
Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 1 K 23/2022

Bezugnahme: Gutachten vom 01.12.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: a) Reihenmittelhaus mit ca. 116 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss sowie ca. 122 m² Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss (Speicher) laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial.
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 3.

Lage: Hubertusstraße 7c (Bewertungsobjekt a) bzw. 9 (Bewertungsobjekt b) in 83707 Bad Wiessee; innerörtlich relativ belebte Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse mit lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr. Mit Immissionen durch den Individualverkehr, insbesondere am Wochenende, ist zu rechnen. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Grundbuch: Amtsgericht Wolfratshausen, Gemarkung Bad Wiessee.

- a) Grundstück Fl.Nr. 783/57, Hubertusstraße 7c, Wohnhaus, Hofraum zu 197 m², Blatt 2229.
b) 5,90/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der in der Tiefgarage gelegenen, abgeschlossenen PKW-Abstellboxe lt. Nr. 3 des Aufteilungsplanes. Grundstück Fl.Nr. 783/8, Hubertusstraße 9, Wohnhaus, Tiefgarage (tlw. auf Flst. 783/10, überbaute Fläche = 5 qm), Hofraum zu 1.803 m², Blatt 2226.

Verkehrswert/e: Geschätzt zum 12.10.2023 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| a) Reihenmittelhaus | 500.000 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 | 25.000 € |

Beurteilung: a) Das laut Grundbuch 197 m² große, mit einem Reihenmittelhaus bebaute Bewertungsgrundstück verfügt über einen langgezogenen, annähernd trapezförmigen Zuschnitt und ist nord-/südgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Ob ein nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses baurechtlich möglich bzw. wirtschaftlich sinnvoll ist, wurde nicht geprüft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Nach Aktenlage wurden die Gebäude (Bewertungsobjekte a) und b) Anfang der 1970er Jahre des vergangenen Jahrhunderts unter Verwendung damals üblicher Baumaterialien errichtet. Das Alter der Gebäude betrug zum Stichtag rd. 50 Jahre. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Die

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 1 K 23/2022

Gebäude stellen sich, soweit optisch erkennbar, im Wesentlichen im Stil ihrer Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, baulich einfach bis durchschnittlich gepflegten Zustand dar.

Das Reihenmittelhaus verfügt über einen großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen, vorwiegend nach Süden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrasse nach Süden, der Bergblick vom Südbalkon, das Vorhandensein von zwei Bädern sowie eines Gäste-WCs und dass dem Objekt ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Nachteilig ist, dass sich der Garagenstellplatz im östlichen Nachbargebäude in entsprechender Entfernung befindet. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf eines 4- bis 5-Personen-Haushalts genügen. Die Ausstattung, mit Ausnahme der ca. 2015 erneuerten Heizungsanlage und Bäder, entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1970er Jahre und ist als einfach, technisch und wirtschaftlich überaltert und nicht mehr den Ansprüchen an modernen Wohnkomfort und heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bau- und Ausstattungsteile mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten sowie zudem der Rückbau der Zusammenlegung des gegenständlichen Bewertungsobjekts mit dem östlich angrenzenden Reiheneckhaus Nr. 7d zwingend erforderlich.

- b) Die Erreichbarkeit des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 3 wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Wegen der relativ steilen Tiefgaragenein- und -ausfahrt dürfte die Garage bauartbedingt insbesondere für tiefergelegte Fahrzeuge wie z. B. Sportwagen kaum geeignet sein. Übliche Gebrauchsspuren und Verschmutzungen waren erkennbar.

Nutzung:	a) Nach Angabe bis ca. Mai 2023 saisonale Vermietung als Ferienwohnung; danach hat keine Vermietung mehr stattgefunden.	
	Mietzins monatliche	3.000 €
	b) Der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 war zum Stichtag fremdvermietet.	
	Der Mietzins betrug vierteljährlich	60 €
	Instandhaltungsrücklage anteilig je Tiefgaragenstellplatz rd.	94 €
	Hausgeld, vierteljährlich zu entrichten zum Stichtag	60 €

Energieausweis: Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energiebedarf/-verbrauch der Gebäude wurde nicht in Vorlage gebracht.

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 1 K 23/2022

Fotodokumentation



Ansicht v. Süden



Ansicht v. Süden



Hauseingang v. Norden



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad/WC

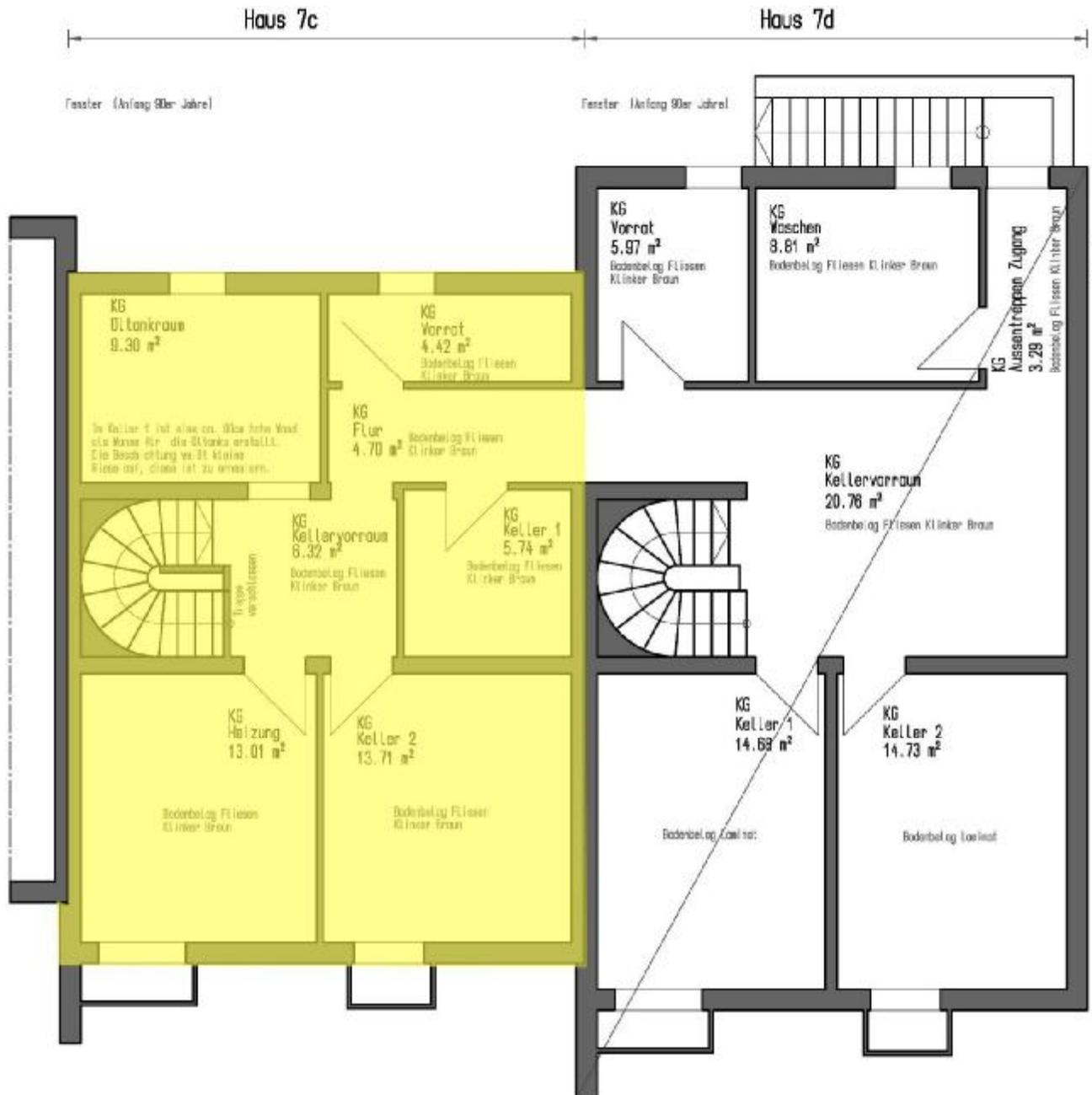


Duschbad

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
 - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 1 K 23/2022

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

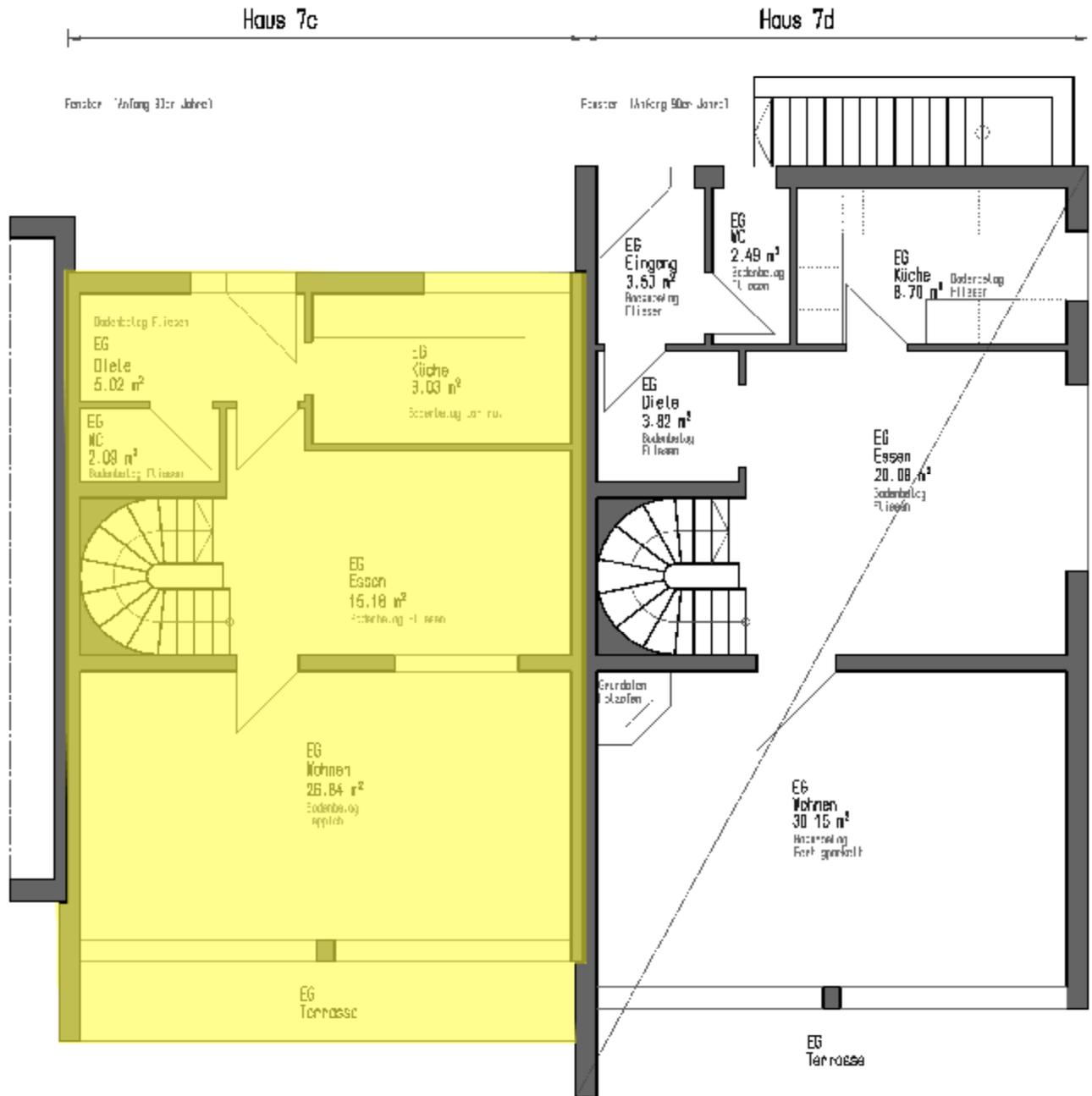


Kellergeschoss

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
 - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 1 K 23/2022

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

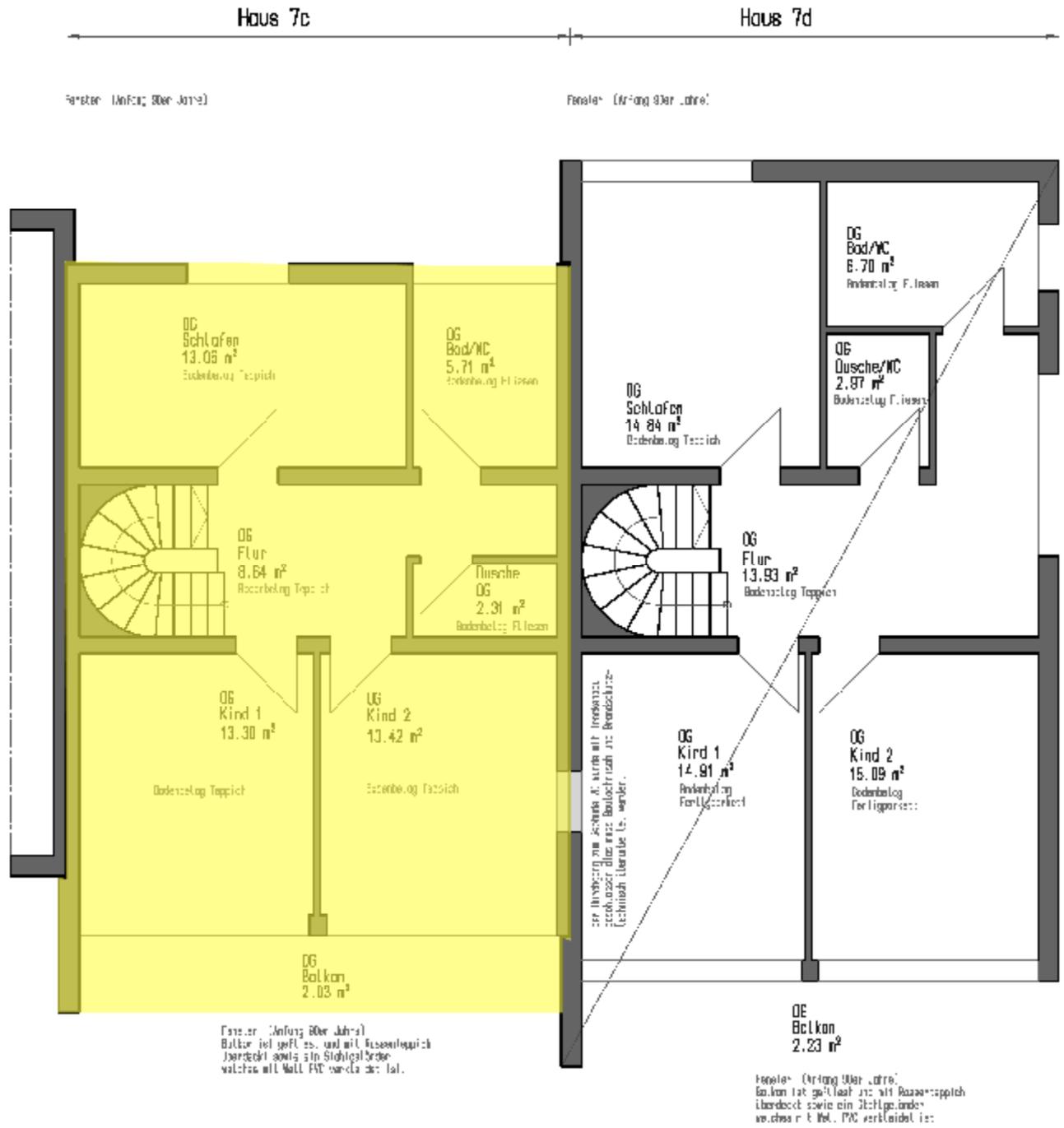


Erdgeschoss

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
 - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 1 K 23/2022

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Obergeschoss

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 1 K 23/2022

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics