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

Aktenzeichen: 2 K 13/2024

Bezugnahme: Gutachten vom 13.03.2025, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e:
a) 2/3 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 190, verbunden mit dem Sondereigentum am Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1 (Bahnhofstraße 7) mit ca. 126 m² Gewerbemietfläche im Erdgeschoss, ca. 153 m² Wohnfläche im Obergeschoss sowie ca. 174 m² Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an rd. 96 m² Grundstücksfläche sowie am südlichen Stellplatz in der Doppelgarage (Kocheler Straße 8).
b) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/7 (Weg).
c) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/13 (Weg).

Lage: Bahnhofstraße 7 in 83671 Benediktbeuern; zentrale und gute Geschäftslage mit guter Visibilität einerseits sowie einfache, immissionsbeeinflusste Wohnlage andererseits mit durchschnittlicher Wohn- und Geschäftsadresse und lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen sowie dass dem gegenständlichen Bewertungsobjekt a) (Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1) keine Kundenparkplätze zugeordnet sind.

Grundbuch: Amtsgericht Wolfratshausen, Gemarkung Benediktbeuern, Blatt 1332.
a) 2/3 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 190, Kocheler Straße 8, Bahnhofstraße 7, Gebäude- und Freifläche zu 535 m², verbunden mit Sondereigentum am Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1 lt. Aufteilungsplan.
b) 2/12 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 201/7, Bei der Kocheler Straße, Weg zu 10 m².
c) 2/12 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 201/13, An der Kocheler Straße, Weg zu 60 m².

Verkehrswert/e: Geschätzt zum 29.01.2025 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand

a) Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1	**460.000 €**
b) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/7 (Weg)	**100 €**
c) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/13 (Weg)	**500 €**

Beurteilung: Das laut Grundbuch 535 m² große Grundstück Fl.Nr. 190, Gemarkung Benediktbeuern, verfügt über annähernd Trapezform und ist nord-/südgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft, wobei der Ausbau des Dachgeschosses theoretisch denkbar wäre. Im Falle des Abbruchs des

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Wohn- und Geschäftsgebäudes Nr. 1 und der Überplanung/Neubebauung des gegenständlichen 2/3 Miteigentumsanteils am Grundstück unter Einhaltung der Abstandsflächen ist mit einem erheblichen Baurechtverlust zu rechnen. Auch ist im Falle der Neubebauung eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen bzw. abzulösen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre gegebenenfalls eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

a) Der gegenständliche 2/3 Miteigentumsanteil am Grundstück ist mit dem Sondereigentum am Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1 mit insgesamt rd. 280 m² Hauptmietfläche sowie dem Sondernutzungsrecht an rd. 96 m² Grundstücksfläche und am südlichen Stellplatz in der Doppelgarage des Rückgebäudes verbunden. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde nach Angabe vor 1900 errichtet, wobei das genaue Baujahr nicht in Erfahrung gebracht werden konnte, und es wurde vermutlich zuletzt Mitte der 1950er Jahre erweitert bzw. umgebaut. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; ein Energieausweis wurde nicht in Vorlage gebracht. Modernisierungen wurden offensichtlich kaum durchgeführt; die vorhandene Heizungsanlage ist zum Stichtag 21 Jahre alt; insofern muss in einem absehbaren Zeitraum mit deren Austausch gerechnet werden. Die vorhandene Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1960er Jahre und ist als einfach, wirtschaftlich überaltert und nicht mehr den heutigen Ansprüchen und dem heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Soweit optisch erkennbar, stellt sich das Gebäude in einem sehr einfachen, unterdurchschnittlich gepflegten und teils desolaten Allgemeinzustand dar. Nach Angabe wurden das Dach und Teile der Südfassade des Gebäudes bei dem Unwetterereignis im August 2023 durch Starkhagel teils erheblich beschädigt und bislang lediglich notdürftig mit einer Plastikplane abgedeckt. Mangels unzureichender Dacheindeckung dringt seitdem, insbesondere bei Starkregen, Wasser in das Gebäude ein. Zum Stichtag waren in allen Geschossen Putzausblühungen/-abplatzungen sowie Schimmelpilzbildung an Decken und Wänden teils deutlich erkennbar. Zur Vermeidung weiterer Bauschäden sowie für die weitere Gesamtnutzung ist zunächst die Dachinstandsetzung dringlich erforderlich. Inwieweit die Statik des Gebäudes zwischenzeitlich betroffen ist, kann vom Unterzeichner nicht beurteilt werden, da derartige Untersuchungen besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen erfordern und den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten würden. Zur Ermittlung des genauen Schadenumfangs sowie der Höhe

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

der Kosten für dessen Beseitigung wird zudem empfohlen, entsprechende Sachverständige für die Ermittlung von Bauschäden an Gebäuden hinzuzuziehen. Abhängig vom Ergebnis dieser Untersuchungen ist möglicherweise eine Neubewertung vorzunehmen.

Die beiden Gewerbeeinheiten verfügen jeweils über einen funktional geschnittenen Grundriss. Nach entsprechenden Revitalisierungsarbeiten, insbesondere im Ladenlokal links, ist eine Wiederverwertbarkeit durchaus gegeben.

Die Wohnung im Obergeschoss ist im baurechtlichen Sinn nicht abgeschlossen. Sie verfügt über einen nachteiligen, unwirtschaftlich geschnittenen Grundriss und befindet sich teils in einem desolaten, unbewohnbaren Zustand. Nach Auffassung des Unterzeichners ist eine Wiederverwertbarkeit nur nach entsprechenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen gegeben.

Die Erreichbarkeit des südlichen Garagenstellplatzes in der Doppelgarage wird aufgrund seiner Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt.

Im Hinblick auf den drohenden Baurechtsverlust im Falle des Abbruchs des Gebäudes ist für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung und zur Schaffung zeitgemäßer Standards eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bauteile mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

Nutzung: a) Größtenteils fremdvermietet bzw. teils selbst genutzt.
Mietzins monatlich 1.330 €

Hausgeld: Angaben, ob ein monatliches Hausgeld, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, bezahlt wird, wurden nicht gemacht.

Rücklagen: Angaben, ob eine Erhaltungsrücklage, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, gebildet wurde, wurden nicht gemacht.

Energieausweis: Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Fotodokumentation

Ansicht v. Nordwesten

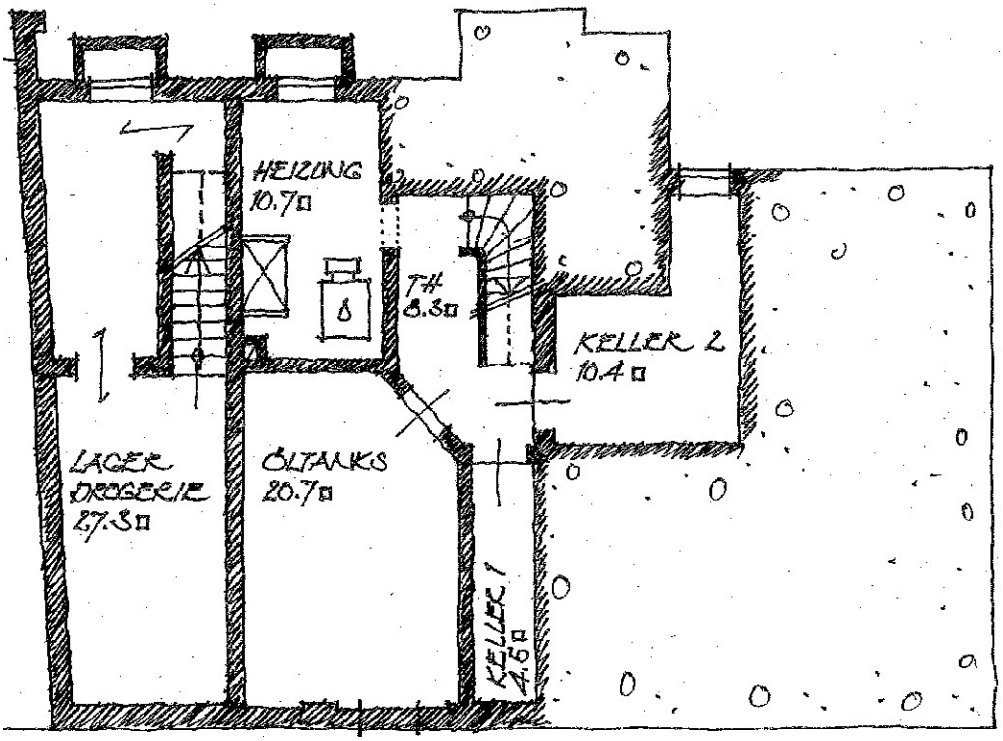
Ansicht v. Westen

Erdgeschoss, Treppenhaus

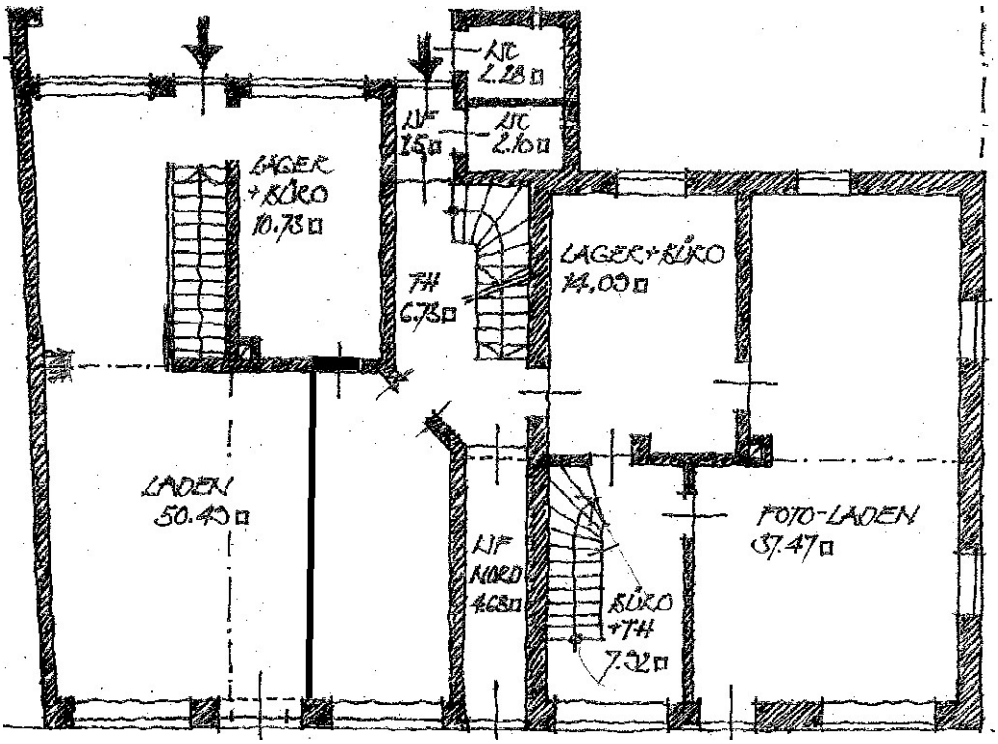
Speicher

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



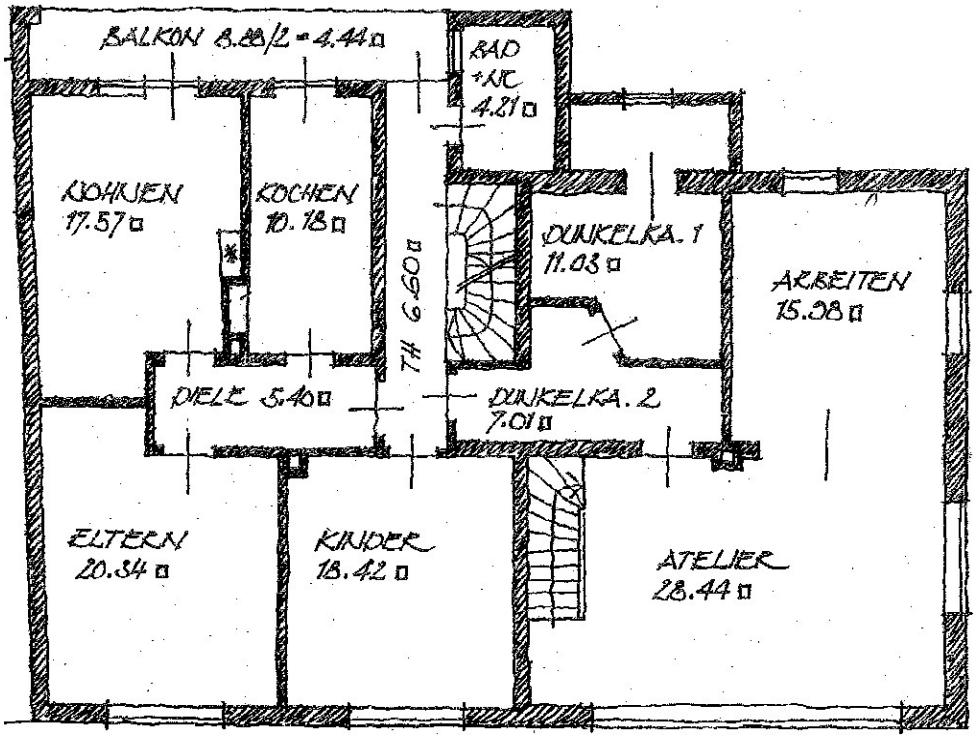
Kellergeschoss



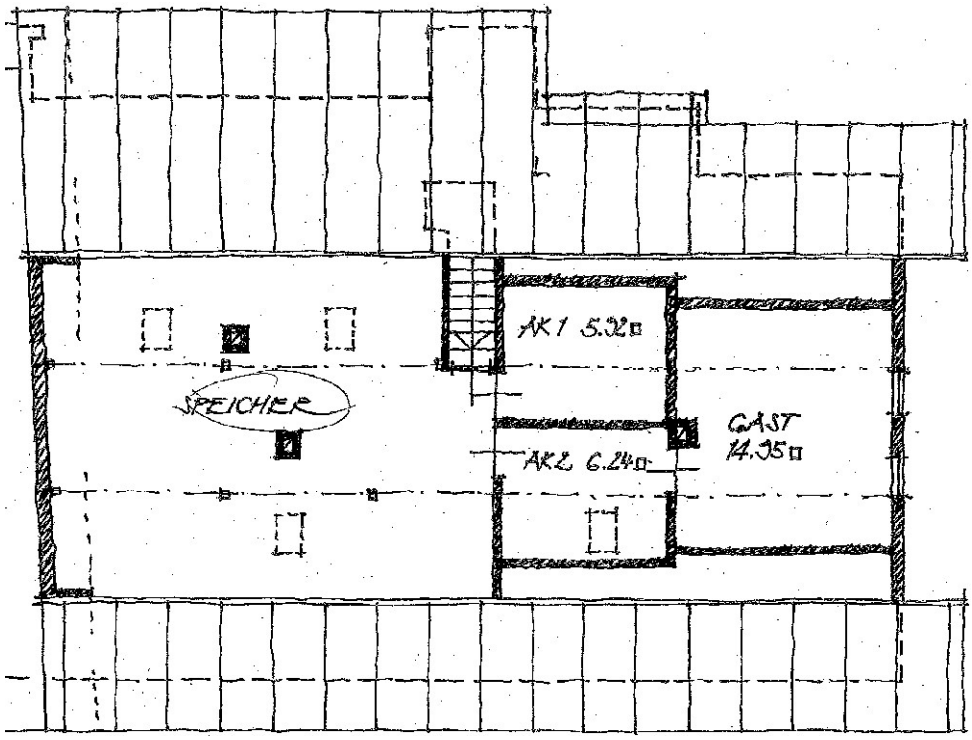
Erdgeschoss

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Obergeschoss



Dachgeschoss

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.