

**KURZGUTACHTEN** über den Verkehrswert des 69,90/1.000 und des 4/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 1896, Gemarkung Partenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 10 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 18, Alpenstraße 2c, 82467 Garmisch-Partenkirchen

**Amtsgericht Weilheim, Az.: 1 K 63/24, 1 K 64/24 · Projekt 24.G.28 u. 29**

Erstellt am 28.07.2025, 1 Seite, 3.616 Zeichen; gültig nur mit Langfassung vom 28.07.2025.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht Weilheim i. OB, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Beschluss vom 12.11.2024  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 18.12.2024;

**2. Wertermittlungstichtag: 28.07.2025**

**3. Daten:**

- Grundbuch: AG Garmisch-Partenkirchen von Partenkirchen, Blatt 12406, 12376, Grundstück Flurstück Nr. 1896, Größe 2.885 m<sup>2</sup>
- Eintragungen Abt. II: Geh-/Fahrt-, Ver-/Entsorgungsleitungs-, Sickergruben-, Mülltonnenbelassungs-, Zaunerrichtungs-/Belassungsrecht, Grenzabstandsdiensbarkeit, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss;
- Teilungserklärung: getrennte Bewirtschaftung der beiden Häuser und der Tiefgarage;
- Bebauung: 2 Mehrfamilienhäuser (E+2+D, unterkellert), Tiefgarage, WEG 22 Wohnungen, 22 TG-Stellplätze
- Baujahr: ca. 1997
- Sondereigentum Wohnung Nr. 10 im DG Haus Nordwest, Tiefgaragenstellplatz Nr. 18, keine Sondernutzungsrechte
- Wohnfläche (WF) Wohnung Nr. 10: rd. 111,49 m<sup>2</sup> (Balkone zu ¼), Nutzungsfläche (NUF) Kellerraum Nr. 10: 5,04 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Wasch-/Trockenraum, Technikräume, Hofraum, Garten

**4. Planungsrecht:**

Bebauungsplan Nr. 38 Ä I/Ä II, allgemeines Wohngebiet (WA), max. 3 Vollgeschoße, GRZ 0,3, GFZ 0,5, Baugrenze im Südosten, offene Bauweise, Schallschutzanforderungen;

**5. Ort:**

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

**6. Lage:**

Ortsteil Partenkirchen, südlicher Bereich, leicht dezentrale Lage, rd. 50 m südwestlich B 2 (Immissionen auf nord-ostorientierte Räume möglich, Haus Nordwest ist Hinterlieger, weitgehend ruhige Wohnlage, zum Rathaus rd. 1,5 km, zum Zentrum des Ortsteils Partenkirchen rd. 1 km, zum Beginn der Fußgängerzone „Am Kurpark“ bzw. zum Richard-Strauss-Platz im Ortsteil Garmisch rd. 2,5 km, zum Bahnhof 2 km; Erreichbarkeit von örtlichen Einrichtungen gut, insgesamt noch gute, leicht dezentrale Wohnlage;

**7. Nutzung:**

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis;

**8. Beschreibung Wohnungseigentum:**

3-Zimmer-DG-Wohnung, südwest- und nordostorientiert, innenliegende Diele mit exklusiver Aufzugerschließung und offen zum Wohnzimmer, interner Abstellraum, Südwest-Zimmer, Nordost-Zimmer, Bad/WC, Dusche/WC, Küche, Balkone im Südwesten und Nordosten; Barrierefreiheit durch Differenzstufen im EG eingeschränkt; Kellerabstellraum, Tiefgaragenstellplatz;  
Konventionelle Massivbauweise, Mauerwerk, Satteldach Holz, gedämmt, Decken/Treppen/Balkone Stahlbeton, Decken/Wände Putz gestrichen, tlw. Keramik, Decken tlw. Holz-Sichtdachstuhl, sonst Trockenbau, Böden Keramik, Textil, Fenster Holz, Wärmedämm-Sprossenverglasung, Holz-Klappläden, Sanitärausstattung aus Baujahr, Heizung Gas zentral (2015), Fußbodenheizung, Elektroausstattung baujahrestypisch;  
Tlw. Schönheitsreparaturbedarf, keine substanziellen, wertrelevanten Mängel/Schäden; Ausstattung baujahrestypisch bzw. noch zeitgemäß, marktüblich jedoch Modernisierungsbedarf möglich;  
Wohnung erfüllt gehobene, je nach Grad von Modernisierungen ggf. stark gehobene Wohnanforderungen;

**9. Verkehrswert (Marktwert):**

<b>Wohnung Nr. 10:</b>	<b>815.000 €</b>
<b>TG-Stellplatz Nr. 18:</b>	<b>15.000 €</b>