



Kurzexposé

(zu Gutachten Nr.: 2024-332 N)

Objekt: **Amtsgericht Weilheim**
Aktenzeichen: 2 K 16/24
bebautes Grundstück Flurstück Nr. 864/48, Gemarkung Penzberg,
Ruhe am Bach 3 in 82377 Penzberg

- abzubrechendes Einfamilienhaus mit Schuppen –

Bewertungsstichtag: 04.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Lage: Die ruhige und zentrumsnahe Wohnlage ist für Penzberg insgesamt als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.

Gebäude: Wohnhaus: Baujahr vermtl. 1948 / Umbau 1958 / div. Teilmodernisierungen. Das Bewertungsgrundstück weist mit dem bestehenden Einfamilienhaus eine erheblich geringere bauliche Ausnutzung auf, als baurechtlich möglich. Zudem ist das Gebäude stark überaltert. Für die Bewertung wurde daher angenommen, dass ein Käufer das Grundstück frei räumen und neu bebauen wird.

Detailliertere Baubeschreibungen siehe Gutachten Nr. 2024-332 N

Grundstück: Größe laut Grundbuch = 1.083 m², Eckgrundstück, etwa dreieckiger Zuschnitt mit einer Ausrundung an der südlichen Grundstücksgrenze, maximale Tiefe ca. 46 m / maximale Breite ca. 34 m, Frontlänge entlang der Straße Ruhe am Bach ca. 60 m, weitgehend eben und höhengleich zu den angrenzenden Straßen.

Baurecht: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.02.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans der Stadt Penzberg „Ruhe am Bach II“. Im Bereich des Bewertungsobjektes handelt es sich, aufgrund einer fehlenden Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, um einen einfachen Bebauungsplan. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB zu erfolgen.

Die Bebauung mit zwei Ein- oder kleinen Mehrfamilienhäusern mit einer Grundfläche von jeweils 100 m² und einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) ist denkbar.

Insgesamt erscheint eine wertrelevante Geschossfläche von 550 m² erzielbar (DG zu 75 % des darunter liegenden Geschosses in Ansatz gebracht). Bezogen auf 1.083 m² Grundstücksfläche errechnet sich daraus eine realisierbare wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von gerundet 0,50.

Erschließung:

Das Bewertungsgrundstück ist direkt von der Straße Ruhe am Bach zugänglich und befahrbar. Die Straße Ruhe am Bach ist asphaltiert. Gehsteige sind nicht vorhanden.

Anschlüsse für Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über Kanalanschluss.

Erschließungskosten nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG fallen nach schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung Penzberg sowie der Stadtwerke Penzberg nicht mehr an.

Vermietung:

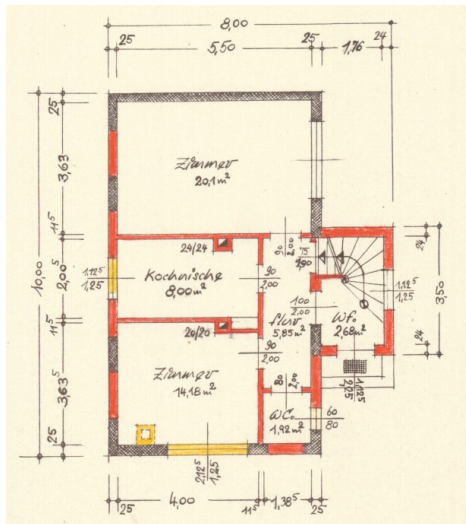
Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt vollständig an eine Mietpartei vermietet.

Verkehrswert zum 04.07.2024
(unbelastet und mietfrei)

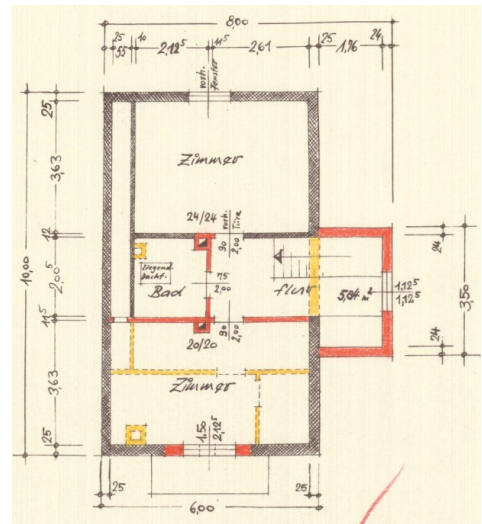
1.050.000,-- €



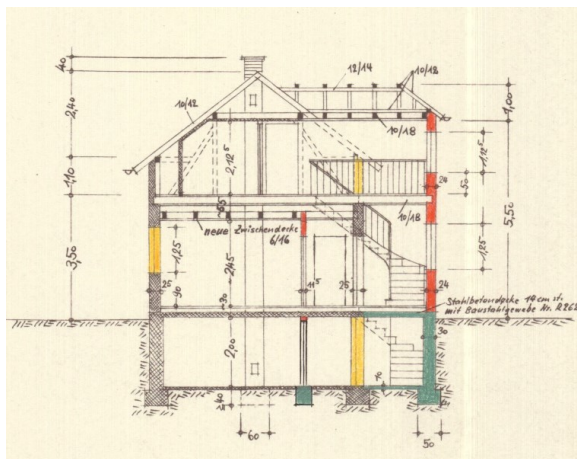
Lageplan, M ca. 1 : 1.000



Best. Einfamilienhaus - Grundriss Erdgeschoss



Best. Einfamilienhaus - Grundriss Obergeschoss



Best. Einfamilienhaus - Querschnitt



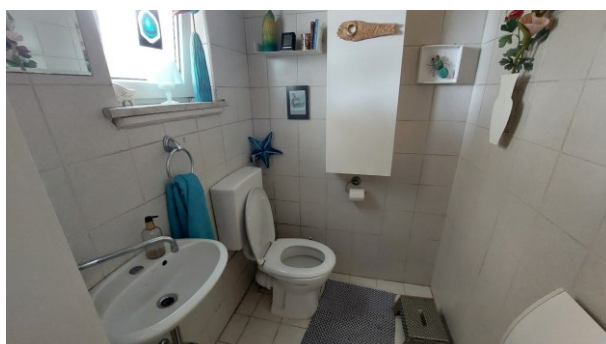
Best. Einfamilienhaus v. Südwesten



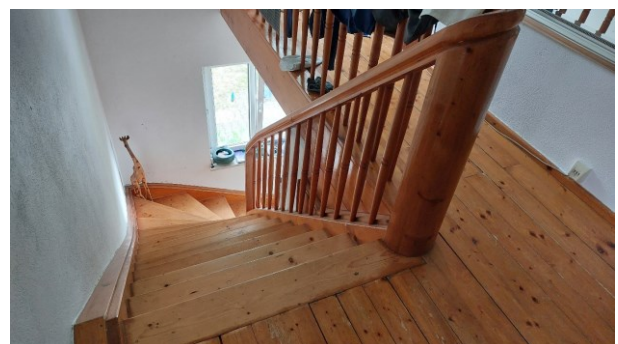
Best. Einfamilienhaus u. Schuppen v. Süden



Best. Einfamilienhaus u. Schuppen v. Nordwesten



WC im EG



Treppe EG-DG