

Exposé für das Amtsgericht Wolfratshausen

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 2 K 5/23

Bezugnahme: Gutachten Nr. H 3065/23 vom 24.07.2023

Objekt: **PKW-Tiefgaragenplatz in Doppelparker Nr. 25** in der Tiefgarage der Wohnanlage Richard-Wagner-Straße 10 -12c in 82538 Geretsried, Baujahr 2001/2002

Verkehrswert: **€ 12.500,-** (miet- und lastenfreier Zustand), Stichtag 19.07.2023

Grundbuch: AG Wolfratshausen, Gemarkung Geretsried, Blatt 9766:
8 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 106/405
(Größe 1.125 m²), Richard-Wagner-Str. 10, 10a, 10b, 12, 12a, 12b, 12c; Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet;

Zu bewerten ist der 1/2 Bruchteilseigentumsanteil (Abt. I / 4) an dem Tiefgaragendoppelparker Nr. 25. Durch eine Gebrauchsregelung ist hiermit das Recht auf Nutzung des unteren Stellplatzes verbunden.

Lage: Geretsried (ca. 25.623 Einwohner, Stand 12.2022), Landkreis Bad Tölz- Wolfratshausen, ca. 33 km südlich der Landeshauptstadt München, ca. 12 km nordwestlich von Bad Tölz und ca. 10 km östlich des Starnberger Sees, südliches Stadtgebiet von Geretsried, ca. 2,3 km südöstlich des Rathauses, ca. 1,6 km südwestlich der Isar und ca. 1,0 km östlich der Bundesstraße B 11, generell durchschnittliche Wohnlage von Geretsried, Wohnwertminderung durch Lage an zeitweise stärker befahrener Richard-Wagner-Straße, die in der Nähe befindliche Schule und die angrenzende Gaststätte, gute Infrastruktur, Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und die Schule gegeben.

Wohnanlage/
Gebäude: Wohnanlage (Baujahr ca. 2001/2002, Teilbereich Keller und EG älterer entkernter Bestand) mit einem aus zwei Gebäuderiegeln bestehenden Wohn- und Geschäftshaus, insgesamt 19 Wohneinheiten und 4 Ladeneinheiten, eingeschossige Tiefgarage unterhalb der Gebäude und der Freifläche, Gebäude mit einer dem Baujahr entsprechende Architektur mit schiefwinkligem Grundriss, Satteldächern mit Gauben, Balkonen, offenen Laubengängen und Putzfassade, Gebäude ist in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl,

durchschnittliche und zeitgerechte Ausstattung, Wohnanlage und Gebäude generell in einem guten und gepflegten Zustand.

- Tiefgarage:** Eingeschossige Tiefgarage mit insgesamt acht Doppelparkern, vier Einzelstellplätzen und drei Motorradstellplätzen, unterhalb des östlichen Gebäuderiegels und der südöstlichen Freifläche, Zufahrt über einspurige Rampe vom Beethovenweg aus, Tiefgarage über Schleuse mit Keller des Gebäudes der Wohnanlage verbunden. Der zu bewertende Stellplatz ist der untere Stellplatz des Doppelparkers Nr. 25.
- Energieausweis:** Verbrauchsbasierter Energieausweis, ausgestellt 2014, Endenergieverbrauch 74,7 kWh/(m²a).
- Nutzung:** Vom Eigentümer wurden keine Informationen zu einem gegebenenfalls bestehenden Mietverhältnis vorgelegt. Im Rahmen der Wertermittlung wird auftragsgemäß ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen unterstellt.
- Hinweise:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



Südwest- und Nordwestseite des Gebäudes



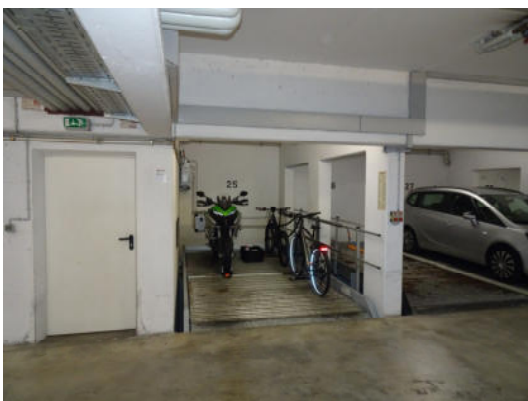
Nordost- und Südostseite des Gebäudes



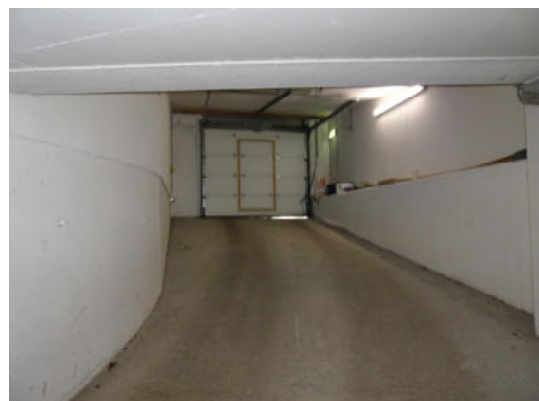
Tiefgaragenzufahrt



Innenansicht Tiefgarage

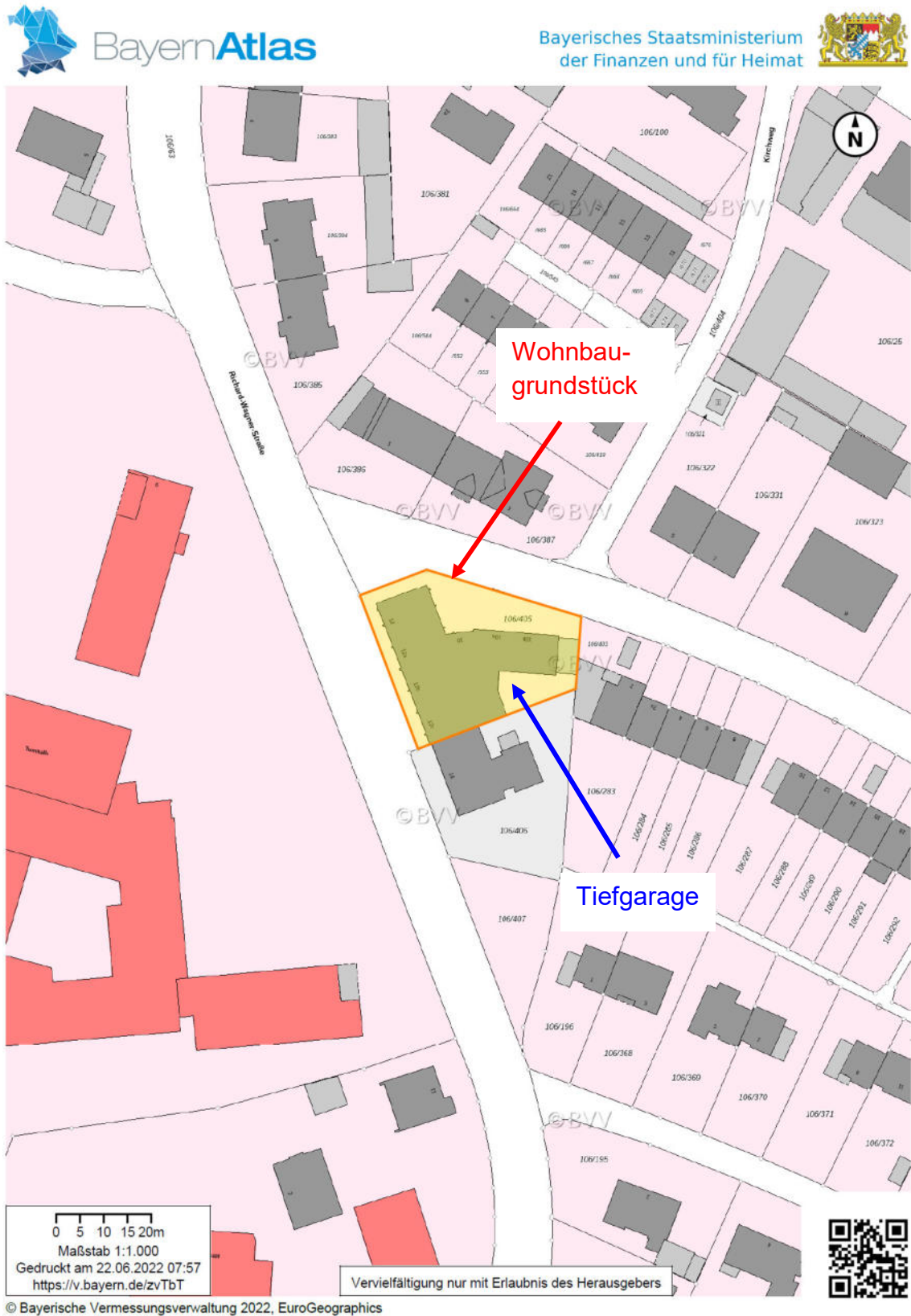


Doppelparker Nr. 25

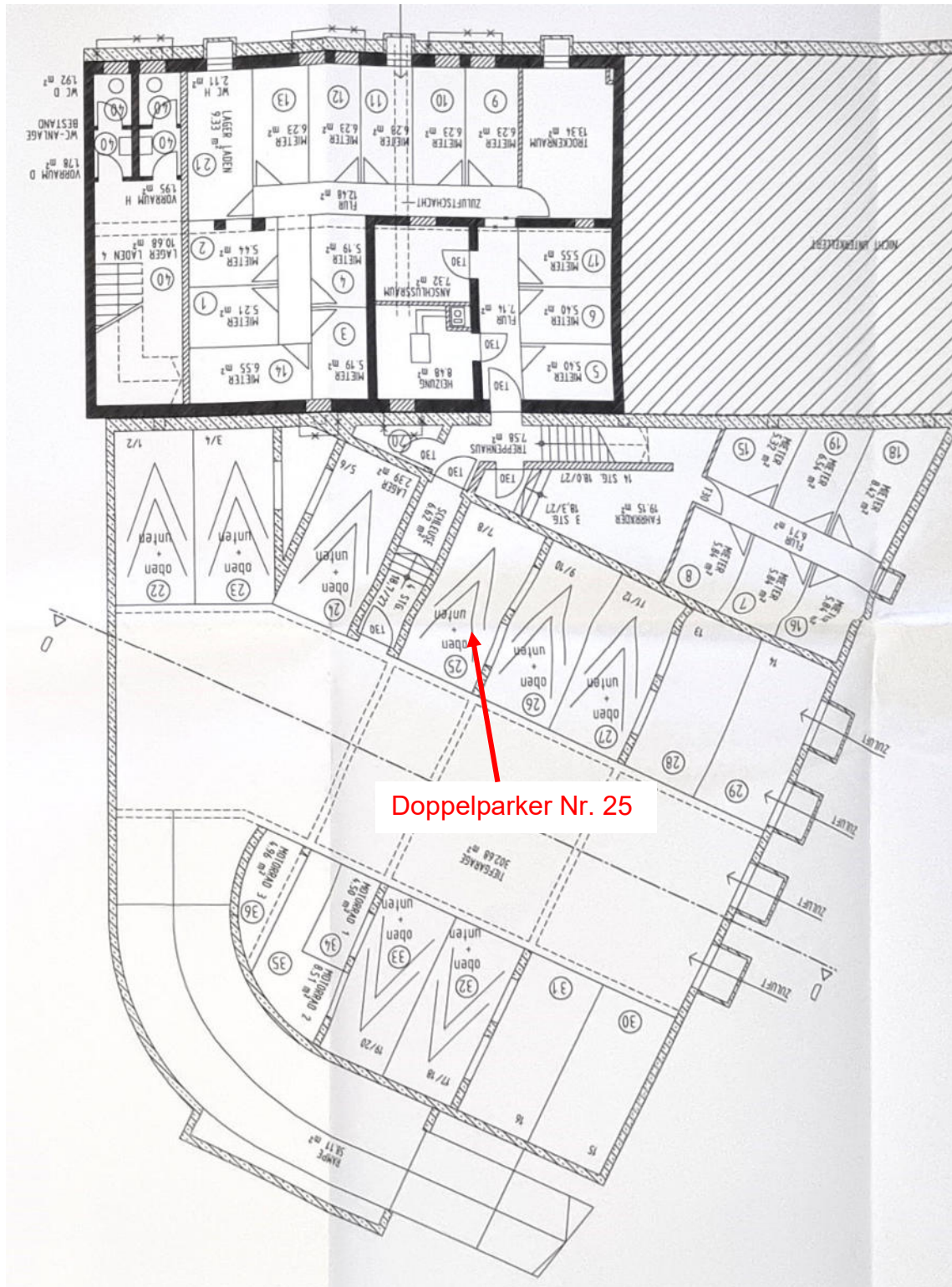


Tiefgaragenrampe

Lageplan (unmaßstäblich)



Grundriss (unmaßstäblich)



Ausschnitt Aufteilungsplan – Keller und Tiefgarage