



Kurzexposee

(zu Gutachten Nr.: 2024 / 343-N)

Objekt: **Amtsgericht Weilheim i. OB.**
Aktenzeichen: 1 K 49/24 und 126/24

81,608/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Keller Nr. 8 und einem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche mit Terrasse

1/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 29

je am bebauten Grundstück Flurstück Nr. 2582/2, Gem. Oberammergau, König-Ludwig-Straße 33b in 82487 Oberammergau

Bewertungstichtag: **27.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)**

Lage: Vom Bewertungsgrundstück besteht nach Süden, Osten und Westen ein freier Blick auf die rundum liegenden Bergketten bzw. Laber und Kofel sowie auf Oberammergau. Aufgrund der Verschattung durch den Kofel in den Wintermonaten ist die Wohnlage für Oberammergau jedoch insgesamt nur als durchschnittlich einzustufen.

Baujahr: 2022 (laut Energieausweis)

Grundstücksgröße: 2.301 m² (Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 8 mit TG-Nr. 29 = 190 m²)

Nutzung: 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Hauses B mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 95 m² (inklusive Terrasse zu 1/4). Der Wohnungsgrundriss ist zweckmäßig und gut nutzbar. Er umfasst einen Flur (8,27 m²), ein Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche (30,72 m²), ein Elternschlafzimmer (15,28 m²) und zwei Kinderzimmer (12,69 m² und 12,47 m²). Zudem sind zwei Badezimmer (4,70 m² und 4,50 m²) in Form eines innenliegenden Wannenbades sowie eines mit Tageslicht belichteten Duschbades vorhanden. In Richtung Süden und Westen ist dem Wohn-/ Esszimmer, dem Elternschlafzimmer sowie den beiden Kinderzimmern ein Gartenanteil mit Terrasse (zu 1/4 = 6,33 m²) vorgelagert. Die Orientierung der Wohnung nach den Himmelsrichtungen Süd, West und Ost sowie die Belichtung der Wohnung mit Tageslicht sind gut. Das der Bewertungseinheit zugeordnete Kellerabteil Nr. 8 hat eine Nutzfläche von ca. 5 m². Der TG-Stellplatz Nr. 29 ist mit einer Breite von ca. 2,93 m und einer Tiefe von ca. 5,00 m (je laut Aufteilungsplan) durchschnittlich dimensioniert und zur Abstellung eines handelsüblichen Pkws geeignet. Die An- und Abfahrtsituation des Stellplatzes zeigt keine Beschränkungen.

Bausubstanz: Das Mehrfamilienhaus wurde 2022 erbaut. Die Bausubstanz des Hauses ist am Baujahr gemessen durchschnittlich und erfüllt die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz von Neubauten. Der vorliegende Energieausweis vom 18.07.2022 weist einen Endenergiebedarf von 107 kWh/(m²a) aus. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D.

Ausstattung: Die Ausstattung der Wohnung ist neuwertig und insgesamt gehoben.

Instandhaltung: Es bestehen keine Rückstände an Reparaturen. Einzelne Gewährleistungsmängel am Gemeinschaftseigentum sind noch zu beheben. Aufgrund der geplanten Erhöhung des Wirtschaftsplanes 2025 wurde eine Sonderumlage von anteilig rd. 496,-- € als Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt. Im Elternschlafzimmer besteht eine ca. 10-15 cm große, dunkle Verfärbung im Bereich des Eichendielenbodens. Die Beseitigung der Verfärbung wurde von einem örtlichen Parkettleger mit 300,-- € beziffert und liegt damit im Rahmen der bei Eigentümerwechsel üblichen Aufwendungen für Schönheitsreparaturen. Die anteilige Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024 beträgt für die Wohnung Nr. 8 = 737,37 € und für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 = 9,04 €.

Vermietung: Die Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz ist derzeit leerstehend.

Wohngeld: Das Wohngeld beträgt nach Angabe der Antragstellerin für die Wohnung 470,25 €/Monat und für den Tiefgaragenstellplatz 7,05 €/Monat.

Verkehrswert

zum 27.01.2025

bei Gesamtausgebot:

Wohnung Nr. 8 mit TG-Stellplatz Nr. 29

640.000,-- €

rechnerische Wertanteile am Verkehrswert bei Einzelausgebot:

Wohnung Nr. 8

620.000,-- €

TG-Stellplatz Nr. 29

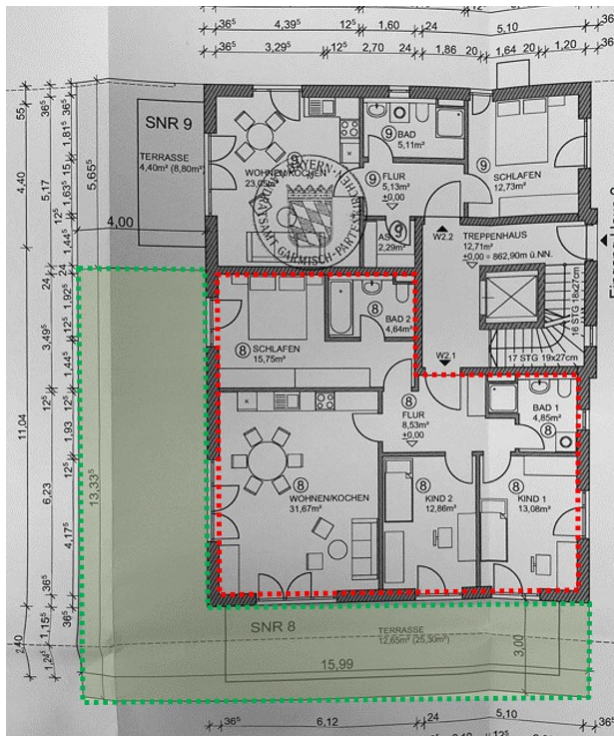
20.000,-- €

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten rechnerischen Wertanteile am Verkehrswert bei Einzelausgebot keine Einzelverkehrswerte im Sinne des § 194 BauGB sind.



Ausschnitt Luftbild M ca. 1 : 1.000



Grundriss Wohnung Nr. 8



Mehrfamilienhaus von Süden



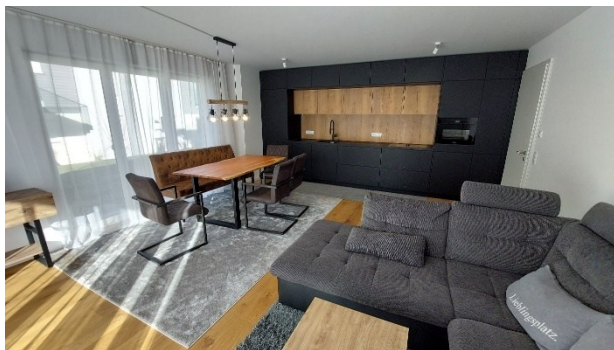
Terrasse an der Südseite



Gartenanteil an der Westseite



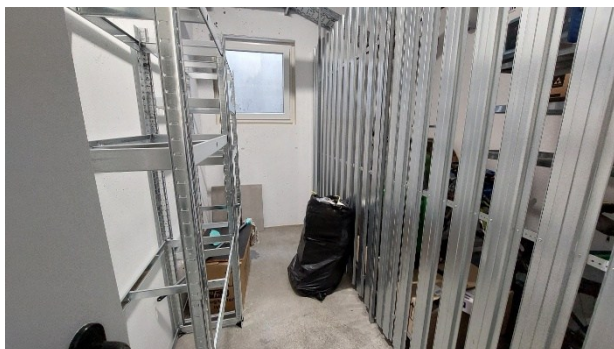
Diele



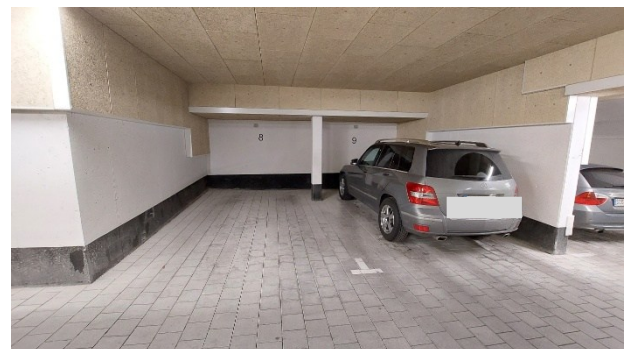
Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche



Wannenbad



Kellerabteil Nr. 8



TG-Nr. 29