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

Aktenzeichen: 1 K 17/2025

- Bezugnahme: Gutachten vom 13.03.2026, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.
- Objekt/e: 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 mit ca. 57 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im 1. Obergeschoss Mitte, bestehend aus Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad/WC sowie Westloggia mit rd. 7 m² Grundfläche samt dazugehörigem Keller Nr. 63 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Kfz-Frestellplatz Nr. 175.
- Lage: Von-Vollmar-Straße 27e in 83714 Miesbach; dezentrale und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am nordwestlichen Bebauungsrand der Stadt Miesbach mit sehr einfacher verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr und guter überörtlicher Anbindung für den Individualverkehr. Grundsätzlich nachteilig ist die angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.
- Grundbuch: Amtsgerecht Miesbach, Gemarkung Miesbach, Blatt 1832
7,95/1.000 MEA am Grundstück Vollmar-Straße 27a - f, 29a, 9 Wohnhäuser, Tiefgarage, Hofraum, Parkplatz zu 8.874 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 63 bezeichneten Wohnung und Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz Nr. 175.
- Verkehrswert/e: Geschätzt zum 14.01.2026 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschaftseigentum **210.000 €**
- Beurteilung: Das zum Stichtag rd. 53 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen. Laut den in Vorlage gebrachten Protokollen der Eigentümerversammlungen wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren den Protokollen nicht zu entnehmen.
- Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 befindet sich im 1. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Hs.Nr. 27e und ist nach Westen gerichtet. Die Wohnung verfügt über einen wirtschaftlichen Grundriss mit nach Westen gerichteten Haupträumen mit guter Belüftungsmöglichkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Westloggia mit rd. 4 m² Grundfläche sowie dass der Wohnung der Kfz-Frestellplatz Nr. 175 zugeordnet ist. Aufgrund der Orientierung nach Westen zum Schopfgraben mit seinem hochgewachsenen Baumbestand muss damit gerechnet werden, dass die Wohnung je nach Jahreszeit, insbesondere bei tiefer stehender

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

Aktenzeichen: 1 K 17/2025

Sonne, relativ verschattet sein könnte. Die Gesamtkonzeption der Wohnung dürfte für einen 1- bis 2-Personen-Haushalt genügend sein. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als einfach und wirtschaftlich überaltert zu beurteilen; Modernisierungen wurden kaum vorgenommen. Der Unterhaltungszustand wird als unterdurchschnittlich gepflegt und abgewohnt empfunden. Sowohl im Schlaf- als auch im Wohnzimmer war an den westlichen Außenwänden deutlich Schimmelbildung erkennbar. Nach Auffassung des Unterzeichners ist für eine wirtschaftliche Folgenutzung und zur Schaffung moderner Wohnstandards eine umfassende und durchgreifende Modernisierung nahezu aller Bauteile zwingend erforderlich.

Mit dem Sondereigentum an der gegenständlichen Wohnung Nr. 63 ist das ausschließliche Sondernutzungsrecht am Kfz-Freistellplatz Nr. 175 verbunden. Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan befindet sich der Stellplatz östlich gegenüber dem Eingang in das Gebäude Hs.Nr. 27e; dabei handelt es sich um den zweiten Stellplatz von Norden her gesehen und ist aufgrund seiner Mikrolage auf dem Garagenhof gut erreichbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht bzw. waren visuell nicht erkennbar. Im Gutachten wurde der mangelfreie Zustand angenommen.

Nutzung:	Das gegenständliche Bewertungsobjekt war zum Stichtag weitgehend leerstehend und nach Angabe nicht fremdvermietet.	
Hausgeld:	Monatlich zum Stichtag	279 €
Rücklagen:	Zum 31.12.2024 rd.	139.000 €
Energieausweis:	Endenergiebedarf	115 kWh/m ²
	Energieeffizienzklasse	D

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

Aktenzeichen: 1 K 17/2025

Fotodokumentation



Ansicht v. Nordwesten



Diele



Bad/WC



Schlafzimmer



Wohnzimmer

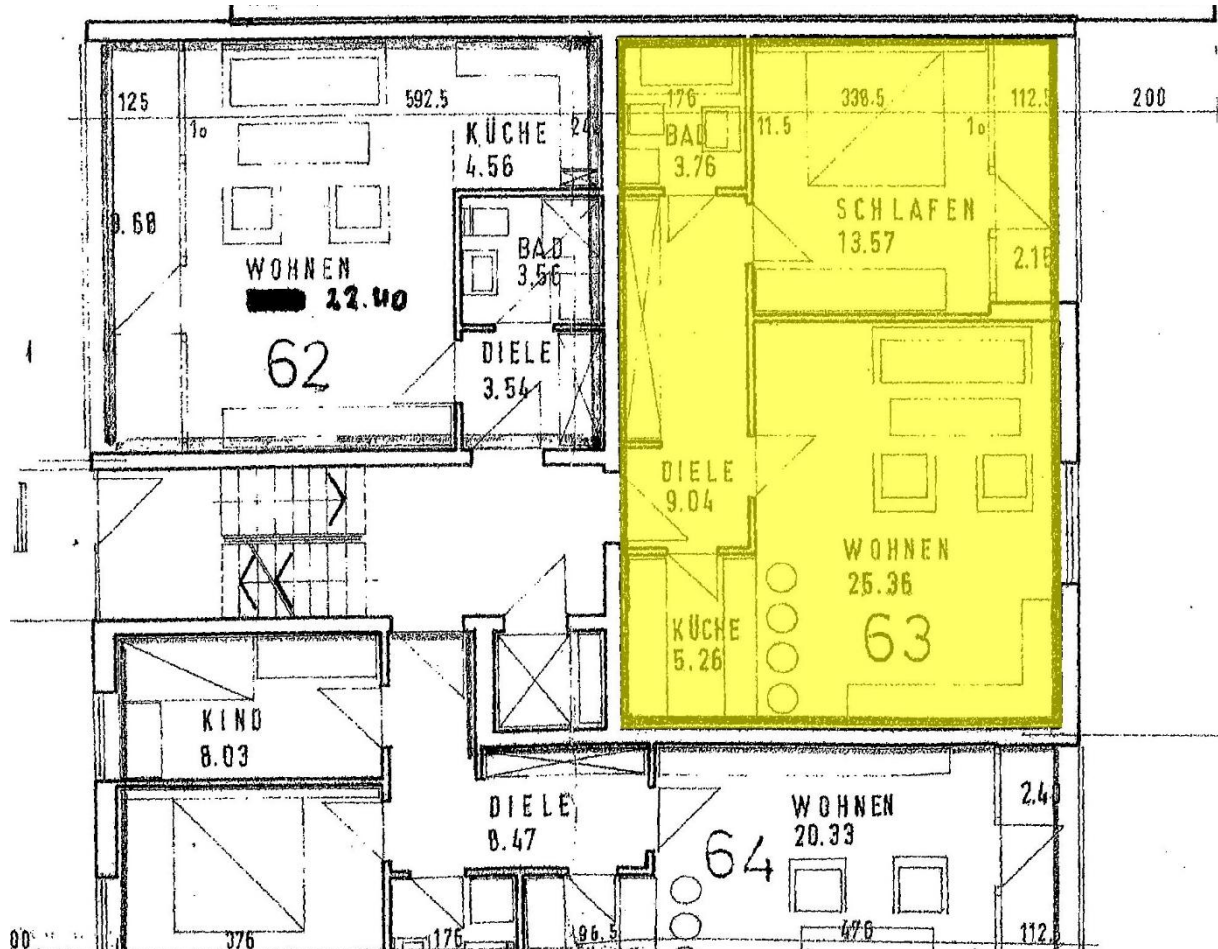


Küche

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

Aktenzeichen: 1 K 17/2025

Grundriss, 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 (unmaßstäbliche Darstellung)

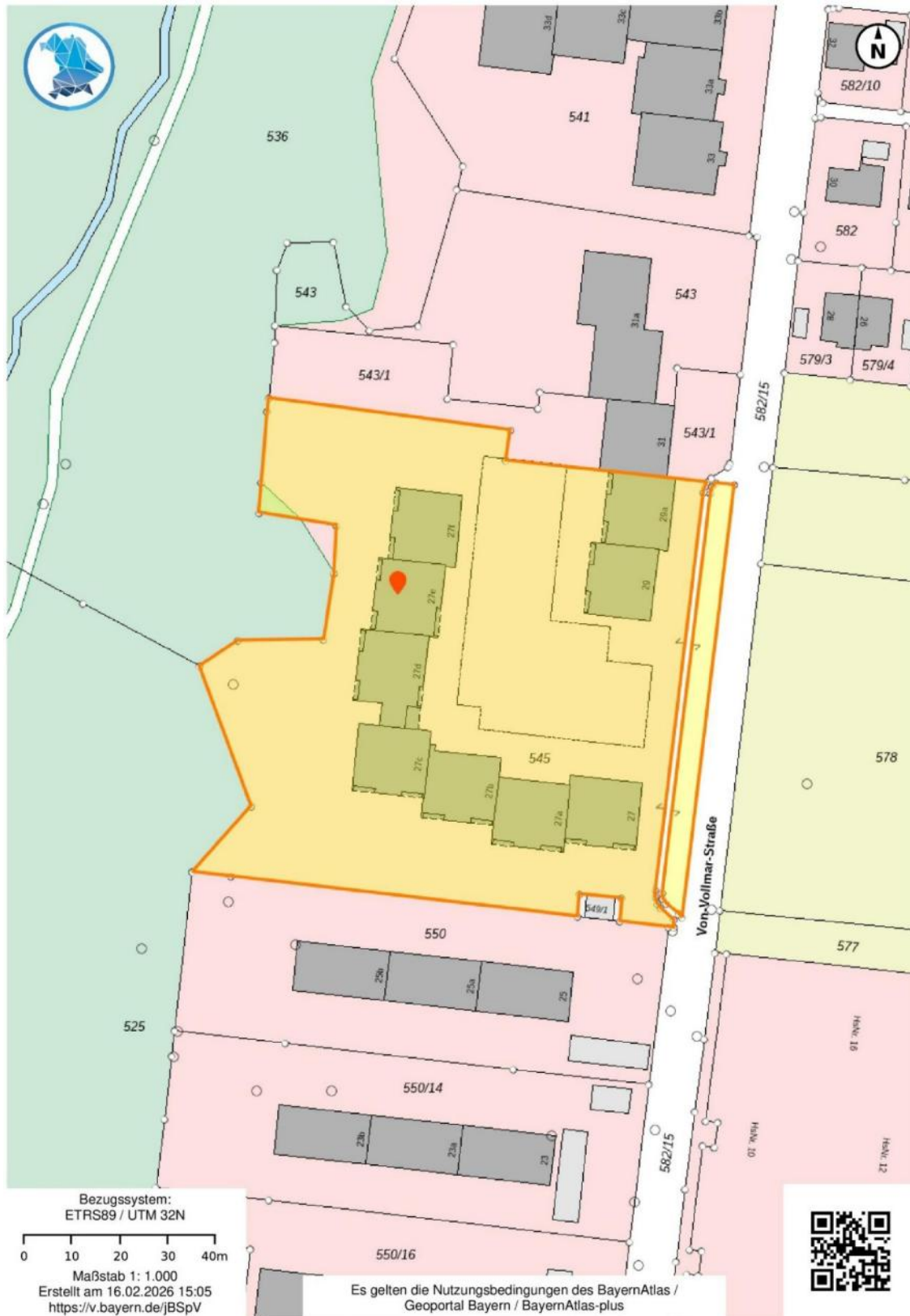


1. Obergeschoss

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

Aktenzeichen: 1 K 17/2025

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender