

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 34/24

- Objekte**
- a) Reihenmittelhaus in 82383 Hohenpeißenberg, Klausenstr. 4, Gemarkung Hohenpeißenberg, Flurstück 280/19
  - b) 2/18 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 280/15, Gemarkung Hohenpeißenberg (Eigentümerweg)
  - c) 2/16 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 280/3, Gemarkung Hohenpeißenberg (Garage in einer Reihengaragenanlage)
- Makrolage**
- Landschaftlich attraktiv im oberbayerischen Voralpenland (Pfaffenwinkel) im Landkreis Weilheim-Schongau gelegene, landesplanerisch als Grundzentrum geführte, aber etwas abseits zu den überregionalen Autobahnsträngen gelegene Gemeinde Hohenpeißenberg, allerdings mit Bahnhof an einer Nahverkehrsstrecke
- Mikrolage**
- Höchstens durchschnittliche, nordostseitig über die Hauptstraße tangierte Lage im nordwestlichen Bereich des Hauptorts Peißenberg
  - Etwas heterogene wohngebietsartige Umgebungsbebauung
- Grundstücke**
- a) Flurstück 280/19
    - Mit 143 m<sup>2</sup> übliche Grundstücksgröße für ein Reihenmittelhaus
    - Mit ca. 6,6 m durchschnittliche Breite für ein Reihenmittelhaus
    - Erschließung direkt über die Ortsstraße und einen Eigentümerweg
    - Bauplanungsrechtliche Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB
  - b) Flurstück 280/15
    - 124 m<sup>2</sup> (Eigentümerweg); hiervon 2/18 Miteigentumsanteil
  - c) Flurstück 280/3
    - 372 m<sup>2</sup> (Reihengaragenanlage); hiervon 2/16 Miteigentumsanteil
- Zu a) Bauliche Anlagen auf Flurstück 280/19 (Reihenhausgrundstück)**
- Reihenmittelhaus mit ca. 129 m<sup>2</sup> WF in einer Anlage mit 9 Einheiten
  - Massivbauweise; KG, EG, OG, ausgebautes DG
  - Baujahr ca. 1979; insbesondere Wintergartenanbau in ca. 2012
  - Ungewöhnliche grundrissliche Konzeption als Split-Level (auf 7 Ebenen); nicht barrierefrei; deutlicher Reparaturstau
  - Mittlerer, zu einfach tendierender Ausstattungsstandard; mittlerer energetischer Standard (Annahme, da kein Energieausweis)
  - Nicht vermietet
- Zu b) Bauliche Anlagen auf Flurstück 280/3 (Garagengrundstück)**
- Reihengaragenanlage mit 8 Einheiten, davon zugeordnet eine Stahlbetonfertigteilgarage, flachdachgedeckt, Sektionaltor
- Verkehrswert**
- a) 375.000 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.02.2025)
  - b) 1 €
  - c) 10.000 €

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 34/24

Lokaler Übersichtsplan<sup>1</sup>

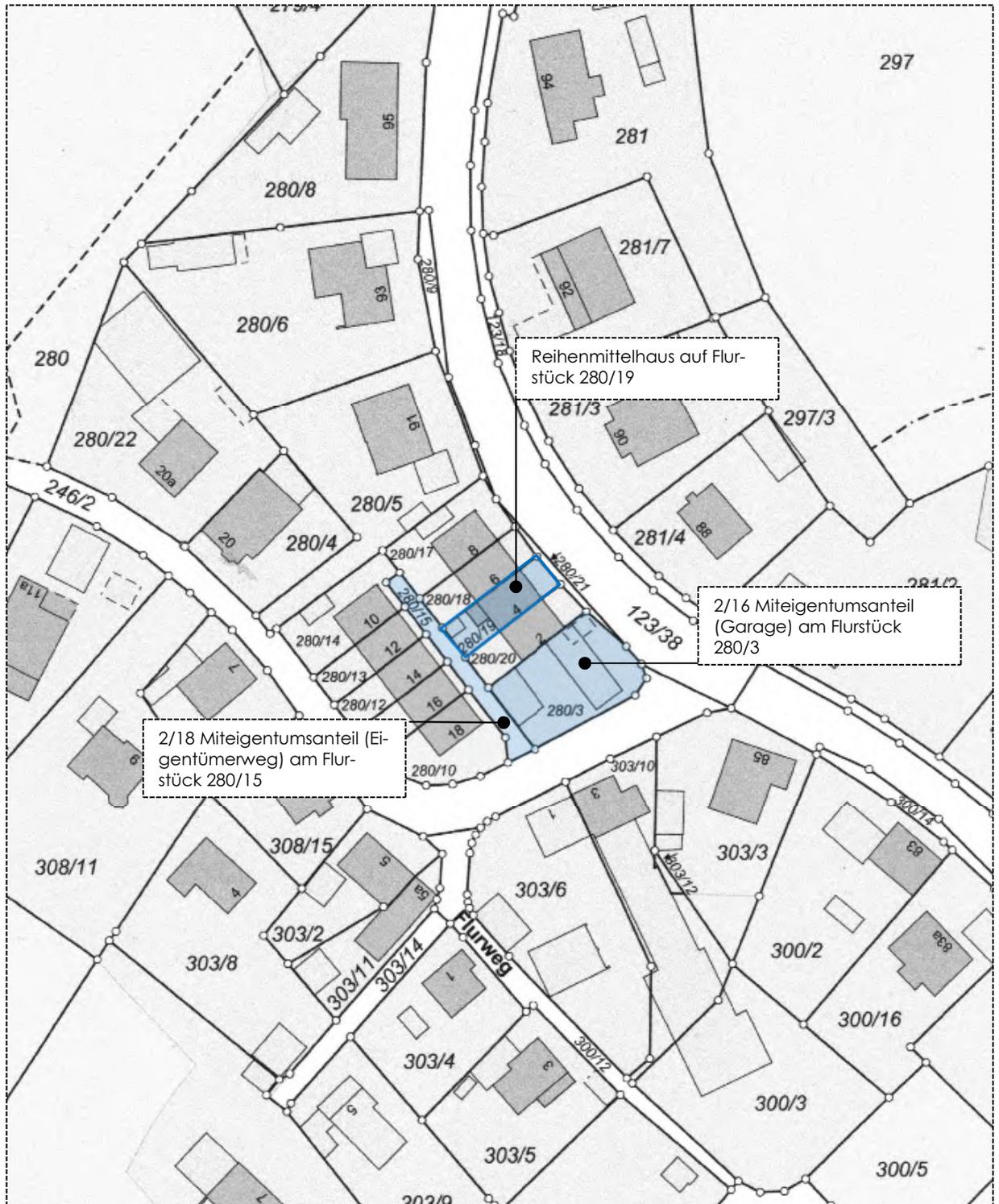


<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 34/24

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 34/24

Luftbildausschnitt<sup>1</sup>

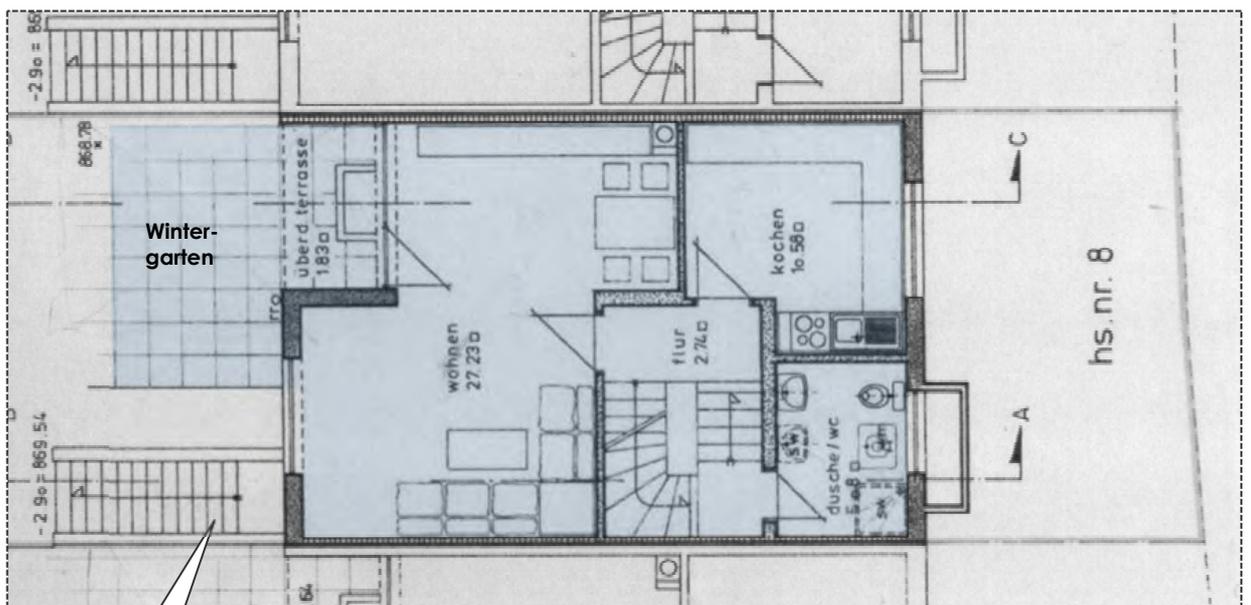
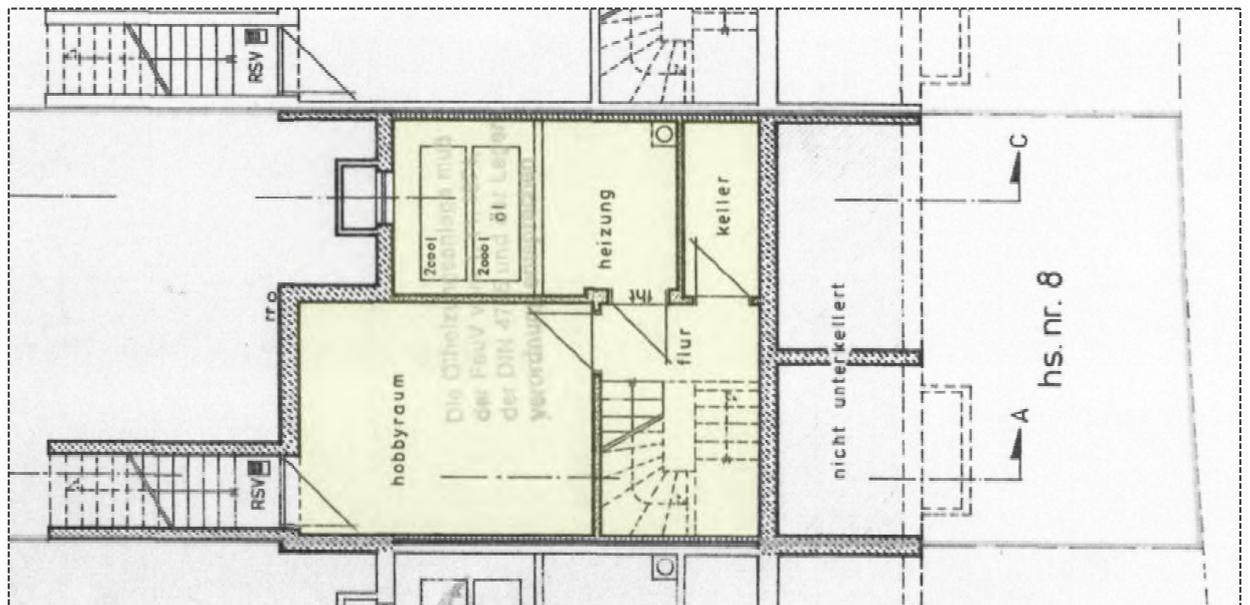


<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

# Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 34/24

Grundriss Kellergeschoss (Ebene 1)

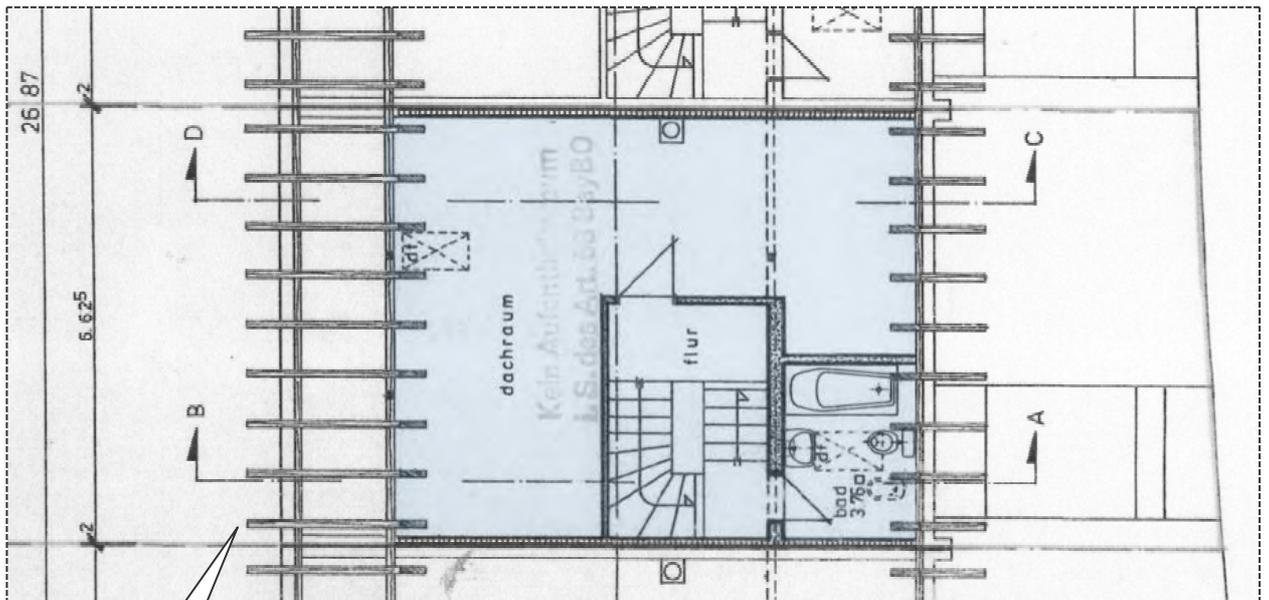
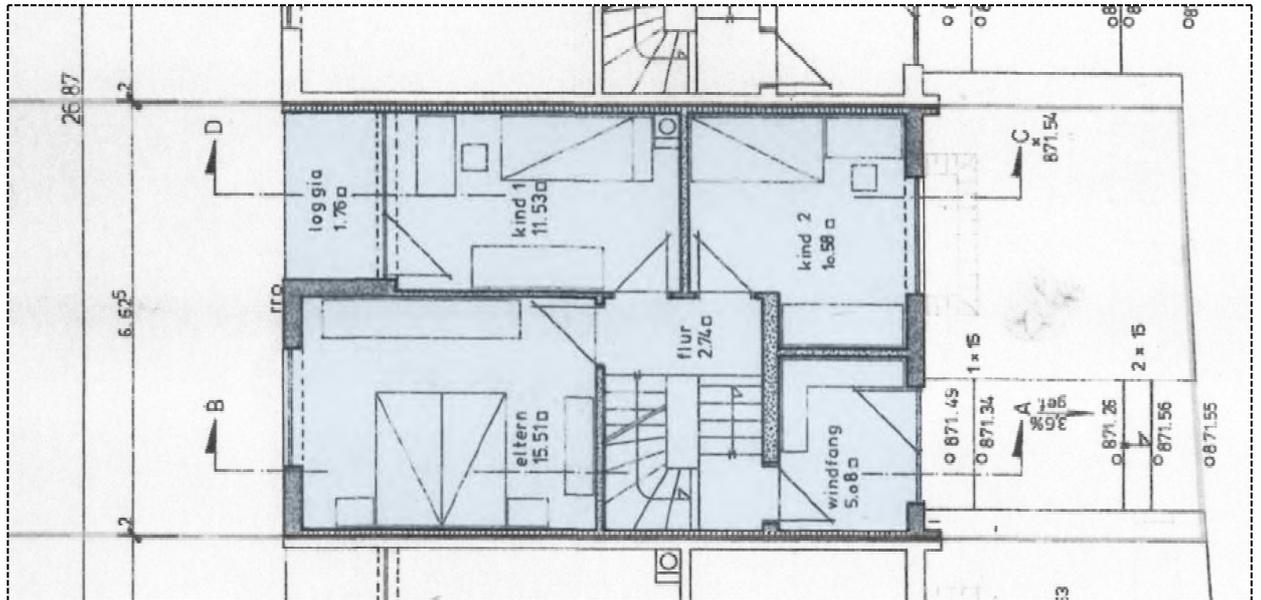


Grundriss Erdgeschoss (Ebene 2 und 3)

# Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 34/24

Grundriss Obergeschoss (Ebene 4 und 5)



Grundriss Dachgeschoss (Ebene 6 und 7)





## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 34/24

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



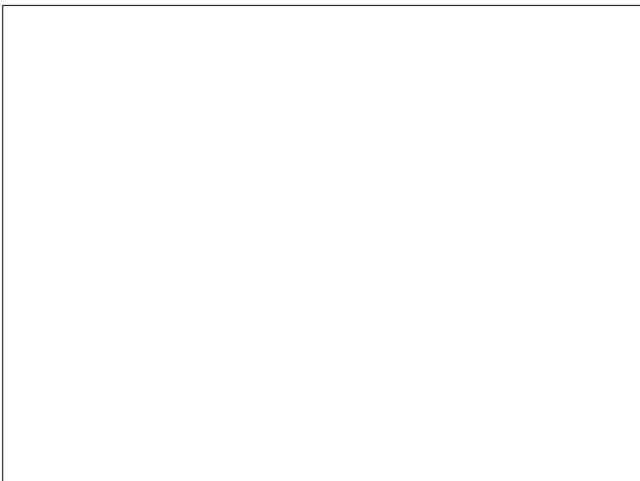
2/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 280/15



2/16 Miteigentumsanteil an Flurstück 280/3



Garten- und Holzhütte auf Flurstück 280/19<sup>1</sup>



Nordostseitiger Eingang zum Reihenmittelhaus

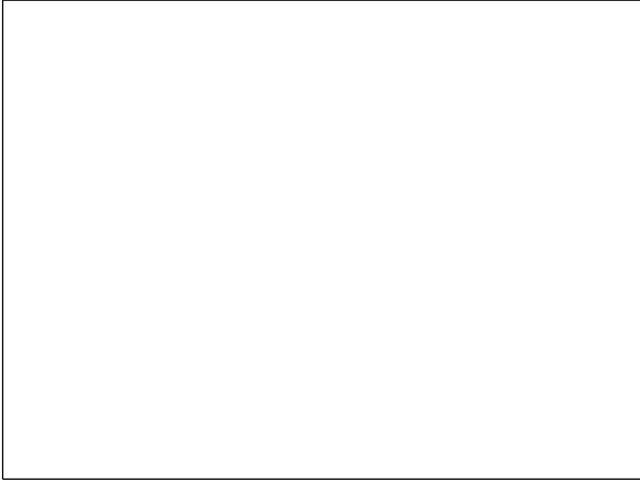


<sup>1</sup> Seitens einer Verfahrensbeteiligten wurde die Aufnahme von Fotos ins Gutachten nicht gestattet. Deshalb wurden nur Fotos vom öffentlichen Raum aus aufgenommen ins Gutachten eingesetzt.

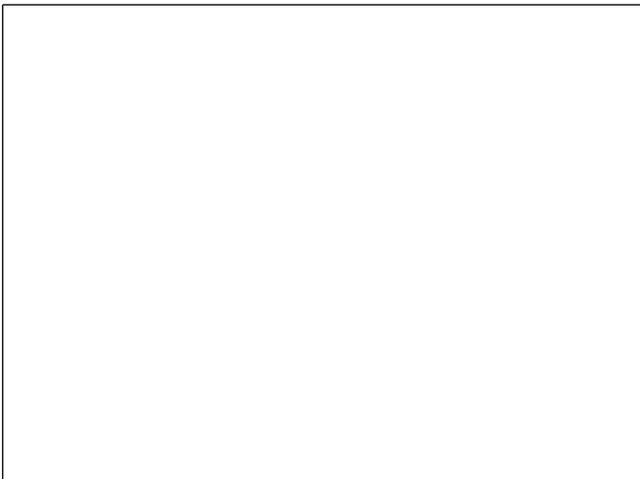
## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 34/24

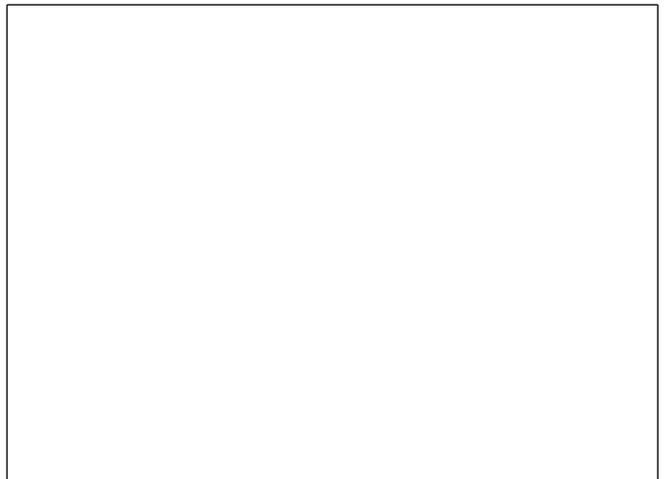
Beispiel Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen) ..... und Treppenanlage<sup>1</sup>



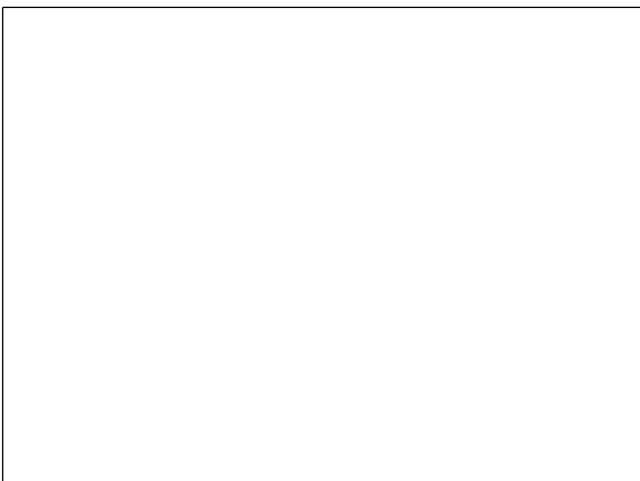
Feststoffofen Wohnzimmer



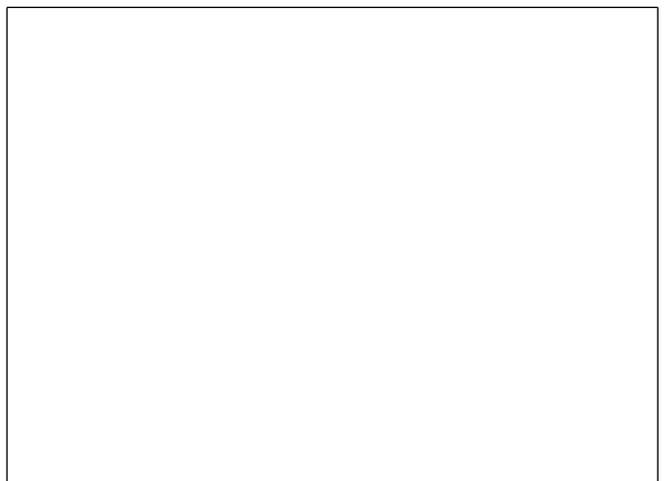
Ausstattungsstandard Bad im OG



Fenster und Blick nach Südwesten



Heizungsraum



<sup>1</sup> Seitens einer Verfahrensbeteiligten wurde die Aufnahme von Fotos ins Gutachten nicht gestattet. Deshalb wurden nur Fotos vom öffentlichen Raum aus aufgenommen ins Gutachten eingesetzt.