



## Kurzexposé

(zu Gutachten Nr.: 2024-333 N)

- Objekt:** **Amtsgericht Weilheim**  
**Aktenzeichen: 2 K 63/23**  
**Bebautes Grundstück Flurstück Nr. 1381, Gem. Murnau a. Staffelsee, Asamallee 8 in 82418 Murnau am Staffelsee**
- Zweifamilienhaus mit Garage -**
- Bewertungsstichtag:** 05.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
- Lage:** Für Murnau insgesamt gute, nachgefragte Wohnlage im Süden der Marktgemeinde
- Baujahr:** Zweifamilienhaus: Baujahr laut Planunterlagen ca. 1957. Diverse Teilmodernisierungsjahre. Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit nicht ausgebautem Dachspitz, voll unterkellert.  
Doppelgarage: Baujahr laut Planunterlagen ca. 1991  
Überdachter Freisitz: Ursprungsbaujahr siehe Wohnhaus
- Grundstück:** Eckgrundstück mit 587 m<sup>2</sup> Größe und annähernd rechteckigem Zuschnitt. Leicht erhöhte Lage des Gebäudes, sonst weitgehend ebenes Grundstück, höhengleich zu den angrenzenden Grundstücken und der Straße.
- Baurecht:** Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach § 34 BauBG zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist die Bebauung auf die Umgebung abzustimmen.
- Erschließung:** Das Bewertungsgrundstück ist direkt von der Asamallee zugänglich und befahrbar. Die Asamallee ist asphaltiert. Gehsteige sind nicht vorhanden. Anschlüsse für Wasser, Strom und Telefon sind in der Asamallee vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über Kanalanschluss. Erschließungskosten nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG fallen nach schriftlicher Auskunft des Marktes Murnau a. Staffelsee nicht mehr an.
- Nutzung:** Wohnfläche (inkl. teils überdachte Terrassen und Balkon zu ¼)
- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Wohnung im Erdgeschoss  | rd. 86 m <sup>2</sup>       |
| Wohnung im Dachgeschoss | rd. <u>66 m<sup>2</sup></u> |
| Gesamt                  | rd. 152 m <sup>2</sup>      |

Der Grundriss des Bewertungsobjektes ist zweckmäßig und sowohl als Zweifamilienhaus als auch als Einfamilienhaus gut nutzbar. Die Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen ist gut.

Die Doppelgarage ist mit Innenabmessungen von ca. 6,12 m x 7,01 m (abzgl. Putz) großzügig bemessen.

**Bausubstanz:** Trotz leichter Verbesserungen durch die nach Angabe bei der Ortsbesichtigung erfolgte Dämmung der obersten Geschossdecke und der Dachschrägen im Jahr 1999 sowie einer Erneuerung der Heizung im Jahr 2013, wird die am Ursprungsbaupjahr 1957 gemessene durchschnittliche Bausubstanz aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz bei Neubauten nicht mehr gerecht. Ein Energieausweis wurde für das Zweifamilienhaus nicht vorgelegt.

**Ausstattung:** Die am jeweiligen Bau-/ Modernisierungsjahr gemessene meist durchschnittliche Ausstattung der Wohnungen wurde in den 90er Jahren überwiegend modernisiert. Die Fenster sind jedoch zum großen Teil überaltert.

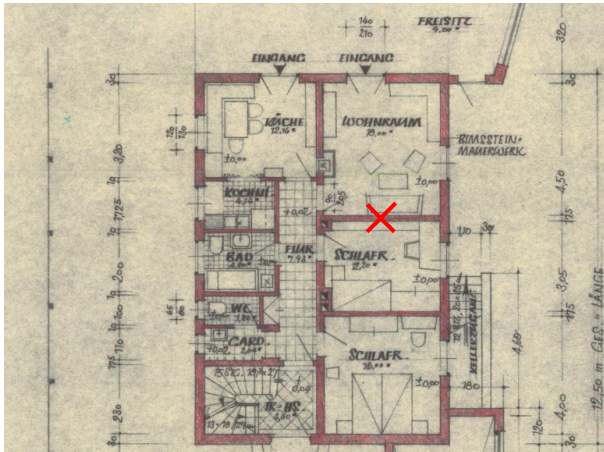
**Bauzustand:** Die Bausubstanz des Gebäudes wirkt insgesamt dem jeweiligen Alter entsprechend gepflegt. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel (siehe hierzu Gutachten Nr. 2024-333 unter Punkt 3.3) wurden mit einem Reparaturanschlag von 50.000,-- in der Wertermittlung berücksichtigt.

**Vermietung:** Das Anwesen steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht.

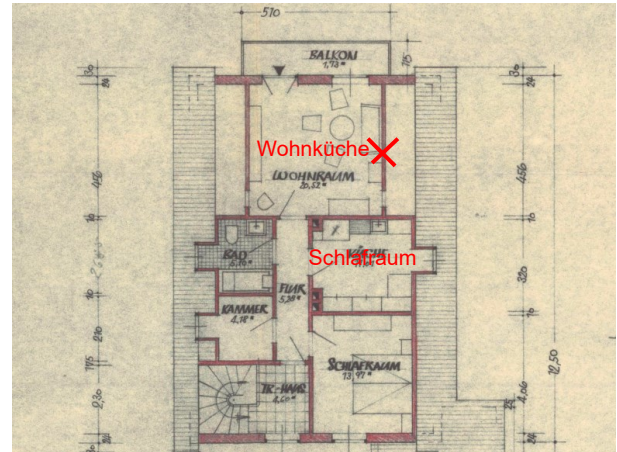
**Verkehrswert** zum 05.07.2024 **1.040.000,-- €**  
(unbelastet und mietfrei)



Lageplan, M ca. 1 : 1.000



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Zweifamilienhaus mit Garage von Nordwesten



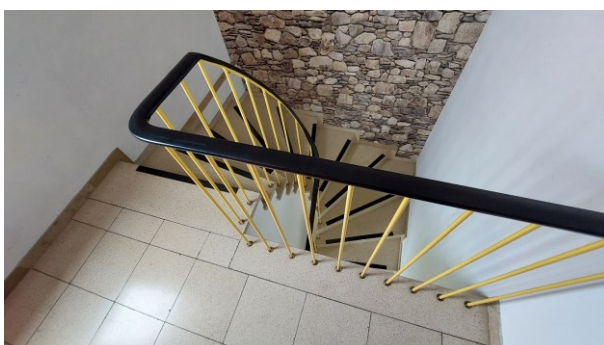
Zweifamilienhaus von Südosten



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Treppe vom EG ins DG



Bad im DG