

Amtsgericht Weilheim
- Vollstreckungsgericht –
Waisenhausstraße 5
82362 Weilheim

Aktenzeichen des Gerichts: **1 K 88/22**, Kirchenstraße 8, 82447 Spatenhausen

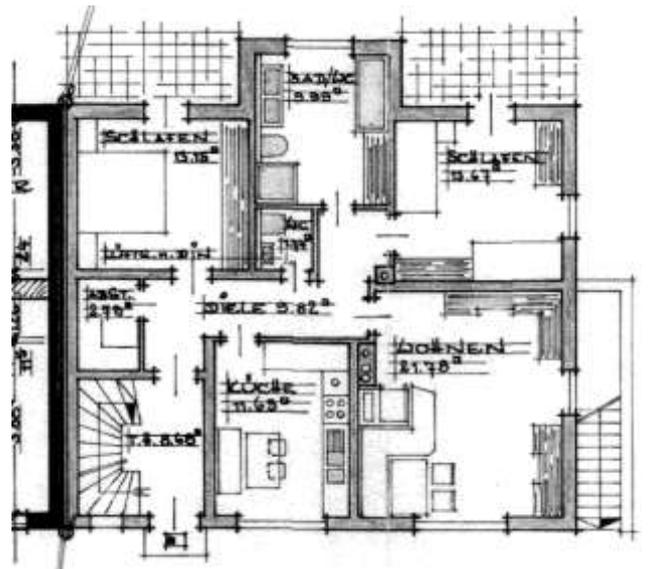
Objektbeschreibung / Datenblatt

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Vierfamilienhaus und Carport
Adresse:	Kirchenstraße 8, 82447 Spatenhausen
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet am südlichen Ortsrand von Spatenhausen; Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeinde kaum vorhanden (nur ein Metzger), Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einkaufszentren hauptsächlich in Murnau und Uffing, Kindergarten in Spatenhausen, Grundschule in Obersöchering (ca. 3 km), alle weiterführenden Schulen in Murnau; Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Seehausen (ca. 7 km); nur wenig und seltene öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen in die nächstgelegenen Ortschaften); gute Wohnlage innerhalb des Dorfes Spatenhausen
Erschließungssituation:	abgabefrei
Baurecht:	der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt; das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Bebauungsplan; Vorhaben sind dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen
Grundbuch:	Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Spatenhausen, Blatt 945, lfd. Nr. 1
Kataster:	Gemarkung Spatenhausen, Flurstück 34, Kirchenstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 435 m ²
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	in Abteilung II des Grundbuchs von Spatenhausen, Blatt 945 steht nur der Zwangsversteigerungsvermerk; dieser hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Gebäudeart:	Vierfamilienhaus; zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist vollständig unterkellert
Baujahr:	1993
Modernisierungen:	2011 wurden in den Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss die Fenster erneuert
Bauweise:	Massivbau
Ausstattung Gebäude:	Holzdach mit Aufbauten (2 Gauben); Sattel- oder Giebeldach; Dachziegel aus Ton ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Geschossdecken aus Stahlbeton
Raumaufteilung EG:	Diele, Abstellraum, Schlafzimmer, WC, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnen, 2 Terrassen mit rd. 87 m ² Wohnfläche

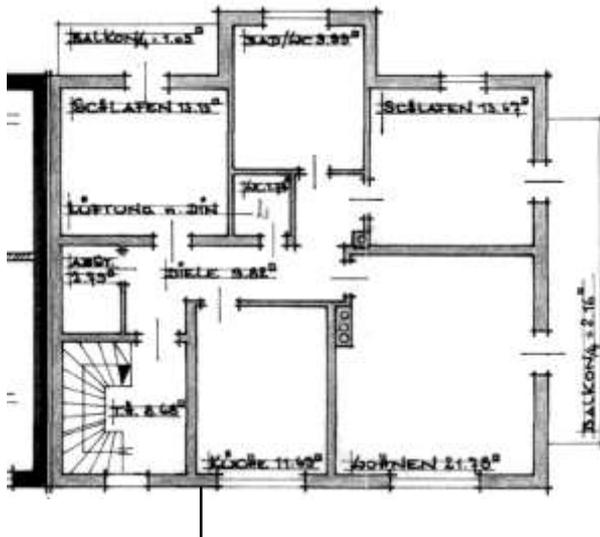
Raumaufteilung OG:	Diele, Abstellraum, Schlafzimmer, WC, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnen, Balkon mit rd. 88 m ² Wohnfläche
Raumaufteilung DG-Nord:	Wohnküche, Bad, Schlafzimmer, Balkon mit rd. 36 m ² Wohnfläche
Raumaufteilung DG-Süd:	Diele, Wohnküche, Bad, Schlafzimmer, Balkon mit rd. 37 m ² Wohnfläche
Wohnfläche:	die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 248 m ²
Raumaufteilung KG:	Gang, 3 Lagerkeller, Heizraum mit Öltanks, Waschraum
Fenster:	in den Erd- und Obergeschosswohnungen Kunststofffenster mit Isolierverglasung, eingebaut 2011, ansonsten Naturholzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Kupfer
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> massive Holztür aus Naturholz mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache glatte Türen aus Naturholz, teilweise mit Glasausschnitten; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1993; in den Wohnungen sind sämtliche Räume mit Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen ausgerüstet, im Bad Obergeschoss ist eine Fußbodenheizung eingebaut; im Heizungsraum befinden sich 3 Kunststofftanks mit je 1.500 Litern Fassungsvermögen
Warmwasser:	zentral über Heizung
Sanitäre Installationen:	es konnte nur das Bad im Dachgeschoss besichtigt werden: eingebaute Wanne, Stand-WC, Waschbecken; farbige Sanitärobjekte; einfache Ausstattung und Qualität
Energieausweis:	es liegt kein Energieausweis vor
Zustand Gebäude:	Das Mehrfamilienhaus weist verschiedene Schäden und einen Unterhaltungsstau auf, die eine Wertminderung in Höhe von geschätzt 50.000 € bedeuten.
Allgemeinbeurteilung:	Das Mehrfamilienhaus macht bis auf die genannten Mängel und Schäden einen ordentlichen Eindruck, es besteht in einzelnen Gewerken ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.
Carport:	Carport für 3 Pkw; Massivbau; Nord- und Ostwände aus Mauerwerk, unverputzt; Westseite aus Holz; eingeschossig, nicht unterkellert; Sattel- oder Giebeldach; guter Allgemeinzustand
Verkehrswert/ Wertermittlungstichtag:	Der miet- und lastenfreie Verkehrswert für das mit einem 4-Familienhaus und Carport bebaute Grundstück in 82447 Spatenhausen, Kirchenstraße 8 wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2023 aus dem Ertragswert abgeleitet und mit rund <u>830.000,00 €</u> geschätzt.
Hinweis:	Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen.
Anlagen:	Katasterkarte, Grundrisspläne, Fotos



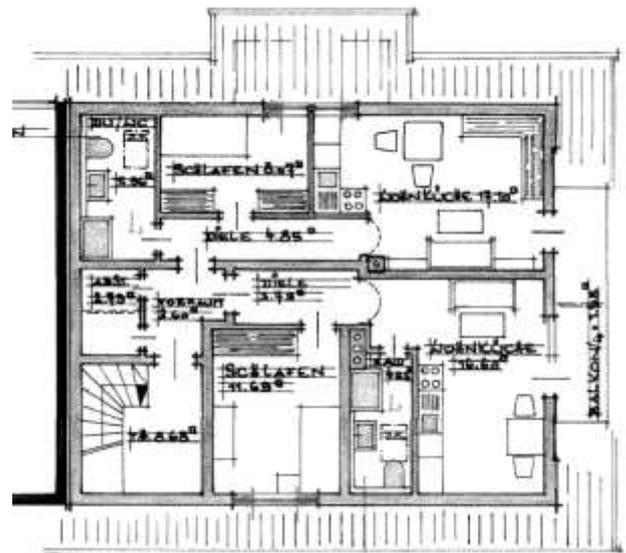
Auszug aus der Katasterkarte



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Bewertungsobjekt Straßenseite



Bewertungsobjekt Rückseite



Hauseingang mit Treppenhaus



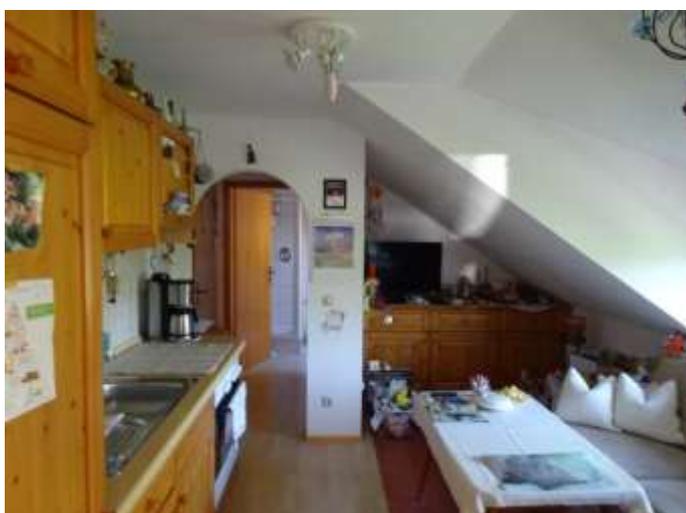
Badezimmer Erdgeschosswohnung



Badezimmer Erdgeschosswohnung



Wohnzimmer Obergeschosswohnung



Wohnküche Dachgeschosswohnung-Nord



Wohnküche Dachgeschosswohnung-Nord