

KURZGUTACHTEN über den Verkehrswert des 153/1.000, des 3/1.000 und des 11/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 1843/4, Gemarkung Partenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 5, Keller Nr. 2 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 8, Dreitorspitzstraße 25b, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Amtsgericht Weilheim, Az.: 1 K 9/25, 1 K 10/25, 1 K 11/25 · Projekte 25.G.01-03

Erstellt am 09.01.2026, 1 Seite, 3.322 Zeichen; gültig nur mit Langfassung vom 09.01.2026.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht Weilheim i. OB, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Beschluss vom 07.04.2025
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 04.07.2025;

2. Wertermittlungsstichtag: 04.07.2025

3. Daten:

- Grundbuch: AG Garmisch-Partenkirchen von Partenkirchen, Blatt 12170, 12175, 12192, Grundstück Flurstück Nr. 1843/4, Größe 1.076 m²
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk: kein Werteeinfluss;
- Teilungserklärung: keine Besonderheiten;
- Bebauung: Mehrfamilienhaus (E+1+D, unterkellert), Tiefgarage, WEG 8 Wohnungen, 11 Kellerräume, 10 TG-Stellplätze
- Baujahr: ca. 1996
- Sondereigentum Wohnung Nr. 5, 1. OG, Kellerraum Nr. 2, Tiefgaragenstellplatz Nr. 8, keine Sondernutzungsrechte
- Wohnfläche (WF) Wohnung Nr. 5: rd. 82,39 m² (Balkon zu ¼), Nutzungsfläche (NUF) Kellerraum Nr. 2: 6,20 m²
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Wasch-/Trockenraum, Heizungsraum, Zufahrt, Garten

4. Planungsrecht:

Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 Vollgeschoße, GFZ 0,4, Einzel-/Doppelhäuser, Mindestgrundstücksgröße 750 m², Baufenster und Firstrichtung;

5. Ort:

82467 Garmisch-Partenkirchen, Kreisort, ca. 27.300 Einwohner, Bahnanschluss, Entfernung München ca. 90 km;

6. Lage:

Ortsteil Partenkirchen, leicht dezentrale Lage im südlichen Bereich, Hinterlieger, zum Rathaus rd. 900 m, zum Zentrum des Ortsteils Partenkirchen rd. 700 m, zum Beginn der Fußgängerzone „Am Kurpark“ bzw. zum Richard-Strauss-Platz im Ortsteil Garmisch rd. 2,2 km, zum Bahnhof 1,6 km; Erreichbarkeit von örtlichen Einrichtungen gut; insgesamt gute Wohnlage;

7. Nutzung:

Bewertungsobjekte in einem Mietvertrag seit 2014 auf unbestimmte Dauer vermietet; Mietpreis Wohnung und Keller 1.010 € mtl., TG-Stellplatz 60 € mtl., jeweils zzgl. Nebenkosten;

8. Beschreibung Wohnungseigentum:

3-Zimmer-Wohnung im 1. OG, west- und südorientiert, innenliegende Diele mit Garderobe, Küche südorientiert, 2 Zimmer westorientiert, Wohnzimmer süd-/westorientiert, Bad und sep. WC innenliegend, zweiseitig umlaufender Balkon, Zugang vom Schlaf- und Wohnzimmer; kein Aufzug, keine Barrierefreiheit; abgemauerter Kellerabstellraum, Tiefgaragen-Einzelstellplatz;

Konventionelle Massivbauweise, Mauerwerk, Satteldach Holz, Decken/Treppen/Balkone Stahlbeton, Decken/Wände Putz gestrichen, Böden Laminat, Keramik, Fenster Holz, Wärmedämmverglasung Sprossen, Schlafzimmer Schiebetür, tlw. Rollläden elektrisch, Holz-Klappläden, Bad/WC Einbauwanne und -Duschwanne, Wand-WC, Waschbecken, Heizung Gas zentral Brennwert (2024), Elektroausstattung baujahrestypisch;

keine substantiellen, wertrelevanten Mängel/Schäden; Ausstattung baujahrestypisch bzw. noch zeitgemäß, kein unmittelbarer Modernisierungsbedarf;

Wohnung erfüllt durchschnittliche bis leicht gehobene Wohnanforderungen;

9. Verkehrswert (Marktwert):

Wohnung Nr. 5:	500.000 €
Keller Nr. 2:	10.000 €
TG-Stellplatz Nr. 8:	15.000 €