

---

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

Aktenzeichen: 2 K 4/2024

---

Bezugnahme: Gutachten vom 06.12.2024, öbuV Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: 1-Zimmer-Appartement Nr. 27 mit ca. 38 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohn-/Schlafzimmer mit offener Küche, Bad/WC, Flur sowie Südwestloggia mit rd. 7 m<sup>2</sup> Grundfläche im 2. Obergeschoss Mitte rechts samt dazugehörigem Keller Nr. 27 bzw. Speicher Nr. 27 mit ca. 5 m<sup>2</sup> bzw. 11 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan.

Lage: Schlesierstraße 10 in 82515 Wolfratshausen; durchschnittliche, durch den Individualverkehr auf der rd. 0,1 km westlich entfernten Königsdorfer Straße (B 11) tageszeitlich unterschiedlich stark immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in Waldram mit relativ guter verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die umliegenden Nachbargemeinden. Grundsätzlich nachteilig ist die angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Grundbuch: Amtsgericht Wolfratshausen, Gemarkung Wolfratshausen, Blatt 3589  
22,869/1.000 MEA am Grundstück Schlesierstraße 9 und 10; 2 Wohnhäuser, Hofraum, Garten zu 2.557 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Speicherabteile [sic!] je Aufteilungsplan Nr. 27.

Verkehrswert/e: Geschätzt zum 27.11.2024 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum **165.000 €**

Beurteilung: Das ca. Ende der 1960er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete, zum Stichtag rd. 56 Jahre alte Anwesen stellt sich zum Stichtag, so weit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig 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 „D“ zuzuordnen. Laut Protokollen über die Eigentümersammlungen der Eigentümergemeinschaft wird die laufend anfallende Instand-/Unterhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Insofern wurde im Gutachten der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen.

Das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 27 befindet sich im 2. Obergeschoss Mitte rechts des Gebäudes Hs.Nr. 10 und verfügt über einen wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellem, nach Südwesten gerichteten Wohn-/Schlafraum mit offener Küche und guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Südwestloggia mit rd. 7 m<sup>2</sup> Grundfläche mit teilweise Blick auf die Alpenkette im Südwesten sowie dass

---

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

Aktenzeichen: 2 K 4/2024

---

neben einem üblichen Kellerabteil ein zusätzliches Speicherabteil mit ca. 11 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche zur Wohnung gehört. Nachteilig ist, dass der Wohnung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 1-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Das Appartement wurde nach Angabe 2015 durchgreifend modernisiert. Die Ausstattung entspricht dem Modernisierungsjahr und ist als gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Nutzung:	Nach Angabe gewerbliche Fremdvermietung als Ferienwohnung.	
Hausgeld:	Monatlich zum Stichtag	<b>202 €</b>
Rücklagen:	Zum 31.12.2023 rd.	<b>639.000 €</b>
Energieausweis:	Endenergiebedarf Energieeffizienzklasse	124 kWh/m <sup>2</sup> D

Fotodokumentation



Ansicht v. Südwesten

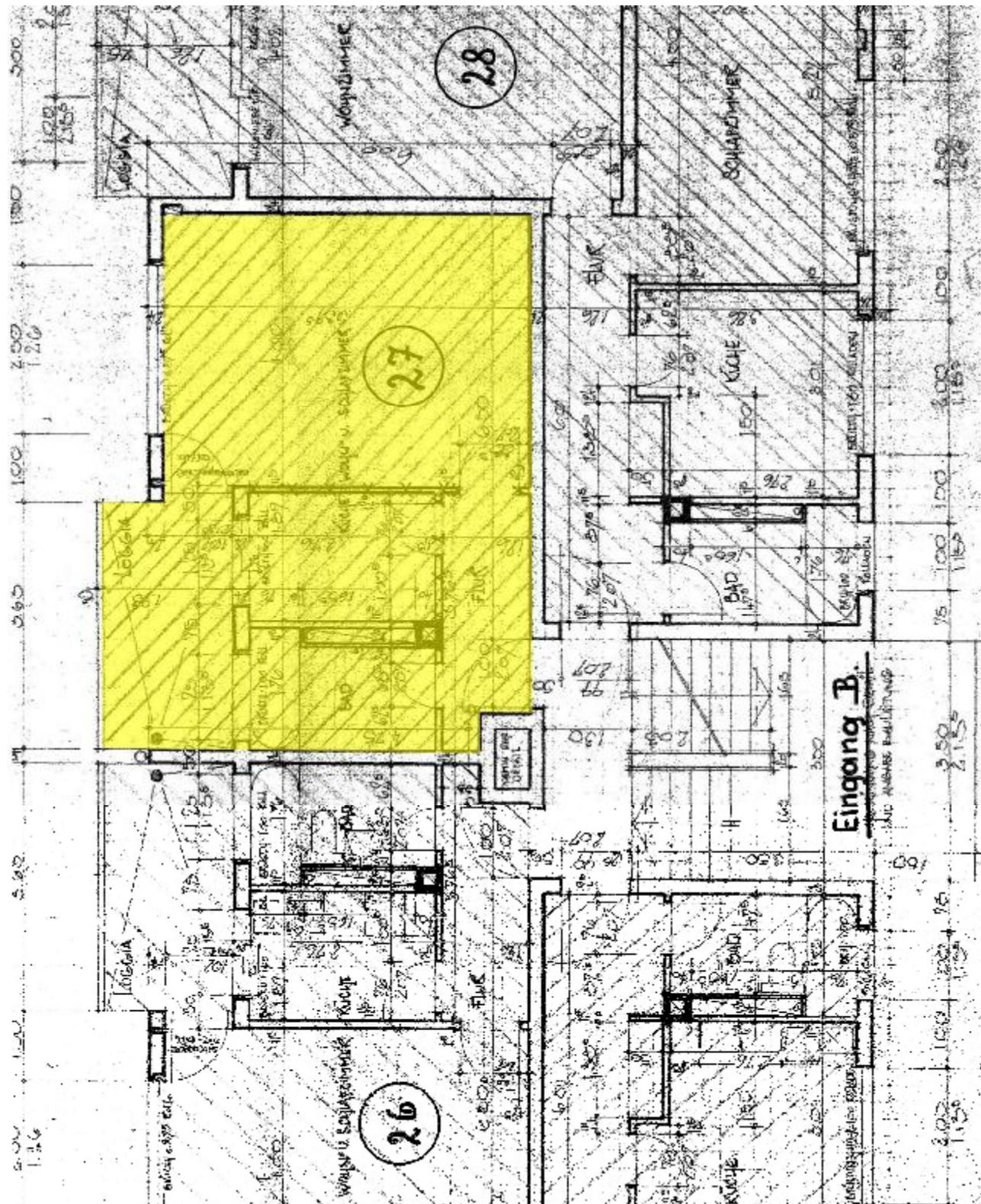


Wohnungseingangstüre

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

Aktenzeichen: 2 K 4/2024

**Grundriss, 1-Zimmer-Appartement Nr. 27 (unmaßstäbliche Darstellung)**



**2. Obergeschoß**

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

Aktenzeichen: 2 K 4/2024

**Lageplan** (unmaßstäbliche Darstellung)

