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

Aktenzeichen: 2 K 26/2022

Bezugnahme: Gutachten vom 27.02.2023, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte: a) 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7 mit ca. 48 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss Mitte rechts, bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche/Flur, Bad/WC sowie Südwestbalkon mit rd. 5 m² Grundfläche samt dazugehörigem Abstellraum Nr. 7 mit ca. 4 m² Nutzungsfläche im Erdgeschoss des Nebengebäudes.
b) ½ Anteil an Kfz-Duplexparker (4-Fachparker) Nr. 33, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz oben links.

Lage: Dompfaffenweg 32a in 82538 Geretsried; relativ zentrale, dennoch relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse im Stadtteil Gartenberg-Süd mit durchschnittlicher verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die umliegenden Nachbargemeinden. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Grundbuch: Amtsgericht Wolfratshausen, Gemarkung Geretsried; Grundstück Fl.Nr. 236/8, Dompfaffenweg 32, 32a, Gebäude- und Freifläche zu 2.852 m².
a) 27,12/1.000 MEA am Grundstück verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Abstellraum je Nr. 7 lt. Aufteilungsplan; Blatt 8214.
b) 4/1.000 MEA am Grundstück verbunden mit Sondereigentum an Duplex-tiefgarage Nr. 33 lt. Aufteilungsplan; Blatt 8240.

Verkehrswerte: Geschätzt zum 02.02.2023 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum
a) 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7 **270.000 €**
b) ½ Anteil an Duplexparker Nr. 33 (oben links) **13.000 €**

Beurteilung: Das ca. Mitte der 1990er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Insofern wurde im Gutachten der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen.
a) Das gegenständliche 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7 verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit großzügigem, hellen Wohn-/Essbereich und guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung nach Südwesten, das Vorhandensein des Südwestbalkons mit rd. 5 m² Grundfläche sowie dass der

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

Aktenzeichen: 2 K 26/2022

Wohnung ein Kfz-Stellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption des Appartements ist für einen 1- bis 2-Personenhaushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Wohnung verfügt über eine dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Ausstattung. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Übliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren waren erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Im Falle des Nutzerwechsels sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer die üblichen Schönheitsreparaturen (Maler- und Lackierarbeiten) sowie der Austausch des Laminatbodens und der „blinden“ Fensterverglasung im Wohnzimmer vorzunehmen.

- b) Generell nachteilig wird die Erschließung der Tiefgarage über einen noch dazu störanfälligen Tiefgaragenlift beurteilt. Entsprechend hoch ist das für den gegenständlichen Kfz-Stellplatz Nr. 33 zu entrichtende monatliche Hausgeld. Die Erreichbarkeit des Duplexparkers Nr. 33 (oben links) wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Bauartbedingt dürfte er jedoch für größere Fahrzeuge wie z. B. SUVs kaum geeignet sein. Nach Angabe wurde die Stellplatzfläche vor ca. zwei Jahren erneuert. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Nutzung: Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) waren zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurden durch die Eigentümerin selbst genutzt.

Hausgeld: Monatlich zum Stichtag für

a) 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7	189 €
b) Duplexparker Nr. 33 (oben links)	62 €

Rücklagen: Zum 31.12.2021 rd. **102.000 €**

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

Aktenzeichen: 2 K 26/2022

Fotodokumentation



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Nordosten

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7

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

Aktenzeichen: 2 K 26/2022

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

