



Kurzexposé

(zu Gutachten Nr.: 2022-308 A)

Objekt: **Amtsgericht Weilheim**
Aktenzeichen: 1 K 84/20 – Aktualisierung

**mit einem abzubrechenden Zweifamilienhaus mit Nebengebäude/Garage
bebautes Wohnbauland mit anschließender Landwirtschaftsfläche,
Grundstück Flurstücke Nrn. 84 und 84/11, der Gemarkung Wallgau,**

Walchenseestraße 37 in 82499 Wallgau

Bewertungsstichtag: 01.06.2022 (aktualisierter Wertstichtag)

Ortsbesichtigung: 12.05.2021

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

Gebäude: Siehe hierzu die Anmerkungen unter Baurecht Teilfläche A bzw. die detaillierte Gebäudebeschreibung im Gutachten Nr. 2020-283 N

Grundstück / Topografie:

Flurstücke Nrn. 84 und 84/11

Größe laut Grundbuch	Flst 84	=	1.396 m ²
	Flst 84/11	=	<u>1.521 m²</u>
	Gesamt	=	2.917 m ²

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), der 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, die zu den nordöstlich angrenzenden, tiefer liegenden Nachbargrundstücken (Flst. 84/4, 86/6 und 84/10) hin steil und unregelmäßig abfällt.

Vermietung: Eine der Wohnungen im bestehenden Zweifamilienhaus wird eigen genutzt. Die andere Wohnung steht leer.

Baurecht: 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. Nach § 34 BauGB erscheint eine Bebauung mit einem größeren Mehrfamilienhaus 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 die Teilfläche A 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 nach § 34 BauGB 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 auch über Grunddienstbarkeiten am Flst. 84 gesichert werden.

Laut Angabe der Gemeinde ist zu beachten, dass bei 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.

Erschließung:

Das Flst. 84 ist direkt von der Walchenseestraße zugänglich und befahrbar. 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 durch ein Geh- und Fahrrecht abgesichert.

Anschlüsse für Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über einen Kanalanschluss. Ein Gasanschluss ist nach Angabe der Gemeinde in der Walchenseestraße vorhanden. Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wallgau fallen für die Bewertungsfläche keine Erschließungskosten / -beiträge nach BauGB / KAG mehr an.

Zum fehlenden Zu- und Abwasserleitungsrecht für die Teilfläche C siehe die Erörterungen zum Baurecht

Lasten in Abt. II:

Geh- und Fahrrechte zugunsten von Flst. 84/2 und Flst. 84/10 sowie Wasserleitungsrecht zugunsten von Flst. 84/6.

Des Weiteren verläuft eine Hauptwasserleitung der Gemeinde Wallgau über die Bewertungsfläche, welche nicht in Abt. II der Bewertungsfläche gesichert ist.

Verkehrswert (miet- und lastenfrei)

zum 01.06.2022

1.260.000,-- €



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

Hofstraße 21
82362 Weilheim i.OB

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:11

Erstellt am 08.01.2021

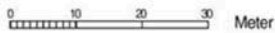
Flurstück: 84
Gemarkung: Wallgau

Gemeinde: Wallgau
Landkreis: Garmisch-Partenkirchen
Bezirk: Oberbayern

5266531



Maßstab 1:1000



Luftbild mit digitaler Flurkarte und Darstellung der Teilfläche A-D



Teilfläche A – Zweifamilienhaus von Nordosten



Teilfläche A - Zweifamilienhaus von Nordwesten



Teilfläche B – Zufahrt über die Teilfläche A



Teilfläche B – von Osten nach Südwesten



Über die Teilflächen D und B, nach Südosten



Blick nach Norden / Teilfläche D mit Geländewelle



Aus der Nordecke nach Südost über Teilfläche C



Einfahrt vom Flst. 84 auf Flst. 84/10 zur Teilfläche C