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

Aktenzeichen: 1 K 29/2023

- Bezugnahme: Gutachten vom 28.08.2024, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.
- Objekt/e: 2-Zimmer-Wohnung Nr. 12 mit ca. 51 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Obergeschoss rechts, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur sowie Nordostloggia mit rd. 4 m² Grundfläche samt dazugehöriger Kellerräume Nrn. 12 mit ca. 14 m² und 5 m² Nutzungsfläche sowie Speicher Nr. 12 mit ca. 11 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan.
- Lage: Geißstraße 12 in 83734 Hausham; einfache, sowohl durch den Individual- auf der B 307 (Miesbacher Straße) als auch durch den Bahnverkehr immissionsbelastete Wohnlage mit einfacher Wohnadresse am südöstlichen Ortsrand des gleichnamigen Hauptorts, mit lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr.
- Grundbuch: Amtsgericht Miesbach, Gemarkung Hausham, Blatt 6212
14,389 MEA am Grundstück Geißstraße 10 – 22, Gebäude- und Freifläche zu 9.751 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Geschoss rechts des Hauses Geißstraße 12 samt Keller- und Speicheranteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet.
- Verkehrswert/e: Geschätzt zum 05.06.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschaftseigentum **190.000 €**
- Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 70 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, relativ einfach gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „H“ zuzuordnen. Insofern muss in einem absehbaren Zeitraum mit der energetischen Sanierung der aufstehenden Bebauung gerechnet werden. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Insofern wurde im Gutachten der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen.
- Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 12 befindet sich im Obergeschoss rechts des Gebäudes Hs.Nr. 12 und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellen, sowohl nach Nordosten als auch nach Südwesten gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Nordostloggia mit rd. 4 m² Grundfläche und dass zum

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

Aktenzeichen: 1 K 29/2023

Sondereigentum die beiden Kellerräume Nrn. 12 mit rd. 5 m² und 14 m² Nutzfläche sowie der Speicher Nr. 12 mit rd. 11 m² Nutzfläche gehören. Nachteilig ist, dass der Wohnung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen Zwei-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung entspricht weitgehend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als einfach, nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich überaltert und verbraucht zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als unterdurchschnittlich gepflegt empfunden. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung ist nach Auffassung des Unterzeichners eine umfassende, durchgreifende Modernisierung/Sanierung nahezu aller Bauteile zwingend erforderlich.

Nutzung: Nach Angabe der Eigentümerin wurde das gegenständliche Bewertungsobjekt zum Stichtag von deren Sohn genutzt. Ein Mietvertrag bzw. weitere Angaben hierzu, wie z. B. Zeitpunkt des Abschlusses, Dauer, Höhe des Mietzinses zum Stichtag etc., wurden jedoch nicht gemacht.

Hausgeld: Monatlich zum Stichtag **210 €**

Rücklagen: Zum 31.12.2022 rd. **22.000 €**

Energieausweis: Endenergiebedarf 252 kWh/m²
Energieeffizienzklasse H

Fotodokumentation



Ansicht v. Osten

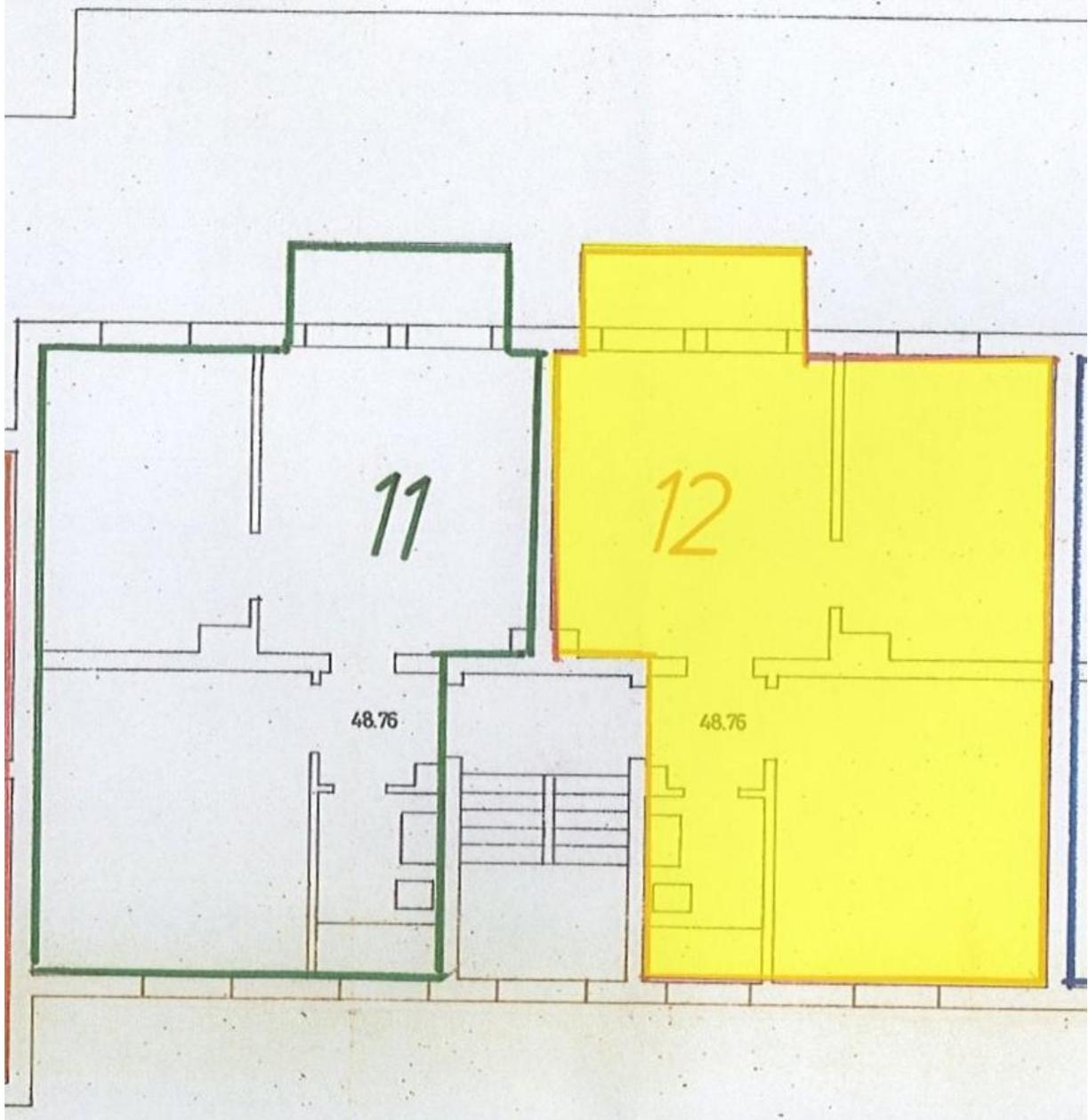


Ansicht v. Südwesten

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

Aktenzeichen: 1 K 29/2023

Grundriss, 2-Zimmer-Wohnung Nr. 12 (unmaßstäbliche Darstellung)



Obergeschoss

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

Aktenzeichen: 1 K 29/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics