



GA Nr. 2024-332 N

Anonymisierte, digitale Fassung in reduzierter Druckqualität

GUTACHTEN

über den

Verkehrswert

(§ 194 BauGB)

des bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 864/48, Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 3
in 82377 Penzberg

- abzubrechendes Einfamilienhaus mit Schuppen -

zum 04.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

vom 09.09.2024

Az: 2 K 16/24

... ./... ..

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Auftrag / Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.4 Ortsbesichtigung	4
1.5 Eigentümer laut Grundbuchausdruck zum Stichtag	4
1.6 Unterlagen	5
1.7 Hinweise	5
1.8 Grundbuchvortrag	7
2. BODENBESCHREIBUNG	10
2.1 Lage und Umgebung	10
2.2 Erschließung	11
2.3 Verkehrsanbindung	11
2.4 Grundstück	11
2.5 Entwicklungszustand	12
2.6 Baurechtliche Grundstücksqualität	12
3. BAUBESCHREIBUNG	14
3.1 Vorbemerkungen	14
3.2 Gebäude	14
3.3 Roh- und Ausbau	14
3.4 Baulicher Zustand	16
3.5 Nutzung / Konzeption	16
3.6 Außenanlagen	17
3.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	17
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.2 Darstellung der Bewertungsmethodik / Vergleichswertverfahren	18
4.3 Richtwert lt. Gutachterausschuss	19
4.4 Kaufpreise	21
4.5 Bodenwertableitung	23
4.6 Vorläufiger Bodenwert	26
4.7 Marktangepasster, vorläufiger Bodenwert	27
4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
4.8.1 Freilegungskosten	27
4.9 Bodenwert	28
5. VERKEHRSWERT	29
6. WERTEINFLUSS DER LASTEN IN ABT. II	31
6.1 Abt. II Eintragung laufende Nr. 1	31

Anhang 1	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der Grundfläche (GR) und der wertrelevanten Geschossfläche (WGF)	
Anhang 2	Seite 1 - Grundriss Erdgeschoss, Seite 2 - Grundriss Dachgeschoss, Seite 3 - Gebäudeschnitt,	Verkleinerung ohne Maßstab Verkleinerung ohne Maßstab Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 3	Luftbild mit digitaler Flurkarte,	Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 4	Auszugskopie Bebauungsplan,	ohne Maßstab
Anhang 5	Ortsplan,	ohne Maßstab
Anhang 6	Umgebungsplan,	ohne Maßstab
Fotos	1 – 14 (7 Seiten)	

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 48 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
BGF	=	Brutto-Grundfläche
GAA	=	Gutachterausschuss
GEG	=	Gebäudeenergiegesetz
GR	=	Grundfläche
GRZ	=	Grundflächenzahl
ImmoWertV	=	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	=	Kommunalabgabengesetz
ÖPNV	=	Öffentlicher Personennahverkehr
RVO	=	Regionalverkehr Oberbayern
WF	=	Wohnfläche
wGF	=	wertrelevante Geschossfläche
wGFZ	=	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	=	Wohnflächenverordnung
KG	=	Kellergeschoss
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.: 2 K 16/24

1.2 Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Laut Wertermittlungsauftrag vom 02.05.2024 und Beschluss vom 29.04.2024 des Amtsgerichtes Weilheim in OB. soll im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

... ./... ..

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins, der Verkehrswert für folgendes Versteigerungsobjekt geschätzt werden:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Weilheim i. OB von Penzberg

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Penzberg	864/48	Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	Ruhe am Bach 3	0,1083	7270

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

04.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

am 04.07.2024:

Teilnehmer:

- ... (Antragsteller)
- ... (Antragsgegner)
- ... (Mieter)
- Frau Hager Monika (Sachverständige)
- Frau Müller-Holve Mirjam (Mitarbeiterin der Sachverständigen)

1.5 Eigentümer laut Grundbuchausdruck zum Stichtag

1b ...

1c ...

zu je 1/2

1.6 Unterlagen

- Grundbuchabdruck vom 12.03.2024, vom Amtsgericht Weilheim i. OB
- Bodenrichtwert zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses am Landratsamt Weilheim-Schongau
- Luftbild mit digitaler Flurkarte vom 05.06.2024, als pdf-Datei
- Eingabeplan „Umbau des Wohnhauses von ... in Penzberg, Ruh‘ am Bach Nr. 3“ mit Grundrissen (EG, DG), einem Schnitt und Ansichten, im Maßstab 1 : 100, erstellt von ..., Bauingenieur, im Januar 1958, als pdf-Datei, aus der Bauakte der Stadt Penzberg
- Baugenehmigung vom 13.03.1958, als pdf-Datei, aus der Bauakte der Stadt Penzberg
- Kopie des Bebauungsplans „Ruhe am Bach II“ der Stadt Penzberg, in Kraft getreten mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.02.1998, als pdf-Datei
- Bankauskunft für Bergbau, erstellt von der E.ON SE, vom 22.08.2024, als pdf-Datei
- Schriftliche Auskünfte zur baurechtlichen Grundstücksqualität und zur Erschließung des Stadtbauamtes Penzberg vom 27.06.2024
- Aufzeichnungen und Fotos bei der Ortsbesichtigung am 04.07.2024
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag aktuellen Fassung

1.7 Hinweise

Berechnungen

Die Maßangaben in den Berechnungen wurden den unter Punkt 1.6 des Gutachtens aufgeführten Planunterlagen bzw. der amtlichen Flurkarte entnommen. Für das bestehende Kellergeschoss wurde kein Grundrissplan vorgelegt.

Die wertrelevante Geschossfläche des Dachgeschosses (Bestand und Neubau) wurde, der Praxis des Gutachterausschusses Weilheim-Schongau entsprechend, mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses berücksichtigt.

Die Grundfläche des Kellergeschosses wurde überschlägig anhand der Planunterlagen und nach örtlichem Eindruck geschätzt. Die Grundfläche des Schuppens wurde überschlägig anhand der Flurkarte ermittelt.

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 Standsicherheit, 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 i OB für Zwecke im gegenständlichen Verfahren.

1.8 Grundbuchvortrag

Eintragungsstand zum Wertermittlungsstichtag:

Amtsgericht Weilheim i.OB

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Penzberg Blatt 7270 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 12.11.1998. Mueller

Grundbuch

von

L Penzberg J

Band 203 Blatt 7270

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht		Weilheim i.OB		Band 203 Blatt 7270		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von		Penzberg						A	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe					
		Gemarkung (nur bei Abmeldung vom Grundbuchblatt angeben)	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²		
1	2	a/b	c	4					
1	-	864/48	Ruhe am Bach 3, Wohnhaus, Nebenge- bäude, Garten	10	83				

Abteilung I (Eigentümer)Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht Weilheim i.OB Grundbuch von Penzberg		Band 203 Blatt 7270	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Verpflichtung zur Duldung von Einwirkungen des Bergbaube- triebs unter Verzicht auf Entschädigungsansprüche; für VEBA AG, Düsseldorf/Berlin; eingetragen am 13.03.1935; umge- schrieben am 06.02.1991. <i>Eberle</i> Eberle <i>Ingrisch</i> Ingrisch		
2	1 Abt. I/1c:	Rückauflassungsvormerkung (Anspruch bedingt) für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 14.11.1995 - Notar Döbereiner, Weilheim i.OB, URNr. 2863 -; eingetragen am 11.12.1995 <i>Eberle</i> Eberle <i>Engel</i> Engel <i>gestorben</i> gestorben 02.12.2009		

Hinweise:

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

Aus den Lasten in Abt. II (hier auftragsgemäß das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht) resultierende Werteinflüsse werden in Abschnitt 6 des Gutachtens erörtert und gegebenenfalls vom Amtsgericht bei der Versteigerung festgestellt.

2. BODENBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Umgebung

Landkreis Weilheim-Schongau,
Stadt Penzberg, rd. 17.300 Einwohner (Stand 01.01.2024).

Penzberg liegt im Osten des Landkreises Weilheim-Schongau, in verkehrsgünstiger Lage, direkt an der A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen). Hierdurch ist die etwa 50 km entfernte Landeshauptstadt München einerseits schnell erreichbar. Andererseits besteht durch die Nähe zum Alpenrand und zu diversen Seen (z.B.: Osterseen, Starnberger See, Kochelsee) ein hoher Freizeitwert.

Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und erweiterten Bedarf sowie Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen (Gymnasium, Realschule).

Der Kohlebergbau, durch den der Ort ursprünglich entstand, wurde Mitte der 60er-Jahre eingestellt. Der darauffolgende Strukturwandel brachte eine Vielzahl von Betriebsansiedlungen. Hauptarbeitgeber und Hauptwachstumsfaktor der Stadt ist jedoch der Biotechnologiekonzern Roche. Mit aktuell rd. 7.700 Mitarbeitenden ist die Roche Diagnostics GmbH der größte Arbeitgeber im bayerischen Oberland und einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Region.

Die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung der Stadt Penzberg ist mit dem DB-Bahnhof „Penzberg“ (München - Kochel) durchschnittlich und mit dem direkten Anschluss an die Autobahn A 95 (München – Garmisch) gut ausgebaut.

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich von Penzberg, in einem Wohngebiet südöstlich der Staatsstraße 2370 (hier: Sindelsdorfer Straße), an der Straße Ruhe am Bach. Die Straße Ruhe am Bach fungiert dabei in erster Linie als innere Erschließungsstraße des gegenständlichen Wohngebietes. Sie zweigt von der ortsdurchführenden Sindelsdorfer Straße nach Südosten ab, verläuft dann in zwei Ringen und mündet zweiarmig wieder in die Sindelsdorfer Straße ein. Seitenarme der Straße Ruhe am Bach münden im Südwesten in die Straße In der Au und im Südosten in den Habicht- und Sperberweg sowie in einen Fußweg. Wesentliche Immissionsbelastungen waren im Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht feststellbar.

Die Haupteinkaufstraße im Ortszentrum von Penzberg, mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, ist in einer Entfernung von ca. 300 m in nord-östlicher Richtung zu Fuß erreichbar.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen, unterschiedlicher Baujahre.

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

2.2 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 in der Straße Ruhe am Bach 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.

2.3 Verkehrsanbindung

(Entfernungen = Luftlinie)

- | | |
|---|------------|
| • Sindelsdorfer Straße St 2370 (Zubringer zur B 472) | ca. 100 m |
| • DB-Bahnhof „Penzberg“ (Kochel - München) | ca. 300 m |
| • Ortsmitte Penzberg (Karlstraße / Bahnhofstraße) | ca. 630 m |
| • Karlstraße St 2063 (Zubringer zur A 95) | ca. 650 m |
| • Bundesstraße B 472 (Zubringer zur A 95) | ca. 2,9 km |
| • Autobahnanschlussstelle "Penzberg-Iffeldorf"
(A 95 München – Garmisch) | ca. 3,6 km |
| • Autobahnanschlussstelle "Sindelsdorf"
(A 95 München – Garmisch) | ca. 4,0 km |
| • München (Marienplatz) | ca. 46 km |
| • Flughafen München | ca. 73 km |

2.4 Grundstück

Flurstück Nr. 864/48

- Eckgrundstück
- Größe laut Grundbuch 1.083 m²
- 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 ebenes Grundstück. Höhengleich zu den angrenzenden Grundstücken und der Straße.

Siehe Luftbild mit digitaler Flurkarte im Anhang 3

2.5 Entwicklungszustand

Baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.6 Baurechtliche Grundstücksqualität

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. Demnach haben sich zulässige Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen, wobei die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans zu beachten sind.

Der Bebauungsplan enthält für das Flurstück 864/48, das im „Teilbereich A“ liegt, folgende wesentliche Festsetzungen:

- Geschossfläche (GF) max. 400 m² bezogen auf den festgesetzten Bauraum, zwei Gebäude zulässig (Aufenthaltsräume in ausbaufähigen Dachgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossflächen nicht mitzurechnen, sofern es sich um kein Vollgeschoß handelt)
- II Vollgeschosse
- Baulinien und Baugrenzen festgesetzt (Abstandsvermessungen)

Siehe Auszugskopie des Bebauungsplans im Anhang 4.

Gemeindliche Satzungen bestehen im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks in Form der Stellplatzsatzung und der Ortsgestaltungssatzung.

Die Bebauung der näheren Umgebung bzw. der unmittelbar an das bewertungsgegenständliche Anwesen angrenzenden Grundstücke besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern, weshalb hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Wohnbebauung als zulässig erachtet wird.

Die bestehende Bebauung weist lediglich eine Grundfläche von rd. 67 m² und eine Höhenentwicklung von Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss auf. Die wertrelevante Geschossflächenzahl liegt bei rd. 0,11.

Für ein zu Wohnzwecken ausbaufähiges Dachgeschoss wird, gemäß der Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses, ein Ansatz von 75 % (Faktor 0,75) der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB ist auf dem zu bewertenden Grundstück die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit einer Grundfläche von jeweils 100 m² und einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) realisierbar.

Somit ergibt sich auf dem Bewertungsgrundstück eine realisierbare wertrelevante Geschossfläche (wGF) von rd. 550 m² (siehe Anhang 1). Bezogen auf die Gesamtfläche des Anwesens von 1.083 m² errechnet sich daraus eine realisierbare wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von gerundet 0,50.

Die vorhandene Bebauung schöpft die Bebaubarkeit des Grundstücks somit bei Weitem nicht aus. Zudem stellt sich das vorhandene Einfamilienhaus hinsichtlich seiner Konzeption und Ausstattung als überaltert dar (vgl. Abschnitt 3). Es ist daher davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber eine Freilegung bzw. einen Abbruch des vorhandenen Einfamilienhauses und eine Neubebauung des Grundstücks anstreben würde.

Hinweise:

Die gemachten Angaben zur genehmigungsfähigen baulichen Nutzung können nur als Anhalt dienen, da sich im Bereich des § 34 BauGB, aufgrund des Beurteilungsspielraums der Genehmigungsbehörde, ohne einen Bauvorbescheid (Art. 75 BayBO) keine endgültigen Aussagen über die exakte Ausgestaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung formulieren lassen.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung werden, ebenso wie bei den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau, abweichend von § 20 Abs. 3 BauNVO, auch Flächen von Aufenthaltsräumen (vgl. Art. 45 ff. BayBO) in anderen Geschossen (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zugehörigen Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitgerechnet.

3. BAUBESCHREIBUNG

3.1 Vorbemerkungen

Das zu bewertende Grundstück weist mit dem bestehenden Einfamilienhaus eine erheblich geringere bauliche Ausnutzung auf, als nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB möglich. Zudem stellt sich das bestehende Gebäude als überaltert dar. Für die Bewertung wird daher angenommen, dass ein Käufer das Grundstück frei räumen und neu bebauen würde. Die Baubeschreibung erfolgt daher nur nachrichtlich.

3.2 Gebäude

Einfamilienhaus

- Baujahr vmtl. ca. 1948, Umbau vmtl. ca. 1958, jeweils gemäß Planunterlagen
- Erdgeschoss und Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von ca. 1,6 m
- Voll unterkellert
- Satteldach mit Quergiebel an der Südostseite
- Hauszugang an der Südwestseite

Schuppen

- Baujahr unbekannt
- Erdgeschoss, nicht unterkellert
- Pultdach

3.3 Roh- und Ausbau

Einfamilienhaus:

Konstruktion: Mauerwerksbau. Kellerwände aus Beton.

Wandoberflächen: Außenseitig verputzt (Rauputz) und gestrichen. Innenseitig Wände meist tapeziert oder verputzt und gestrichen. Bad und WC raumhoch gefliest (vermutlich in den 1990er Jahren erneuert). Küche mit Schutzblende aus Glas im Arbeitsbereich.

Decken: Holzbalkendecke über dem EG, unterseitig überwiegend tapeziert oder verputzt und gestrichen, teilweise mit Holzverkleidung mit Deckanstrich, Ortbetondecke über dem KG, unterseitig gestrichen.

Fenster: Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung, vermutlich aus den 1990er Jahren. Holzlamellenfensterläden.

Türen: Hauseingangstür als Holzrahmentür mit Isolierverglasung (Verglasung im Zeitverlauf erneuert). Im Innenbereich überwiegend glatte gestrichene Holztüren, teilweise mit Glasaus-

	schnitten, sowie Holzfüllungstüren, in passenden Umfassungszargen, aus dem Ursprungsbaujahr.
Treppe:	Treppe ins DG als Holzwangentreppe mit viertelgewendelterm Antritt mit eingestemmtten Tritt- und Setzstufen, aus dem Ursprungsbaujahr. Kellertreppe als Betontreppe mit viertelgewendelterm Antritt, aus dem Ursprungsbaujahr. Treppenabsatz aus Beton im Bereich der Hauseingangstür. Kelleraußentreppe aus Beton (nicht zugänglich).
Fußböden:	Holzdielenboden, Kunststeinfliesenboden, Fertigparkett, Sanitärräume und Bereich vor dem Kaminofen in Küche / Esszimmer mit Fliesen. Im Keller Betonboden, teils gestrichene Holzdielen.
Dach:	Zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl mit Pfanneneindeckung, unterseitig verputzt oder mit Holzverkleidung und gestrichen. Der Dachspitz mit einer Raumhöhe gemäß Planunterlagen von rd. 0,95 m wurde im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen.
Heizung:	Elektroheizung. Raumbeheizung über Nachtstromspeicheröfen. Wohnzimmer mit zusätzlichem Kachelofen und Küche/Esszimmer mit zusätzlichem Kaminofen. WC mit Elektro-Warmluftgerät und Bad mit Elektro-Heizpaneel beheizt. Brauchwassererwärmung über Elektroboiler.
Sanitär:	WC im EG: Handwaschbecken, Stand-WC mit Aufputzspülkasten. Bad im DG: Einbaubadewanne, Waschbecken.
Küche:	Keine Einbauten im Sinne von Zubehör.
Elektroinstallation:	Am Baujahr gemessen durchschnittliche Ausstattung, insgesamt jedoch nicht mehr zeitgemäße, unterdimensionierte Versorgung mit Brennstellen, Lichtschaltern, Steckdosen und Telekommunikationsanschlüssen.
Balkon:	Abgehängte Holzkonstruktion mit Bretterbelag, Holzgeländer mit Holzabdeckung.
Sonstiges:	Einbauschränk aus Holz im Schlafraum auf der Nordostseite im Dachgeschoss. Überdachter Freisitz im Bereich des Hauseingangs mit Klinkerfliesenbelag. Überdachung als Holzkonstruktion mit Wellenitplattendeckung (darunterliegend Kelleraußentreppe).
<u>Schuppen:</u>	In Holzständerbauweise mit Holzverkleidung und Pultdach.

3.4 Baulicher Zustand

Einfamilienhaus in, am Baujahr ca. 1948 bzw. am Umbaujahr ca. 1958 gemessen, durchschnittlicher Bausubstanz. Die Wärme- und Schallschutzeigenschaften weisen aufgrund des Austausches der Fenster leichte Verbesserungen gegenüber dem technischen Stand und den bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Baujahres auf, bleiben jedoch insgesamt deutlich hinter einem zeitgemäßen (Neubau-)Standard zurück. Ein Energieausweis wurde für das Bewertungsobjekt nicht vorgelegt.

Die Ausstattung des Einfamilienhauses ist überwiegend einfach und überaltert.

Das Gebäude wirkt, dem Baujahr entsprechend, normal gepflegt. Neben einer insgesamt zu geringen Raum- bzw. Kopfhöhe im Bereich des Kellergeschosses bzw. der Kellertreppe konnten Anzeichen von dauerhafter Feuchte im Kellergeschoss und Betonabplatzungen im Sockelbereich der Nordwestfassade festgestellt werden. Zudem sind nach Angabe des Mieters sämtliche Rohrleitungssysteme des Gebäudes stark veraltet. Weitere besondere Mängel und Schäden konnten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Der Erhaltungszustand des Schuppens ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

3.5 Nutzung / Konzeption

Die Grundrissituation des Einfamilienhauses stellt sich insgesamt als nur noch bedingt zeitgemäß dar. Das Einfamilienhaus bietet Raum für eine Familie mit bis zu 1 Kind. Es umfasst im Erdgeschoss einen Eingangsbereich mit Treppe ins Dachgeschoss und einen Flur, von dem aus, das Wohnzimmer, die Küche, das anschließende Esszimmer sowie ein WC-Raum erschlossen werden. Wohn- und Esszimmer haben Zugang zu den nach Südosten bzw. Südwesten ausgerichteten Terrassen. Im Dachgeschoss erreicht man über einen Flur das Bad und zwei Schlafräume, wobei ein Schlafrum über einen Zugang zu dem nach Südwesten ausgerichteten Balkon verfügt. Im Kellergeschoss befinden sich neben einer Waschküche, zwei zu Lagerzwecken genutzte Kellerräume.

Die Orientierung des Wohnhauses nach den Himmelsrichtungen ist als gut zu beurteilen.

Der Schuppen ist in erster Linie zu Werkstatt- und Lagerzwecken geeignet.

3.6 Außenanlagen

Die Zuwegung mit den Flächen um das Gebäude sowie die Terrasse an der südöstlichen Gebäudeseite sind mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Die Terrasse an der südwestlichen Gebäudeseite sowie die Flächen im Bereich des Schuppens sind mit Betonsteinplatten belegt.

Die weitläufigen Gartenflächen sind überwiegend als Rasenfläche mit Busch-, Stauden- und Heckenbewuchs, teils Großbäumen sowie vielfältigen Pflanzbeeten (u.a. Gemüse, Blumen) gestaltet. Freisitz im Südosten mit großer Thujahecke als Sichtschutz.

Die Einfriedung besteht meist aus einem Holzzaun, straßenseitig auf Betonsockel, bzw. zum nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück aus einer halbhohen Hecke. Es besteht ein zweiflügeliges Zufahrtstor an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

3.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Zum Wertermittlungstichtag ist das Bewertungsobjekt vollständig an eine Mietpartei vermietet.

Hinweis:

Bestehende Mietverhältnisse bleiben aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbeachtet.

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens bei der Ableitung des Verkehrswertes hat sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer zu orientieren, d.h. es ist den Einflüssen Rechnung zu tragen, die die Verkehrswertableitung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind das Vergleichswertverfahren einschließlich der Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 ImmoWertV bzw. §§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Anwesen zu ermitteln, das zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus mit Schuppen bebaut ist. Entsprechend den Darstellungen in Abschnitt 2.6 ist davon auszugehen, dass die Marktteilnehmer den vorhandenen baulichen Anlagen keine nachhaltige Nutzung mehr zurechnen und sich die Kaufpreisüberlegungen an den Ersatzbebauungsmöglichkeiten orientieren werden. Es ist daher bei der Verkehrswertermittlung eine Freilegung des Grundstücks zugrunde zu legen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie erfolgt daher unter Berücksichtigung der Verhaltensweisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sich bei unbebauten Grundstücken überwiegend an Vergleichspreisen orientiert, im **Vergleichswertverfahren** einschließlich des **Verfahrens zur Bodenwertermittlung** (§§ 24 bis 26 ImmoWertV bzw. §§ 40 bis 45 ImmoWertV).

4.2 Darstellung der Bewertungsmethodik / Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV mit aktuellen, ortsüblichen Preisen, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt werden (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Diese Bewertungsmethodik legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ableitbar ist. Hierfür sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV).

Sofern ein unmittelbarer Preisvergleich mit einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke nicht oder nur bedingt möglich ist, kann ein nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses (mittelbarer Preisvergleich) verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind darüber hinaus die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und abschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.3 Richtwert lt. Gutachterausschuss

1. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Gemäß § 196 BauGB, § 13 ff ImmoWertV und § 12 BayGaV hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim–Schongau die angegebenen Bodenrichtwerte zum **Stichtag 01.01.2024** ermittelt.

2. Definition Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

3. Ermittlungspflicht

Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln (§196 BauGB).

4. Grundlagen

Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen.

5. Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

5.1. Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2 Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören stets der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV), sowie insbesondere

- bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand und soweit wert- relevant vor allem
 - die Bauweise oder Anbauart,
 - das Maß der baulichen Nutzung,
 - die Grundstücksgröße (Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite),
- bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB) und förmlich fest-

gelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 BauGB) der Zustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht (entweder der sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste oder der sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusste Zustand).

5.3. Sonstige Merkmale

Das Bodenrichtwertgrundstück ist 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, sonstige Rechte oder Verpflichtungen),*
- *individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),*
- *individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten).*

5.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Diese ergibt sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen (z.B. Hangbebauungen); § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung (§16 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 ImmoWertV).

Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach §16 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 ImmoWertV ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, sind Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Beispiel insoweit das Dachgeschoss ausgebaut oder ausbaufähig ist:

GFZ = 0,4 bei II Vollgeschosse (VG) entspricht einer WGFZ von 0,55

Berechnung: WGFZ = GFZ 0,4 / 2 VG x 2,75 = 0,55

5.5. Erschließungssituation

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

... ..

Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Penzberg zum 01.01.2024

Zone 19010430, Penzberg/Ort/W

II Vollgeschosse, Grundstücksgröße 600 m², offene Bauweise, überwiegend Wohnbauland

1.050,-- €/m² bei WGFZ 0,50, erschließungsbeitragsfrei

Nachrichtlich:

Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Penzberg zum 01.01.2022

Zone 19010430, Penzberg/Ort/W

II Vollgeschosse, Grundstücksgröße 600 m², offene Bauweise, überwiegend Wohnbauland

1.100,-- €/m² bei WGFZ 0,50, erschließungsbeitragsfrei

4.4 Kaufpreise

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau lagen zum Stichtag folgende zwölf, als hinreichend vergleichsgerecht erachtete, Verkäufe aus der Richtwertzone des Bewertungsobjektes aus den Jahren 2022 und 2023 vor (aus Datenschutzgründen chiffriert gem. §15 Sachverständigenordnung):

Nr.	Kaufdatum	Fläche	Nutzungsart	wGFZ	Kaufpreis	Kaufpreis
		m ²	€/m ²		€	€/m ²
1	01/2022	577	W	0,44	599.350,--	1.039,--
2	02/2022	1.280	W	0,63	1.250.000,--	977,--
3	03/2022	719	W	0,56	926.000,--	1.288,--
4	04/2022	672	W	0,43	968.000,--	1.440,--
5	08/2022	981	W	0,39	1.027.500,--	1.047,--
6	03/2023	1.113	W	0,42	1.300.000,--	1.168,--
7	04/2023	981	W	0,39	875.013,--	892,--
8	07/2023	511	W	0,50	541.611,--	1.060,--
9	09/2023	897	W	0,48	784.000,--	874,--
10	11/2023	894	W	0,62	987.968,--	1.105,--
11	11/2023	813	W	0,68	840.000,--	1.033,--
12	12/2023	785	W	0,40	722.311,--	920,--

- Kauffall 1 – liegt in durchschnittlicher bis guter Lage im Nordwesten von Penzberg. Der Kaufpreis wurde noch nicht um die Abbruchkosten für das bestehende Wohnhaus in Höhe von 6.500 € (1/2 von 13.000 €) bereinigt. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- Kauffall 2 – ist eine Wohnbaufläche in etwas unterdurchschnittlicher Lage im zentralen Bereich von Penzberg, unweit der vielbefahrenen Seeshaupter Straße und einer Vielzahl öffentlicher Einrichtungen. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 34 BauGB.
- Kauffall 3 – liegt in durchschnittlicher bis guter Lage im Norden von Penzberg. Der Kaufpreis wurde noch nicht um die Abbruchkosten in Höhe von 24.000 € für das bestehende Wohnhaus bereinigt. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 34 BauGB.
- Kauffall 4 – liegt in durchschnittlicher bis guter Lage im Nordwesten von Penzberg. Der Kaufpreis wurde noch nicht um die Abbruchkosten in Höhe von 12.000 € für das bestehende Wohnhaus bereinigt. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 34 BauGB.
- Kauffall 5 – liegt in durchschnittlicher bis guter Lage im Nordosten von Penzberg. Der Kaufpreis wurde noch nicht um die Abbruchkosten in Höhe von 22.500 € für das bestehende Wohnhaus bereinigt. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 34 BauGB.
- Kauffall 6 – ist eine Wohnbaufläche in unterdurchschnittlicher Wohnlage im Nordwesten von Penzberg, unmittelbar an der vielbefahrenen Seeshaupter Straße. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 34 BauGB.
- Kauffall 7 – liegt in durchschnittlicher bis guter Lage im Nordosten von Penzberg. Der Kaufpreis wurde noch nicht um Sach- und Bauplanungsleistungen in Höhe von 30.000 € sowie teilweise noch anfallende Erschließungskosten bereinigt. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 34 BauGB.
- Kauffall 8 – ist eine unbebaute Wohnbaufläche in durchschnittlicher bis guter Lage im Nordosten von Penzberg. Der Kaufpreis wurde noch nicht um teilweise noch anfallende Erschließungskosten bereinigt. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

- Kauffall 9 – liegt in leicht unterdurchschnittlicher Lage im Südosten von Penzberg, an einer vermehrt befahrenen Erschließungs- bzw. Umgehungsstraße. Der Kaufpreis wurde noch nicht um die Abbruchkosten in Höhe von 16.000 € für das bestehende Wohnhaus bereinigt. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 34 BauGB.
- Kauffall 10 – ist eine unbebaute Wohnbaufläche in durchschnittlicher bis guter Lage im Nordwesten von Penzberg. Der Kaufpreis wurde noch nicht um teilweise noch anfallende Erschließungskosten bereinigt. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- Kauffall 11 – liegt in durchschnittlicher bis guter Lage im Nordwesten von Penzberg. Der Kaufpreis wurde noch nicht um die Abbruchkosten in Höhe von 40.000 € für das bestehende Wohnhaus bereinigt. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- Kauffall 12 – ist eine unbebaute Wohnbaufläche durchschnittlicher bis guter Lage im Nordosten von Penzberg. Der Kaufpreis wurde noch nicht um teilweise noch anfallende Erschließungskosten bereinigt. Ein Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Die baurechtliche Situation beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Hinweis:

Die Kauffälle Nrn. 1, 3, 4, 5, 9 und 11 werden nachfolgend um die, nach Angabe des örtlichen Gutachterausschusses, in den Kaufpreisen noch enthaltenen Abbruchkosten und der Kauffall Nr. 7 um die nach Angabe noch enthaltenen Sach- und Bauplanungsleistungen bereinigt (Abschlagshöhe siehe vorangegangene Erläuterungen zu den Kauffällen).

Für die nach Angabe des örtlichen Gutachterausschusses bei den Kauffällen Nrn. 7, 8, 10 und 12 teilweise noch anfallenden Erschließungskosten (Wasser und Abwasser) wurde eine Kostenansatz von 5,11 €/m² Grundstücksfläche in Anlehnung an die Beitrags- und Gebührensatzung der Stadtwerke Penzberg berücksichtigt. Dies entspricht beim Kauffall Nr. 7 einem Zuschlag von rd. 5.013,-- €, beim Kauffall Nr. 8 von rd. 2.611,-- €, beim Kauffall Nr. 10 von rd. 4.568,-- € und beim Kauffall Nr. 12 einem Zuschlag von rd. 4.011,-- € für die noch anfallenden Erschließungskosten.

4.5 Bodenwertableitung

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch den unmittelbaren Preisvergleich auf Grundlage der vorliegenden Grundstückskaufpreise. Aufgrund der breiten Streuung der vorliegenden Vergleichskauffälle wird zusätzlich eine Plausibilitätsprüfung anhand des Bodenrichtwertes durchgeführt.

Bei der Bodenwertableitung sind folgende Werteeinflüsse zu beachten:

Preisentwicklung seit der letzten Richtwertfestsetzung:

Die Vergleichskauffälle sind an die konjunkturelle Preisentwicklung zwischen dem Zeitpunkt ihrer notariellen Beurkundung und dem Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Grundlage für die Ermittlung der Abweichung des allgemeinen Preisniveaus sind die Datenerhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München.

Für den Zeitraum 01.01.2022 bis 01.01.2024 lässt sich anhand der durch den örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte für die Richtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, ein Preisrückgang von rd. 4,5 % (1.050,-- €/m² / 1.100,-- €/m²) ableiten (vgl. Abschnitt 4.3).

Konkrete Angaben über die Preisentwicklung im Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 liegen für die gegenständliche Richtwertzone zum Wertermittlungsstichtag dagegen nicht vor, so dass die Angabe zur Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus hier im Wege der freien sachverständigen Schätzung zu erfolgen hat.

Im Ballungsraum München hat sich der vormals stark ausgeprägte Verkäufermarkt seit Mitte des Jahres 2022 sukzessive zum Käufermarkt gewandelt. Spätestens seit Anfang des Jahres 2023 war dann auch ein spürbares Absinken der Kaufpreise feststellbar. Grund sind die Unsicherheiten infolge des Ukraine Krieges, die hohe Inflation sowie die stark gestiegenen Finanzierungskosten.

Einen Anhaltspunkt für die konjunkturelle Entwicklung zwischen dem 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 bieten, neben einer Vielzahl von Veröffentlichungen zum Marktgeschehen, die konkreten Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München. Dieser hat in seiner Herbstanalyse 2023 für individuelle Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Lagen im 1. - 3. Quartal einen Rückgang des Preisniveaus von im Mittel rund 13 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 veröffentlicht. In seinem Frühjahrsticker 2024 nennt der Gutachterausschuss einen Preisrückgang für individuelle Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen von rd. 20 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022, was einen anhaltenden Preisrückgang anzeigt.

Im vorliegenden Fall scheint unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklungen (Preisrückgang von - 4,5 %) sowie der allgemein geringeren Preisvolatilität in der Stadt Penzberg im Vergleich zur Landeshauptstadt München für den Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 eine Preisentwicklung in Höhe von rd. - 3,0 % sachgerecht.

Ausgehend von diesen Marktdaten resultieren für die Vergleichskauffälle im Vergleich zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages Anpassungen zwischen - 7 % (Faktor 0,93) und - 3 % (Faktor 0,97).

Lageeigenschaften:

Die übermittelten Vergleichskauffälle liegen in mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbaren Lagen innerhalb der gegenständlichen Bodenrichtwertzone. Die Lageeigenschaften der Vergleichskauffälle Nrn. 2, 6 und 9 stellen sich im Vergleich zu dem Bewertungsobjekt jedoch aufgrund bestehender (Verkehrs-)Immissionen als (etwas) schlechter dar.

Dies berücksichtigend werden im Wege einer freien sachverständigen Schätzung Anpassungen für die abweichenden Lagemerkmale der Kauffälle Nrn. 2, 6 und 9 zwischen + 5 % (Faktor 1,05) und + 10 % (Faktor 1,10) für sachgerecht erachtet.

Realisierbare bauliche Nutzungsintensität:

Die realisierbare bauliche Nutzungsintensität der Vergleichsobjekte liegt in einer Spanne zwischen einer wGFZ von 0,39 und 0,68 und ist an die als realisierbar angesehene bauliche Nutzungsintensität des Bewertungsobjektes mit einer wGFZ von rd. 0,50 anzupassen. Die Höhe der Anpassung orientiert sich an den durch den örtlichen Gutachterausschuss zu den Bodenrichtwerten veröffentlichten wGFZ-Umrechnungskoeffizienten.

Auf dieser Grundlage ergeben sich für die einzelnen Vergleichskauffälle Anpassungen zwischen - 7 % (Faktor 0,93) und + 4 % (Faktor 1,04).

Grundstücksfläche:

Die Grundstücksflächen der Vergleiche liegen in einer Spanne zwischen 511 m² und 1.280 m² und sind an die Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes von 1.083 m² anzupassen. Die Höhe der Anpassung orientiert sich an den durch den örtlichen Gutachterausschuss zu den Bodenrichtwerten veröffentlichten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten.

Auf dieser Grundlage ergeben sich für die einzelnen Vergleichskauffälle Anpassungen zwischen - 8 % (Faktor 0,92) und + 3 % (Faktor 1,03).

Weitere Zu-/ und Abschläge sind nicht erforderlich.

Aus der Ecklage des Bewertungsgrundstücks ist im vorliegenden Fall aufgrund der Nutzung und der im gegenständlichen Bereich geringen Frequentierung des Straßenraumes durch Fahrzeuge oder Fußgänger kein wesentlicher Werteeinfluss ableitbar.

Demnach ergibt sich für die Bewertungsfläche folgende Bodenwertkalkulation:

Nr.	Kaufpreis bereinigt rd.	konjunkturelle Entwicklung	Lage	wGFZ	Grundstücks- fläche	Kaufpreis angepasst rd.
		m ²				€/m ²
1	1.039,--	× 0,93	× 1,00	× 1,02	× 0,93	917,--
2	977,--	× 0,93	× 1,10	× 0,94	× 1,03	968,--
3	1.288,--	× 0,93	× 1,00	× 0,97	× 0,94	1.092,--
4	1.440,--	× 0,93	× 1,00	× 1,03	× 0,94	1.297,--
5	1.047,--	× 0,94	× 1,00	× 1,04	× 0,98	1.003,--
6	1.168,--	× 0,95	× 1,10	× 1,03	× 1,00	1.257,--
7	892,--	× 0,95	× 1,00	× 1,04	× 0,98	864,--
8	1.060,--	× 0,96	× 1,00	× 1,00	× 0,92	936,--
9	874,--	× 0,96	× 1,05	× 1,01	× 0,97	863,--
10	1.105,--	× 0,97	× 1,00	× 0,95	× 0,97	988,--
11	1.033,--	× 0,97	× 1,00	× 0,93	× 0,96	895,--
12	920,--	× 0,97	× 1,00	× 1,04	× 0,95	882,--

Die angepassten Grundstückskaufpreise liegen in einer Spanne zwischen rd. 863,-- bis 1.297,-- €/m². Das arithmetische Mittel beträgt rd. 997,-- €/m².

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ist für die Bewertungsfläche Flurstück 864/48 ein Bodenwert von rd. 997,-- €/m² angemessen (erschließungsbeitragsfrei).

4.6 Vorläufiger Bodenwert

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Größe des zu bewertenden Grundstücks errechnet sich folgender absoluter Bodenwert des Bewertungsobjektes (vorläufiger Vergleichswert):

Flurstück 864/48

Grundstücksgröße 1.083 m²

Vorläufiger Bodenwert:

1.083 m² x 997,00 €/m² = 1.079.751,-- €

Plausibilisierung des ermittelten Bodenwertes

In der zuvor durchgeführten Wertermittlung wurde zum Zeitpunkt 04.07.2024 für das Flurstück 864/48, Gemarkung Penzberg, auf Basis von zwölf als hinreichend vergleichsgerecht erachteten Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses ein absoluter Bodenwert von rd. 1.079.751,-- € bzw. rd. 997,-- €/m² Grundstücksfläche bei einer realisierbaren wGFZ von 0,50 und einer Grundstücksfläche von 1.083 m² ermittelt.

Um diese Markteinschätzung zu bestätigen, wird der ermittelte Bodenwert zusätzlich einer Plausibilitätsprüfung anhand des durch den örtlichen Gutachterausschuss zum

Stichtag 01.01.2024 veröffentlichten Bodenrichtwertes in Höhe von 1.050,-- €/m² bei einer wGFZ von 0,50 und einer Grundstücksgröße von 600 m² (siehe Abschnitt 4.3) unterzogen.

Hierfür ist der Bodenrichtwert im vorliegenden Fall hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung und der Grundstücksfläche anzupassen (zur Höhe der Anpassungen siehe Abschnitt 4.5).

Bodenrichtwert:		1.050,00 €/m ²
Preisentwicklung seit der letzten Richtwertfestsetzung	- 3,0 %	- 32,00 €/m ²
Grundstücksfläche	- 7,0 %	- 74,00 €/m ²
		<u>944,00 €/m²</u>

Damit weicht der ermittelte Bodenwert in Höhe von 997,-- €/m² lediglich um 53,-- €/m² bzw. rd. 5 % von dem angepassten Bodenrichtwert ab, was als plausibel angesehen wird.

4.7 Marktangepasster, vorläufiger Bodenwert

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da alle wertrelevanten Eigenschaften in der Bodenwertermittlung angemessen berücksichtigt wurden. Der marktangepasste, vorläufige Bodenwert entspricht dem vorläufigen Bodenwert mit einer Höhe von 1.079.751,-- €.

4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.8.1 Freilegungskosten

Für den Abbruch des Einfamilienhauses und des Schuppens werden Abbruchkosten zu rd. 125,-- €/BGF vom ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht.

Brutto-Grundfläche (BGF):	
Einfamilienhaus + Schuppen, rd.	230 m ²

Berechnung der Brutto-Grundfläche siehe Anhang 1.

Weitere Zu-/ und Abschläge sind nicht erforderlich.

4.9 Bodenwert

Das Ergebnis der dargestellten Wertableitung führt zu folgendem Bodenwert des Bewertungsobjektes:

Flurstück 864/48

Grundstücksgröße 1.083 m²

Bodenwert:

1.083 m² x 997,-- €/m² = 1.079.751,-- €

./.. Freilegungskosten

230 m² x 125,-- €/m² BGF = ./.. 28.750,-- €

1.051.001,-- €

rd. 1.051.000,-- €

erschließungsbeitragsfrei.

5. 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 Penzberg insgesamt durchschnittliche bis gute, ruhige und zentrumsnahe Lage ebenso zu beachten, wie das auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück realisierbare Maß der baulichen Nutzung sowie die Grundstücksgröße.

Die Anbindung der Stadt Penzberg an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich und an das individuelle Straßennetz als gut zu beurteilen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans. Art und Maß der baulichen Nutzung sind demnach nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen.

Das zu bewertende Grundstück weist mit dem bestehenden Einfamilienhaus eine erheblich geringere bauliche Ausnutzung auf, als nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB möglich. Weiterhin ist das bestehende Gebäude stark überaltert. Für die Bewertung wurde daher angenommen, dass ein Käufer das Grundstück frei räumen und neu bebauen wird. Die Bebauung mit zwei Ein- oder kleinen Mehrfamilienhäusern ist denkbar. Das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Einfamilienhaus mit Schuppen wurde dementsprechend nur in Form seiner Abbruchkosten berücksichtigt.

Der Bodenwert wurde mit rd. 1.051.000,-- € ermittelt. Der Verkehrswert entspricht dem Sachwert abzüglich einer Rundung von 1.000,-- €.

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 Einfamilienhaus mit Schuppen bebaute Grundstück Flurstück Nr. 864/48, Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 3 in 82377 Penzberg, in miet- und lastenfreiem Zustand zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 mit

1.050.000,-- €

begutachtet.

Murnau am Staffelsee, 09.09.2024

erstellt durch:

Monika Hager

Hinweise:

Wegen der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens wurden die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten sowie die bestehende Vermietungssituation im vorstehenden Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Aus den Lasten in Abt. II (hier auftragsgemäß das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht) resultierende Werteinflüsse werden in Abschnitt 6 des Gutachtens erörtert und gegebenenfalls vom Amtsgericht bei der Versteigerung festgestellt.

6. WERTEINFLUSS DER LASTEN IN ABT. II

6.1 Abt. II Eintragung laufende Nr. 1

In Abteilung II ist unter der laufenden Nummer 1 eine Verpflichtung zur Duldung von Einwirkungen des Bergbaubetriebs unter Verzicht auf Entschädigungsansprüche zugunsten der VEBA AG, Düsseldorf/Berlin (Rechtsvorgängergesellschaft der E.ON SE) eingetragen (eingetragen am 13.03.1935).

Die diesbezügliche Bewilligungsurkunde konnte vom zuständigen Grundbuchamt am Amtsgericht Weilheim i. OB nicht aufgefunden werden.

Die bestehende Eintragung geht auf die Zeit zurück, als das Stadtbild und die Wirtschaft von Penzberg noch vom Kohleabbau geprägt war. Noch heute finden sich nach Aussage der Stadtverwaltung eine Vielzahl von Gruben und Schächten im Erdreich. Bei Bauvorhaben werden daher nach wie vor vielerorts detaillierte Baugrunduntersuchungen sowie gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen zur Baugrundverbesserung erforderlich. Dieser Umstand findet sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg wieder, der weite Teile der Stadt als „Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können“ ausweist.

Der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg nicht als solche Fläche dargestellt.

Zur weiteren Klärung des Sachverhaltes hat sich die Unterzeichnerin an die E.ON SE, Rechtsnachfolgegesellschaft der VEBA AG, gewandt, über deren stillgelegtem Bergwerkseigentum das Bewertungsobjekt liegt und zu deren Gunsten die bestehende Eintragung dinglich gesichert ist.

Nach schriftlicher Auskunft der E.ON SE sind aus dem vor Jahrzehnten eingestellten Bergbaubetrieb im Bereich des Bewertungsobjektes seit über 50 Jahren keine Einwirkungen mehr möglich. Eine erneute Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich ist nicht geplant, weshalb nach dem derzeitigen Stand auch zukünftige Einwirkungen auszuschließen sind.

Zudem weist die E.ON SE daraufhin, dass gemäß den ihnen vorliegenden Unterlagen an dem Bewertungsgrundstück keinerlei Bergschäden bekannt sind. Unterlagen über eine Sicherungsanfrage vor Errichtung des auf dem Bewertungsgrundstück bestehenden Einfamilienhauses, die auf ein mögliches Schadensrisiko hinweisen könnten, liegen ebenfalls nicht vor.

Zudem sind nach Angabe andere oder weitergehende Vereinbarungen zu Bergschäden mit der E.ON SE nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auskunft keine bergtechnische Prüfung vorgenommen wurde.

Hinweise dafür, dass einem potenziellen Erwerber im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks durch Einwirkungen des früheren Bergbaus zusätzliche Kosten entstehen könnten, liegen unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen nicht vor. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass Teilnehmer am gewöhnlichen Geschäftsverkehr in ihren Kaufpreisüberlegungen hierfür Aufwendungen berücksichtigen werden. Ein Werteinfluss aus der bestehenden Eintragung ist daher aus Marktsicht zu vernachlässigen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine abschließende Aussage über das Vorhandensein möglicher Einwirkungen des früheren Bergbaus nur mithilfe einer detaillierten Baugrunduntersuchung getroffen werden kann.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der Grundfläche (GR) und der wertrelevanten Geschossfläche (WGF)

Die Berechnungen beruhen auf den unter Punkt 1.6 des Gutachtens aufgeführten Planunterlagen sowie der amtlichen Flurkarte.

Grundstück Flst. 864/48 **1.083 m²**

Baurechtlich relevante Grundfläche (GR)

Einfamilienhaus (Bestand)

EG	ca.	10,00 m x	6,00 m x	1,00	=	60,00 m ²	60,00 m ²
	ca.	3,50 m x	2,00 m x	1,00	=	7,00 m ²	7,00 m ²
							rd. 67,00 m²

Baurechtlich relevante Grundflächenzahl (GRZ):

$$\frac{67 \text{ m}^2}{1.083 \text{ m}^2} = \text{rd. } \underline{\underline{0,06}}$$

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Einfamilienhaus (Bestand)

Das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss wurde der Praxis des Gutachterausschusses Landkreis Weilheim-Schongau entsprechend zu 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses in der wertrelevanten Geschossfläche berücksichtigt.

EG	ca.	10,00 m x	6,00 m x	1,00	=	60,00 m ²	60,00 m ²
	ca.	3,50 m x	2,00 m x	1,00	=	7,00 m ²	7,00 m ²
DG	ca.	10,00 m x	6,00 m x	0,75	=	45,00 m ²	45,00 m ²
	ca.	3,50 m x	2,00 m x	0,75	=	5,25 m ²	5,25 m ²
							117,25 m ²
							rd. 117,00 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

$$\frac{117 \text{ m}^2}{1.083 \text{ m}^2} = \text{rd. } \underline{\underline{0,11}}$$

Brutto-Grundfläche (BGF)

Einfamilienhaus (Bestand)

KG	ca.	10,00 m x	6,00 m x	1,00	=	60,00 m ²	60,00 m ²
	ca.	3,50 m x	2,00 m x	1,00	=	7,00 m ²	7,00 m ²
EG	ca.	10,00 m x	6,00 m x	1,00	=	60,00 m ²	60,00 m ²
	ca.	3,50 m x	2,00 m x	1,00	=	7,00 m ²	7,00 m ²
DG	ca.	10,00 m x	6,00 m x	1,00	=	60,00 m ²	60,00 m ²
	ca.	3,50 m x	2,00 m x	1,00	=	7,00 m ²	7,00 m ²
							201,00 m ²
							rd. 201,00 m²

Schuppen (Bestand)

EG	ca.	10,00 m x	2,85 m x	1,00	=	28,50 m ²	28,50 m ²
							rd. 29,00 m²

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der Grundfläche (GR) und der wertrelevanten Geschossfläche (WGF)

Die Maßangaben in den Berechnungen wurden der amtlichen Flurkarte unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan entnommen.

Grundstück Flst. 864/48 **1.083 m²**

Baurechtlich relevante Grundfläche (GR)

2 Wohngebäude (Neubau)

EG	ca.	12,50 m x	8,00 m x	1,00	=	100,00 m ²	100,00 m ²
EG	ca.	12,50 m x	8,00 m x	1,00	=	100,00 m ²	100,00 m ²
							rd. <u>200,00 m²</u>

Baurechtlich relevante Grundflächenzahl (GRZ):

<u>200 m²</u>	=	rd. <u>0,18</u>
1.083 m ²		

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

2 Wohngebäude (Neubau)

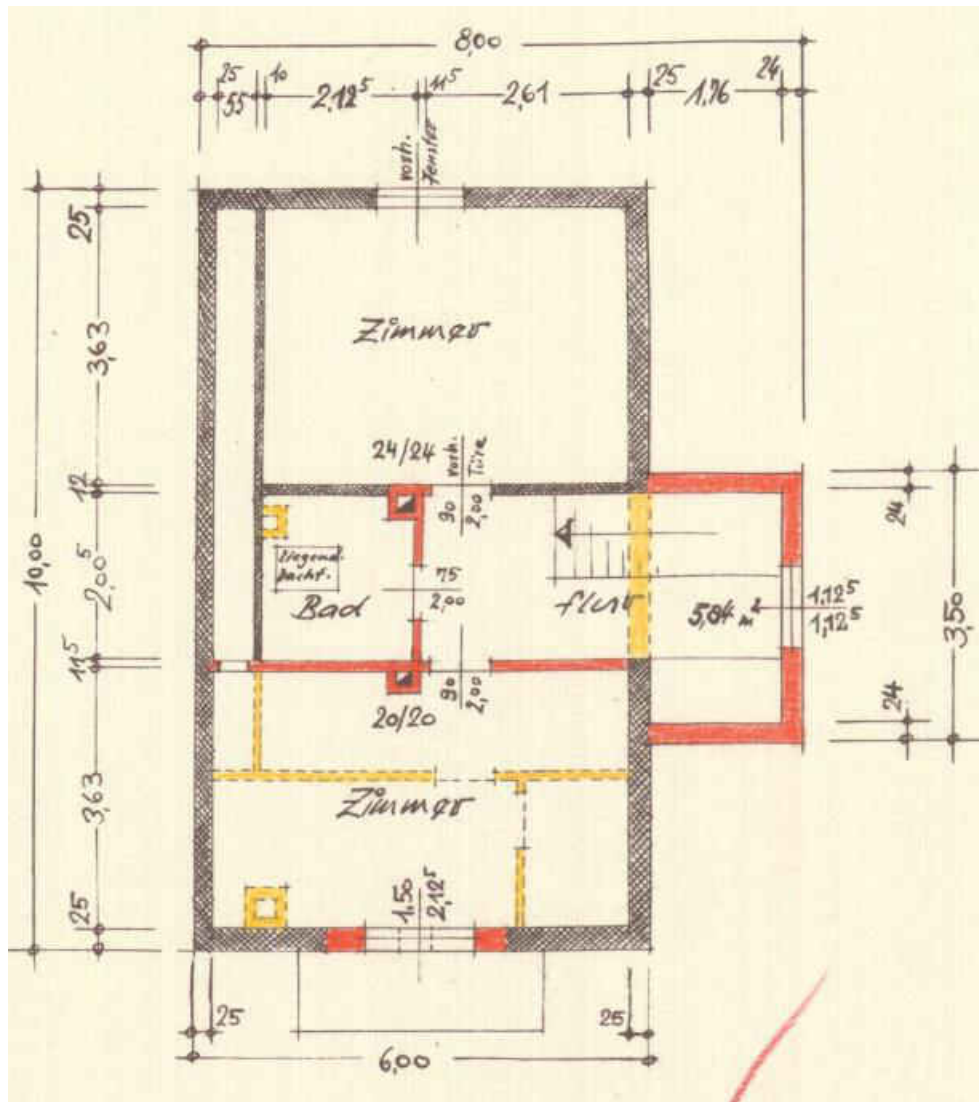
Die Dachgeschosse wurden der Praxis des Gutachterausschusses Landkreis Weilheim-Schongau entsprechend zu 75 % der Geschossfläche der darunter liegenden Vollgeschosse in der wertrelevanten Geschossfläche berücksichtigt.

EG	ca.	12,50 m x	8,00 m x	1,00	=	100,00 m ²	100,00 m ²
OG	ca.	12,50 m x	8,00 m x	1,00	=	100,00 m ²	100,00 m ²
DG	ca.	12,50 m x	8,00 m x	0,75	=	75,00 m ²	<u>75,00 m²</u>
							275,00 m ²
EG	ca.	12,50 m x	8,00 m x	1,00	=	100,00 m ²	100,00 m ²
OG	ca.	12,50 m x	8,00 m x	1,00	=	100,00 m ²	100,00 m ²
DG	ca.	12,50 m x	8,00 m x	0,75	=	75,00 m ²	<u>75,00 m²</u>
							275,00 m ²
							rd. <u>550,00 m²</u>

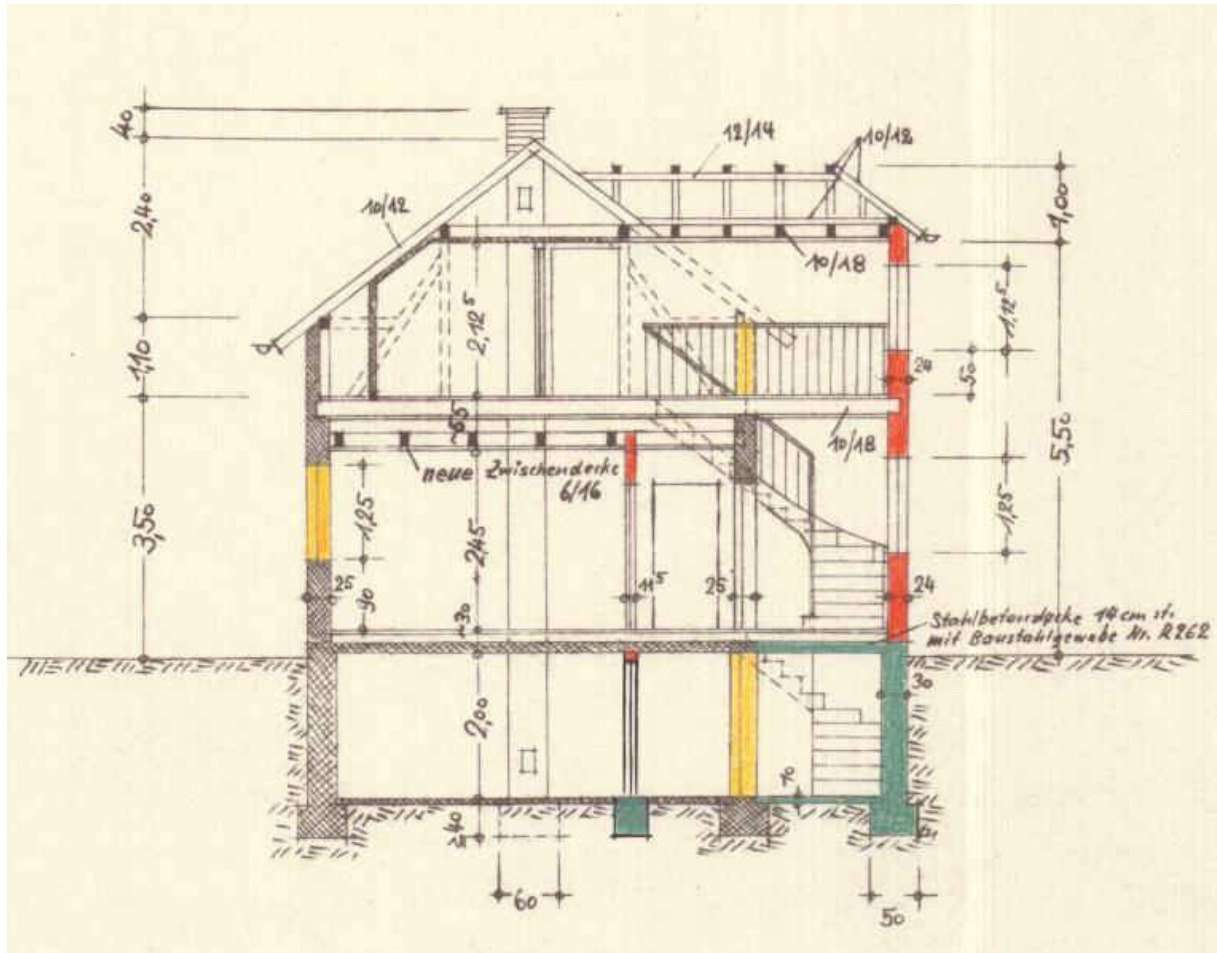
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

<u>550 m²</u>	=	rd. <u>0,51</u>
1.083 m ²		rd. <u>0,50</u>

Grundriss Dachgeschoss, Verkleinerung ohne Maßstab



Gebäudeschnitt, Verkleinerung ohne Maßstab



Luftbild mit digitaler Flurkarte, Verkleinerung ohne Maßstab

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Weilheim i.OB**Hofstraße 21
82362 Weilheim i.OBFlurstück: 864/48
Gemarkung: PenzbergGemeinde: Stadt Penzberg
Landkreis: Weilheim-Schongau
Bezirk: Oberbayern**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 05.06.2024

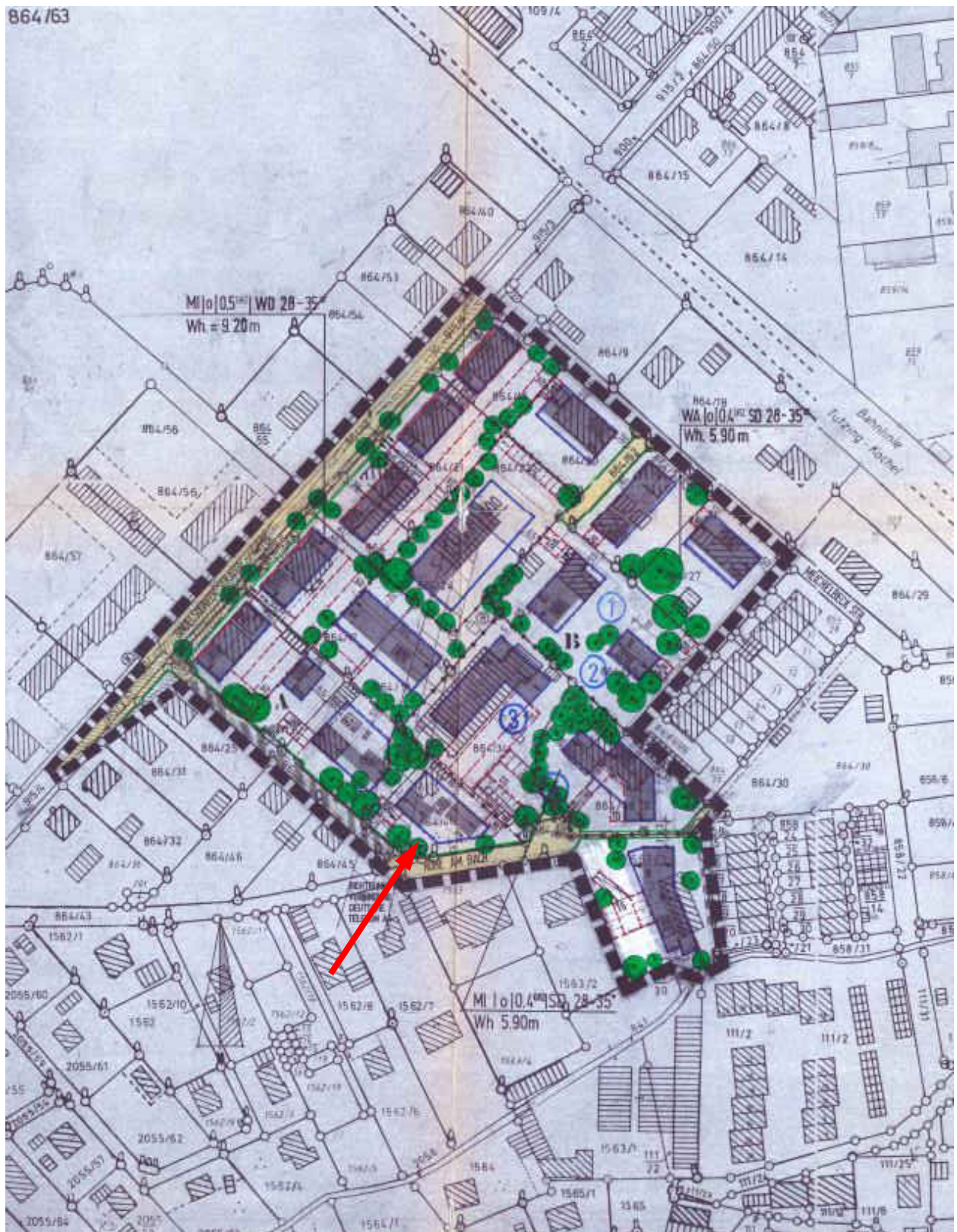


Maßstab 1:1000

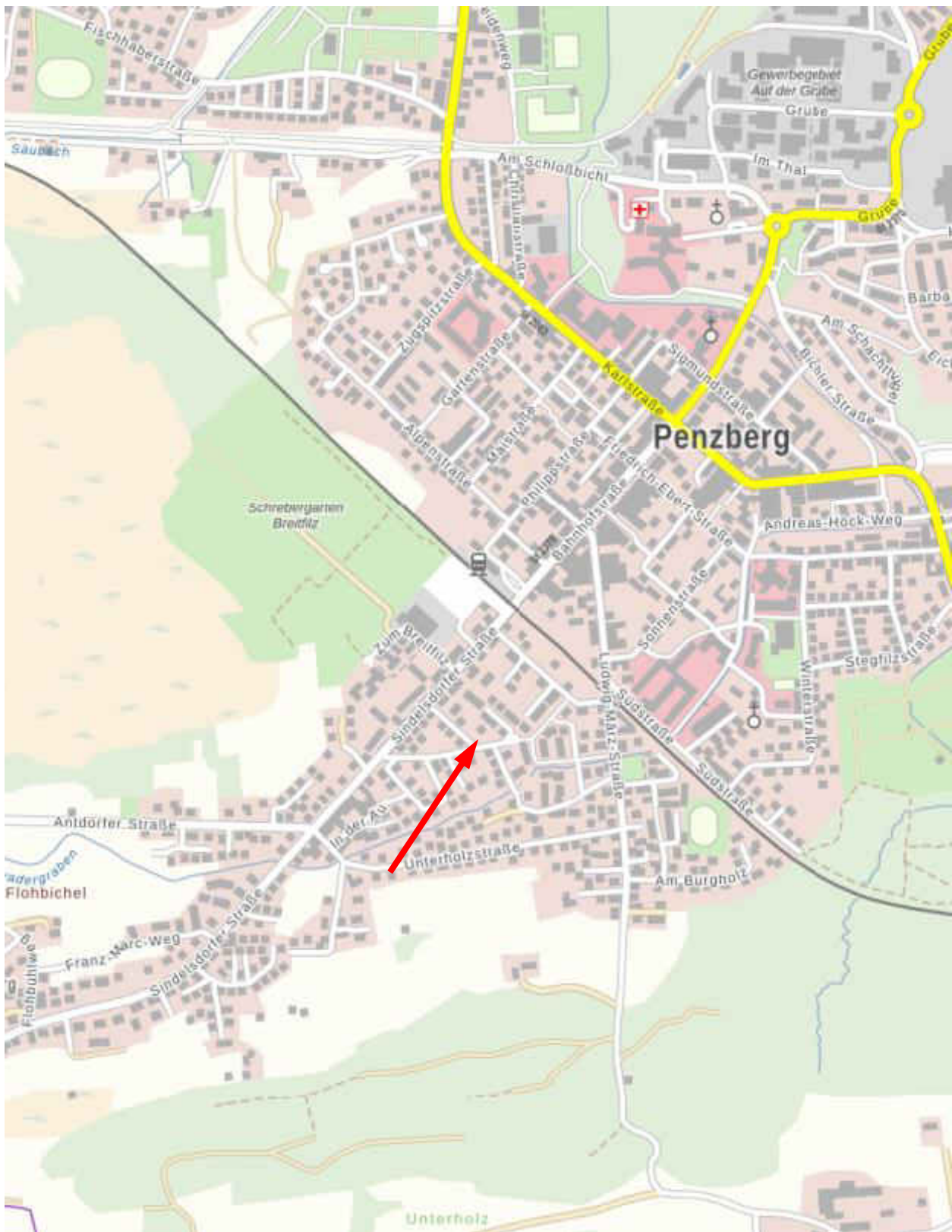


Meter

Auszugskopie Bebauungsplan, ohne Maßstab



Ortsplan, ohne Maßstab
www.geoportal.bayern.de



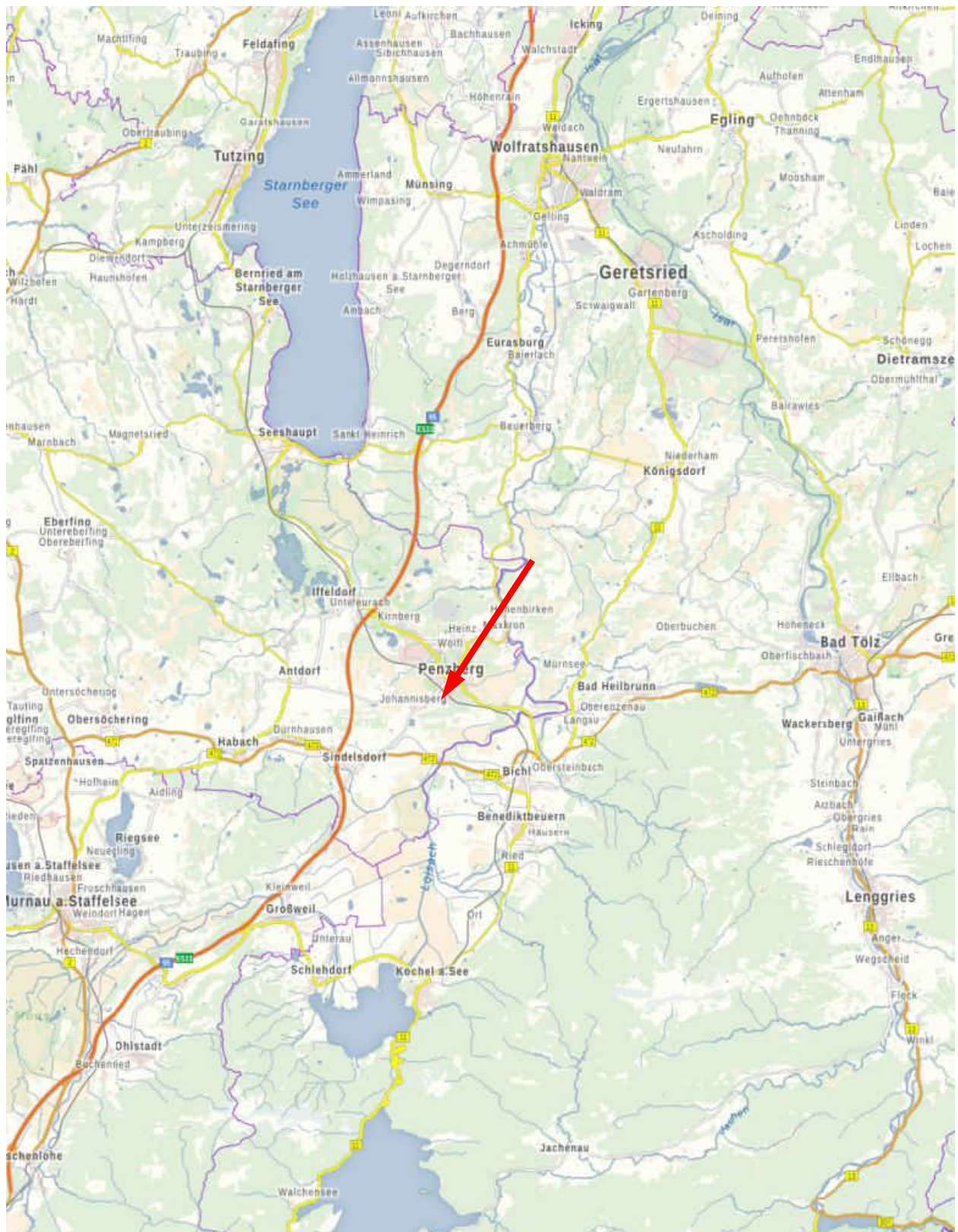
Umgebungsplan, ohne Maßstab
www.geoportal.bayern.de



Foto 1 – Einfamilienhaus von Südwesten



Foto 2 – Einfamilienhaus mit Schuppen von Süden



Foto 3 – Einfamilienhaus von Westen



Foto 4 – Einfamilienhaus mit Schuppen von Nordwesten



Foto 5 – Blick auf den Garten von Südosten

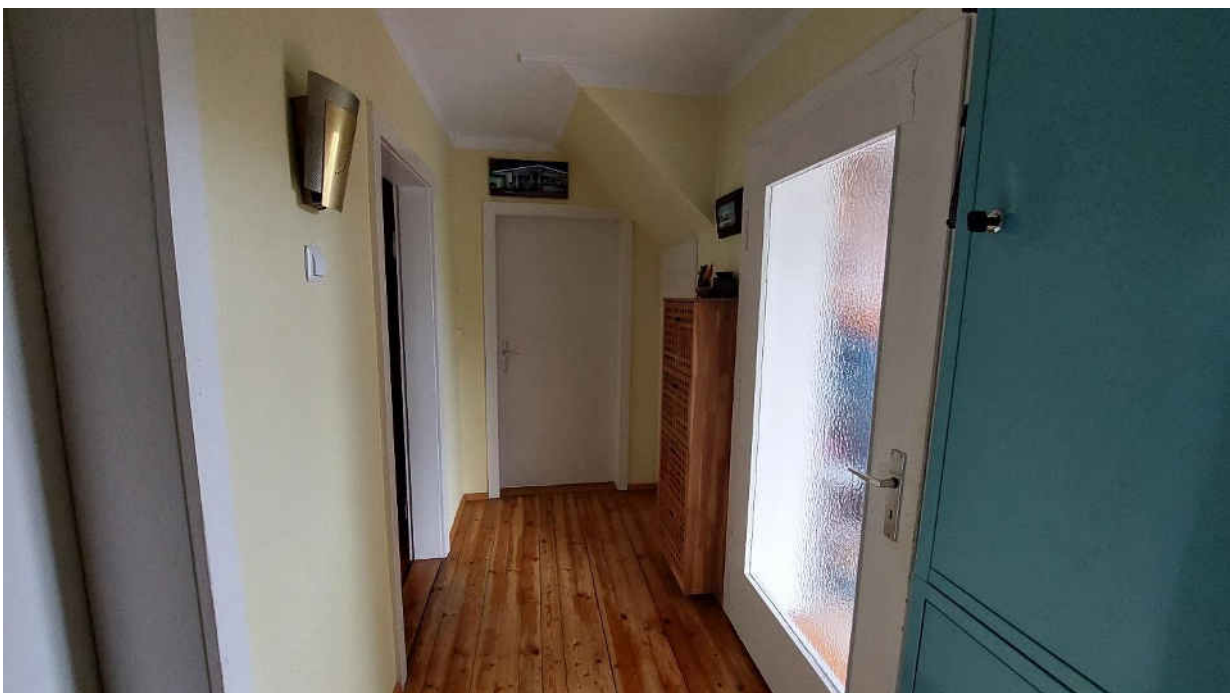


Foto 6 – Flur im EG

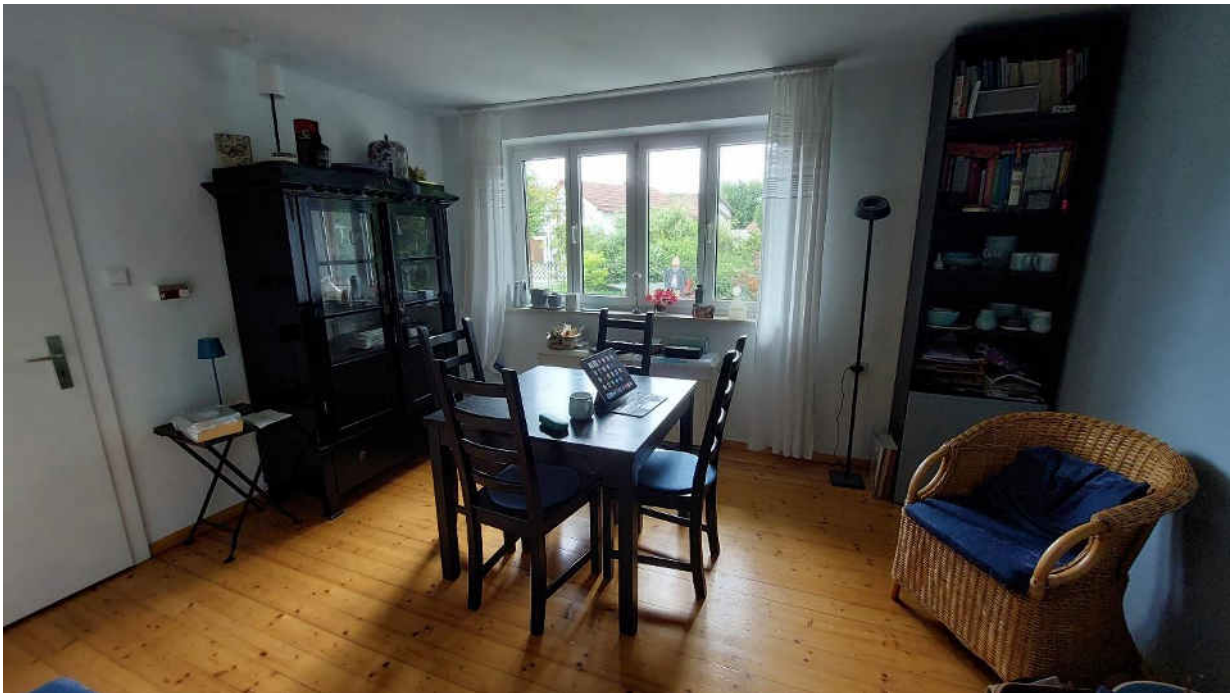


Foto 7 – Esszimmer im EG



Foto 8 – Blick vom Esszimmer in Richtung Küche im EG

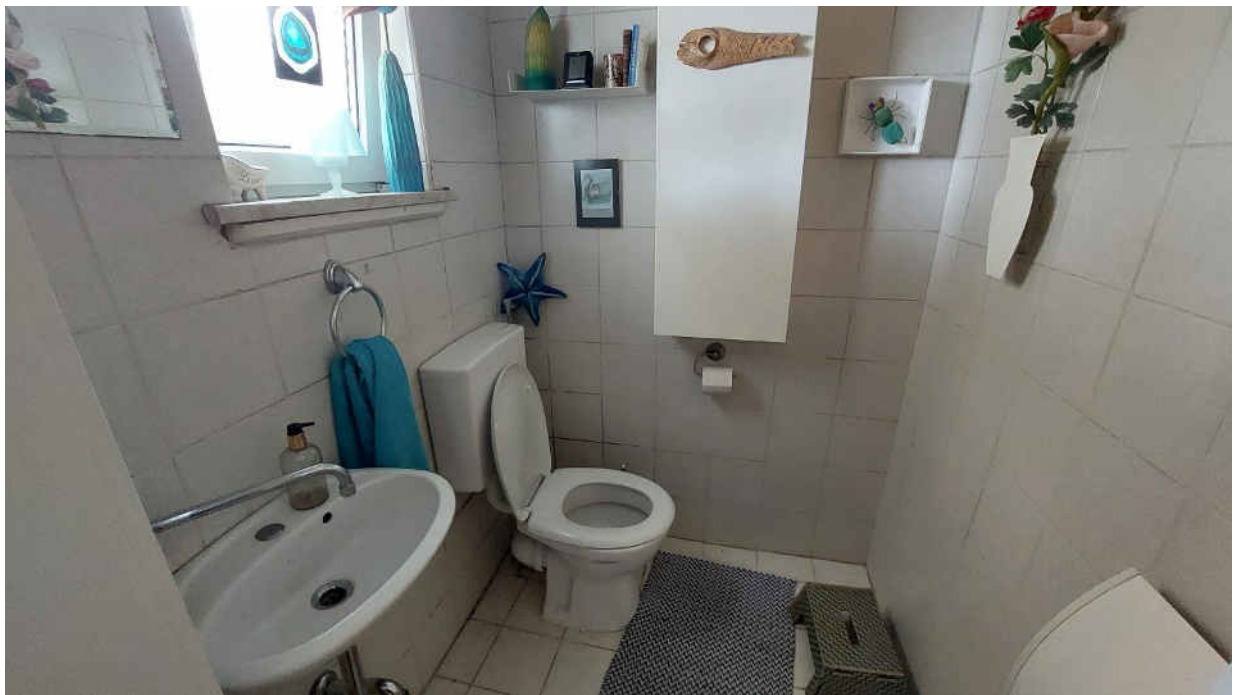


Foto 9 – WC im EG

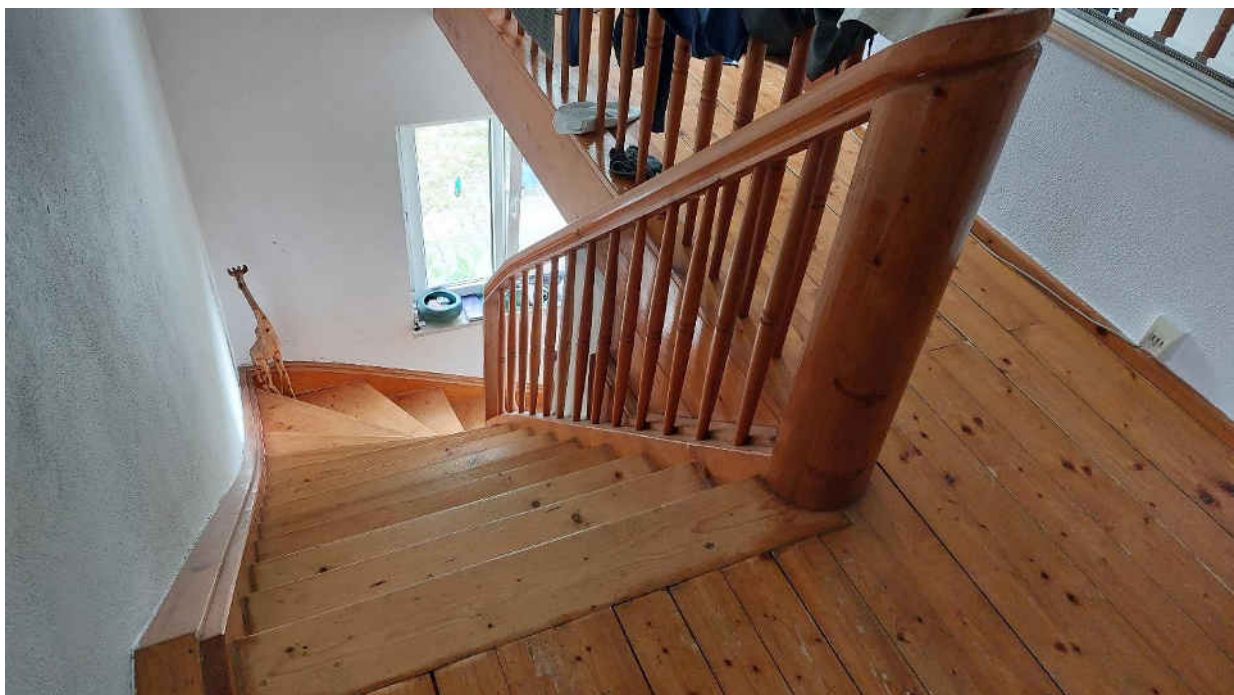


Foto 10 – Treppe EG-DG

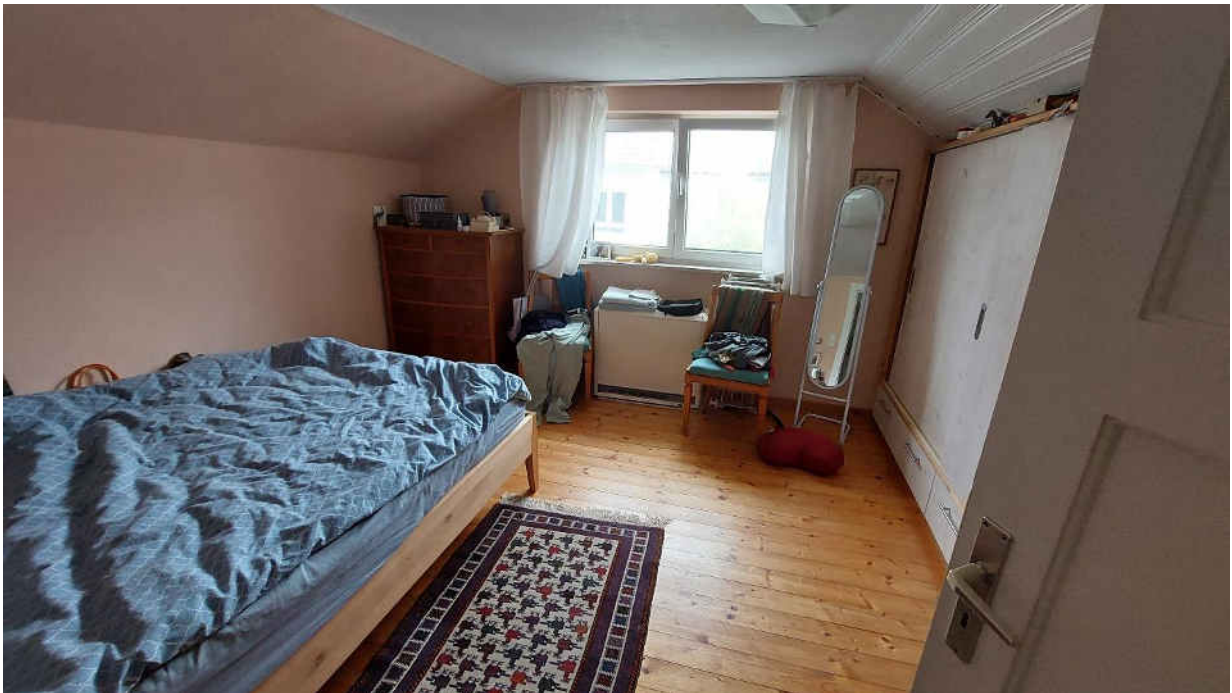


Foto 11 – Schlafraum im DG

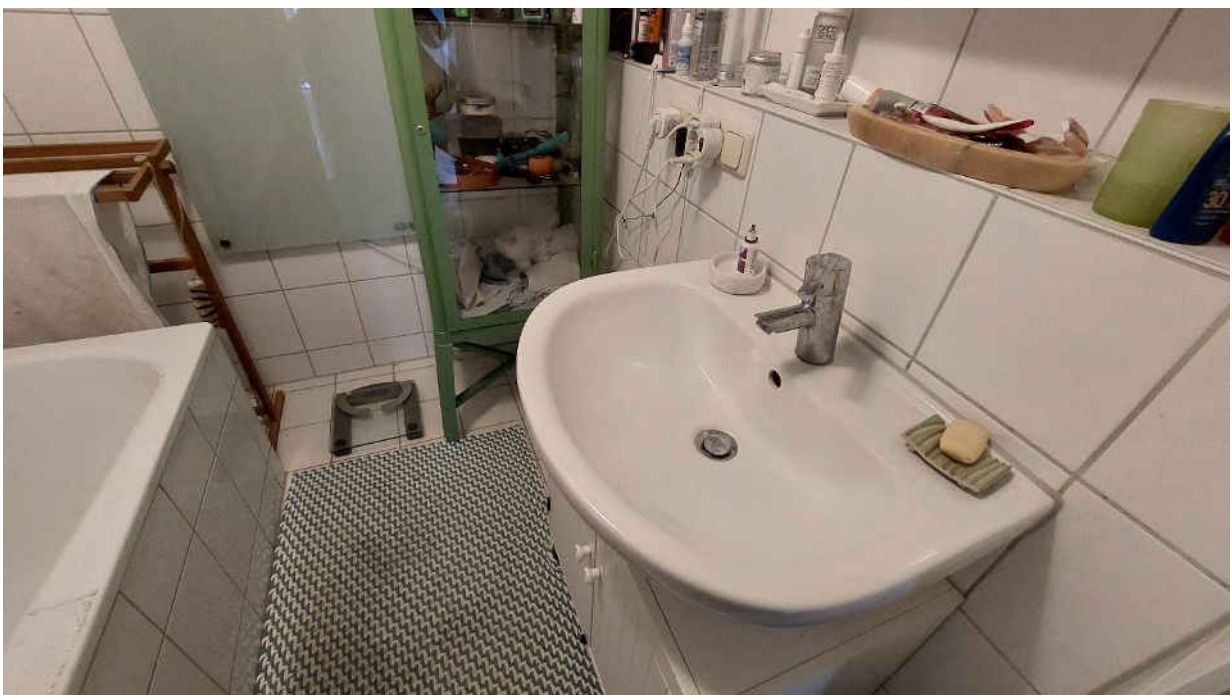


Foto 12 – Bad im DG

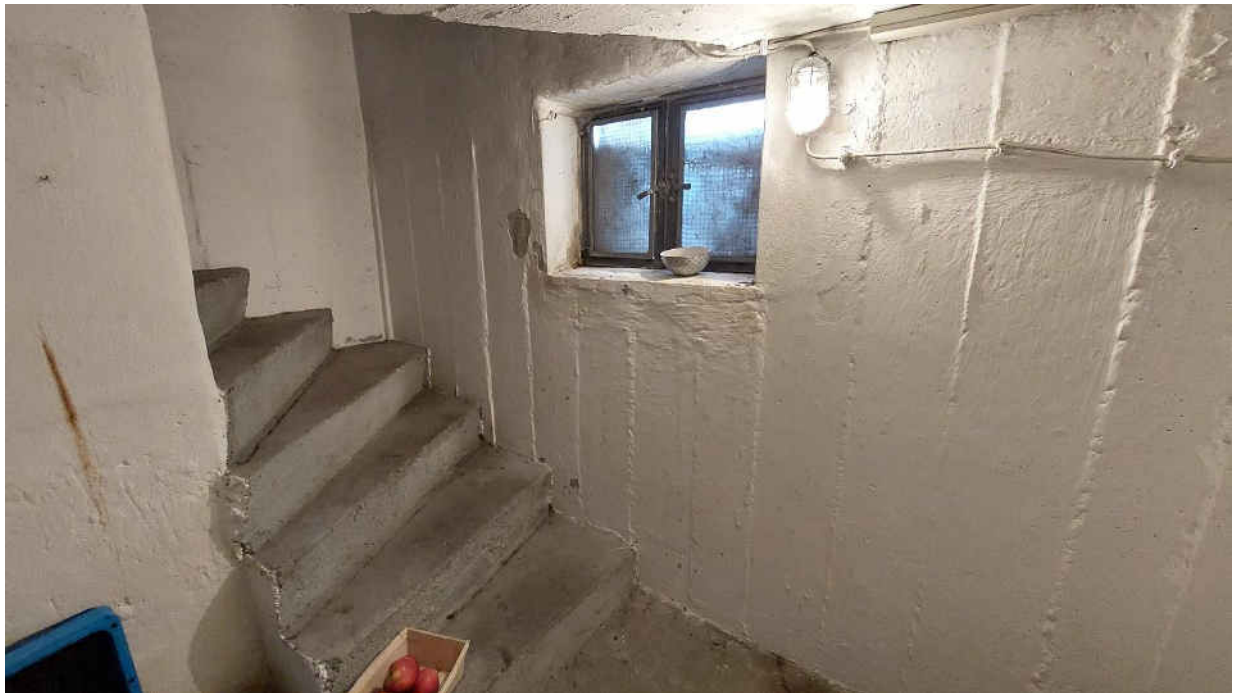


Foto 13 – Treppe KG-EG

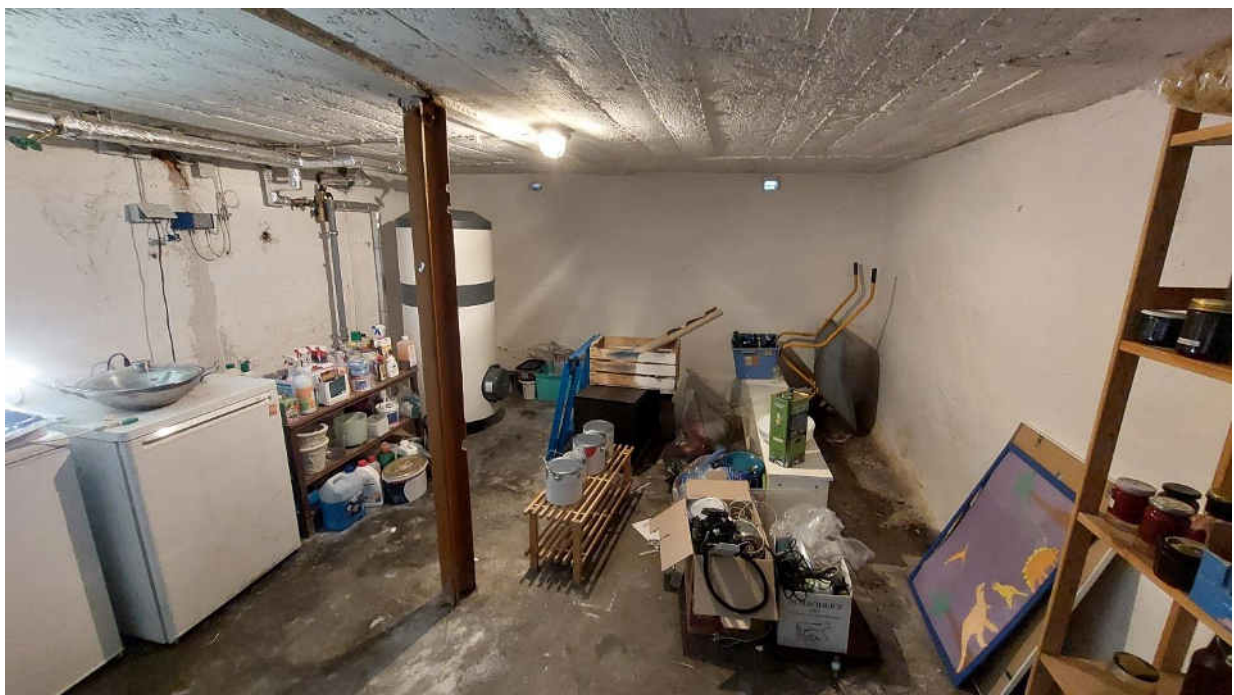


Foto 14 – Kellerraum im KG