

---

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

Aktenzeichen: 1 K 25/2022

---

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

Objekt/e: a) Reiheneckhaus mit ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss sowie ca. 146 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss (Speicher) laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial.  
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 2.

Lage: Hubertusstraße 7d (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. 783/58, Hubertusstraße 7d, Wohnhaus, Hofraum zu 361 m<sup>2</sup>, Blatt 2230.  
b) 5,90/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der in der Tiefgarage gelegenen, abgeschlossenen PKW-Abstellboxe lt. Nr. 2 des Aufteilungsplanes. Grundstück Fl.Nr. 783/8, Hubertusstraße 9, Wohnhaus, Tiefgarage (tlw. auf Flst. 783/10, überbaute Fläche = 5 qm), Hofraum zu 1.803 m<sup>2</sup>, Blatt 2225.

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

- |                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| a) Reiheneckhaus               | <b>710.000 €</b> |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 | <b>25.000 €</b>  |

Beurteilung: a) Das laut Grundbuch 361 m<sup>2</sup> große, mit einem Reiheneckhaus 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 25/2022

---

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 Reiheneckhaus 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. Besonders nachteilig ist, dass das Gebäude über keine eigene Heizung verfügt und die Versorgung mit Brauch-/Heizwasser über das westlich angrenzende Nachbargebäude Hs.Nr. 7c erfolgt. Zudem nachteilig ist, dass sich der dazugehörige 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 vorhandenen 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, der Rückbau der Zusammenlegung des gegenständlichen Bewertungsobjekts mit dem westlich angrenzenden Reihenmittelhaus Nr. 7c sowie zudem der Einbau einer Heizungsanlage zur eigenständigen Versorgung mit Heiz-/Brauchwasser mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten zwingend erforderlich.

- b) Die Erreichbarkeit des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 2 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) Das gegenständliche Reiheneckhaus wurde durch zwei der Miteigentümer selbst genutzt und war zum Stichtag nicht fremdvermietet.

- b) Der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 wurde durch die Erben-gemeinschaft genutzt und war zum Stichtag nicht fremdvermietet.

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 25/2022

---

Fotodokumentation



Ansicht v. Süden



Ansicht v. Süden



Hauseingang v. Norden



Küche



Wohnzimmer



Duschbad



Bad/WC



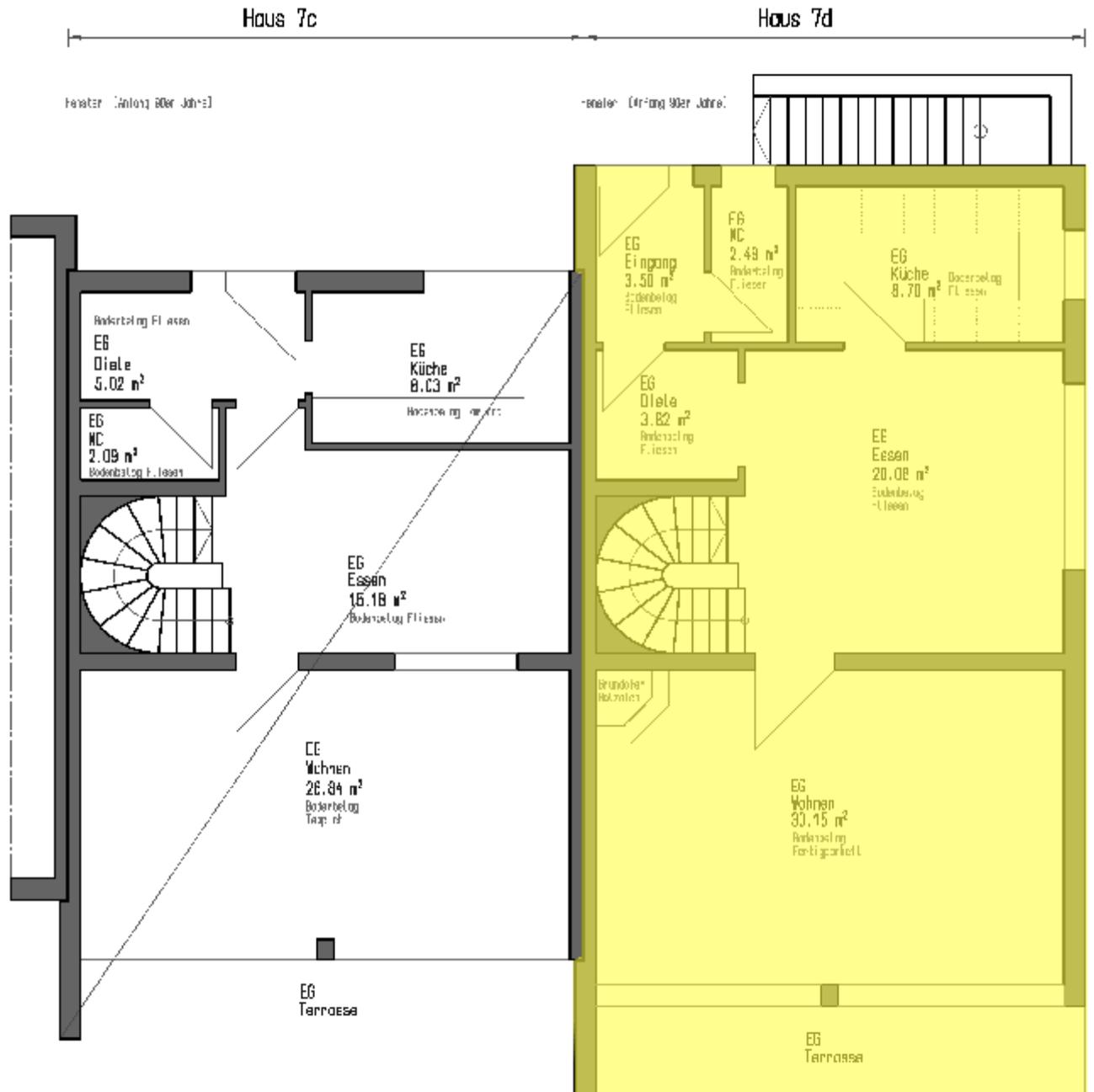
Kinderzimmer



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

Aktenzeichen: 1 K 25/2022

**Grundriss** (unmaßstäbliche Darstellung)

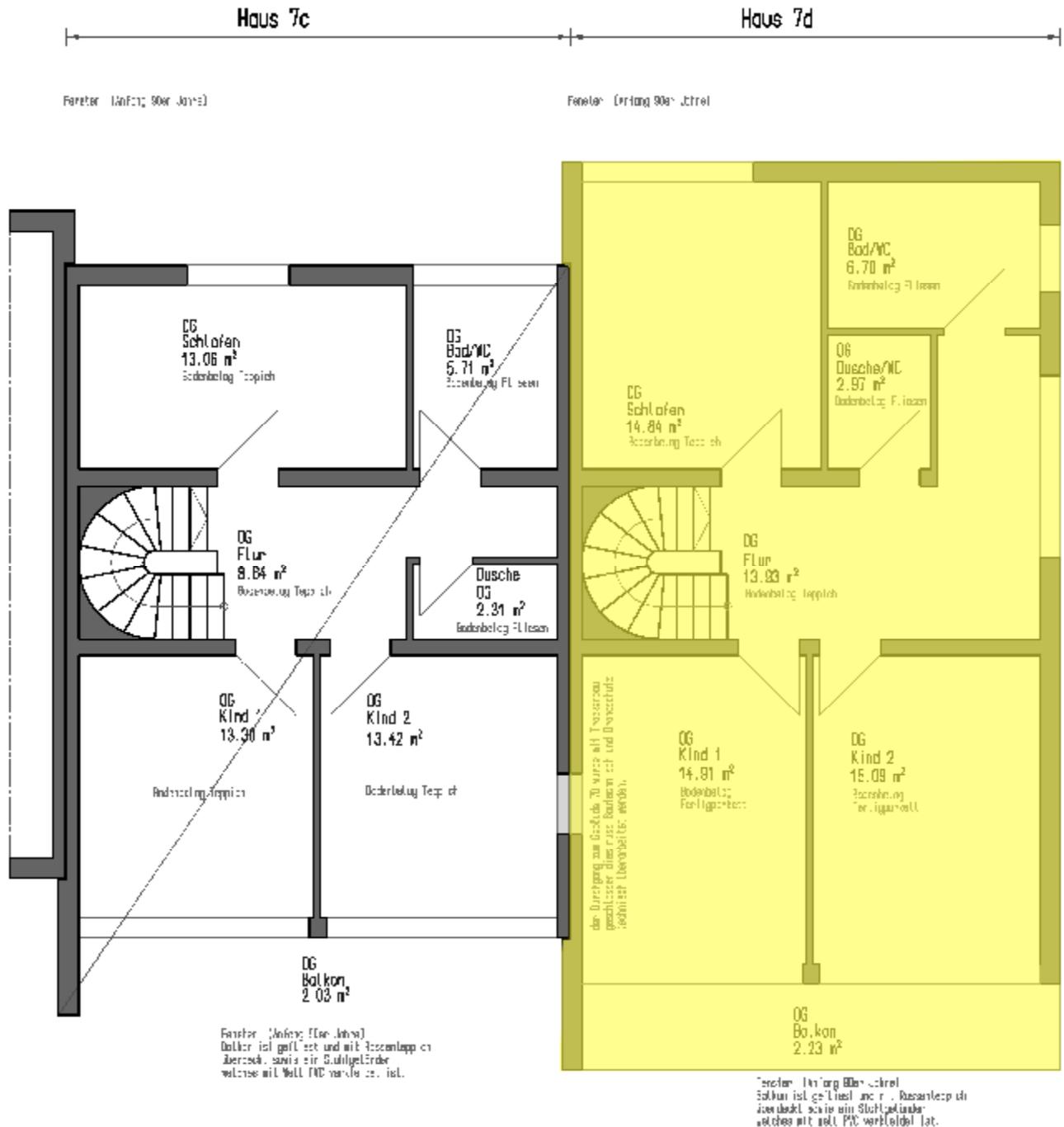


Erdgeschoss

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

Aktenzeichen: 1 K 25/2022

**Grundriss** (unmaßstäbliche Darstellung)



Obergeschoss

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

Aktenzeichen: 1 K 25/2022

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

