

KURZGUTACHTEN über den Verkehrswert des 20,50/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück
Flurstück Nr. 1367/2, Gemarkung Murnau, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 32,
Kocheler Straße 50, 82418 Murnau a. Staffelsee

Amtsgericht Weilheim, Az.: 2 K 13/24 · Projekt 24.G.17

Erstellt am 11.02.2025, 1 Seite, 3.333 Zeichen; gültig nur mit Langfassung vom 11.02.2025.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht Weilheim i. OB, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Beschluss vom 25.07.2024
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 14.06.2023 (zu Az. 2 K 35/22); eine Innenbesichtigung war nicht möglich;

2. Wertermittlungsstichtag: 11.02.2025

3. Daten:

- Grundbuch: AG Garmisch-Partenkirchen von Partenkirchen, Blatt 6972, Grundstück Flurstück Nr. 1367/2, Größe 5.416 m²
- Eintragungen Abt. II: Feuerwehruzufahrtsunterhaltungsverpflichtung, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss;
- Teilungserklärung: getrennte Verwaltungseinheiten (Haus A), keine Besonderheiten;
- Bebauung: 3 Mehrfamilienhäuser (E+2+D bzw. E+1+D, unterkellert), 2 Tiefgaragen, WEG 50 Wohnungen, 44 TG-Stellplätze
- Baujahr: ca. 1995
- Sondereigentum Wohnung Nr. 32 im DG Haus A (Haus Nr. 50), westlicher Teil, keine Sondernutzungsrechte
- Wohnfläche (WF): rd. 75,91 m² (Balkon zu ¼), Nutzungsfläche (NUF) Kellerraum: 4,95 m²
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Wasch-/Trockenraum, Fahrradabstellraum, Hausmeisterraum, Technikräume, Hofraum, Grünfläche

4. Planungsrecht:

Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,23, GFZ 0,7, Baugrenze, max. 3 Vollgeschoße;

5. Ort:

82418 Murnau a. Staffelsee, Markt, ca. 12.140 Einwohner, Bahnanschluss, Entfernung München ca. 70 km;

6. Lage:

Südlicher Ortsbereich Nähe Unfallklinik Murnau, unmittelbar an Staatsstraße 2026 zur Anschlussstelle der A 95 bzw. Kochel, jedoch südorientiert bzw. straßenabgewandt, Immissionen durch Fahrverkehr und Flugverkehr Rettungshubschrauber UKM; ins Ortszentrum rd. 1,1 km, zum Bahnhof rd. 2,3 km, zum Staffelsee rd. 2,9 km;
Erreichbarkeit von örtlichen Einrichtungen gut, insgesamt durchschnittliche Wohnlage;

7. Nutzung:

Nicht bekannt;

8. Beschreibung Wohnungseigentum:

2-Zimmer-Dachgeschowohnung, süd- und ostorientiert, innenliegende Diele, innenliegendes Bad/WC mit Dachflächenfenster, Schlafzimmer und Wohnzimmer südorientiert mit großem Balkon, Küche südorientiert vom Wohnzimmer erschlossen, vermutlich offener Dachraum mit Raumhöhe bis zu rd. 4,30 m, im Traufbereich unter 1 m, Speicherabteile, Kellerabteil; Treppenhaus mit Aufzug (Barrierefreiheit);
Konventionelle Massivbauweise, Mauerwerk, Satteldach Holz, Dachgauben, Decken/Treppen/Balkone Stahlbeton, Decken/Wände Putz oder Trockenbau gestrichen, Böden vermutlich Parkett, Keramik, Fenster Holz, Wärmedämm-Sprossenverglasung, Sanitärausstattung lt. Plan: Wanne, Duschwanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Heizung Gas zentral (1995), Elektroausstattung vermutlich baujahrestypisch, Energieverbrauchskennwert 116 kWh/m²a;
Erkenntnisse zu Mängeln/Schäden liegen mangels Innenbesichtigung nicht vor; Mängelfreiheit sowie baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt, somit kein wertrelevanter Modernisierungsbedarf;
Wohnung erfüllt gehobene Wohnanforderungen;

9. Verkehrswert (Marktwert): 475.000 €