

**KURZGUTACHTEN** über den Verkehrswert des 69,824/1.000 und des 2,881/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 1503/1, Gemarkung Partenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 2 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 4, Gamsangerweg 5, 82467 Garmisch-Partenkirchen

**Amtsgericht Weilheim, Az.: 2 K 39/22 - Projekt 23.G.01**

Erstellt am 19.07.2023, 1 Seite, 3.322 Zeichen; gültig nur mit Langfassung vom 19.07.2023.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht Weilheim i. OB, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Beschluss vom 09.01.2023  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 14.02.2023;

**2. Wertermittlungsstichtag:** 19.07.2023

**3. Daten:**

- Grundbuch: AG Garmisch-Partenkirchen von Partenkirchen, Blatt 7479, 7497, Grundstück Flurstück Nr. 1503/1, Größe 1.609 m<sup>2</sup>
- Eintragungen Abt. II: Fahrrecht, Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft mit Benutzungsregelung, Vermerk zur Testamentsvollstreckung, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss;
- Teilungserklärung: keine Besonderheiten;
- Bebauung: 2 Mehrfamilienhäuser (E+2+D, unterkellert), Tiefgarage, WEG 16 Wohnungen, 16 TG-Stellplätze
- Baujahr: ca. 1975
- Sondereigentum Wohnung Nr. 2 EG (Hochparterre), Tiefgaragenstellplatz Nr. 4, keine Sondernutzungsrechte
- Wohnfläche (WF) Wohnung Nr. 2: rd. 76,37 m<sup>2</sup> (Balkon zu ¼), Nutzungsfläche (NUF) Kellerraum Nr. 2: 7,57 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Wasch-/Trockenräume, Lagerräume, Technikräume, Hofraum, Garten

**4. Planungsrecht:**

Kein Bebauungsplan, FNP Wohnbauflächen, Beurteilung nach umliegender Bebauung gem. § 34 BauGB;

**5. Ort:**

82467 Garmisch-Partenkirchen, Kreisort, ca. 27.300 Einwohner, Bahnanschluss, Entfernung München ca. 90 km;

**6. Lage:**

Ortsteil Partenkirchen, zentrale Lage im Ortsgebiet, unmittelbar westlich/südwestlich benachbart Realschule und Kirche (Immissionen möglich), zum Rathaus rd. 530 m, zum Zentrum des Ortsteils Partenkirchen rd. 1 km, zum Beginn der Fußgängerzone „Am Kurpark“ bzw. zum Richard-Strauss-Platz im Ortsteil Garmisch rd. 750 m, zum Bahnhof 1,2 km; Erreichbarkeit von örtlichen Einrichtungen gut, insgesamt noch gute, zentrale Wohnlage;

**7. Nutzung:**

Wohnung unvermietet, TG-Stellplatz vermietet (Angaben über Miethöhe liegen nicht vor);

**8. Beschreibung Wohnungseigentum:**

3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre, west- und ostorientiert, innenliegende Diele mit Essplatz, Küche und 1 Zimmer ostorientiert, Wohnzimmer und 2. Zimmer westorientiert mit überdecktem Balkon, Bad und sep. WC innenliegend, keine Barrierefreiheit; Kellerabstellraum, Tiefgaragenstellplatz;  
Konventionelle Massivbauweise, Mauerwerk, Satteldach Holz, Decken/Treppen/Balkone Stahlbeton, Decken/Wände Putz gestrichen, tlw. Tapete, tlw. Keramik, Böden Mosaik-Parkett, Textil, Keramik, Fenster Holz, Wärmedämmverglasung, Rollläden bzw. Holz-Klapppläden, Sanitärausstattung aus Baujahr, Heizung Öl zentral (2015), Elektroausstattung baujahrestypisch;  
Tlw. Schönheitsreparaturbedarf, keine substanziellen, wertrelevanten Mängel/Schäden; Ausstattung baujahrestypisch bzw. unzeitgemäß, marktüblich Modernisierungsbedarf;  
Wohnung erfüllt durchschnittliche, je nach Grad von Modernisierungen leicht gehobene Wohnanforderungen;

**9. Verkehrswert (Marktwert):**

<b>Wohnung Nr. 2:</b>	<b>430.000 €</b>
<b>TG-Stellplatz Nr. 4:</b>	<b>15.000 €</b>