

## Kurzbeschreibung

des mit einem Einfamilienhaus samt PKW-Garage bebauten Grundstücks

Obergasse 11 in 86923 Finning

### 1 Wesentliche Daten

<b>Aktenzeichen des Gerichts</b>	K 95/22
<b>Objekt-Nr.</b>	22-000071G
<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus samt PKW-Garage
<b>Objektadresse</b>	Obergasse 11 in 86923 Finning
<b>Flurstück</b>	44, Gemarkung Unterfinning
<b>Grundstücksgröße</b>	1.416 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche</b>	rd. 603 m <sup>2</sup>
<b>Tatsächliche Nutzung</b>	Wohnhaus
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	08.12.2022
<b>Qualitätsstichtag</b>	08.12.2022
<b>Ortstermin</b>	08.12.2022
<b>Zustand</b>	Liquidationsobjekt
<b>Besonderheiten</b>	<p>Der Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster weist <b>nicht festgestellte Flurstücksgrenzen</b> aus. Die Grundstücksgröße ist daher <b>mit Unsicherheiten behaftet</b>.</p> <p>Es liegt eine dinglich abgesicherte <b>Baubeschränkung</b> vor.</p> <p>Es liegt eine <b>unsichere Aktenlage</b> mit fehlenden Informationen vor. Das Ergebnis ist daher mit einem <b>erhöhten Risiko</b> behaftet.</p> <p>Die Einschätzung des Baurechts ist nach Aktenlage und nach bestem Wissen und Gewissen erfolgt. <b>Für eine endgültige Beurteilung ist eine Bauvoranfrage einzuholen.</b></p>

<b>Verkehrswert (lastenfrei)</b>	<b>660.000 €</b>
freie Schätzung Zubehör	0 €
Schätzung Risikoabschlag aufgrund Baubeschränkung	- 35.000 €



## 2 Beschreibung und Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in die Jahre gekommenes Wohnhaus, das durch diverse Umbauten aus einer ehemaligen landwirtschaftliche Hofstelle hervorgegangen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt in Finning, einer oberbayerischen Gemeinde im Landkreis Landsberg am Lech, rund 7 km westlich des Ammersees.

Im Quartier ist die offene Bauweise vorherrschend. Dennoch wirkt das direkte nachbarschaftliche Umfeld aufgrund der Grenzbebauungen gedrungen. Die Nachbarbebauung ist zudem überwiegend in die Jahre gekommen. Es handelt sich um eine Ortsrandlage in einer ländlichen Kommune mit überschaubarer Infrastruktur. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Es besteht ein direkter Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Wohnlage ist belebt. Die Obergasse bildet eine Ausfallstraße, die in wenigen Kilometern zur Autobahnanschlussstelle Nr. 27 „Schöffelding“ (A 96) führt und daher stärker frequentiert ist. Am Ortstermin konnte lebhafter Straßenverkehr festgestellt werden.

Die Lageparameter weisen überwiegend einfache bis durchschnittliche Merkmale auf.

Am Bewertungsobjekt besteht kein Bebauungsplan. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Bewertungsgrundstück weist eine überdurchschnittliche Grundstücksgröße auf und liegt am Hang. Der Grundstückszuschnitt ist lang und schmal. Laut Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Windach ist nur ein Teilbereich als Bauland zu qualifizieren. Zudem liegt eine dinglich abgesicherte Baubeschränkung vor.

Das Originalbaujahr wurde am Ortstermin um 1900 angegeben. In den 1970er Jahren wurden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Zeitgeist der 1970er bis 1980er Jahre ist beim Ausstattungsstandard noch deutlich wahrnehmbar.

Das Wohnhaus wird elektrisch beheizt. Es sind Nachtspeicheröfen und elektrische Heizkörper vorhanden. Warmwasser wird über einen Boiler erzeugt.

Aufgrund der Objekteigenschaften ist am Bewertungsobjekt von einem deutlich unterdurchschnittlichen energetischen Standard auszugehen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Energiepreise kann insbesondere die Beheizung über Nachtspeicheröfen als veraltet eingestuft werden. Zudem ist weder eine Dachdämmung noch eine Dämmung der obersten Geschosdecke vorhanden.

Der Altbestand weist Merkmale auf, die in weiten Bereichen nicht mehr aktuellen Anforderungen entsprechen. Die Bausubstanz ist überaltert und nicht erhaltenswert. Die Grundrisskonzeption wurde am Altbestand (ehemaliges Bauernhaus) ausgerichtet und ist einfach. Zudem lag der Bewertung keine Baugenehmigung zum Umbau von ehemaligen Wirtschaftsflächen (Stall/Tenne/Einlage) zu Wohnraum vor. Die Raumhöhen sind aus heutiger Sicht deutlich unterdurchschnittlich. Eine Belichtung von Westen ist kaum vorhanden. Das östliche Nachbarhaus steht an der Grenze und beschattet das Bewertungsobjekt von Osten.

Das Bewertungsobjekt ist von Instandhaltungsstau, Baumängeln und Bauschäden gekennzeichnet. Durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind weitgehend wieder veraltet. Zudem ist ein Standard vorhanden, der nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht. Der Erhalt der Bebauung kann als nicht mehr wirtschaftlich eingestuft werden. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird daher mit hinreichender Sicherheit die Bestandsbebauung liquidieren und durch einen Neubau ersetzen. Für eine detaillierte Darstellung des Sachverhalts sowie weitere Informationen wird auf das Verkehrswertgutachten verwiesen.

**Anlage 1: Fotodokumentation**



Ansicht von Nordosten (Straßenansicht)



Nordansicht mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Südwestansicht (Gartenansicht)



Ansicht von Südosten



Freisitz und Terrasse



Flur Erdgeschoss



Wohn- und Esszimmer



Flur Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Freisitz innen

Wochenendhaus

Sägmühlstr. 7 in 86949 Hechenwang (Ortsteil Steinebach)



Garten und Hanglage

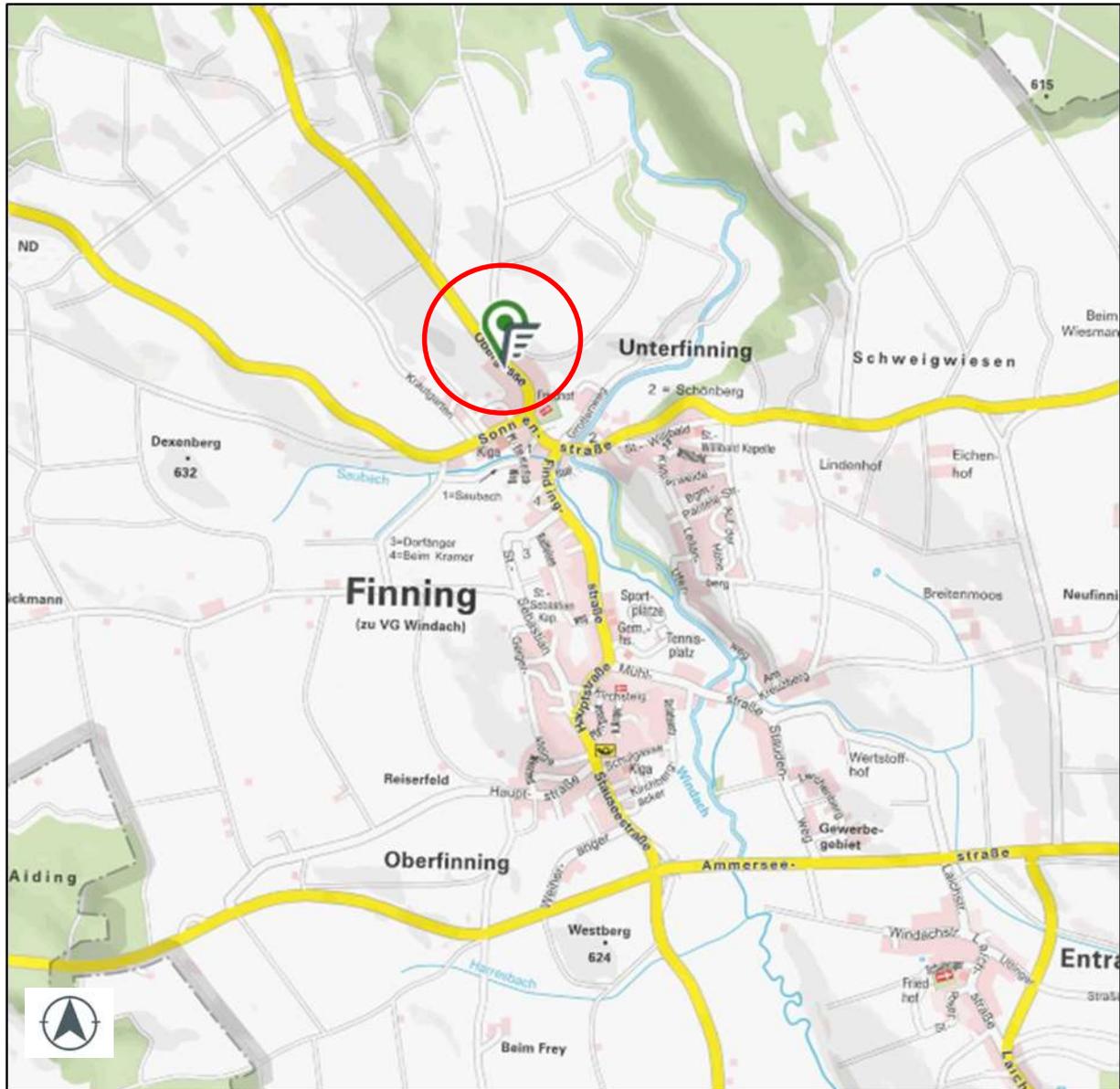
### Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster<sup>1</sup>



Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks durch die Sachverständige.

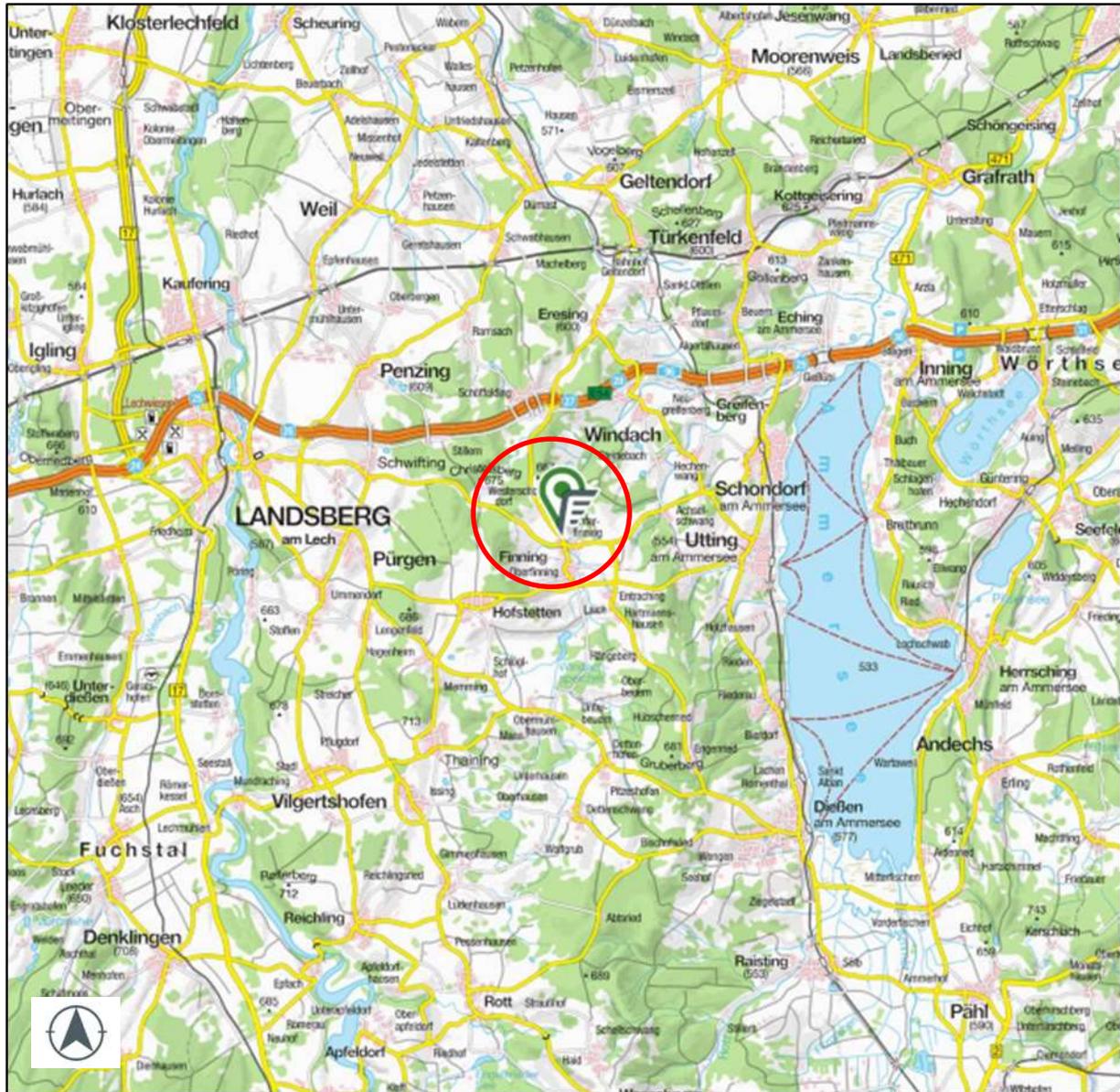
<sup>1</sup> Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Regionalkarte 1:20.000<sup>2</sup>



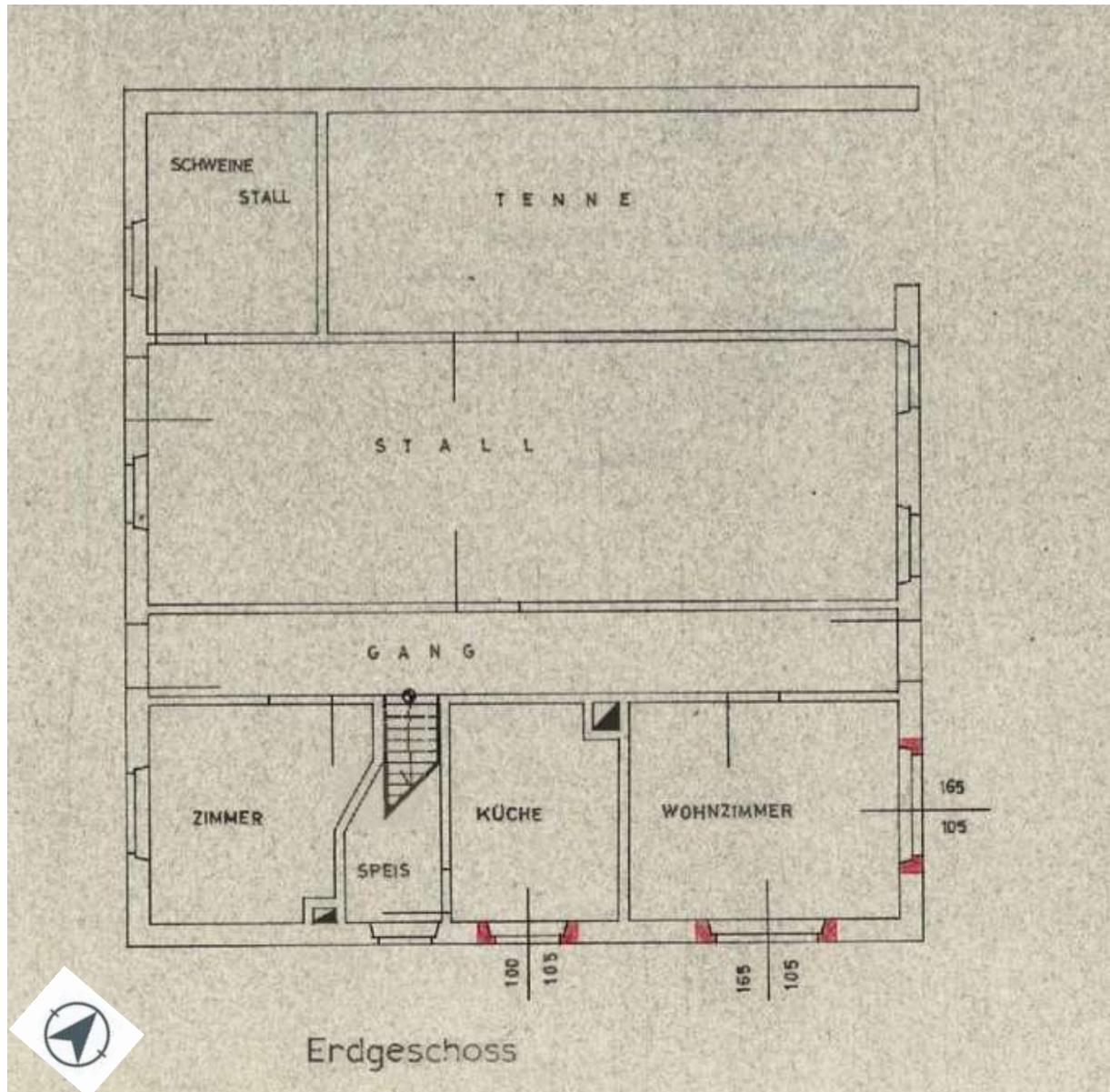
<sup>2</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2023. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 4: Regionalkarte 1:200.000<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2023. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Anlage 5: Grundrisse<sup>4</sup>

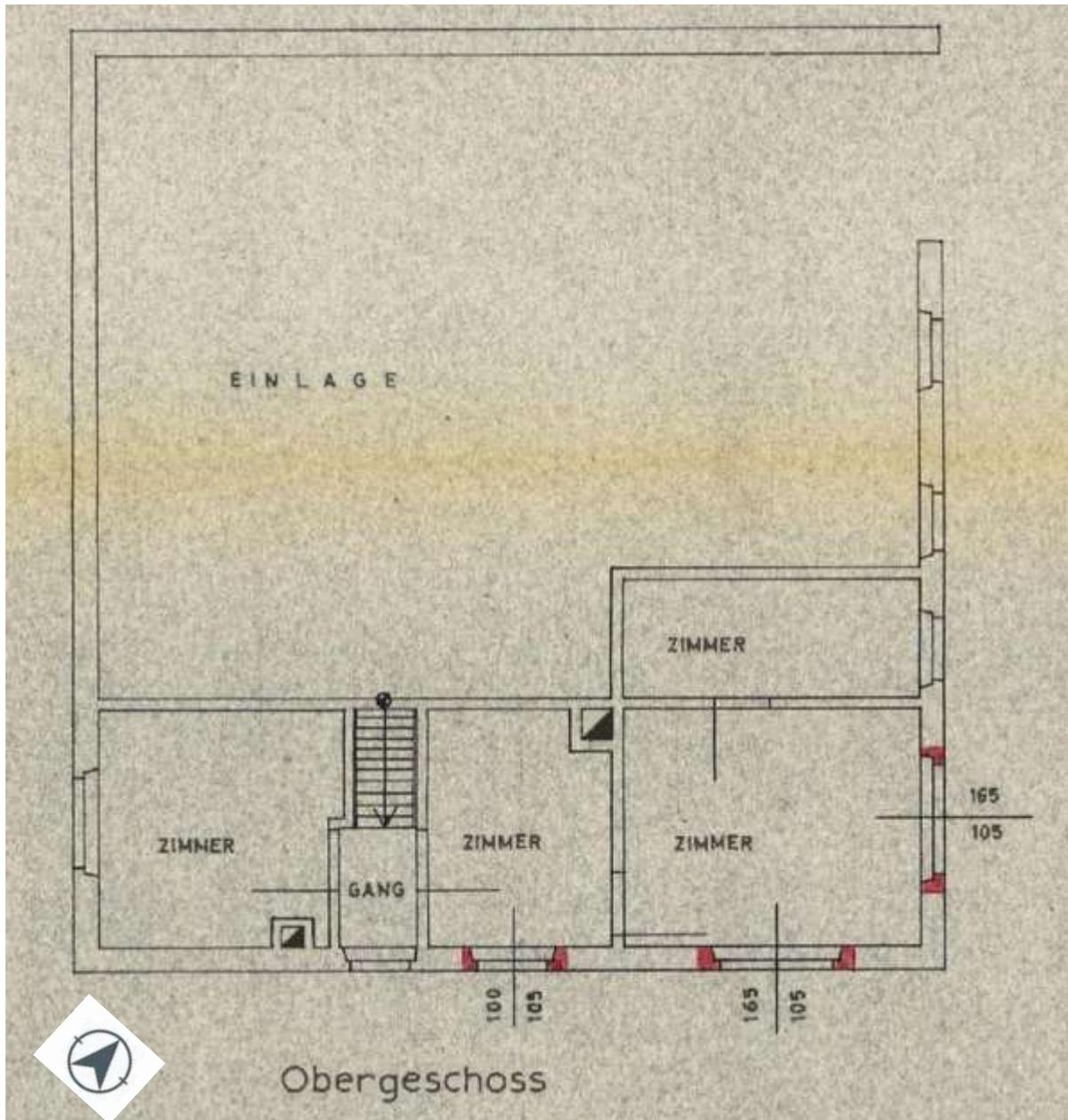


Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus aus Planunterlagen von 1964

Der Grundriss entspricht nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

Es lagen diverse Abweichungen vor. Der Stall wurde beispielsweise teilweise zu Wohnraum umgebaut. Die Tenne wurde als Garage genutzt. Der ehemalige Schweinestall wurde als Abstellraum genutzt. Die Treppe wurde in den Bereich des Stalles versetzt. Zudem wurden Wände entfernt und ein Zugang zur Terrasse geschaffen. Der Freisitz fehlt auf den Grundrissen.

<sup>4</sup> Nicht maßstabsgetreu

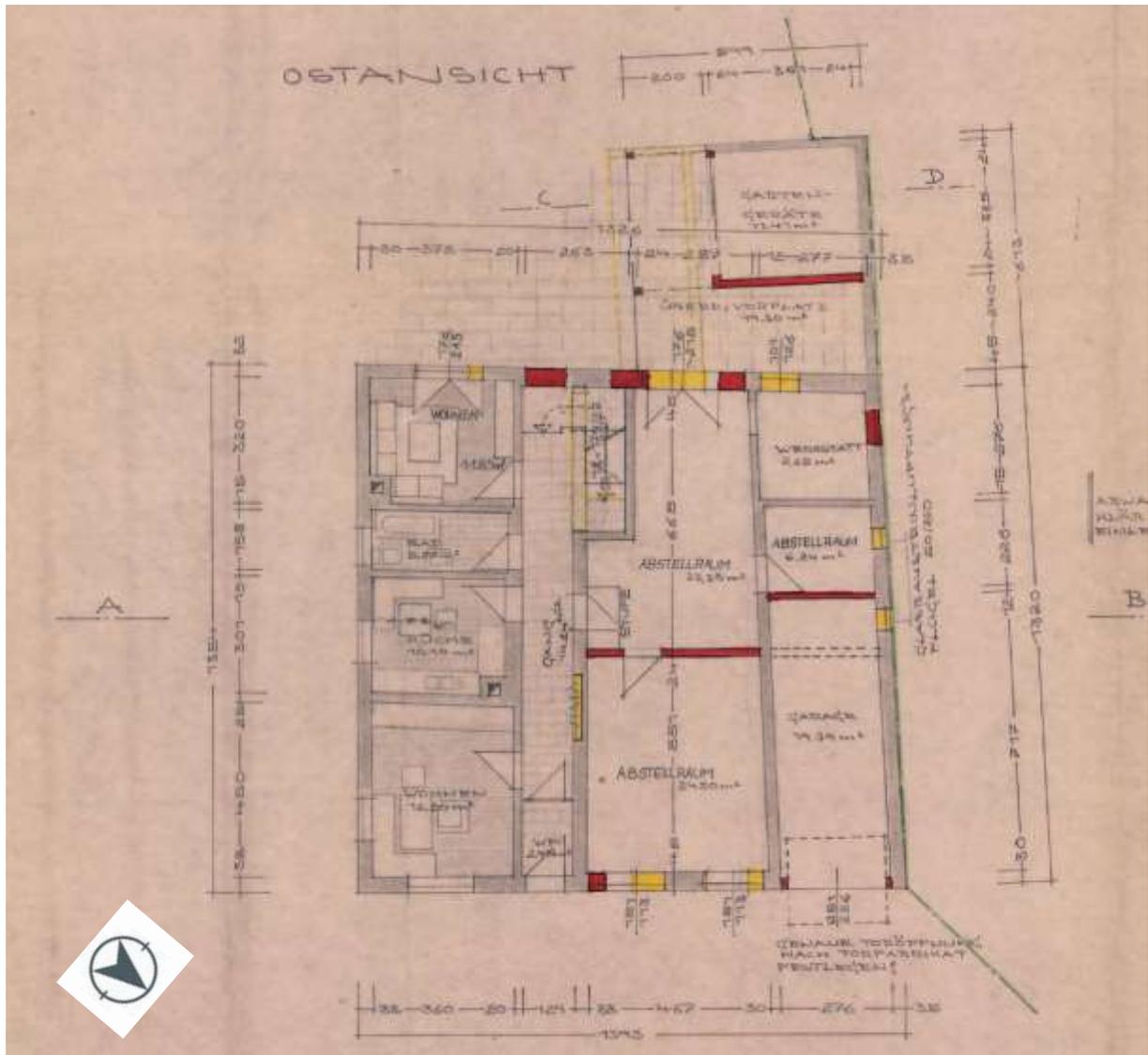


Grundriss Obergeschoss Wohnhaus aus Planunterlagen von 1964

Der Grundriss entspricht nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

Es lagen diverse Abweichungen vor. Die Einlage wurde beispielsweise teilweise zu Wohnraum umgebaut. Zudem wurde im Obergeschoss ein langer, schmaler Flur eingerichtet. Ein Zimmer wurde zu einem Badezimmer umfunktioniert. Die Treppe wurde in den Bereich der Einlage versetzt. Zugänge zu den Zimmern wurden verändert.

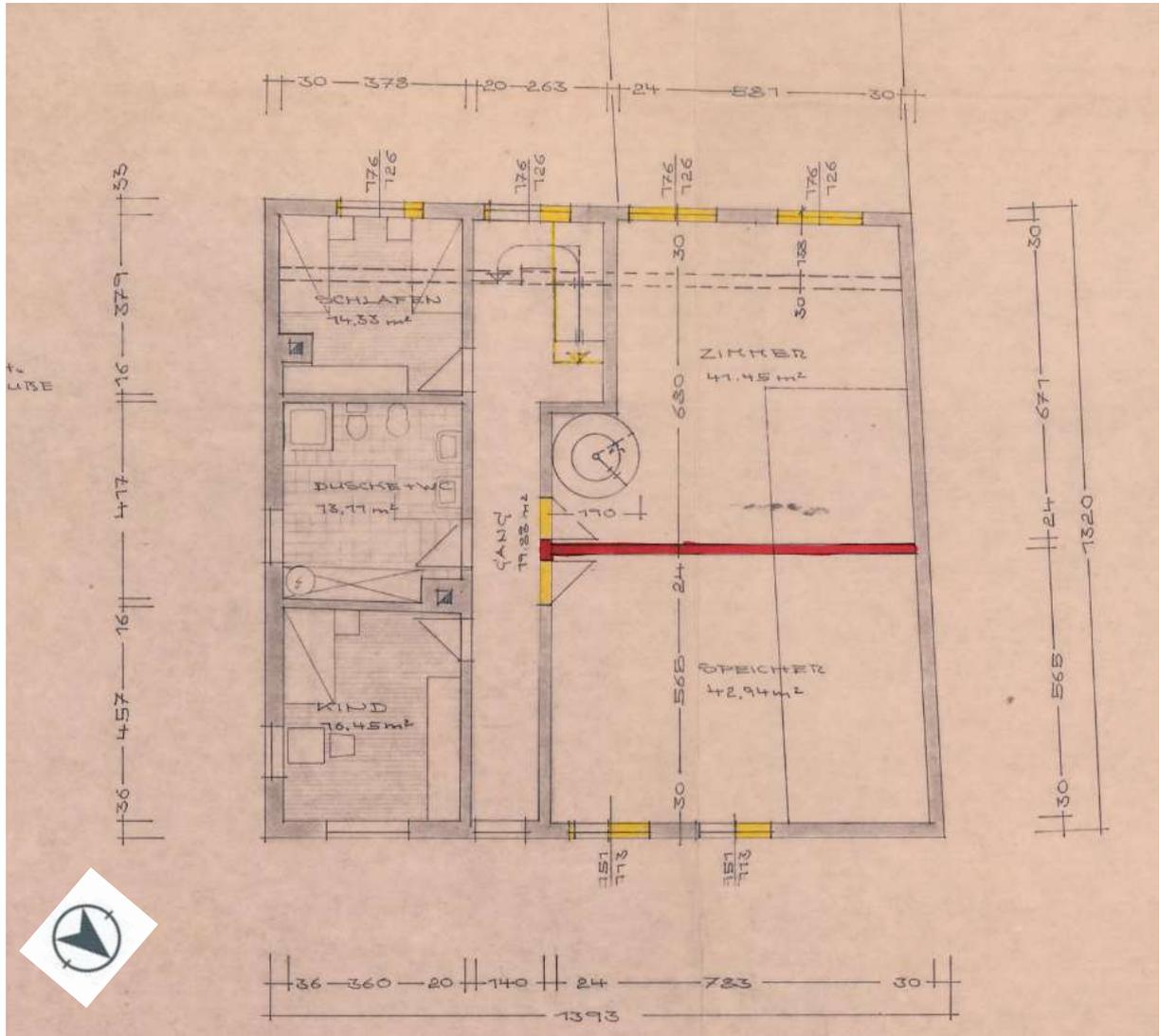
Vom Dachgeschoss lag kein Grundriss vor.



Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus und Freisitz aus Planunterlagen von 1977 (ohne Genehmigungsvermerk)

Der Grundriss entspricht nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

Es lagen diverse Abweichungen vor.



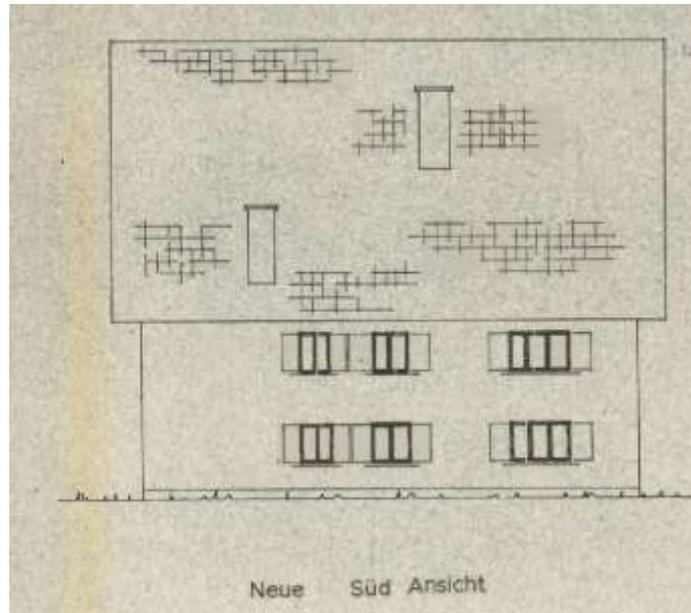
Grundriss Obergeschoss Wohnhaus aus Planunterlagen von 1977 (ohne Genehmigungsvermerk)

Der Grundriss entspricht nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

Es lagen diverse Abweichungen vor.

Vom Dachgeschoss lag kein Grundriss vor.

### Anlage 6: Ansichten und Querschnitt

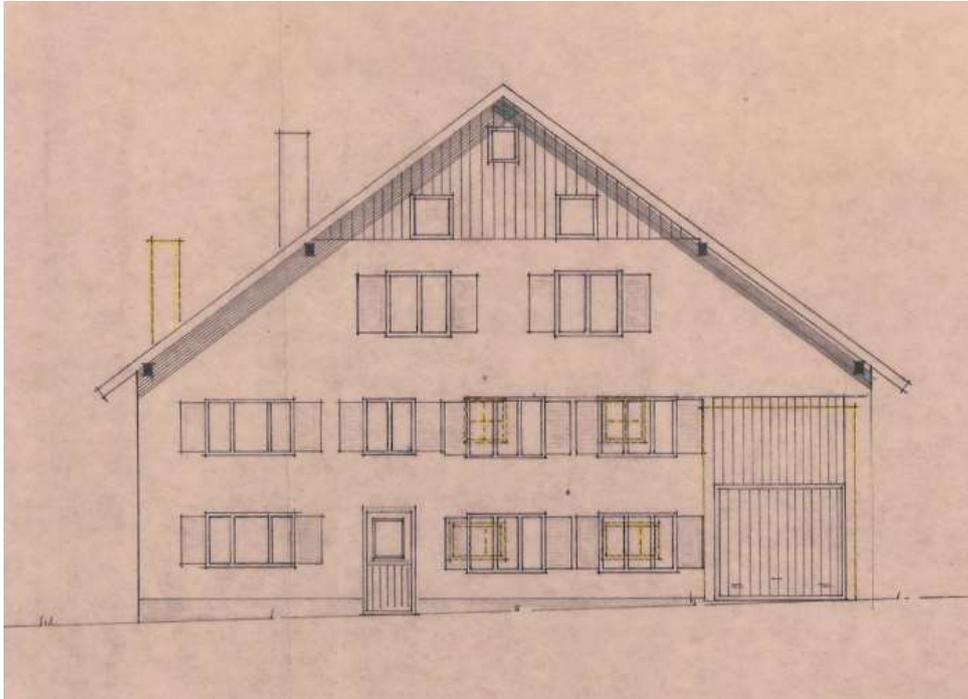


Südansicht Wohnhaus aus Planunterlagen 1964



Ostansicht Wohnhaus aus Planunterlagen 1964

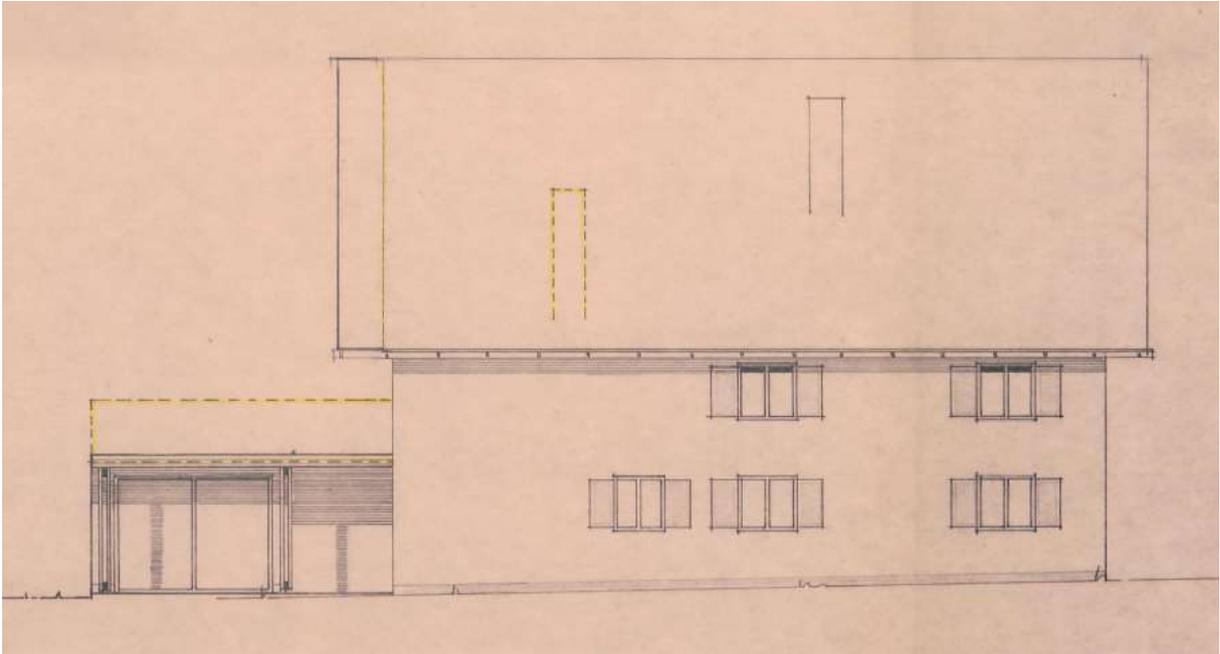
Eine Ansicht von Norden bzw. von Westen lag nicht vor.



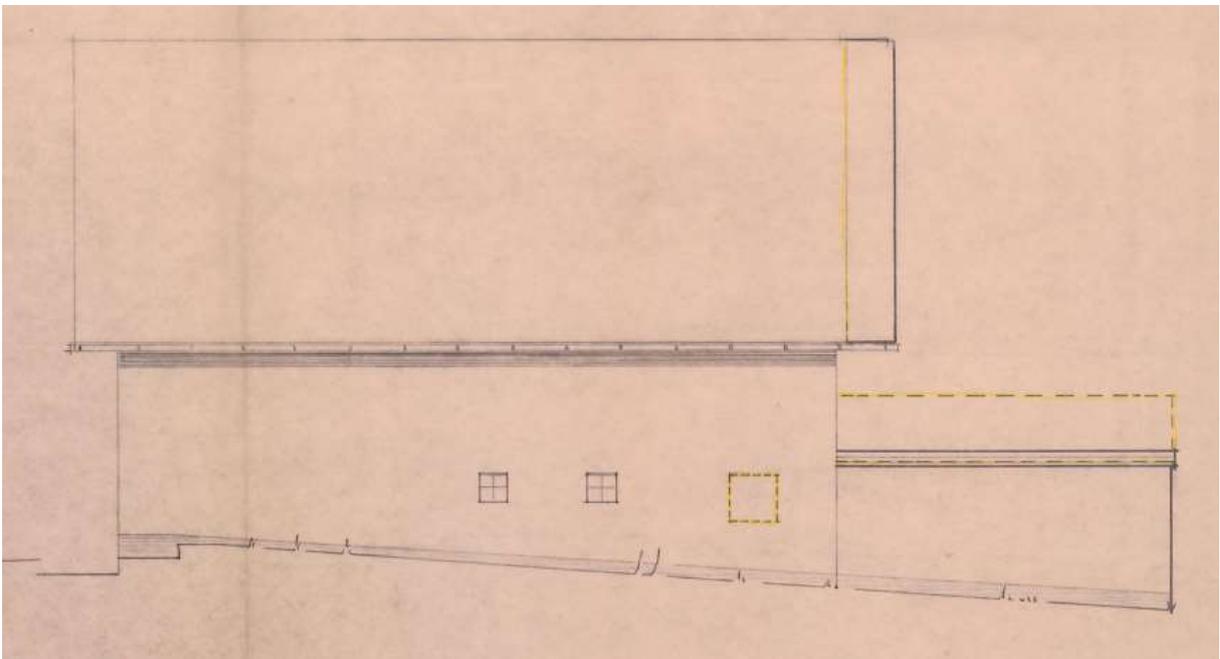
Ansicht von Nordosten aus Planunterlagen von 1977



Ansicht von Südwesten aus Planunterlagen von 1977

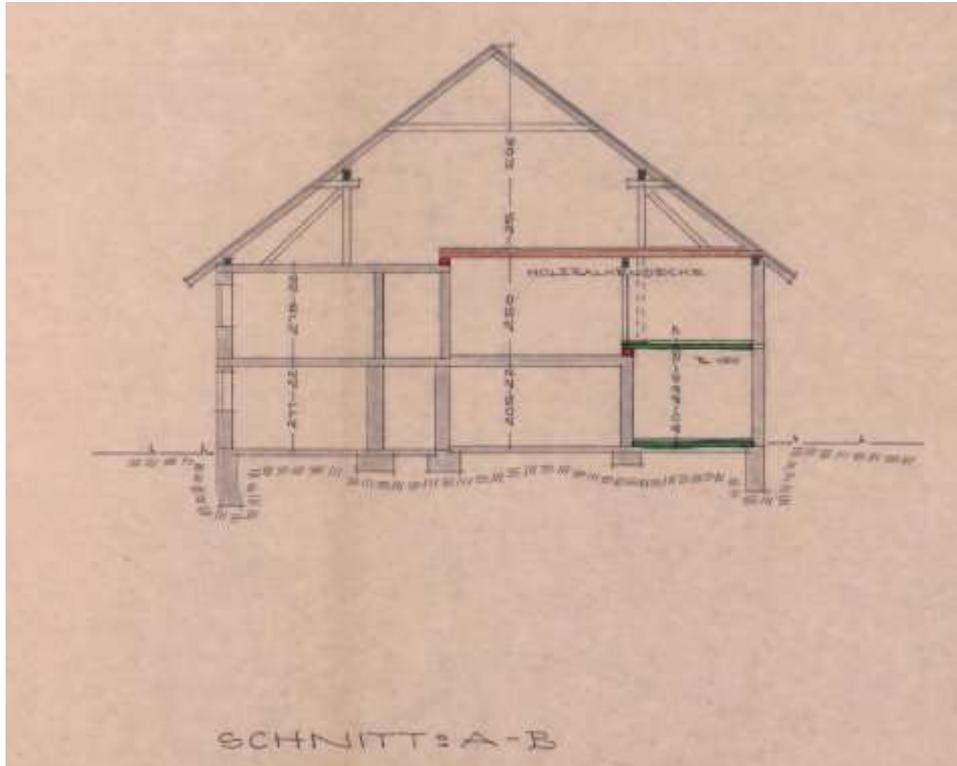


Ansicht von Südosten aus Planunterlagen von 1977



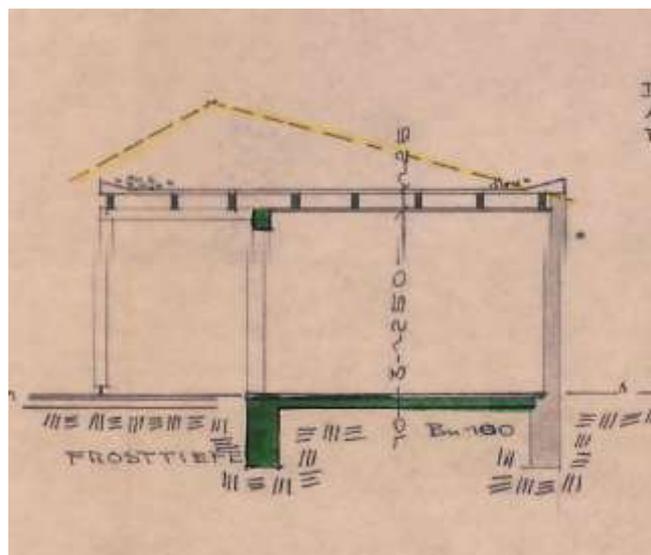
Ansicht von Nordwesten aus Planunterlagen von 1977

Die Ansichten entsprechen teilweise nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.



Querschnitt Wohnhaus aus Planunterlagen von 1977

Der Querschnitt entsprach nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.



Querschnitt Freisitz aus Planunterlagen von 1977

Der Querschnitt entsprach nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.