechsel erneuert werden.

3.5 Nutzung / Konzeption

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1998 in ein Zweifamilienhaus mit zwei Maissonette-Wohnungen umgebaut. Es umfasst insgesamt eine Wohnfläche von rd. 190 m² (inklusive Terrasse im EG und Balkone zu ¼).

Die Grundrisse der beiden Maissonette-Wohnungen wirken teilweise kompromissbehaftet.

Die Wohnung im Erd-/Obergeschoss mit ca. 110,48 m² WF (inkl. Balkon im OG und Terrasse zu je ¼) umfasst im Erdgeschoss einen Flur und zwei Dielen (insgesamt 11,19 m²), von dem der Heizraum, die Küche (12,24 m²) ein Duschbad (4,08 m²) und ein Schlafzimmer (14,46 m²) zugänglich sind. Der Zugang in das Wohnzimmer (20,57 m²) erfolgt derzeit über die vorgelagerte Küche, kann aber auch vom Flur hergestellt werden. Der Küche ist nach Süden eine Terrasse vorgelagert. Über eine gerade Treppe gelangt man in die Diele (3,78 m²) im Obergeschoss. Von hier besteht der Zugang in eine Wohnküche (15,89 m²), von der ein Schlafräum (15,84 m²) und von diesem wiederum ein Duschbad (3,46 m²) zugänglich sind. Nach Süden und Westen besteht im OG ein umlaufender Balkon. Das ungünstig, mit Durchgangsräumen konzipierte OG wird derzeit als Ferienwohnung genutzt. Eine Abgeschlossenheit zwischen der Ferienwohnung im OG zu den Räumen im EG besteht allerdings nicht.

Die Wohnung im Ober-/ Dachgeschoss mit insgesamt 79,65 m² WF (inkl. Balkone zu ¼) ist über eine Außentreppe im OG erschlossen. Sie umfasst im OG eine Eingangsdielen (2,38 m²), eine nach Südosten orientierte Wohnküche (13,44 m²) und einen sehr kleinen, nach Nordosten orientierten Wohnraum (11,34 m²). Von der Diele gelangt man über eine gerade Treppe in das DG. Hier sind drei Schlafzimmer (9,24 m², 12,04 m² und 12,52 m²) und ein Bad (9,63 m²) von einer Diele (4,51 m²) zugänglich. Der Küche im OG und zwei Schlafräumen im DG ist nach Süden ein Balkon vorgelagert. Der Wohnungsgrundriss wirkt angesichts der geringen Wohnfläche des Wohnraums sowie dem fehlenden WC im OG kompromissbehaftet.

Die Garage hat mit Innenabmessungen von ca. 3,0 m x 5,5 m eine übliche Größe und ist normal anfahrbar und nutzbar.

Wohnfläche (inkl. Terrasse und Balkone zu ¼)

Wohnung im Erd- / Obergeschoss	110,48 m ²
Wohnung im Ober-/ Dachgeschoss	<u>79,65 m²</u>
	190,13 m ²
	rd. <u>190,00 m²</u>

3.6 Außenanlagen

Flst. 84

Die Überfahrt / Wegefläche an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flst. 84 sowie in der Nordwestecke der Teilfläche A ist mit Kies befestigt.

Der Hausumgang ist teils mit Betonsteinpflaster und teils mit Betonsteinplatten belegt oder betoniert. Die Garagenzufahrt ist mit Kies aufgeschüttet. Die straßenseitige Einfriedung besteht aus einem Holzbohlenzaun, der mit Fichten hinterpflanzt ist.

An der West- und Südseite des Hauses besteht eine Wiese. An der Südseite ein paar Obstbäume und Ziersträucher. An der Westseite ist der Hausumgang mit einer niedrigen Mauer zur Hangseite eingefasst.

4. BODENWERT

4.1 Richtwert lt. Gutachterausschuss

(1) Gemäß § 196 BauGB, § 13 ff der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 mit Wirkung zum 01.01.2022 und der Gutachterausschuss-Verordnung (BayGaV) vom 30.09.2014 mit Wirkung zum 01.11.2014 hat der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (GAA)** die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte **zum Stichtag 01.01.2022** ermittelt.

(2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

(3) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück; Bodenrichtwerte für bebaute Flächen sind mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Der Richtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(4) Bodenrichtwerte werden vom Gutachter-ausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen nahezu flächendeckend für **baureifes (unbebautes und bebautes) Land** sowie für **land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen** aus Kauffällen der Jahre 2020 und 2021 abgeleitet. Für Gemeinbedarfsflächen, wie auch reine Verkehrs-flächen oder Wasserflächen etc. gelten diese Werte nicht.

(5) Für Gebiete ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr werden Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen. Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand **Bauerwartungsland** und **Rohbauland** werden nicht ermittelt.

(6) Vorhandene rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbare Anlagen auf einem **Grundstück im Außenbereich** (§ 35 BauGB) sind bei der Bodenwertermittlung mit der Folge zu berücksichtigen, dass dem Grundstück eine Baulandqualität zuzuordnen ist.

(7) Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den jeweiligen Grundstücken, für die der BRW gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 % betragen.

Die vorhandenen Richtwertzonenabgrenzungen sollten von den Nutzern nicht grundsätzlich starr ausgelegt werden, da insbesondere im Grenz-bereich zweier Zonen die Grundstückswerte fließend übergehen und Wertsprünge i.d.R. markt-fremd sind.

(8) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für das hierfür fiktiv unbebaute Grundstück **erschließungsbeitragsfrei (ebf)** ermittelt. Das heißt, die Erschließungskosten für eine ausgebaute Straße und die Kosten für Kanal und Wasser sind im Bodenrichtwert enthalten. Da bei unbebauten Grundstücken in der Regel (entsprechend den Beitragssatzungen der Gemeinden) nur eine Geschossfläche von 0,25 der Grundstücks-fläche abgerechnet ist, fallen bei einer beitragsbezogenen höheren Geschossfläche weitere Erschließungskosten an.

Für die Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigte Erschließungsanlagen sind Hausanschlüsse (Anschlüsse an die vorgenannten Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf den (Privat-) Grundstücken).

(9) Das Bodenrichtwertgrundstück ist, soweit nicht in der Bodenrichtwertliste unter „Bemerkungen“ angegeben, frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus), - individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten, erhöhte Gründungskosten).

(10) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (wie Ensembles in historischen Ortskernen), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Dies gilt auch für andere flächenhafte Auswirkungen wie z.B. Hochwassergefahr / Schutzgebietscharakter.

(11) Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden Kaufpreise für Einheimischenbauland nicht berücksichtigt.

(12) Wenn unter „Bemerkungen“ nicht anders vermerkt, gelten Bodenrichtwerte für Gewerbe-flächen i.d.R. ohne Betreiberwohnungen.

(13) Als Maß der baulichen Nutzung (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche) sind auch die Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (**wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ**).

Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses berücksichtigt [Beispiel: GFZ 0,4 bei II VG [GRZ 0,2] entspricht WGFZ 0,55; Umrechnung: $0,4 / 2 \times 0,75 + 0,4$].

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

(14) Der GAA hat für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke eigene Umrechnungskoeffizienten (UK) für die WGFZ ermittelt. Diese beziehen sich auf das realisierbare Maß der baulichen Nutzung des Einzelgrundstücks:

.....

Die Umrechnung bei großen WGFZ-Unterschieden ist grundsätzlich problematisch, insbesondere auch bei misch- und höhergeschossigen sowie, renditeorientierten Nutzungen mit höherer Baudichte (z.B. Kernlagen).

(15) Der Gutachterausschuss veröffentlicht **keine eigenen Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen /-flächen**. Die Ergebnisse auf Basis der Datengrundlage (Anzahl Kauffälle / Teilbereiche) deuten nicht auf eine Abhängigkeit hin, sie sind jedoch nicht ausreichend stabil (belastbar).

(16) Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit/ Gründungskosten, Grundstücksgestalt -

bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

(17) Für Sonderbauflächen (z.B. Hotel-, Kur- und Erholungs-, Freizeit-, Seniorenimmobilien), Freizeitgrundstücke (unbebaute Seeufergrundstücke etc.) ist im Landkreis Garmisch-Partenkirchen kein bzw. nur ein bedingt auswertbarer Grundstücksmarkt zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vorhanden. Wurden Bodenrichtwerte ermittelt, so wurden auch die in den benachbarten Landkreis-Gutachterausschüssen vorhandenen Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise mit einbezogen.

(18) Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Bodenwert (mit/ohne bauliche Anlagen) beantragen.

*(19) **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.** Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Richtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.*

Wohnbauflächen in Wallgau, Richtwert zum 01.01.2022

Richtwertzone 3, Art der Nutzung = Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, II Vollgeschosse

750,- €/m² bei GFZ 0,55 und einer Grundstücksgröße von 1.000 m²
(erschließungsbeitragsfrei)

4.2 Kaufpreise / Preisentwicklung seit der letzten Richtwertfestsetzung

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen liegen seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung keine auswertbaren Verkäufe von Wohnbauland in Wallgau vor, aus denen die weitere Entwicklung der Kaufpreise seit der letzten Richtwertfestsetzung abgeleitet werden kann.

Der Richtwert der Zone 3 wurde zum 01.01.2022 erheblich angehoben (rd. 50 %). Aufgrund der hohen Inflation werden derzeit ebenso die Leitzinsen erhöht. Dies hat einen Anstieg der Hypothekenzinsen zur Folge. Angesichts des hohen Bodenpreis- und Baupreisniveaus kommt es hierdurch zu einer erheblichen Verteuerung bei der Finanzierung für Bauvorhaben. Für die Bewertung wird daher eine stagnierende Kaufpreisentwicklung seit der letzten Richtwertfestsetzung angenommen.

4.3 Bodenwertableitung

Bei der Bodenwertableitung ist zu beachten, dass das Bewertungsgrundstück Flste. 84 und 84/11 mit einer Gesamtgröße von 2.917 m² verschieden nutzbare Bereiche aufweist. Die Gesamtfläche wurde daher in der vorstehenden Bodenbeschreibung anhand ihrer unterschiedlichen Nutzungsqualitäten in die Teilflächen A, B, C und D unterteilt (siehe hierzu auch die Beschreibung der Teilflächen unter Punkt 2.4 sowie deren Bebaubarkeit unter Punkt 2.5).

Nachfolgend wird für jede der Teilflächen, unter Beachtung ihrer individuellen Eigenschaften eine Bodenwertableitung vorgenommen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch den mittelbaren Preisvergleich auf Grund des vom Gutachterausschuss festgesetzten Richtwerts unter Annahme stagnierender Kaufpreise seit der letzten Richtwertfestsetzung.

Das Bewertungsgrundstück hat mit 2.917 m² insgesamt eine erhebliche Größe. Für große Flächen werden meist geringere m²-Preise erzielt als für kleine Grundstücke. Dem steht gegenüber, dass die Gesamtfläche teilbar ist, und zwei der bebaubaren Teilflächen (Teilfläche B und C) eine unterdurchschnittliche Größe aufweisen, für die bei separater Veräußerung wiederum ein überdurchschnittlicher Preis erzielt werden kann. Aufwendungen, die für die Einzelverwertung der Teilflächen noch erforderlich sind (Grundstücksteilung, Begründung von Grunddienstbarkeiten zur Erschließung der Teilflächen B und C sowie Sicherstellung der Bewegungsfläche für die Feuerwehr auf dem Flst. 84), werden hierdurch ebenso ausgeglichen. Auf Zu- und Abschläge aufgrund der Grundstücksgröße wird daher bei der nachfolgenden Bewertung verzichtet.

4.3.1 Teilfläche A (Bebautes Vorderland Flst. Nr. 84)

Bei der Bodenwertableitung der Teilfläche A (Bebauten Vorderlandes Flst. Nr. 84) sind folgende Vor- und Nachteile zu beachten:

Vor-/ Nachteile:

Die Teilfläche A liegt unmittelbar an der Walchenstraße (B 11) und ist daher, insbesondere an den Wochenenden Verkehrsmissionen ausgesetzt. Nachdem die B 11 im Bereich des Bewertungsobjektes für eine Bundesstraße aber eher unterdurchschnittlich frequentiert ist, ist hierfür ein Abschlag von 10 % des Bodenrichtwerts ausreichend.

Für die Abstandflächenüberschreitung an der nördlichen Grundstücksgrenze von Seiten des Mehrfamilienhauses auf dem Flst. Nr. 84/10 wird auf einen Abschlag verzichtet, da die Abstandflächenüberschreitung im Bereich der Fläche liegt, die ohnehin in einer Breite von 4 m zugunsten des Flst. Nr. 84/10 mit einem Geh- und Fahrrecht belastet ist. Die Wertminderung für die Abstandflächenüberschreitung ist somit in der Wertminderung für das Geh- und Fahrrecht enthalten. Diese wird auftragsgemäß unter Punkt 7.5 auf Seite 36 des Gutachtens ermittelt. Weitere Zu- und Abschläge sind nicht erforderlich.

Demnach ergibt sich für die Teilfläche A folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert:			750,00 €/m ²
Abschlag Verkehrsmissionen der B 11	- 10 %	-	<u>75,00 €/m²</u>
			675,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ist für die Teilfläche A (Bebautes Vorderland Flst. 84) ein Bodenwert von rd. 675,-- €/m² angemessen (erschließungsbeitragsfrei).

4.3.2 Teilfläche B (Unbebautes Hinterland Flst. Nr. 84)

Bei der Bodenwertableitung des unbebauten Hinterlandes des Flst. 84 (Teilfläche B) sind folgende Vor- und Nachteile zu beachten:

Vor-/ Nachteile:

Für die schlechtere Erschließung aufgrund der rückwärtigen Lage, den leichten Hanganstieg der Teilfläche und den schmalen Zuschnitt ist insgesamt ein Abschlag von 5 % sachgerecht.

Die Teilfläche B wird durch die Bebauung auf dem Vorderland von den Verkehrsimmissionen der Walchenseestraße (B 11) abgeschirmt. Weitere Abschläge sind hierfür nicht erforderlich.

Demnach ergibt sich für die Teilfläche B folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert:			750,00 €/m ²
Leichte Hanglage / schmaler Zuschnitt	-	5 %	- 38,00 €/m ²
			<u>712,00 €/m²</u>

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ist für die Teilfläche B (Unbebautes Hinterland Flst. 84) ein Bodenwert von rd. 712,-- €/m² angemessen (erschließungsbeitragsfrei).

4.3.3 Teilfläche C (Rohbauland, nordöstlicher Bereich Flst. Nr. 84/11)

Bei der Bodenwertableitung des bebaubaren, nördöstlichen Bereichs des Flst. 84/11 (Teilfläche C) sind folgende Vor- und Nachteile zu beachten:

Vor-/ Nachteile:

Für die ungünstige Topografie der Teilfläche C (Bodenwelle mit Neigung nach Nordost, bei einer Höhendifferenz von ca. 3 m) ist insgesamt ein Abschlag von 15 % angemessen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass zugunsten des Flst. 84/11 zwar ein Geh- und Fahrtrecht am Flst 84/10 eingetragen ist, aber kein Zu-/ und Abwasserleitungsrecht. Die Erschließung der Teilfläche C ist daher nicht in vollem Umfang gesichert. Hierzu ist noch das Einvernehmen mit den Eigentümern des Flst. 84/10 erforderlich. Ein Abschlag von 10 % vom Bodenrichtwert ist hierfür marktüblich.

Die Teilfläche C wird durch die Bebauung auf dem Vorderland von den Verkehrsimmissionen der Walchenseestraße (B 11) abgeschirmt. Weitere Abschläge sind hierfür nicht erforderlich.

Demnach ergibt sich für die Teilfläche C folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert:		750,00 €/m ²
Ungünstige Topografie	- 15 %	- 113,00 €/m ²
Ungesicherte Erschließung / Rohbauland	- 10 %	- <u>75,00 €/m²</u>
		562,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ist für die Teilfläche C (Rohbauland, nordöstlicher Bereich Flst. 84/11) ein Bodenwert von rd. 562,-- €/m² angemessen (erschließungsbeitragsfrei).

4.3.4 Teilfläche D (landwirtschaftlicher, westlicher Bereich Flst. Nr. 84/11)

Die Teilfläche D darf nicht bebaut werden. Sie grenzt allerdings unmittelbar an bebaute Flächen an und kann daher im Zusammenspiel mit den bebaubaren Flächen als Gartenland genutzt werden.

Für unbebaubare Gartenlandflächen, die an einen Hausumgriff angrenzen, sind laut den Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse sowie den Angaben in der Fachliteratur Wertansätze von 10 % bis 30 % des Hausumgriffs üblich.

In Anbetracht der Hanglage und der Nähe zum Waldrand, die eine entsprechende Verschattung begünstigt, ist im vorliegenden Fall ein Wertansatz von 15 % des ermittelten Baulandwertes für das Gartenland angemessen. Für die Bemessung des Wertes wird eine Mischkalkulation aus dem Bodenwert der Teilfläche B und der Teilfläche C zugrunde gelegt.

Demnach ergibt sich für die Teilfläche D folgender Bodenwert:

$$(712,-- \text{ €/m}^2 + 562,-- \text{ €/m}^2) / 2 \times 0,15 = \text{rd. } 96,00 \text{ €/m}^2$$

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ist für die Teilfläche D (landwirtschaftlicher, westlicher Bereich Flst. Nr. 84/11) ein Bodenwert von rd. 96,-- €/m² angemessen (erschließungsbeitragsfrei).

4.4 Freilegungskosten Teilfläche A

Für den Abbruch des Zweifamilienhauses mit Nebengebäude/Garage werden marktübliche Abbruchkosten zu 100,-- €/BGF vom ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht. Berechnung der Bruttogrundfläche siehe Anhang 1.

Brutto-Grundfläche (BGF):	
Dreifamilienhaus + Doppelgarage	316 m ²

4.5 BodenwertGrundstück Flurstücke Nrn. 84 und 84/11

Flurstück Nr. 84	1.396 m ²
Flurstück Nr. 84/11	<u>1.521 m²</u>
Gesamtes Grundstück	2.917 m ²

Bodenwert:

Teilfläche A (Bebautes Vorderland Flst. Nr. 84)
 945 m² x 675,00 €/m² = 637.875,-- €

Teilfläche B (Bebaubares Hinterland Flst. Nr. 84)
 451 m² x 712,00 €/m² = 321.112,-- €

Teilfläche C (Rohbauland, nordöstlicher Bereich Flst. Nr. 84/11)
 400 m² x 562,00 €/m² = 224.800,-- €

Teilfläche D (landwirtschaftlicher, westlicher Bereich Flst. Nr. 84/11)
 1.121 m² x 96,00 €/m² = 107.616,-- €

./.. Abbruchkosten Zweifamilienhaus mit Nebengebäude/Garage
 316 m² x 100,-- €/m² = ./.. 31.600,-- €

1.259.803,-- €
 rd. 1.260.000,-- €

erschließungsbeitragsfrei

5. UNBELASTETER VERKEHRSWERT

§194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zusammenfassung und Begründung

Bei der Wertermittlung war die für Wallgau insgesamt einfachere, dezentrale, etwas schlechter besonnte und verkehrsbelastete Wohnlage an der Bundesstraße B 11 ebenso zu beachten wie die unterschiedlichen Nutzungs-/ Bebauungsmöglichkeiten der Bewertungsfläche.

Die Anbindung an den Individualverkehr sowie die öffentliche Verkehrsanbindung von Wallgau sind für ländliche Verhältnisse durchschnittlich.

Für die Wertermittlung wurde die Gesamtfläche aufgrund ihrer unterschiedlichen Nutzungsqualitäten in vier Wertzonen (Teilflächen A, B, C und D, siehe Anhang 4) unterteilt.

Die Teilfläche A, und B sind nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile) bebaubar.

Die Teilfläche C ist baurechtlich zwar nach § 34 BauGB zu beurteilen. Wegen eines fehlenden Zu-/ und Abwasserleitungsrechtes am Flst. 84/10 ist die Erschließung der Fläche ist aber noch nicht vollständig gesichert. Um die Teilfläche einer Bebauung zuzuführen muss das Einvernehmen mit den Eigentümern des Flst. 84/10 noch hergestellt werden. Die Teilfläche C ist daher als Rohbauland zu beurteilen.

Die Teilfläche D ist eine landwirtschaftliche Grünfläche.

Teilfläche A (Bebautes Vorderland Flst. Nr. 84)

Das Vorderland des Flurstücks Nr. 84, mit einer Größe von 945 m², ist mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude/Garage bebaut. Mit dem vorhandenen Zweifamilienhaus weist die Teilfläche A, bei einer GFZ von 0,27, eine geringere bauliche Ausnutzung als die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke auf. Eine Bebauung mit einem größeren Mehrfamilienhaus erscheint denkbar. Die bestehende Bausubstanz ist zudem überaltert und entspricht nicht mehr den Anforderungen an den Wärmeschutz. Zudem wirkt die Konzeption der Grundrisse des Gebäudes kompromissbehaftet. Für die Bewertung wurde daher angenommen, dass ein Käufer das Grundstück frei räumen und neu bebauen würde.

Teilfläche B (Unbebautes Hinterland Flst. Nr. 84)

Die Teilfläche B hat eine Größe von rd. 451 m², bei einer überschlägigen Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 16 m. Bei Einhaltung der Mindestabstandsflächen von 3 m zur Nord- und Südgrenze könnte demnach bei einer baurechtlichen GFZ von 0,4 ein Einfamilienhaus mit einer Geschossfläche von ca. 180 m² errichtet werden.

Bei einer späteren, separaten Veräußerung der Hinterliegerfläche B müsste die Erschließung über Grunddienstbarkeiten am Flst. 84 gesichert werden.

Teilfläche C (Rohbauland, nordöstlicher Bereich Flst. Nr. 84/11)

Die Teilfläche C hat eine Größe von rd. 400 m². Nach Rücksprache mit der Gemeinde Wallgau ist eine Bebauung der Teilfläche mit einem kleineren Kniestockhaus denkbar. Dabei muss ein Nordosthang mit einer Höhendifferenz zwischen dem nördlichen Nachbargrundstück Flst. 84/4 und dem südlichen Nachbargrundstück 84/2 von ca. 3 m durch Geländemodellierung und die Gebäudekonzeption ausgeglichen werden.

Die Zufahrt auf die Teilfläche C ist über das Flst. 84/10 gesichert. Ein für die Bebauung erforderliches Zu- und Abwasserleitungsrecht am Flst. 84/10 besteht jedoch nicht. Um die Teilfläche C einer Bebauung zuzuführen müsste hinsichtlich der Zu- und Abwasserleitung zunächst eine Einigung mit den Eigentümern des Flst. 84/10 herbeigeführt werden. Die Teilfläche C ist somit nicht als baureife Fläche, sondern als Rohbauland einzustufen.

Bei einer späteren, separaten Veräußerung der Teilfläche C müsste die Erschließung im Übrigen auch über Grunddienstbarkeiten am Flst. 84 gesichert werden.

Laut Angabe der Gemeinde ist außerdem zu beachten, dass bei der Bebauung der Teilfläche C eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr in einer Größe von 7 x 12 m, bei einem maximalen Abstand von 50 m vor der Teilfläche C, gewährleistet werden muss. Diese Fläche müsste am Flst. 84 ebenso dinglich abgesichert werden.

Teilfläche D (landwirtschaftlicher, westlicher Bereich Flst. Nr. 84/11)

Die landwirtschaftliche Teilfläche D liegt im Außenbereich und ist nicht bebaubar. Aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu bebauten Flächen ist sie aber als Gartenland nutzbar.

Hinweis:

Die vorstehend geschilderten, nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Wallgau angenommenen Bebauungsmöglichkeiten der Bewertungsflächen sind unverbindlich. Verbindliche Auskünfte zur Bebaubarkeit können nur im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages erlangt werden. Dies ist nicht Aufgabe der Sachverständigen im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Der Bodenwert für das erschließungsbeitragsfreie Gesamtgrundstück abzüglich Freilegungskosten wurde ermittelt mit 1.260.000,-- €.

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da alle wertrelevanten Eigenschaften in der Bodenwertermittlung angemessen berücksichtigt wurden. Der Verkehrswert entspricht dem Bodenwert.

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das mit einem abzubrechenden Zweifamilienhaus mit Nebengebäude/Garage bebauten Wohnbaulandes mit anschließender Landwirtschaftsfläche, Grundstück Flurstücke Nrn. 84 und 84/11, Gemarkung Wallgau, Walchenseestraße 37, in 82499 Wallgau, in lastenfreiem Zustand zum Wertermittlungstichtag 12.05.2021 mit

1.260.000,-- €

begutachtet.

Murnau am Staffelsee, 29.06.2022

erstellt durch:

Monika Hager

6. ANGABEN FÜR DAS GERICHT

- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- Name des Kaminkehrers: Herr Benedikt Sieß
Prinz-Eugen-Straße 4
82418 Mittenwald
Telefon.: 08823 / 938444
Fax.: 08823 / 926320
- Eine Hausverwaltung ist nicht vorhanden.
- Die Wohnung im Erdgeschoss/Obergeschoss wird durch Frau ... bewohnt. Die Wohnung im Obergeschoss/Dachgeschoss ist leer stehend.
- Ein Gewerbebetrieb und betriebliche Einbauten sind nicht vorhanden.
- Die Kücheneinrichtungen sind wertmäßig nicht erfasst.
- Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor.

7. WERTEINFLUSS DER LASTEN IN ABT. II.

7.1 Geh- und Fahrrechte (Abt. II Eintragung laufende Nr. 1 und 15)

7.1.1 Inhalt Geh- und Fahrrecht zug. Flst. 84/2 (Abt. II lfd. Nr. 1)

Gemäß notarieller Urkunde Nr. 2902/53 vom 17.09.1953 wurde zugunsten des in zweiter Reihe der Walchenseestraße gelegenen Grundstücks Flst. 84/2 am Stammgrundstück Flst. 84 ein Geh- und Fahrrecht mit folgendem Inhalt eingeräumt:

VII.

Geh- und Fahrrecht

Herr ... bestellt hiermit als Belastung seines Restgrundstücks aus Pl.Nr. 84 eine G r u n d d i e n s t b a r k e i t zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des erworbenen Grundbesitzes aus Pl. Nr. 84 folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks aus Pl.Nr. 84 ist befugt über das belastete Grundstück und zwar entlang der Nordseite des belasteten Grundstücks auf dem bereits bestehenden Weg jederzeit zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art auch mit Kraftwagen zu fahren oder für Zwecke des berechtigten Grundstücks gehen und fahren zu lassen, sodass der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks auf dem bereits bestehenden Weg von der Hauptstraße aus zu seinem Grundstück hin- und zurückgehen und fahren kann. Die Unterhaltskosten des Fahrweges tragen die Vertragsanteile je zur Hälfte.

Herr ... verpflichtet sich das vorbestellte Geh- und Fahrrecht in der erforderlichen Nachtragsurkunde an seinem Restbesitz im Grundbuche dinglich sicherstellen zu lassen.

7.1.2 Inhalt Geh- und Fahrrecht zugunsten von Flst. 84/10 (Abt. II. lfd. Nr. 15)

Laut vorliegender notarieller Urkunde vom 13.01.1997 -56/Dr. Reiner wurde das betreffende Geh- und Fahrrecht mit folgendem Wortlaut vereinbart:

IX.

Dienstbarkeitsbestellung

- 1. Frau ..., Frau ... und Herr ... – in Erbengemeinschaft – als Eigentümer des nach Wegmessung von 765 m² verbleibenden Restgrundstücks Fl.Nr. 84 zu 0,2917 ha (Gemarkung Wallgau)
– nachstehend dienendes Grundstück genannt –
Räumen hermit dem jeweiligen Eigentümer des neu gebildeten Grundstücks Fl.Nr: 84/10 das dauernde unentgeltliche Recht ein, auf der im beigefügten Lageplan auf den hiermit Bezug genommen wird, orange eingezeichneten Teilfläche zu gehen und mit beliebigen Fahrzeugen zu fahren und von ihnen benannte Personen gehen und fahren zu lassen.*
- 2. '... als künftiger Alleineigentümer des neugebildeten Grundstücks Fl.Nr. 84/10 (Gemarkung Wallgau)
– nachstehend dienendes Grundstück genannt –*

räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des verbleibenden Restgrundstücks Fl.Nr. 84 – nachstehend herrschendes Grundstück genannt – das dauernde unentgeltliche Recht ein, auf der im beigegeführten Lageplan, auf den hiermit Bezug genommen wird, grün eingezeichneten Teilfläche zu gehen und mit beliebigen Fahrzeugen zu fahren und von ihm benannte Personen gehen und fahren zu lassen.

Die Breite dieses Geh- und Fahrtrechtes beträgt 4 Meter.

zu 1. Und 2.

Der Lageplan wurde den Erschienen zur Durchsicht vorgelegt. Die Verkehrssicherung, Streu- und Schneeräumspflicht obliegt gemeinsam den Eigentümer des jeweiligen herrschenden und jeweiligen dienenden Grundstücks je zur Hälfte, wobei diese Regelung auch für das Innenverhältnis gilt.

Hinweise:

Zur Darstellung des Verlaufs der gegenseitige Geh- und Fahrtrechte zwischen dem Flst. 84 und dem Flst. 84/10 siehe Anhang 5.

Die Mit-/ eigentümer des Flst. 84/10 benötigen die Überfahrt über das Flst 84 um zu ihrer Tiefgarageneinfahrt auf der Westseite des Mehrfamilienhauses auf dem Flst. 84/10 zu gelangen.

7.1.3 Wertminderung durch die Geh- und Fahrtrechte an der Teilfläche A

Die vorstehend eingeräumten Geh-/ und Fahrtrechte überlagern sich flächenmäßig teilweise. Einzelwerte für die Geh- und Fahrtrechte können daher nicht ausgewiesen werden.

Der Bereich des Fahrweges den beide begünstigten Flst. 84/2 und 84/10 nutzen, zweigt nach Westen von der Walchenseestraße(siehe Luftbild im Anhang 3) ab und verläuft über eine Länge von ca. 32 m an der Nordgrenze der Teilfläche A von Flst. 84. Bis zum Nebengebäude/Garage auf der Teilfläche A hat der Fahrweg eine Breite von ca. 3 m. Danach weitet er sich etwas auf. In der Nordwestecke der Teilfläche A biegt der Weg um 90° nach Norden auf das Flst. 84/10 ab. Nach Süden macht der Weg ebenfalls eine Biegung um 90° und verläuft dann noch ca. 10 m weiter an der Westgrenze der Teilfläche A entlang bis zur Zufahrt zur Garage auf dem Flst. 84/2.

Der gemeinschaftlich durch das Flst. 84/10 und das Flst. 84/2 genutzte Zufahrtsbereich hat bei einer geforderten Breite von 4 m eine Flächengröße von ca. 130 m².

Die zusätzliche, für die Zufahrt in die Garage auf dem Flst. 84/2 erforderliche Wegefläche hat eine Größe von ca. 25 m².

Die durch Geh- und Fahrtrechte belastete Gesamtfläche liegt bei ca. 155 m² m. Das sind rd. 16,4 % der Teilfläche A mit 945 m².

Durch das Geh- und Fahrrecht ergeben sich für den Grundstückseigentümer folgende Beeinträchtigungen:

Der Eigentümer muss die Wegerechtsfläche grundsätzlich von jeglicher Bebauung frei halten. Die Wegefläche ist ausschließlich als solche nutzbar. Die Belastung wird jedoch dadurch gemindert, dass die Wegefläche dem Grundstückseigentümer selbst als Zufahrt zu seinen Hinterliegerflächen (Teilflächen B, C und D) dient.

Das Maß der Bebaubarkeit der Bewertungsfläche wird durch die Belastungen grundsätzlich nicht eingeschränkt.

Die Wegerechtsfläche dient derzeit dem Mehrfamilienhaus auf dem Flst. 84/10 als Tiefgaragenzufahrt sowie dem Einfamilienhaus auf dem Flst. 84/2 als Zufahrt. Hierdurch wird der Eigentümer der Bewertungsfläche einer etwas höheren Lärm- und Staubbelastung ausgesetzt, als dies ohne die Belastung durch das Geh- und Fahrrecht der Fall wäre. Weiterhin muss sich der Eigentümer hinsichtlich des Unterhalts und dem Räumen des Weges im Winter mit den Berechtigten abstimmen.

Da die Wegefläche durch die Vielzahl der Nutzer einerseits häufig frequentiert wird (- 50 %), der Weg aber andererseits den Eigentümern der Bewertungsfläche ohnehin als Zufahrt zu den Hinterliegerflächen dient und auch der Unterhalt des Weges geteilt werden kann (+ 25 %) ist für die dinglich gesicherten Geh- und Fahrrechte an dem Weg, der über die Teilfläche A verläuft eine Wertminderung von insgesamt 25 % des ermittelten Bodenwertes der Teilfläche A angemessen.

Demzufolge ergibt sich für die Geh- und Fahrrechte zugunsten von Flst. Nr. 84/2 und Flst. Nr. 84/10 an der Teilfläche A folgende Wertminderung:

$$155 \text{ m}^2 \times 675,-- \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 26.156,-- \text{ €}$$

rd. 26.000,-- €

Das entspricht rd. 4,0 % des Bodenwertes der Teilfläche A von rd. 638.000,-- €.

7.2 Wasserleitungsrechte (Abt. II Eintragung laufende Nr. 5 und 7)

7.2.1 Inhalt Wasserleitungsrecht und Grundstücksbetretungsrecht zug. Flst. 84/6 (Abt. II lfd Nr. 5)

Die notarielle Urkunde vom 09.04.1965 -1080 Dr. Bauer liegt vor, allerdings ohne Planskizze. Die Nachtragsurkunde vom 26.05.1967 -1698 Dr. Bauer wurde mir vom Grundbuchamt nicht übersandt. Vermutlich handelt es sich hierbei um die unter Punkt IX. der Urkunde vom 09.04.1965 erwähnte Messungsanerkennung. Auf weitere Nachforschungen über den Verbleib der Urkunde wurde daher verzichtet.

Aus der notariellen Urkunde vom 09.04.1965 -1080 Dr. Bauer lässt sich zu der betreffenden Wasserleitung folgendes entnehmen:

IV.

....

Die Wasserleitung von der Bundesstraße 11 her führt in das Grundstück Plan Nr. 84 des Übergebers und von da zum Anwesen Hs. Nr. 141 welches im Eigentum- des ..., Gemeindebeamten von Wallgau steht. Dieses Grundstück hat die Plan Nr. 84/2.

Der Übergeber räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Plan Nr. 84/5 und des heute aus dem Plan Nr. 84 dem Enkel ... überlassenen Teilfläche- nachstehend beide Flächen als Erwerbsgrundstück bezeichnet- das dauernde, un- entgeltliche Recht ein, die Wasserleitung durch das Restgrundstück Plan Nr. 84 zu dem genannten Wasserleitungsstrang zu führen und an der in der beigehefteten Planskizze mit einem „Punkt“ bezeichneten stelle anzuschließen, die Wasserleitung für ewige Zeit im Grundstück zu belassen und jederzeit Instandsetzungen und Er- neuerungsarbeiten vorzunehmen. Die Arbeiten sollen jedoch mit tunlichster Scho- nung durchgeführt werden und es muss nach Beendigung der Arbeiten stets der frühere Zustand wieder hergestellt, insbesondere der Humus obenauf gebracht werden.

Sollte der zum Anwesen des Übergebers führende Hauptstrang oder der von die- sem Anwesen (des Übergebers führende lies) bis zur eben bezeichneten An- schlussstelle führende Strang bei weiteren Anschluss von Wasserleitungen nicht mehr die genügend große lichte Weite haben, um das notwendige Trink- und Nutz- wasser für alle (Anwesenden lies) Anwesen zu fördern, so ist der jeweilige Eigentü- mer des heute überlassenen Teilgrundstücks verpflichtet, anteilmäßig mitzuzahlen bzw. Arbeiten mitzuleisten, wenn eine entsprechende größere Rohrleitung eingelegt werden soll.

Dingliche Sicherung soll bei Beurkundung der Messungsanerkennung erfolgen. Die vorstehenden Rechte werden in einer weiteren Überlassungsurkunde auch Frau ... als Erwerberin von Teilflächen aus Plan-Nr. 84 ¼ und 84 eingeräumt.

Hinweise:

Der notariellen Urkunde vom 09.04.1965 ist kein Plan beigelegt. Der genaue Verlauf der betreffenden Wasserleitung zugunsten des Flst. 84/6, welches wahrscheinlich aus dem Flst. 84/5 und Teilflächen des Flst. 84 hervorging, ist daher anhand der no- tariellen Urkunde daher nicht nachvollziehbar.

Bei der Gemeinde konnte der tatsächliche Verlauf der Wasserleitungen über die Be- wertungsfläche Flst. 84 nahe an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flst. 84 re- cherchiert werden (siehe Wasserleitungsplan der Gemeinde Wallgau im Anhang 6).

7.2.2 Inhalt Wasserleitungsrecht zug. Flst. 84/6 (Abt. II lfd. Nr. 7)

Laut vorliegender notarieller Urkunde vom 26.10.1970 -1869/Dr. Meyer wurde das betreffende Wasserleitungsrecht mit folgendem Wortlaut vereinbart:

VI.

...

5.) Herr ... räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Fl. Nr. 84/6 das Wasserleitungsrecht an der bereits bestehenden, zunächst in nordwestlicher Richtung an den Gebäuden des Herrn ... vorbeiführenden und von da ab rein nördlich in das Hausgrundstück des Herrn ... eingeleiteten Wasserleitung ein.

Für Frau ... ist bereits das Wasserleitungsrecht mit dem gleichen Verlauf an dem Grundstück ... eingetragen. Dieses Wasserleitungsrecht wird nunmehr in der Weise erweitert, dass Frau ... an der Wasserleitung des Herrn ... anschließen darf. Dieses Recht wird der Frau ... durch Herrn ... hiermit neu eingeräumt, und zwar hat der Anschluss an der Nordwestecke des Wohnhauses auf Fl. Nr. 84/6 zu erfolgen, Von dort verläuft die Wasserleitung dann in westlicher Richtung zum künftigen Wohnhaus der Frau Der Verlauf der Wasserleitung ist in der der Vorurkunde beigehefteten Planskizze schwarz eingezeichnet.

Die Unterhaltung der Wasserleitung erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer der Fl. Nr. 84/6 und 84/4.

Die Vertragsteile bewilligen und beantragen die Eintragung der obigen Wasserleitungsrechte und zwar an Fl. Nr. 84/6 und an Fl. Nr. 84/6 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Fl. Nr. 84/4.

Hinweise:

Die oben genannte Vorurkunde samt Planskizze, aus der der genaue Verlauf der betreffenden Wasserleitung hervorgeht, liegt wiederum nicht vor. Vermutlich handelt es sich bei der betreffenden Wasserleitung um dieselbe, deren Verlauf bereits per Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 5 dinglich gesichert wurde. Zum Verlauf der Leitungen siehe daher den Wasserleitungsplan der Gemeinde Wallgau im Anhang 6.

Die zugunsten von Flst. 84/4 eingeräumten Geh- und Fahrt- sowie Wasserleitungsrechte wurden im Jahr 1996 gelöscht. Ebenso ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten von Flst. 84/4.

7.2.3 Wertminderung durch die Wasserleitungsrechte an der Teilfläche A

Das Wasserleitungsrecht zugunsten von Flst. Nr. 84/6 wurde zweimal vereinbart. Für die Bewertung wird angenommen, dass es sich um ein und dasselbe Recht handelt, welches zweimal abgesichert wurde.

Die betreffende Wasserleitung verläuft entlang der nördlichen Grenze der Teilfläche A (siehe hierzu Anhang 6). Die Bebaubarkeit der Bewertungsfläche wird durch die Wasserleitung nicht beeinträchtigt. Zudem ist zu beachten, dass die Wasserleitung auch den bebaubaren Hinterliegerflächen dient. Von einem Wertabschlag kann für das Wasserleitungsrecht zugunsten von Flst. 84/6 somit abgesehen werden. Dieser liegt im Rundungsbereich des Verkehrswertes.

7.3 Hauptwasserleitung der Gemeinde Wallgau

7.3.1 Sachverhalt

Bei dem im Anhang 6 des Gutachtens dargestellten Leitungsplan der Gemeinde handelt es sich um eine schematische Darstellung. Nach Angabe eines Antragsgegners verläuft die Wasserleitung teils an einer etwas anderen Stelle. Der tatsächliche, genaue Verlauf der Wasserleitung müsste vor Ort geprüft werden. Nachdem der Antragsgegner die Wasserleitung aber im Zuge von Erdbauarbeiten geortet hat, ist davon auszugehen, dass der von Seiten des Antragstellers angegebene, im Leitungsplan im Anhang 6 rot dargestellte Leitungsverlauf zutreffend ist.

Bei der über die Flste. 84 und auch 84/11 verlaufenden Wasserleitung handelt es sich eine Hauptwasserleitung der Gemeinde. Der Anschluss an die Wasserleitung ist für das Nachbargrundstück Flst. 84/6 mittels eines Wasserleitungsrechtes am Flst. 84 (siehe hierzu Punkt 7.2 des Gutachtens) gesichert. Über das Flst. 84/6 hinaus sind aber auch die Flurstücke Nr. 84/2, 84/10, 84/4 sowie auch das weiter nördlich am Ortsrand gelegene Flst. 85 (siehe Anhang 4 des Gutachtens) an die Wasserleitung angeschlossen. Wasserleitungsrechte sind weder für diese Flurstücke noch für die Gemeinde an der Bewertungsfläche (in Abt. II des Grundbuches der Flste. 84 + 84/11) eingetragen.

Ob die Flste. 84/2, 84/10, 84/4 (ein für Flst. 84/4 bestehendes Wasserleitungsrecht wurde gelöscht) sowie das Flst. 85 und die Gemeinde unter Umständen doch Leitungsrechte haben (z. B.: inkludiert in ein Geh- und Fahrrecht oder bei gegebenem Notleitungsrecht nach analoger Rechtsableitung aus § 917 BGB), oder der Eigentümer der Bewertungsfläche die Verlegung der Hauptwasserleitung verlangen kann bzw. Entschädigungsansprüche hat, sind Rechtsfragen, die die Gemeinde auf Nachfrage nicht beantworten konnte und auch von der Sachverständigen nicht beantwortet werden können.

Ungeachtet dieser Rechtsfragen ist hinsichtlich der tatsächlichen Auswirkungen durch den Verlauf der Wasserleitung aber folgendes festzustellen:

7.3.2 Wertminderung durch die Hauptwasserleitung an der Teilfläche A

Wie unter Punkt 7.2.3 des Gutachtens bereits abgehandelt, wird die Bebaubarkeit der Bewertungsfläche durch den Teil der Hauptwasserleitung, welcher entlang der nördlichen Grenze der Teilfläche A verläuft, nicht beeinträchtigt. Zudem kann die Wasserleitung auch für den Anschluss der eigenen Hinterliegerflächen genutzt werden. Somit kann der Werteinfluss für diesen Teilbereich der Leitung vernachlässigt werden.

7.3.3 Wertminderung durch die Hauptwasserleitung an der Teilfläche C

Die betreffende Hauptwasserleitung verläuft im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke über die Teilfläche C. Demzufolge wäre in der nordöstlichen Ecke der Teilfläche C eine etwa Fläche von ca. 3,5 m Tiefe x 7 m Länge von jeglicher Bebauung frei zu halten. Mit einer Tiefe von 3,5 m liegt die Leitung zwar nahezu im Bereich des üblichen Mindestabstandes von 3 m, den ein Wohngebäude ohnehin zur Nachbargrenze hin einhalten muss. Falls eine Garage an dieser Stelle errichtet werden sollte, müsste die Leitung aber näher an die östliche Grenze der Teilfläche C verlegt werden.

Unter Beachtung dieses Aufwandes wird in Anbetracht etwaiger Unwägbarkeiten ein pauschaler Wertabschlag von 5.000,-- € für die Belastung durch den Verlauf der Wasserleitung als angemessen erachtet.

Hinweis:

Eine Verlegung der Hauptwasserleitung in die öffentliche Straße ist nach Angabe der Gemeinde zwar grundsätzlich möglich. Allerdings ist eine rechtliche Abklärung erforderlich, wer hierfür die Kosten zu tragen hat. Dies ist ebenso eine Rechtsfrage, die durch die Sachverständige mangels Rechtskenntnis im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden kann. Über die Höhe der Kosten, die für die Verlegung der Hauptwasserleitung anfallen würden, können derzeit ebenso keine Angaben gemacht werden.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der wertrelevanten Geschossfläche (WGF) sowie Aufstellung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFIV

Hinweis: Die Berechnungen beruhen auf den unter Punkt 1.6 des Gutachtens aufgeführten Planunterlagen.

Grundstück	Fl.Nr.	84	Größe	=	1.396 m²
	Fl.Nr.	84/11	Größe	=	1.521 m²
					<u>2.917 m²</u>

Wertzonen Flst. 84

Teilfläche A (Bebautes Vorderland)	ca.	945 m²
Teilfläche B (Bebaubares Hinterland)		451 m²

Wertzonen Flst. 84/11

Teilfläche C (Bebaubarer, nordöstlicher Bereich)	ca.	400 m²
Teilfläche D (Landwirtschaftlicher, westlicher Bereich)		1.121 m²

Wertrelevante Geschoßfläche (WGF)

Das bestehende Dachgeschoss ist, soweit ersichtlich, kein Vollgeschoss aber zu Wohnzwecken ausgebaut. Es wird daher, den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend, zu 75 % der überbauten Fläche in der Geschossfläche berücksichtigt.

Zweifamilienhaus

EG-DG	ca.	10,00 m x 9,10 m x 2,75	=	250,25 m ²	
	ca.	1,00 m x 5,30 m x 1,00	=	5,30 m ²	255,55 m ²
					rd. <u>256,00 m²</u>

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezogen auf das Vorderland des Flst. 84

$\frac{256 \text{ m}^2}{945 \text{ m}^2}$	=	rd. <u>0,27</u>
---	---	------------------------

Brutto-Grundfläche (BGF)

EG	ca.	10,00 m x 9,10 m x 1,00	=	91,00 m ²	
	ca.	1,00 m x 5,30 m x 1,00	=	5,30 m ²	96,30 m ²
OG	ca.	10,00 m x 9,10 m x 1,00	=	91,00 m ²	91,00 m ²
DG	ca.	10,00 m x 9,10 m x 1,00	=	91,00 m ²	91,00 m ²
					278,30 m ²
					rd. <u>278,00 m²</u>

<u>Garage /</u>	ca.	6,36 m x 6,00 m x 1,00	=	38,16 m ²	
<u>Heizraum / Lager</u>	ca.	-0,24 m x 2,30 m x 1,00	=	-0,55 m ²	37,61 m ²
					rd. <u>38,00 m²</u>

Wohnfläche (WF)

Die Raumgrößen wurden den vorliegenden Plänen entnommen und anhand der Maßangaben in den Plänen in Stichproben überprüft. Soweit ersichtlich wurden Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter 1 m nicht und zwischen einer Höhe von 1 m bis 2 m zur Hälfte in der Wohnfläche berücksichtigt. Die Balkone und Terrassen wurden den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend zu 1/4 in der Wohnfläche berücksichtigt.

Zweifamilienhaus

Wohnfläche

Wohnung im EG / OG**EG**

Flur	=	4,43 m ²
Diele	=	3,32 m ²
Diele	=	3,44 m ²
Küche	=	12,24 m ²
Wohnen	=	20,57 m ²
Bad	=	4,08 m ²
Schlafen	=	14,46 m ²

OG (Ferienwohnung)

Flur	=	3,78 m ²
Küche / Wohnen	=	15,89 m ²
Schlafen	=	15,84 m ²
Duschbad	=	3,46 m ²
		<u>101,51 m²</u>

Terrasse im EG	3,50 m x 6,00 m x 0,25 = 5,25 m ²	5,25 m ²
Balkon im OG	14,86 m ² x 0,25 = 3,72 m ²	3,72 m ²

110,48 m²**rd. 110,00 m²**Wohnung im OG / DG**OG**

Diele	=	2,38 m ²
Küche	=	13,44 m ²
Einbauschränk	=	2,05 m ²
Wohnzimmer	=	11,34 m ²

DG

Diele	=	4,51 m ²
Schlafzimmer	=	12,52 m ²
Bad	=	9,63 m ²
Kind I	=	12,04 m ²
Kind II	=	9,24 m ²
		<u>77,15 m²</u>

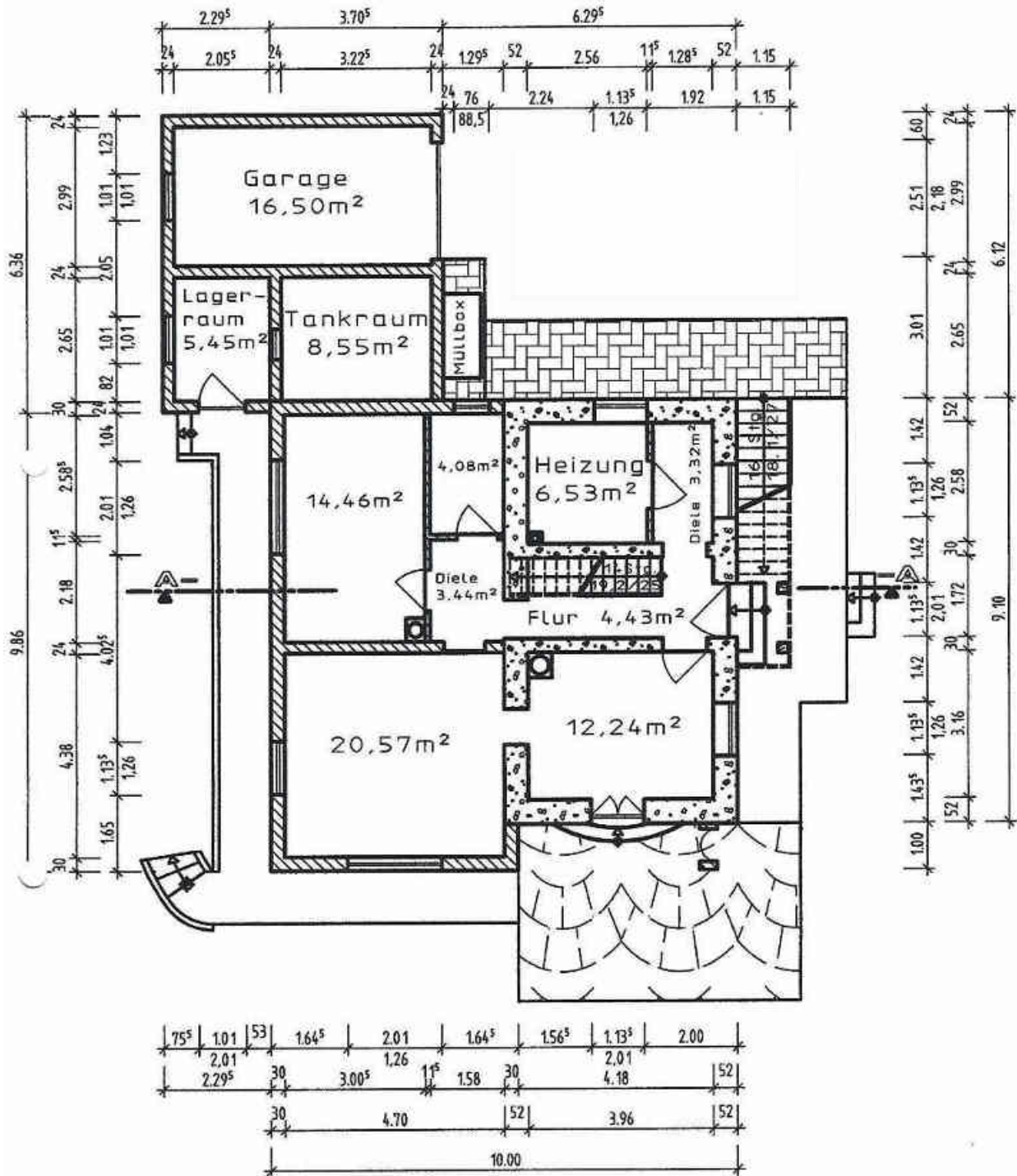
Balkon im OG	4,70 m ² x 0,25 = 1,18 m ²	1,18 m ²
Balkon im DG	5,26 m ² x 0,25 = 1,32 m ²	1,32 m ²

79,65 m²**rd. 80,00 m²**

Zusammenstellung der Wohnfläche (WF)

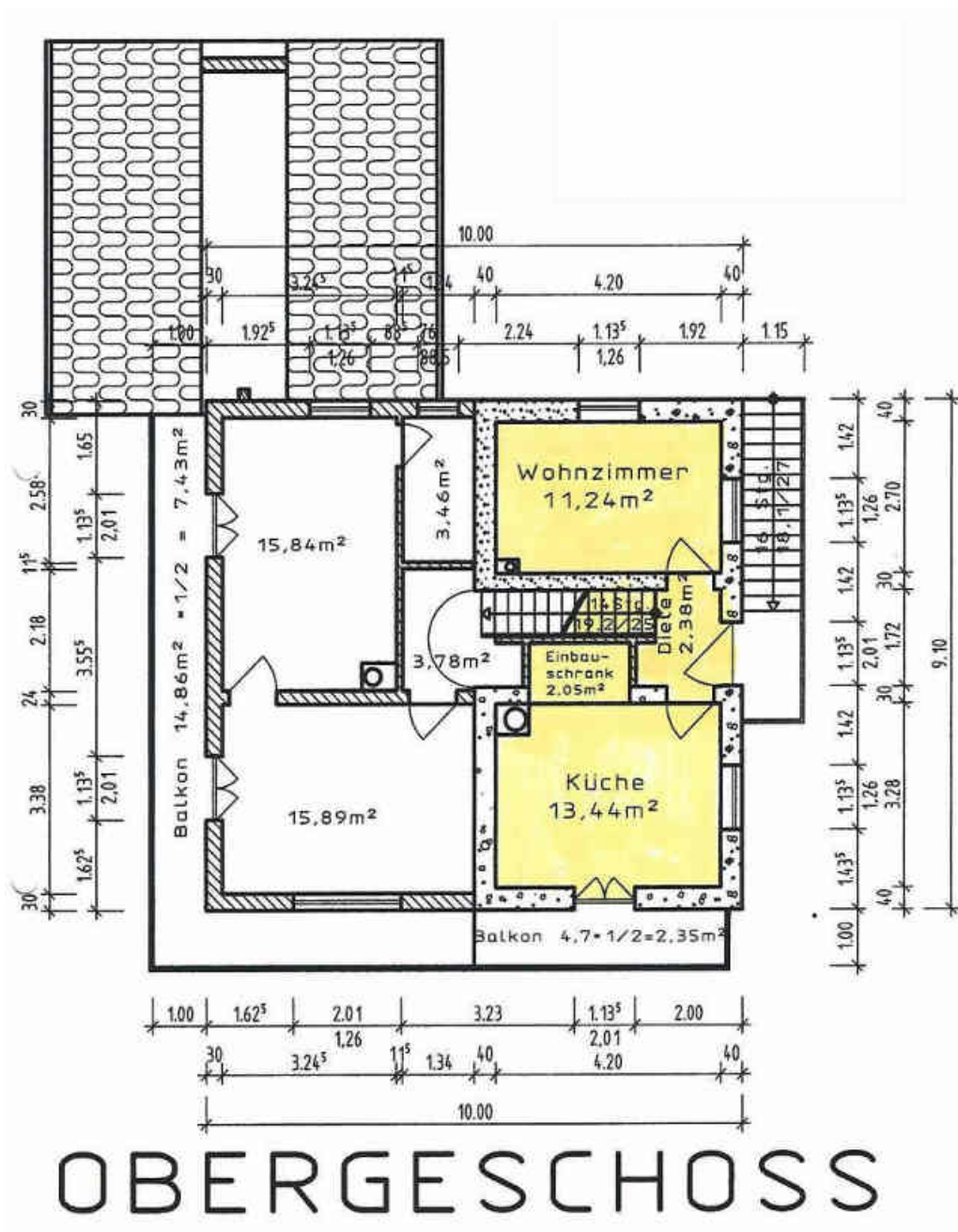
	EG	OG	DG	Terr./Balk.	
Wohnung im EG / OG	62,54 m ²	38,97 m ²		8,97 m ²	110,48 m ²
Wohnung im OG / DG		29,21 m ²	47,94 m ²	2,50 m ²	79,65 m ²
	62,54 m ²	68,18 m ²	47,94 m ²	11,47 m ²	190,13 m ²
					rd. <u>190,00 m²</u>

Grundriss Erdgeschoss, Verkleinerung ohne Maßstab

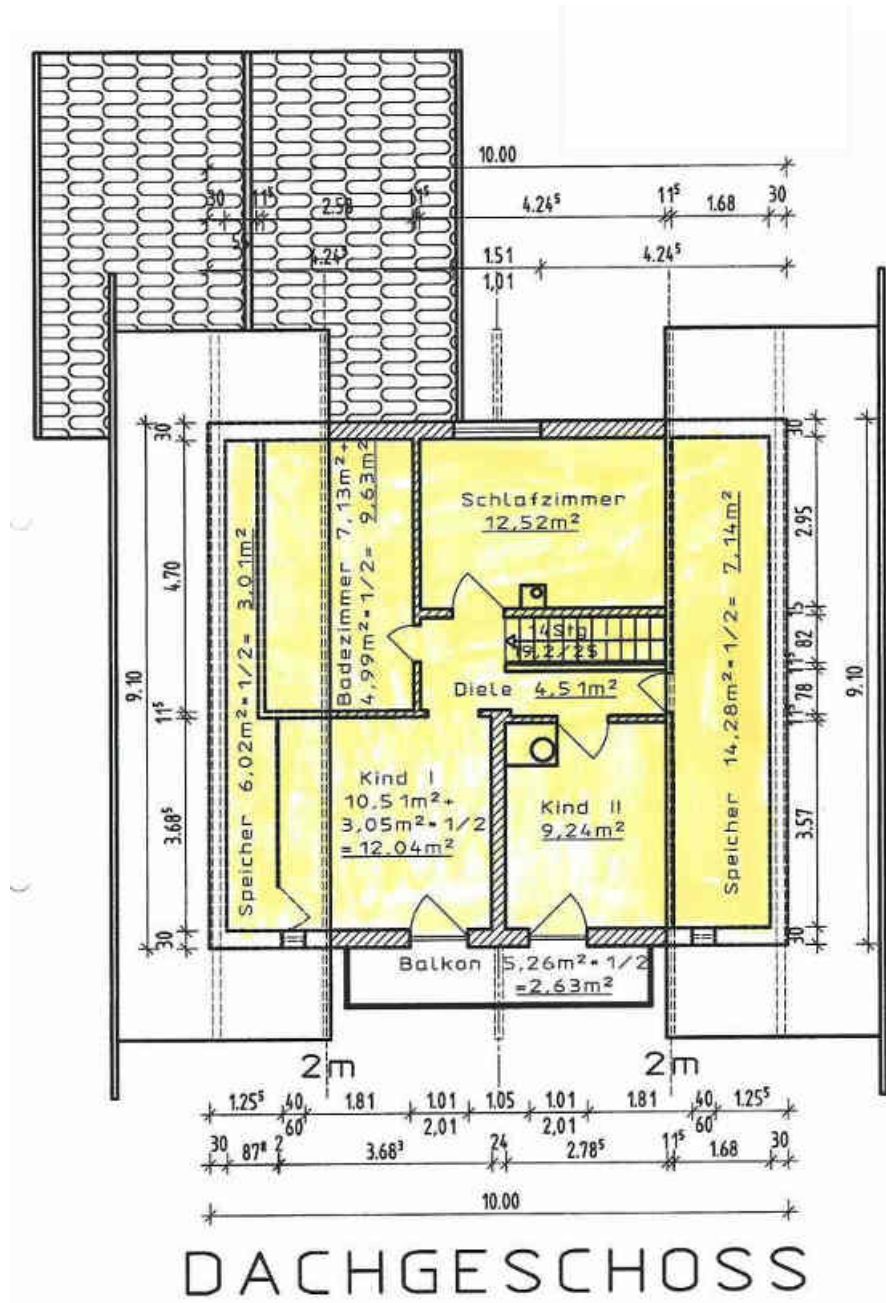


ERDGESCHOSS

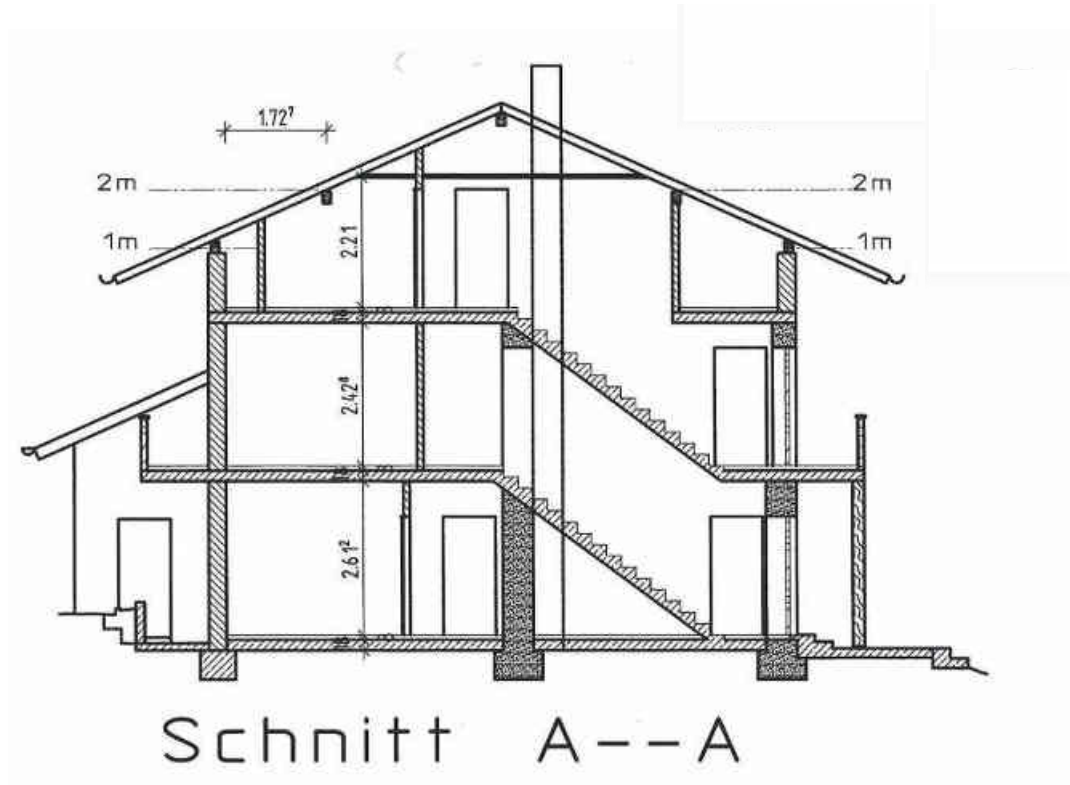
Grundriss Obergeschoss, Verkleinerung ohne Maßstab



Grundriss Dachgeschoss, Verkleinerung ohne Maßstab



Schnitt, Verkleinerung ohne Maßstab



Luftbild mit digitaler Flurkarte, Verkleinerung ohne Maßstab



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Weilheim i.OB**

Hofstraße 21
82362 Weilheim i.OB

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:1000

Erstellt am 08.01.2021

Flurstück: 84
Gemarkung: Wallgau

Gemeinde: Wallgau
Landkreis: Garmisch-Partenkirchen
Bezirk: Oberbayern

5266531



32871802

5266311

Maßstab 1:1000



Luftbild mit digitaler Flurkarte / Darstellung der Teilflächen A-D, Verkleinerung ohne Maßstab



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Weilheim i.OB**

Hofstraße 21
82362 Weilheim i.OB

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:1000

Erstellt am 08.01.2021

Flurstück: 84
Gemarkung: Wallgau

Gemeinde: Wallgau
Landkreis: Garmisch-Partenkirchen
Bezirk: Oberbayern

5266531



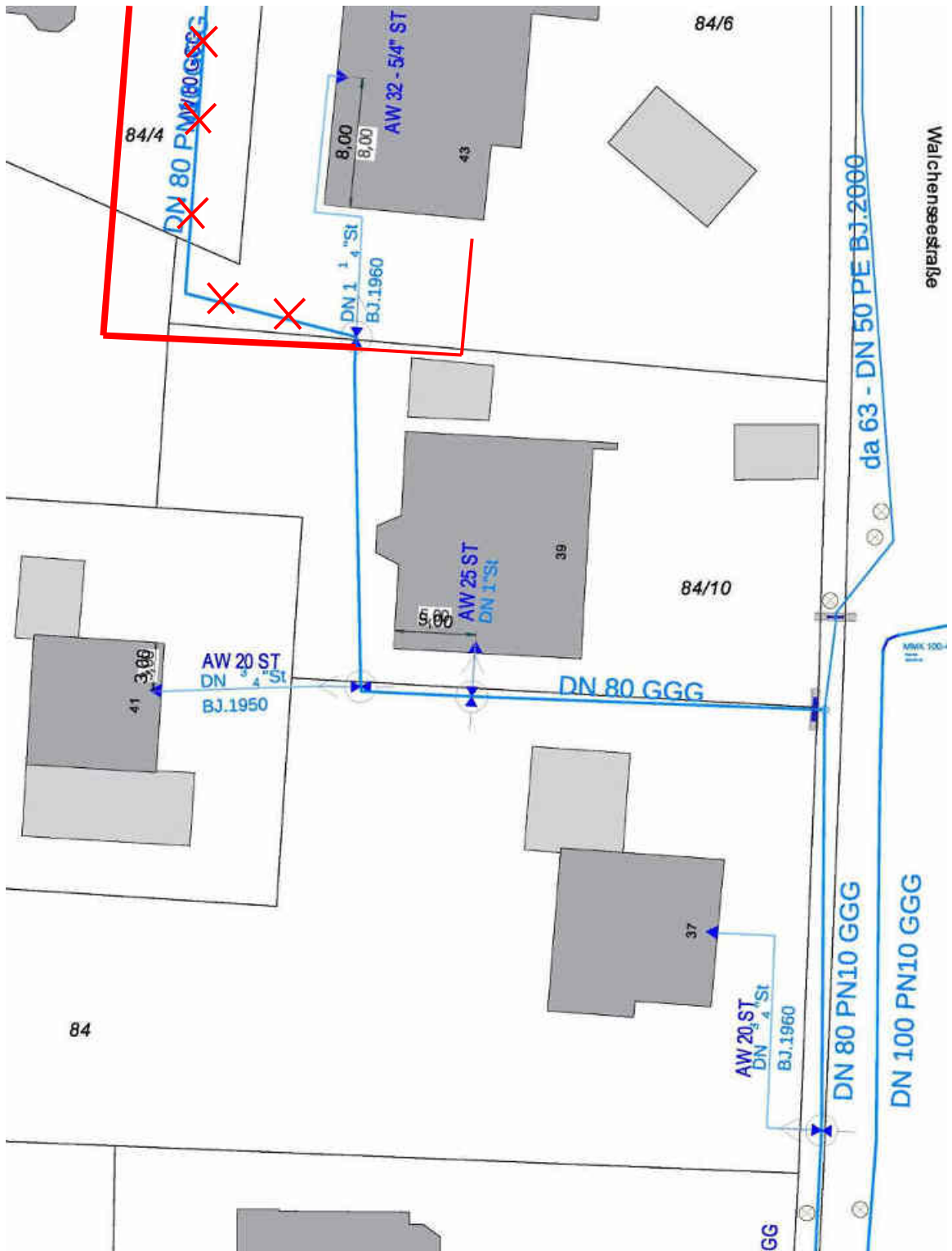
32071802
5266311

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Geh- und Fahrrechte zwischen Flst. 84/10 und Flst. 84 (84/11)

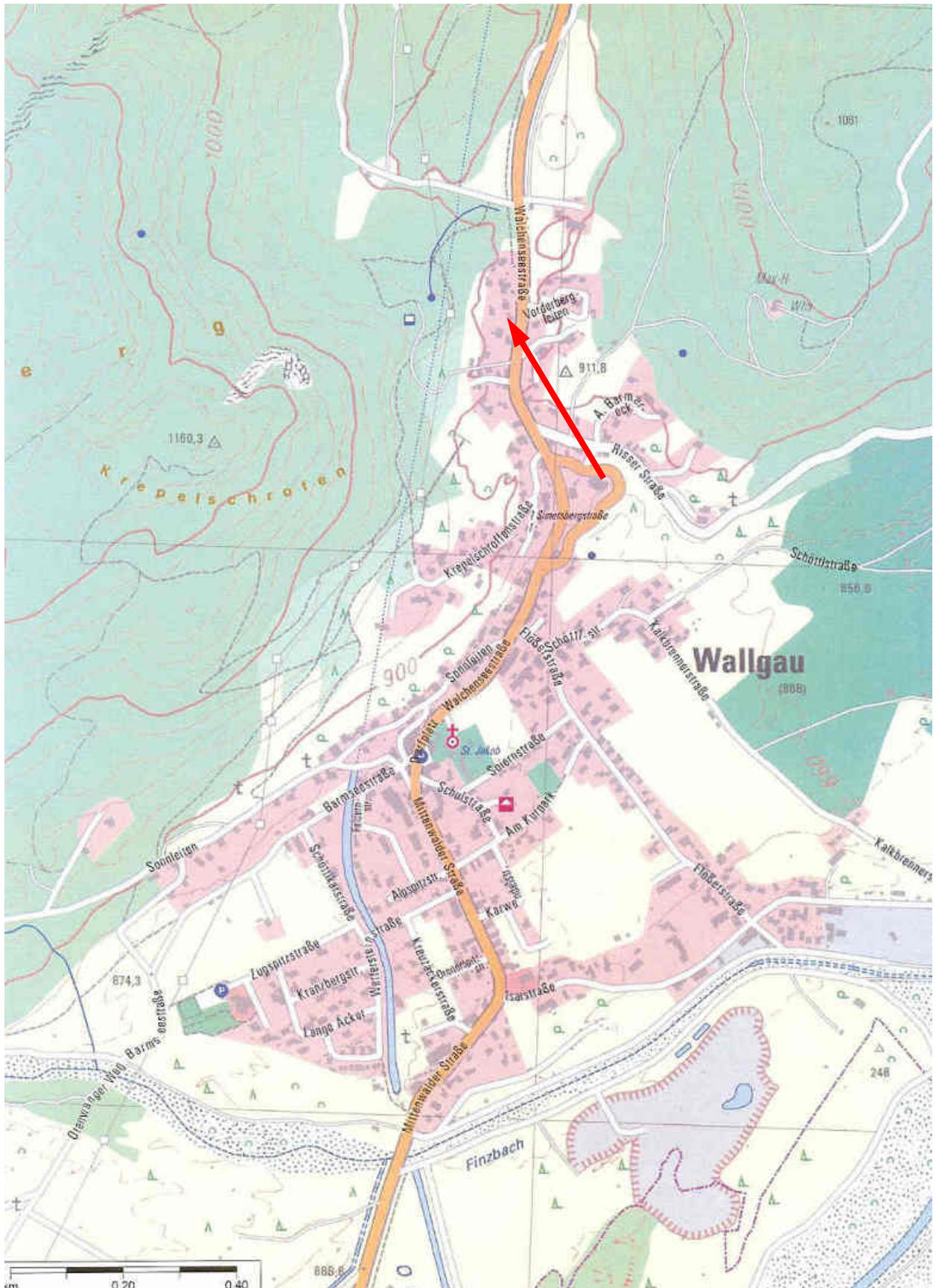


Wasserleitungsplan der Gemeinde Wallgau, ohne Maßstabsangabe



Legende:
— Tatsächlicher Leitungsverlauf nach Angabe eines Antragsgegners

Ortsplan, ohne Maßstabsangabe
www.lvg.bayern.de



Umgebungsplan, M ca. 1 : 200.000

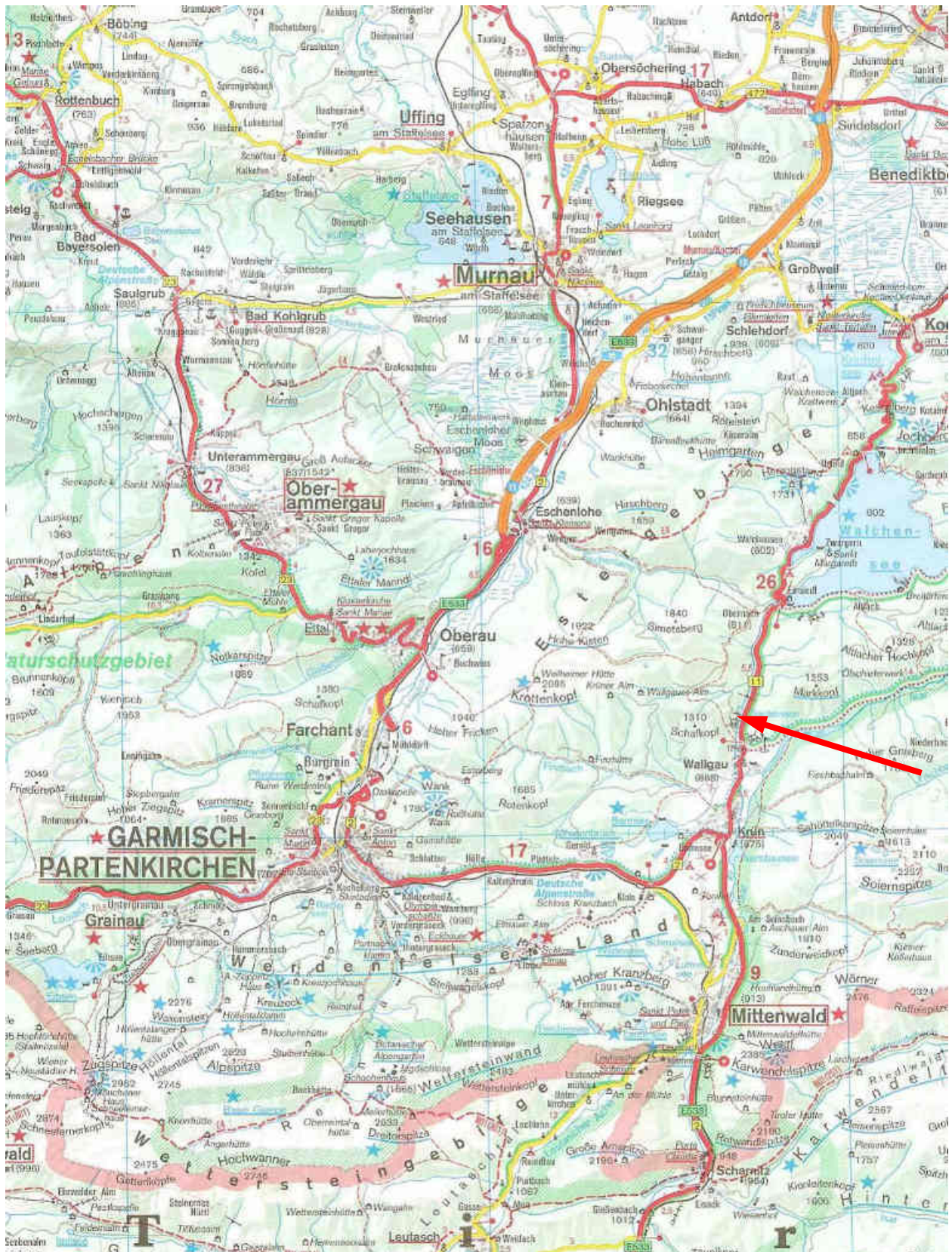




Foto 1 – Teilfläche A – Zweifamilienhaus (ZFH) von Nordosten



Foto 2 – Teilfläche A – ZFH von Südosten



Foto 3 – Teilfläche A - ZFH von Nordwesten



Foto 4 – Teilfläche A - ZFH – Gartenzugangstür an der Walchenseestr.



Foto 5 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im EG/OG - Heizraum



Foto 6 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im EG/OG - Heizraum



Foto 7 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im EG/OG - Bad im EG



Foto 8 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im EG/OG – Fenstertür mit Schimmel in der Laibung



Foto 9 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im EG/OG – Treppe



Foto 10 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im EG/OG – Treppe



Foto 11 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im EG/OG – Ferienwohnung im OG



Foto 12 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im EG/OG – Ferienwohnung im OG



Foto 13 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im OG/OG – Blick von Eingangspodest nach Südost

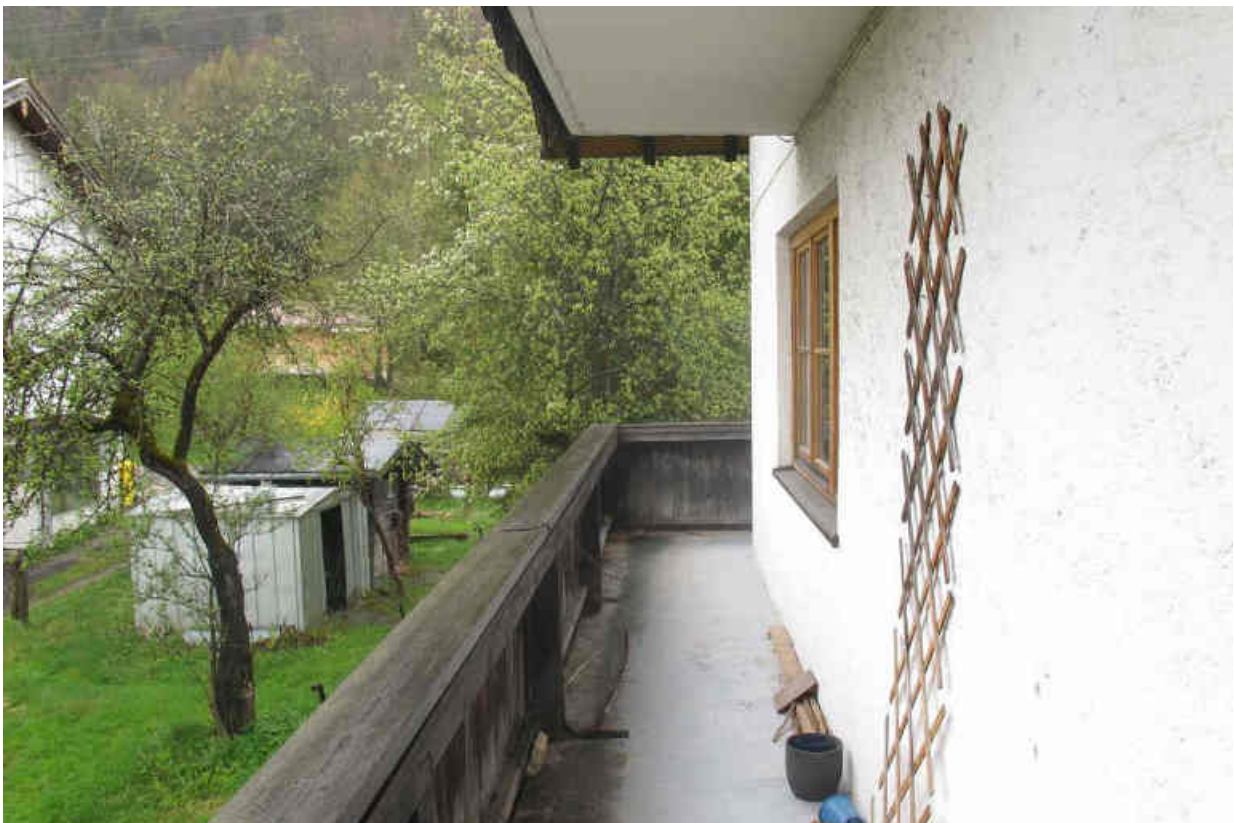


Foto 14 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im OG/OG – Südbalkon im OG



Foto 15 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im OG/OG – Küche im OG



Foto 16 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im OG/OG – Zimmer im DG



Foto 17 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im OG/OG – Nordseite DG - Schimmelbildung



Foto 18 – Teilfläche A – ZFH – Wohnung im OG/OG – Bad im DG



Foto 19 – Teilfläche B – Zufahrt über die Teilfläche A



Foto 20 – Teilfläche B – Blick von Osten nach Südwesten über die Fläche



Foto 21 – Blick von der Westgrenze des Flst. 84/11 nach Osten auf die Teilflächen D und B



Foto 22 – Blick von der Westgrenze des Flst. 84/11 nach Osten auf das Flst. 84/2 mit Neubau



Foto 23 – Blick von der Teilfläche D nach Norden in einen Geländewelle



Foto 24 – Blick von der Nordecke des Flst. 84/11 nach Südosten über Teilfläche C



Foto 25 – Zufahrt zur Teilfläche C über das Flst. 84/10



Foto 26 – Einfahrt vom Flst. 84 auf das Flst. 84/10 zur Teilfläche C