

EXPOSEE über den Verkehrswert der Grundstücke Flurstücke Nr. 1512, 1513
Gemarkung Garmisch, Zugspitzstraße 64a, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Erstellt am 04.09.2024, 15.006 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 04.09.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht Weilheim i. OB, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Beschlüsse vom 06.02.2024
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 01.03.2024;

2. Wertermittlungsstichtag: 04.09.2024 (Qualitätsstichtag 01.03.2024)

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen von Garmisch, Blatt 8748
- Az. 2 K 22/23: Flurstück Nr. 1513, Grundstücksgröße: 599 m², unbebaut, Überbau
- Eintragungen Abt. II: Geh-/Fahrtrecht (Werteinfluss - 65.000 €), Zwangsversteigerungsvermerk: kein Werteinfluss
- Az. 2 K 23/23: Flurstück Nr. 1512, Grundstücksgröße: 595 m²
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk: kein Werteinfluss
- Beide Grundstücke erschlossen über Geh-/Fahrtrecht, jedoch keine Ver-/Entsorgungsleitungsrechte vereinbart!
- Bebauung: Einfamilienhaus, E+D, unterkellert, Garage unterkellert, Überbau auf FlSt. Nr. 1513 mit rd. 11 m²
- Baujahr ca. 1951, Garage ca. 1957
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ_{realisiert}: 0,27 (ohne Überbau)
- Bruttorauminhalt (BRI): 918,25 m³
- Wohnfläche: 144,71 m²
- Nutzungsflächen (NUF) KG Wohnhaus und Garage: 63,08 m²

4. Ort:

82467 Garmisch-Partenkirchen, Markt, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, 27.300 Einwohner

5. Lage:

Westlicher Bereich Ortsteil Garmisch, Hinterlieger zur Zugspitzstraße (B 23), Ecke Hochblassenstraße, unmittelbar südlich Mühlbach, zum Marienplatz/Fußgängerzone rd. 1 km, zum Bahnhof rd. 2,6 km, zum Rathaus ca. 3 km, südwestlicher Ortsrand 1 km;
gute Infrastruktur, FlSt. Nr. 1512 weitgehend ruhige Lage, FlSt. Nr. 1513 leicht immissionsbelastet;
insgesamt noch gute Wohnlage;

6. Planungsrecht:

Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet (WA), Baugrenzen, GRZ 0,3, GFZ 0,4 (zzgl. Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen), Gebäudelänge max. 21 m, max. 2 Vollgeschoße; Gestaltungssatzung;
Erweiterungspotential: realisierbare WGFZ 0,55;

7. Nutzung:

Nach Angabe kein Mietverhältnis;

8. Beschreibung FlSt. Nr. 1512:

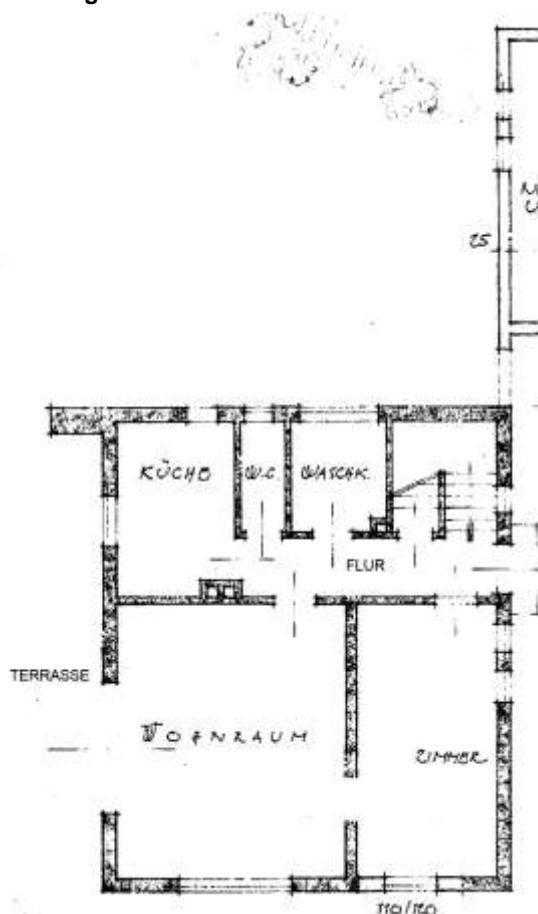
Einfamilienhaus, Formensprache objektypisch, architektonische Qualität gehoben (namhafter Architekt Ostler), Satteldach: EG Stichflur, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Küche, Zimmer, Wohnzimmer mit Südwestterrasse, DG Flur, Bad/WC, 3 Zimmer, Balkone, DG Speicher (l. H. < 1 m), Keller Heizung, Tankraum, 3 Lagerräume;
Garage Massivbauweise, flaches Pultdach, überbreit, unterkellert, hobbyraumähnlich ausgebauter Raum mit offenem Kamin, zum Mühlbach orientiert; Gartenhaus Holzblockbau;
Massivbauweise Mauerwerk, Gründung/KG Stahlbeton/Beton, Holzdachstuhl, keine Wärmedämmung, Deckung Tonziegel, Decke über KG Stahlbeton, sonst Holzbalken, Treppe Stahlbeton, Holzstufen, Holz-Verbundfenster Sprossen, tlw. Bleiverglasung, Böden Parkett, Holzdielen, Textil, Naturstein, Keramik, Bad/WC baujahrestypisch: Wanne, Waschbecken, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Öl-Zentralheizung (Baujahr 1960, Austauschverpflichtung), Warmwasserbereitung zentral, Elektroinstallation n. A. 1980 modernisiert;
Zustand: wenig gepflegter Eindruck, erhöhter Bedarf an Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen, Ausstattung durchschnittlich, unzeitgemäß, energetischer Zustand deutlich unterdurchschnittlich;
Objekt erfüllt einfache Wohnanforderungen, zeitgemäße Wohnanforderungen nur nach durchgreifender Modernisierung;
Örtliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Wohngrundstücken hinreichend, jedoch wegen gestiegener Finanzierungszinsen reduziert, Vermarktung über dem reinen Bodenwert nicht möglich, baulichen Anlagen ist kein Wert mehr beizumessen, gute Vermarktungsfähigkeit als Liquidationsobjekt;

9. Verkehrswert (Marktwert) unbelastet:

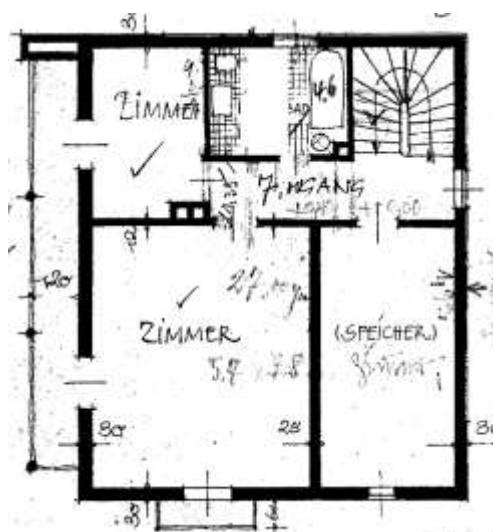
Grundstück FlSt. Nr. 1512 1.100.000 €

Grundstück FlSt. Nr. 1513 1.005.000 €

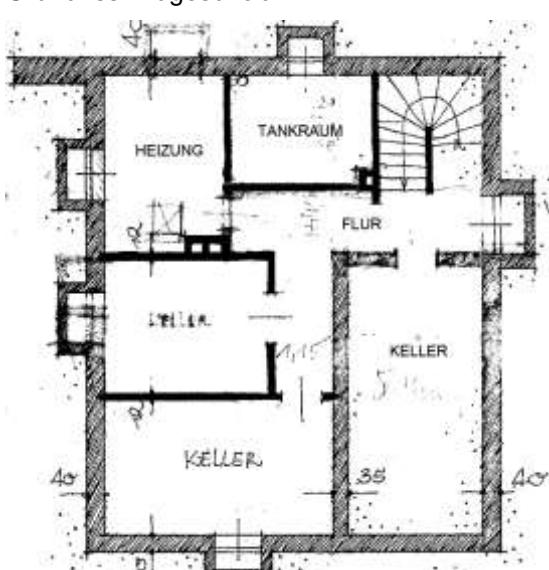
10. Anlagen



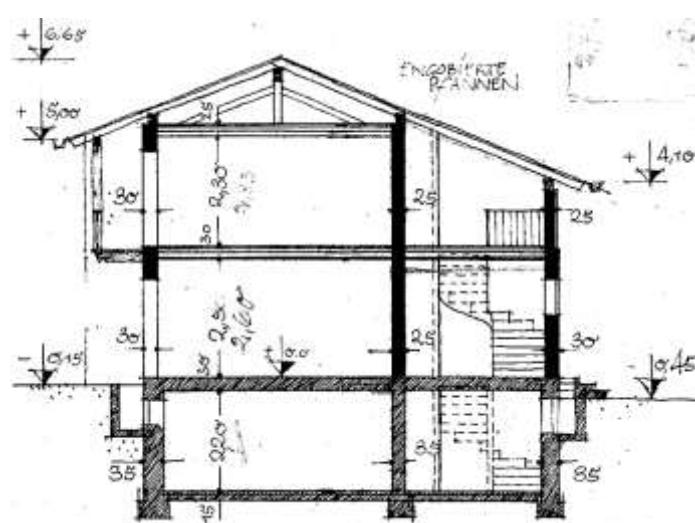
Norden



Grundriss Dachgeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Schnitt



Lageplan Kartengrundlage / Geobasisdaten:

© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Nordwesten



Garage von Westen



Bad/WC DG



Zimmer DG



Treppe DG



Haustür EG



Wohnzimmer



Küche



WC EG



Flur EG



Flur KG



Heizung