

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 153/1.000, des 3/1.000 und des
11/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück
Nr. 1843/4, Gemarkung Partenkirchen,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 5,
Keller Nr. 2 und TG-Stellplatz Nr. 8,
Dreitortspitzstraße 25b, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Amtsgericht Weilheim i. OB., Az.: 1 K 9/25, 1 K 10/25, 1 K 11/25,
Projekte 25.G.01, 25.G.02, 25.G.03



Ansicht von Westen

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 09.01.2026 in 5-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 22 Seiten, 7 Anlagen und 68.037 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
1.2.1 <i>Beantwortung der Fragen aus dem Wertermittlungsauftrag</i>	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 <i>Beurteilung der Lasten und Beschränkungen</i>	6
2.2 Teilungserklärung	6
2.2.1 <i>Beurteilung der Teilungserklärung</i>	6
2.3 Hausverwaltung	7
2.4 Mietverhältnisse	7
2.5 Bauplanungsrecht	7
2.5.1 <i>Tatsächliche Grundstücksnutzung</i>	7
2.5.2 <i>Künftige Grundstücksnutzung</i>	7
2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	8
2.7 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	8
3. Lagebeschreibung	8
3.1 Großräumige Lage	8
3.2 Kleinräumige Lage	9
3.3 Objektlage	9
4. Objektbeschreibung	10
4.1 Grundstück	10
4.2 Gebäude	10
4.3 Wohnungs-/Teileigentum	11
4.4 Baubeschreibung	11
4.4.1 <i>Bauliche Außenanlagen</i>	12
4.4.2 <i>Sonstige Außenanlagen</i>	12
4.5 Flächen	13
4.6 Zustand des Objekts	13
4.7 Gesamtbeurteilung	14
5. Marktanalyse	15
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen	15
5.2 Marktdaten	15
6. Wertermittlung	17
6.1 Wertermittlungsverfahren	17
6.1.1 <i>Verfahrenswahl</i>	18
6.2 Vergleichswert	19
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
7. Verkehrswert	21

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht Weilheim i. OB, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Waisenhausstraße 5, 82362 Weilheim i. OB.
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	Az. 1 K 10/25: 153/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Obergeschoß Nr. 5, Az. 1 K 9/25: 3/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 2, Az. 1 K 11/25: 11/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 11, jeweils am Grundstück Flurstück Nr. 1843/4, Gemarkung Partenkirchen, Dreitorspitzstraße 25b, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	07.04.2025
Wertermittlungsstichtag:	09.01.2026
Qualitätsstichtag:	04.07.2025 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszüge vom 28.02.2025• Teilungserklärung URNr. 1776 vom 06.10.1995 inkl. Baubeschreibung• Aufteilungspläne M. 1:100• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 18.12.2025• Protokoll Eigentümerversammlungen 2023-2025• Wohngeldabrechnungen 2022-2024• Mietvertrag• Energieausweis vom 16.11.2018
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen• Auskunft Marktbaupamt Garmisch-Partenkirchen• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	04.07.2025; der Abbildung von Innenraumfotos wurde widersprochen;

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Aufteilungsplänen konnte mangels Innenbesichtigung nicht überprüft werden. Die Bewertung beruht auf den Plandarstellungen.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechteevorbehalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

1.2.1 Beantwortung der Fragen aus dem Wertermittlungsauftrag

- a) Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Hausschwamm vor.
- b) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

2. Rechtliche Gegebenheiten**2.1 Grundbuch**

Bestand Wohnung (ggf. hinsichtlich wertrelevanten Inhalts grafisch modifiziert):

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen			Einlegebogen			
Grundbuch von Partenkirchen			Band 323	Blatt 12170	Bestandsverzeichnis 1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	153 /1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1843/4	Dreitorspitzstr. 25 b, Gebäude- und Freifläche		10	76
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Obergeschoß mit Balkon						
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 323 Bl. 12166 bis 12194);						
Sondernutzungsrechte: keine						
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;						
wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 06.10.1995 -1776 /Dr. Aumüller- Bezug genommen;						
Übertragen aus Bd. 321 Bl. 12107; eingetragen am 20.10.1995.						

Bestand Keller (Blatt 12175):

Wie oben, jedoch 3/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Keller Nr. 2.

Bestand TG-Stellplatz (Blatt 12192):

Wie oben, jedoch 11/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 8.

Lasten und Beschränkungen (jeweils, Az. lt. Nr. 1.1):

7	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB Weil, AZ: 1 K 10/25); eingetragen am 27.02.2025.
---	---	--

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Teilungserklärung

„Miteigentumsanteil zu 153/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 5 bezeichneten Räumen im Obergeschoß mit Balkon;“

„Miteigentumsanteil zu 3/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Raum im Kellergeschoß;“

„Miteigentumsanteil zu 11/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 8 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;“

Gemeinschaftsordnung:

Die Ausübung eines freien Berufs oder Gewerbes bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft, die nur bei erheblicher Beeinträchtigung versagt werden kann. Die Vermietung an wechselnde Feriengäste gilt nicht als gewerbliche Nutzung.

Den Erdgeschoß-Wohnungen sind Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen zugeordnet.

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine wertrelevanten Besonderheiten.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten. In der Abrechnung enthalten ist auch ein TG-Stellplatz. Die entsprechenden Bewirtschaftungskosten wurden, soweit möglich, abgezogen.

Bewirtschaftungskosten	Wohnung Nr. 5, Keller Nr. 2, TG Nr. 8		
	2022	2023	2024
Verwaltungskosten	299,30 €	330,99 €	342,84 €
Instandhaltungskosten (ggf. tlw. aus Rücklage)	72,60 €	482,49 €	3.306,03 €
Rücklagenzuführung, ggf. inkl. Sonderumlage	501,00 €	501,00 €	835,00 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2024 gesamt			21.084,19 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2024 anteilig			3.521,06 €
Wohn-/Hausgeld/Monat			387,00 €

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 ist der Beschluss der Heizungserneuerung zu entnehmen, die laut Abrechnung im Jahr 2024 durchgeführt wurde. Des Weiteren sind den vorliegenden Protokollen keine wertrelevanten Besonderheiten zu entnehmen.

2.4 Mietverhältnisse

Die Wohnung inkl. Keller und TG-Stellplatz ist seit 15.10.2014 auf unbestimmte Dauer vermietet. Der Mietpreis für die Wohnung inkl. Keller beträgt 1.010 € mtl., für den TG-Stellplatz 60 € mtl.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 11 Ä 2 vom 08./31.08.1986. Festgesetzt sind „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO, maximal zwei Vollgeschoße, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 0,4, Einzel- und Doppelhäuser, Mindestgrundstücksgröße 750 m². Die Lage und Art der Bebauung wird durch ein Baufenster und die Firstrichtung festgesetzt.

2.5.1 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (E+1+D, unterkellert) und einer Tiefgarage bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung acht Wohnungen, elf Kellerräume und zehn Tiefgaragenstellplätzen. Die baulichen Anlagen stellen auf eine Wohnnutzung ab.

2.5.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Beurteilung der umliegenden Bebauung und der Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch künftig vorwiegend mit einer Wohnnutzung auf dem Grundstück in Form eines Mehrfamilienhauses zu rechnen.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid

möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Westen von der Dreitorspitzstraße aus über eine zum Bewertungsgrundstück gehörende Zufahrtsfläche.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.7 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Der Markt Garmisch-Partenkirchen liegt ca. 90 km südlich der Landeshauptstadt München im Landkreis Garmisch-Partenkirchen, am Fuß des höchsten Berges Deutschland, der Zugspitze. Garmisch-Partenkirchen ist Oberzentrum. Über die Deutsche Alpenstraße ist es in Ost-Westrichtung mit dem Allgäu bzw. der Bodenseeregion im Westen und dem Berchtesgadener Land bzw. Salzburg im Osten verbunden. Nach Norden Richtung München führt die Autobahn A 95, im Süden erreicht man über die Bundesstraße B 2 Mittenwald, Innsbruck und den Brenner. Nach Westen erreicht man über Ehrwald/Lermoos den Fernpass. Bahnverbindungen gibt es von und nach München stündlich, samstags eine ICE-Verbindung. Zudem besteht Anbindung über Fernbuslinien. Der Flughafen München Franz-Josef-Strauß ist 120 km, der Flughafen Innsbruck 60 km entfernt.

Die Vielfalt seiner Naturschönheiten sowie Sport- und Erholungsmöglichkeiten haben Garmisch-Partenkirchen zu einem viel besuchten Fremdenverkehrsort im deutschen Alpengebiet gemacht, der in den IV. Olympischen Winterspielen sowie zwei Ausrichtungen der Ski-Weltmeisterschaften internationale Bekanntheit erhielt.

Die Marktgemeinde hat rd. 27.300 Einwohner, hier liegt die Verwaltung des Landkreises Garmisch-Partenkirchen. Die Altersstruktur ist durch den relativ hohen Anteil an Senioren unorganisch.

Haupt-Wirtschaftsfaktor ist der Fremdenverkehr, sowohl im Winter als auch im Sommer. Geboten wird ein umfangreiches Angebot, z. B. Alpin- bzw. Tourenski, Langlauf, Eissport, Wildwasser, Bergsport. Ein weiteres Standbein des heilklimatischen Kurortes ist das Kongresswesen, das mit dem

größten Veranstaltungshaus in den Bayerischen Alpen mit Platz für bis zu 1.000 Personen wirbt. Garmisch-Partenkirchen verfügt zudem über ein umfangreiches medizinisches Angebot.

Arbeitsplätze im Industrie- oder gehobenen Handels- und Dienstleistungsbereich sind in beschränktem Umfang vorhanden. Erwerbstätigen Pendlern, die derartige Arbeitsplätze auswärts, z. B. im Großraum München haben, bietet sich Garmisch-Partenkirchen als Wohnort aufgrund der verkehrstechnischen Lage nur bedingt an.

Garmisch-Partenkirchen ist mit dem Forschungsprojekt Geriatronik-Mission Hochschulstandort der Technischen Universität München. Es soll ein Zentrum der Wissenschaft und Pflege mit Pflegeschule und Pflegeeinrichtung entstehen.

Der Markt verfügt über wichtige öffentliche Einrichtungen wie z. B. ein Alpenforschungsinstitut, das Institut für Meteorologie und Klimaforschung, die Kinderrheumaklinik und das George C. Marshall Europäisches Zentrum für Sicherheitsstudien. Es besteht ein hinreichendes Angebot an Schulen, u. a. zwei Gymnasien, eine Berufsfachschule für Kinderkrankenpflege, Schulen für Holz und Gestaltung und eine Hotelfachschule.

Das kulturelle Leben von Garmisch-Partenkirchen ist durch Persönlichkeiten wie Richard Strauss und Michael Ende geprägt. Es gibt jährlich viele kulturelle Initiativen, z. B. einen Theatersommer.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Partenkirchen in einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet südwestlich der Mittenwalder Straße. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 900 m, zum Ortsteilzentrum Partenkirchen ca. 700 m, zum Skistadion ca. 700 m, zum Bahnhof ca. 1,6 km und zur Fußgängerzone Garmisch (Am Kurpark) ca. 2,2 km.

3.3 Objektlage

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Tiefgaragenstellplätze, auf öffentlichen Straßenflächen Besucher-Stellplätze vorhanden. Die Haltestelle der örtlichen Buslinie liegt ca. 300 m entfernt an der Mittenwalder Straße, die der regionalen Buslinien sowie ein Taxistand befinden sich am Bahnhof. Hier liegt auch der Zugspitzbahnhof mit Anbindung an die Skigebiete Hausberg, Alpspitze, Zugspitze. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich durchschnittlich.

Innerhalb des Ortes ist die Lage für ein Objekt vorliegender Wohnnutzung als gut zu beurteilen. Die Lage ist als ruhig zu bewerten, zumal das Bewertungsobjekt als Hinterlieger rd. 40 m von der Straße entfernt liegt. Immissionen von der rd. 200 m östlich verlaufenden Mittenwalder Straße (B 2) waren anlässlich der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Die Dreitorspitzstraße ist mäßig frequentiert, lediglich zu Veranstaltungen im Skistadion besteht erhöhter Besucherverkehr. In der Bodenrichtwertliste des örtlichen Gutachterausschusses wird die Gegend als „klassische Wohnlage Partenkirchen“ bezeichnet.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Garmisch-Partenkirchen sehr gut. Alle Naherholungsbereiche sind gut zu erreichen, z. B. die Wanderwege am Wank und Eckbauer sowie die Partnachklamm. Im Umkreis von rd. 2 km, sind alle infrastrukturell wichtigen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Unterricht, Ausbildung und Gesundheit zu erreichen.

Das Prestige der „Adresse“ ist im örtlichen Vergleich gut. Insgesamt handelt es sich um eine gute, leicht dezentrale Wohnlage von Garmisch-Partenkirchen.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt und besteht aus einer Baufläche in Trapezform, die im Südwesten abgeschrägt ist (Ausdehnung ca. 39 x 27 m) und einer rd. 25 m langen und rd. 4 m breiten Zufahrtsfläche, die im Westen an die Dreitorspitzstraße angrenzt. Die Nachbargrundstücke sind in offener Bauweise mit Mehrfamilienhäusern bebaut.

Das Wohnhaus steht in etwa auf der Längs-Mittelachse der Baufläche und in rd. 7 m Abstand zur nördlichen Grenze. Nördlich des Wohnhauses steht auf der nördlichen Grenze das Zufahrtsgebäude der Tiefgarage. Die Freiflächen liegen südlich und westlich des Wohnhauses als Garten- und Terrassenflächen, östlich als Vorgarten mit Zugang und nördlich bzw. im Zufahrtsbereich als befestigte Hoffläche. Die Tiefgarage unterbaut das Grundstück östlich und südlich des Wohnhauses.

Die Oberfläche des Grundstücks ist im Wesentlichen eben. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1996 in Massivbauweise und klarer Rechteckform, Satteldach mit Zwerchgiebel und mit Balkonen konzipiert. Die Gestaltung entspricht der in der Bauzeit typischen Bauart. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß. Zudem besteht eine Tiefgarage. Das Wohnhaus ist als Dreispänner konzipiert. Die Erschließung erfolgt von Osten über ein natürlich belichtetes Treppenhaus ohne Aufzug. Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Im Kellergeschoß liegen ein Wasch- und Trockenraum, ein Heizungsraum sowie Kellerräume als separate Teileigentumseinheiten. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über das Kellergeschoß. In der Tiefgarage gibt es eine Abstellfläche für Fahrräder und Kinderwagen.

4.3 Wohnungs-/Teileigentum

Die Bewertungswohnung Nr. 5 liegt im Obergeschoß und ist süd- und westorientiert. Sie wird über eine innenliegende Diele mit Garderobe erschlossen. Innenliegend sind das Bad/WC und ein separates WC. Das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer sind westorientiert. Die Küche ist südorientiert, das Wohnzimmer süd- und westorientiert. Vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus besteht Zugang zum zweiseitig umlaufenden Balkon. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,45 m.

Beim Kellerraum Nr. 2 handelt es sich um einen rd. 6 m² großen, üblichen Abstellraum mit Belichtung/Belüftung über Lichtschacht. Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 8 ist ein Einzelstellplatz üblicher Abmessung.

4.4 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung und der Baubeschreibung aus der Teilungserklärung. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Korrektheit:

Baujahr:	ca. 1996
Gründung:	Beton, Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Keller Außenwände Beton, tlw. gedämmt, Zwischenwände Mauerwerk, Außenwände ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkone:	Stahlbeton, Belag Klinker, Geländer Holz
Fassade:	Putz gestrichen, Holzverschalung
Dach:	Satteldach, Pfetten-Holzdachstuhl, Wärmedämmung, Schalung, Deckung Betondachsteine, Untersicht Holz, Rinnen/Fallrohre Kupferblech, Schneefanggrundholz
Treppen:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Schmiedeeisen
Wandoberflächen:	Putz, gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	Laminat, Keramik
Deckensichtflächen:	Putz gestrichen
Hauseingang:	Holzrahmen-Konstruktion mit Sprossen-Glasfüllung, Seitenteil verglast, Vordach Pultdach Holzkonstruktion auf Stützen, Deckung Holzschindeln, Einbau-Klingel-/Gegensprechanlage, Zugang Naturstein
Wohnungseingang:	Holztürblatt furniert, U-Zarge Holz
Innentüren:	Holztürblätter furniert, tlw. Glasfüllung, U-Zargen Holz

Fenster:	Holzfenster, -fenstertüren, Wärmeschutz-Sprossenverglasung, Schlafzimmer Schiebetür, Einbaurolläden Kunststoff elektrisch, Holz-Klappläden
Heizung:	Gasbefeuerte Zentralheizung Brennwert (2024), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Wohnungsverteilung, Anschluss für Herd, Gegensprechanlage/Türöffner, Außenbeleuchtung
Küche:	Anschlüsse Strom, Wasser, Abwasser
Sanitärräume:	Einbauwanne, Einbau-Eck-Duschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Abluft mechanisch
Besondere Einrichtungen:	keine
Tiefgarage:	Stahlbetonkonstruktion, erdüberdeckt, Boden Beton-Verbundsteinpflaster, Zufahrtsgebäude Massivkonstruktion Mauerwerk, Satteldach Holzkonstruktion, Schwinger Holz elektrisch

4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Zufahrt:	Beton-Verbundsteinpflaster
Wege:	Naturstein
Müllbox:	Beton-Fertigteil, Türen Stahlblech verzinkt

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Rasen, Hecken-, Strauchbestand

4.5 Flächen

Die Flächen-/Raummaße werden aus den Aufteilungsplänen überschlägig abgegriffen, wobei die lichte Raumhöhe empirisch aus dem vorliegenden Gebäudeschnitt übertragen wird:

Wohnflächen gem. Methode GAA GAP:					
Wohnung Nr. 5	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Diele	lt. Plan			11,46	
WC	lt. Plan			2,10	
Küche	lt. Plan			8,76	
Wohnzimmer	lt. Plan			18,67	
Kind	lt. Plan			11,80	
Schlafzimmer	lt. Plan			18,73	
Bad/WC	lt. Plan			5,32	
Balkon	25%	32,400	1,000	8,10	
Zwischensumme					84,94
Abzug Wandbeläge	3%				-2,55
Wohnfläche Wohnung					82,39
Nutzungsfläche Keller Nr. 2	lt. Plan				6,20

4.6 Zustand des Objekts

Mängel/Schäden:

Wertrelevante Mängel oder Schäden wurden anlässlich der Objektbesichtigung nicht festgestellt.

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist gepflegt. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ergeben sich regelmäßige Instandhaltungen und Instandsetzungen. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums und des Wohnungs-/Teileigentums ist gut.

Die Bewertungswohnung weist einen baujahrestypischen, durchschnittlichen Ausstattungsstandard auf. Unmittelbarer Modernisierungsbedarf besteht nicht.

Energetische Beurteilung:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor, der allerdings vor Erneuerung der Heizung erstellt wurde. Er weist einen Endenergieverbrauch von 96,1 kWh/m²a aus, was unter dem Verbrauch für den durchschnittlichen Wohngebäudebestand (rd. 150 kWh/m²a) und über dem für Mehrfamilienhaus-Neubauten (rd. 50 kWh/m²a) liegt. Verbrauchsabhängige Energieausweise haben wegen des hohen Einflusses des Nutzerverhaltens eine eingeschränkte Aussagekraft. Aufgrund der vorgefundenen Substanz ist von einem für heutige Verhältnisse durchschnittlichen Energiebedarf auszugehen. Energetisches Verbesserungspotential besteht im Bereich der Gebäudehülle (z. B. Fassade, Fenster, Dach, Kellerdecke) und der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energien).

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Mehrfamilienhaus entspricht einem im Ort und Landkreis häufig vorkommendem Gebäudety-
pus aus den 1990er Jahren. Die hauptsächlich verwendeten Materialien sind orts- und objektty-
pisch: Massivbauweise mit verputzter Lochfassade, Satteldach, Balkone. Es fügt sich in das Orts-
bild ein.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Obergeschoß und ist süd- und westorientiert. Daher sind die
Belichtung und der Ausblick gut. Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig. Die Diele ist zwar in-
nenliegend, bietet jedoch wegen ihrer Breite guten Nutzwert. Nachteilig für eine 3-Zimmer-Woh-
nung ist das innenliegende Bad, positiv das separate WC. Die Küche ist gut nutzbar und gut belich-
tet. Die Zimmer sind ausreichend dimensioniert und gut möblierbar. Der Balkon bietet wegen sei-
ner Größe und Süd-/Westorientierung gute Aufenthaltsqualität und Ausblick.

Der abgemauerte Kellerraum ist hinreichend groß und bietet üblichen Nutzwert. Der Tiefgaragen-
stellplatz weist einen üblichen Nutzwert auf.

Die Bewertungswohnung ist wegen ihrer Eigenschaften, der Lage, der Größe, der Zahl der Räume,
des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards in der Lage, durchschnittliche bis leicht gehö-
bene Wohnanforderungen zu erfüllen. Die Vermietbarkeit der 3-Zimmer-Wohnung wird wegen der
örtlichen Wohnungsknappheit als sehr gut beurteilt.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist gering. Eine gewerb-
liche Nutzung bietet sich wegen Größe und Grundrisskonzeption nicht an. Objektspezifisch steht
die Wohnnutzung zur Vermietung als Renditeobjekt oder als eigengenutztes Objekt im Vorder-
grund.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen

Im Jahr 2020 wurden gemäß dem zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im Landkreis 412 Eigentumswohnungen veräußert, das entspricht einem Anteil von rd. 43 % an allen Kauffällen und stellt damit das größte Marktsegment dar.

Der Bedarf an Wohnungseigentum am Ort ist zum Stichtag als sehr hoch einzustufen. Infolge der ab Frühjahr 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis (Eigennutzer) insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich in Teilen zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen und mitunter stagnierenden bzw. nachgebenden Preisen geführt hat. Seit dem Jahreswechsel 2024/2025 ist wieder ein zunehmendes Interesse potenzieller Käufer festzustellen.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die gute, ruhige Wohnlage, das Gebäudealter und der gute Zustand. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5.2 Marktdaten

Grundstücksmarktbericht:

Der zuletzt veröffentlichte Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses weist folgende Preisentwicklung für Wohnungseigentum im Weiterverkauf für den gesamten Landkreis aus:

	2018	2019	2020
Anzahl <u>Weiterverkauf</u>	263	261	277
Preisspanne [€] der typischen Werte (80% aller Daten)	125.700 – 493.000	129.000 – 530.000	148.600 – 600.000
Mittelwert [€]	289.454	312.773	363.628
Preis pro Quadratmeter Wohnfläche [€/m ²] Min. / Max. der typischen Werte	2.479 – 5.486	2.807 – 5.879	2.640 – 6.663
Mittelwert der Quadratmeterpreise	3.826	4.174	4.766
Wohnflächen [m ²] Min. / Max. der typischen Werte	35 – 113	36 – 113	38 – 116
Mittelwert der Wohnflächen	70	70	72

Tabelle 13: Entwicklung Wohnungseigentum

Der Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses weist für die Jahre 2019 und 2020 für die Teilmärkte Garmisch-Partenkirchen und Murnau folgende Daten aus:

GaPa + Murnau + Seehausen 2019 - 2020		klassische Eigentumswohnungen (45 - 120 m ²)		
Baujahr	Fälle	Preis [€]	Wohnfläche [m ²]	Preis pro Quadratmeter Wohnfläche [€]
	474			
bis 1949	13	340.000	81	4.098
1950 bis 1979	145	320.000	70	4.338
1980 bis 1999	81	330.000	65	4.711
2000 bis Neubau	29	580.000	86	6.545
Neubau	206*	522.900	79	6.842

Tabelle 30: Baujahresgruppen klass. Eigentumswohnungen GaPa + Murnau + Seehausen

Vergleichsfaktoren:

Der Gutachterausschuss weist in seinen zuletzt veröffentlichten „Wertermittlungsrelevanten Daten 2025“ einen **Vergleichsfaktor** zum 01.01.2025 für Eigentumswohnungen des Baujahrs 1996 und mit mittlerem Ausstattungsstandard in der gegenständlichen Bodenrichtwertzone 6 (1.800 €/m²) von **6.495 €/m² WF** aus. Datengrundlage sind 267 Weiterverkäufe aus dem Jahr 2024 im gesamten Landkreis.

Enthalten Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze und werden hierfür keine konkreten Wertanteile in Kaufurkunden genannt, werden die Kaufpreise um einen Wertanteil für Tiefgaragenstellplätze von **15.000 €** bereinigt.

Kaufpreisangebote:

Eine Recherche in der Datenbank der „Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV)“ auf Grundlage von Marktangebotsdaten im Internet und in Printmedien ergibt folgende Kaufangebotspreise:

Kaufangebote ab 2025, Baujahr 1990-2005, WF 65-100 m ²							
Datum	Ort	Straße	Typ	Baujahr	WF [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
11.12.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1999	65	340.000 €	5.231 €
26.11.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	2001	70	351.900 €	5.027 €
29.12.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1996	70	420.000 €	6.000 €
29.12.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1996	73	449.000 €	6.151 €
16.09.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1991	75	409.000 €	5.453 €
29.12.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1991	77	398.000 €	5.169 €
23.05.2025	Garmisch-Partenkirchen	Rießerkopfstr. 41	ETW	1993	78	720.000 €	9.231 €
16.12.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1997	80	595.000 €	7.438 €
15.03.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1996	80	599.000 €	7.488 €
14.05.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1992	83	590.000 €	7.108 €
22.04.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1995	86	620.000 €	7.209 €
27.06.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1996	91	675.000 €	7.418 €
10.04.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	2000	97	599.000 €	6.175 €
11.02.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1996	97	635.000 €	6.546 €
01.12.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	2005	98	623.000 €	6.357 €
13.09.2025	Garmisch-Partenkirchen	Mühlstr. 8	ETW	1990	100	599.000 €	5.990 €
11.12.2025	Garmisch-Partenkirchen		ETW	2001	100	885.000 €	8.850 €
Mittelwert				1996	84	559.288 €	6.638 €
Median							6.357 €

Details zu den Angebotsobjekten wie Lage (im Gebäude, Immissionen), Orientierung und Ausstattung, ggf. enthaltene Stellplätze usw. sind nicht bekannt. Die Baujahre und Wohnflächen sind im Mittel mit dem des Bewertungsobjekts vergleichbar.

Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise stellt sich als noch homogen dar. Der oben dargestellten Vergleichsfaktor liegt zwischen dem Mittelwert und Median der Kaufpreisangebote.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise vergleichbarer Objekte nach Verhandlung niedriger liegen können, insbesondere in der unter Nr. 5.1 beschriebenen Marktsituation (Tendenz zu Käufermarkt). Zudem sind verbleibende, nicht erfassbare Unterschiede in Lage, Zustand und Ausstattung zu beachten.

Eine Ableitung des Wertes aus den vorliegenden Markt- und Angebotsdaten ist nicht möglich. Die Daten können jedoch zur Orientierung dienen.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für das Bewertungsobjekt existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Objekten. In vorliegendem Fall liegen auswertbare Kaufpreise vergleichbarer Eigentumswohnungen hinreichender Übereinstimmung aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vor. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Vergleichswertverfahren angewandt.

Es existiert ein örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Wohnungen, aus dem hinreichende Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine objektspezifischen Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Wegen der hohen Qualität der vorliegenden Kaufpreise für vergleichbare Eigentumswohnungen ist die Anwendung eines zweiten Bewertungsverfahrens jedoch nicht erforderlich und mangels marktgerechter Liegenschaftszinssätze nicht hinreichend gesichert möglich. Auf eine Darstellung des Ertragswertverfahrens kann daher verzichtet werden.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV scheitert bei Wohnungs- und Teileigentum in der Regel an der Zuordnung der Bodenwertanteile und der Wertanteile für die baulichen Anlagen (Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum). Es liegen zudem keine Erkenntnisse darüber vor, dass und wie sich Kaufpreise im vorliegenden Marktsegment an Herstellungskosten von baulichen Anlagen orientieren. Auch die Darstellung eines marktangepassten Sachwerts ist wegen fehlender Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren nicht möglich. Die genannten Kriterien sprechen im Sinne des § 6 Abs. 1 ImmoWertV gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb diese unterbleibt.

6.2 Vergleichswert

Kaufpreissammlung

Dem Gutachterausschuss liegen für die zu bewertende Wohnung hinreichend geeignete, realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Bei einem Vergleich mit der Bewertungswohnung sind folgende objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits bei den Werten ihren Niederschlag gefunden haben (z. B. Wohnungsgröße).

Dies sind insbesondere:

- Örtliche Lage (Mikrolage) und Lage im Gebäude
- Alter, Bauqualität und Ausstattung des Gebäudes
- Zusätzliche Nutzflächen wie Hobbyraum
- Zahl der Wohnungen im Gebäude
- Immissions-Exposition
- Soziales Umfeld, Außenwirkung der „Adresse“

Diese objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der Vergleichspreise im Rahmen von angemessenen Zu- und Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrunde liegenden, objektspezifischen Unterschiede in Lage, Ausstattung und Größe sind erfassbar.

Drei der Vergleichsobjekte wurde vermietet verkauft. Das Bewertungsobjekt ist auftragsgemäß im mietfreien Zustand zu bewerten. Marktüblich werden vergleichbare Wohnungen in vermietetem Zustand zu geringeren Preisen gehandelt, begründet zum einen in ggf. unter der marktüblichen Miete liegenden Mietpreisen, zum anderen im Kaufmotiv der Eigennutzung, das den Käuferkreis für vermietete Wohnungen einschränkt. Als Orientierung kann die Auswertung des Gutachterausschusses der LH München dienen, wonach vermietete Wohnungen im Jahr 2024 im Durchschnitt zu 5 % niedrigeren Preisen gehandelt wurden. Der Abschlag ist abhängig von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung. Bei den vermietet veräußerten Vergleichsobjekten erfolgt in Abhängigkeit der Miethöhe ggf. ein empirischer Zuschlag.

Die Abweichungen der individuellen Lage werden durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Die Anpassung der Höhenlage im Gebäude erfolgt in Anlehnung an die in der Fachliteratur empfohlenen Umrechnungskoeffizienten, so in *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Nr. V, Rn 75*.

Der Ausstattungsstandard der Bewertungswohnung wird mit „durchschnittlich“ unterstellt.

Marktüblich ist der Quadratmeterpreis von der Wohnungsgröße abhängig. Die Größen der herangezogenen Kaufobjekte weichen jedoch nicht wertrelevant von der Größe der Bewertungswohnung ab.

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung erfolgt keine Indexierung der Kaufpreise.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergeben sich für die **Wohnung Nr. 5** folgende objektspezifisch angepassten Vergleichswerte, wobei der Wertanteil eines üblichen Kellerraums enthalten ist. Somit versteht sich der angepasste Wohnflächenwert **inkl. Kellerraum Nr. 2**:

Kaufpreissammlung ab 2024 für Richtwertzone 6, BJ 1986-2005, WF 60-100 m²

Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	WF	Kaufpreis je m ²	Zu- und Abschläge wegen					Vergleichs- wert	
								Vermiet.	Lage	Ausst.	Größe	Index		
1	03/2024	Sonnenbergstr.	DG	nein	1992	73	6.345 €	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	6.155 €	
2	06/2024	Dreitorspitzstr.	EG	nein	1988	81	5.562 €	1,00	1,03	1,05	1,00	1,00	6.015 €	
3	10/2024	Frillenseestr.	1. OG	nein	1994	63	6.032 €	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	5.851 €	
4	11/2024	Wettersteinstr.	1. OG	nein	1989	70	6.299 €	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	6.110 €	
5	12/2024	Grainauer Weg	1. OG/DG	nein	1991	70	6.470 €	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	6.147 €	
6	01/2025	St.-Martin-Str.	DG	nein	1997	91	6.955 €	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	6.816 €	
7	04/2025	Katzensteinstr.	EG	ja	1988	80	5.358 €	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	5.907 €	
8	04/2025	Mittenwalder Str.	1. OG	nein	1990	80	6.563 €	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	6.366 €	
9	05/2025	Maximilianstr.	DG	nein	1995	86	6.762 €	1,00	0,98	0,97	1,00	1,00	6.428 €	
10	05/2025	Brandstr.	DG	ja	1999	97	6.039 €	1,05	0,97	1,00	1,00	1,00	6.151 €	
11	05/2025	Waldeckstr.	EG	nein	1991	80	6.843 €	1,00	1,03	1,00	0,95	1,00	6.696 €	
Arithmetisches Mittel						1992	79	6.293 €						6.240 €
Median													6.151 €	

Die angepassten Vergleichspreise schwanken um - 6 bis + 9 % um den Mittelwert 6.240 €, was als sehr homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt mit 6.151 €/m² nahe beim Mittelwert, was für eine hohe statistische Qualität der Daten spricht.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind erfassbar und dem Sachverständigen aus seiner örtlichen Tätigkeit bekannt. Sie wurden marktgerecht durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die markttypische Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Medians im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 5 % unter dem vom Gutachterausschuss zum 01.01.2025 veröffentlichten Vergleichsfaktor für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe und Richtwertzone bei durchschnittlichem Ausstattungsstandard, was aufgrund der 5 noch verhaltenen Nachfrage als plausibel anzusehen ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt leicht (rd. 3 %) unter dem Mittelwert der recherchierten Marktangebotsdaten für baujahresähnliche Wohnungen im gesamten Ortsgebiet. Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Median marktgerecht.

Für die Wohnung Nr. 5 inkl. Kellerraum Nr. 2 erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von **6.150 €/m²** Wohnfläche.

Zur Ermittlung des Wertanteils des **Kellers Nr. 2** erfolgt ein marktüblicher Wertansatz in Höhe von 25 % des Wohnflächenwerts der Wohnung, somit in Höhe von **1.540 €/m² NUF**.

Da die Kaufpreise der Kaufpreissammlung um Wertanteile für Tiefgaragenstellplätze in Höhe von **15.000 €** bereinigt werden, ist ein analoger Wertansatz für den zu Bewertenden **TG-Stellplatz Nr. 8** modellkonform.

Bewertung:

Es ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Einheit/Lage	WF	Wohnflächenwert je m ²	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 5 inkl. Keller Nr. 2	82,39 m²	6.150 €	506.699 €
Davon Keller Nr. 2	6,20 m²	1.540 €	9.548 €
TG-Stellplatz Nr. 8	1	15.000 €	15.000 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Verfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich um den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV sind nicht bekannt. Der Zustand der Bewertungsobjekte weicht nicht wertrelevant von dem der zum Vergleich herangezogenen, baujahresähnlichen Wohnungen ab.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Markt-anpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller, den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungsstichtag 09. Januar 2026**

für die **Wohnung Nr. 5**,
153/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1843/4,
Gemarkung Partenkirchen,
Dreitorspitzstraße 25b, 82467 Garmisch-Partenkirchen

ein Verkehrswert (Marktwert) von

500.000 €

(in Worten: fünfhunderttausend Euro),

für den **Keller Nr. 2**,
3/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück w. o.

ein Verkehrswert (Marktwert) von

10.000 €

(in Worten: zehntausend Euro),

und für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 8**,
11/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück w. o.

ein Verkehrswert (Marktwert) von

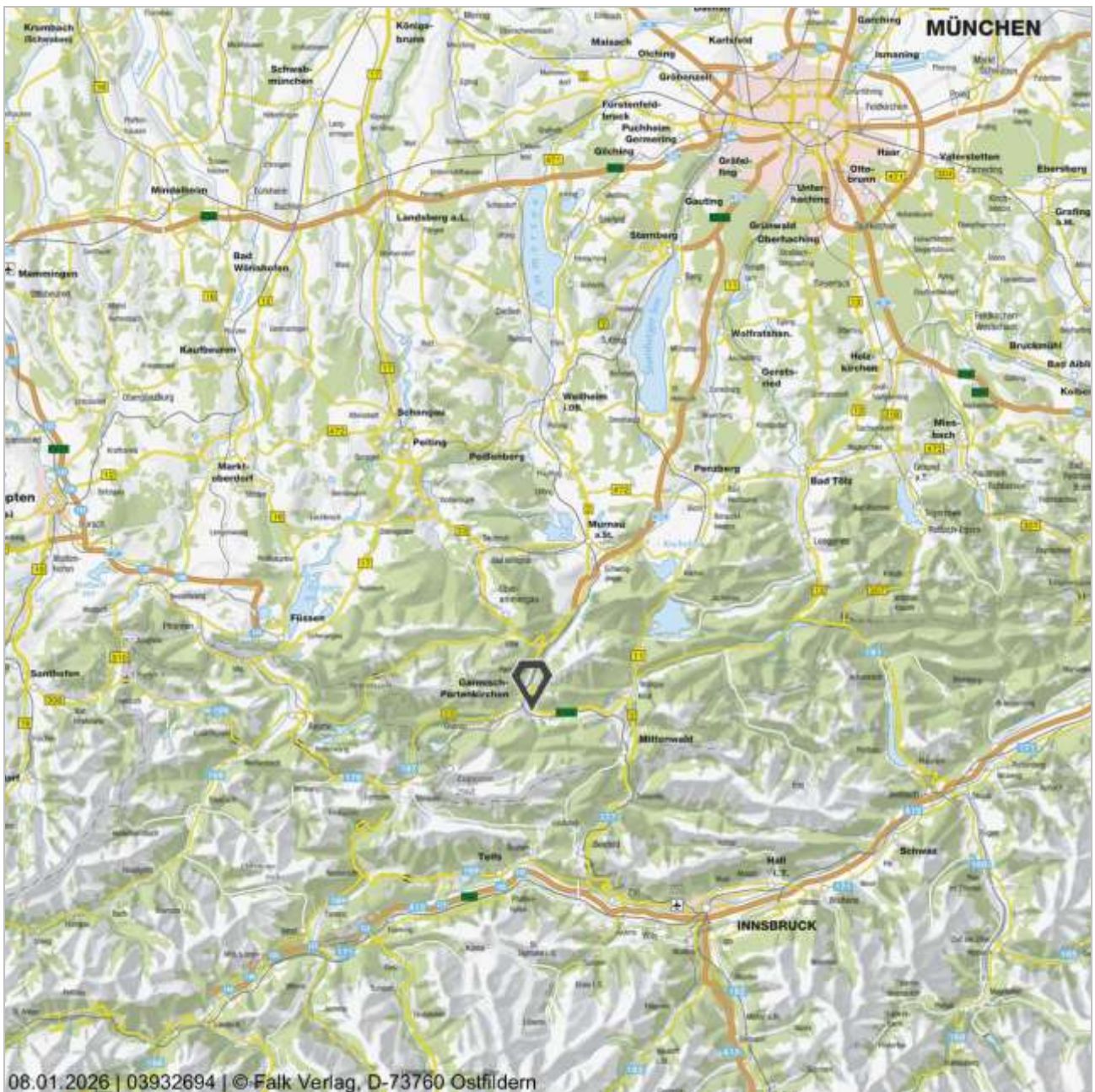
15.000 €

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

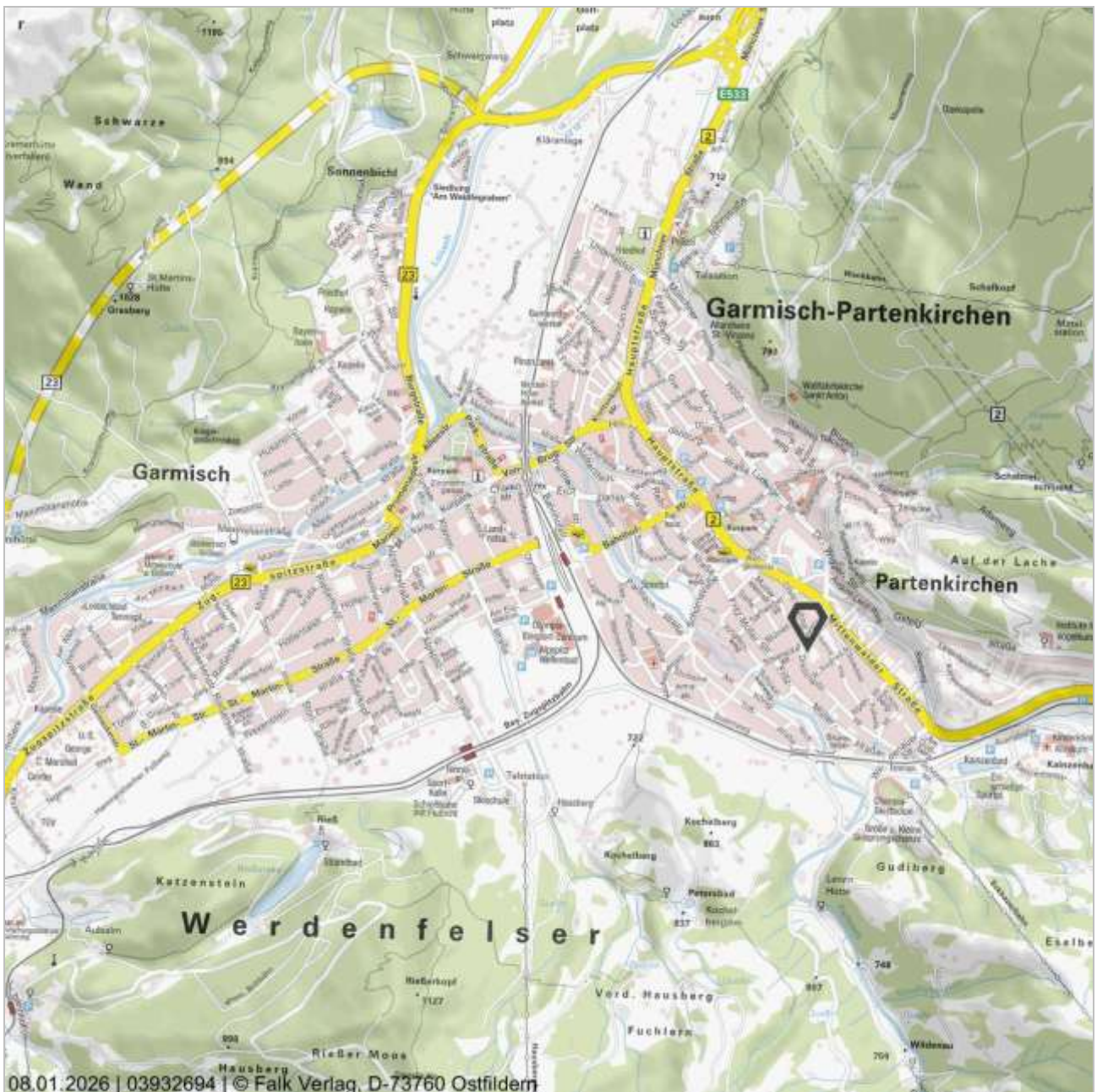
als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

Die Anlagen 1 bis 7 sind Bestandteil des Gutachtens



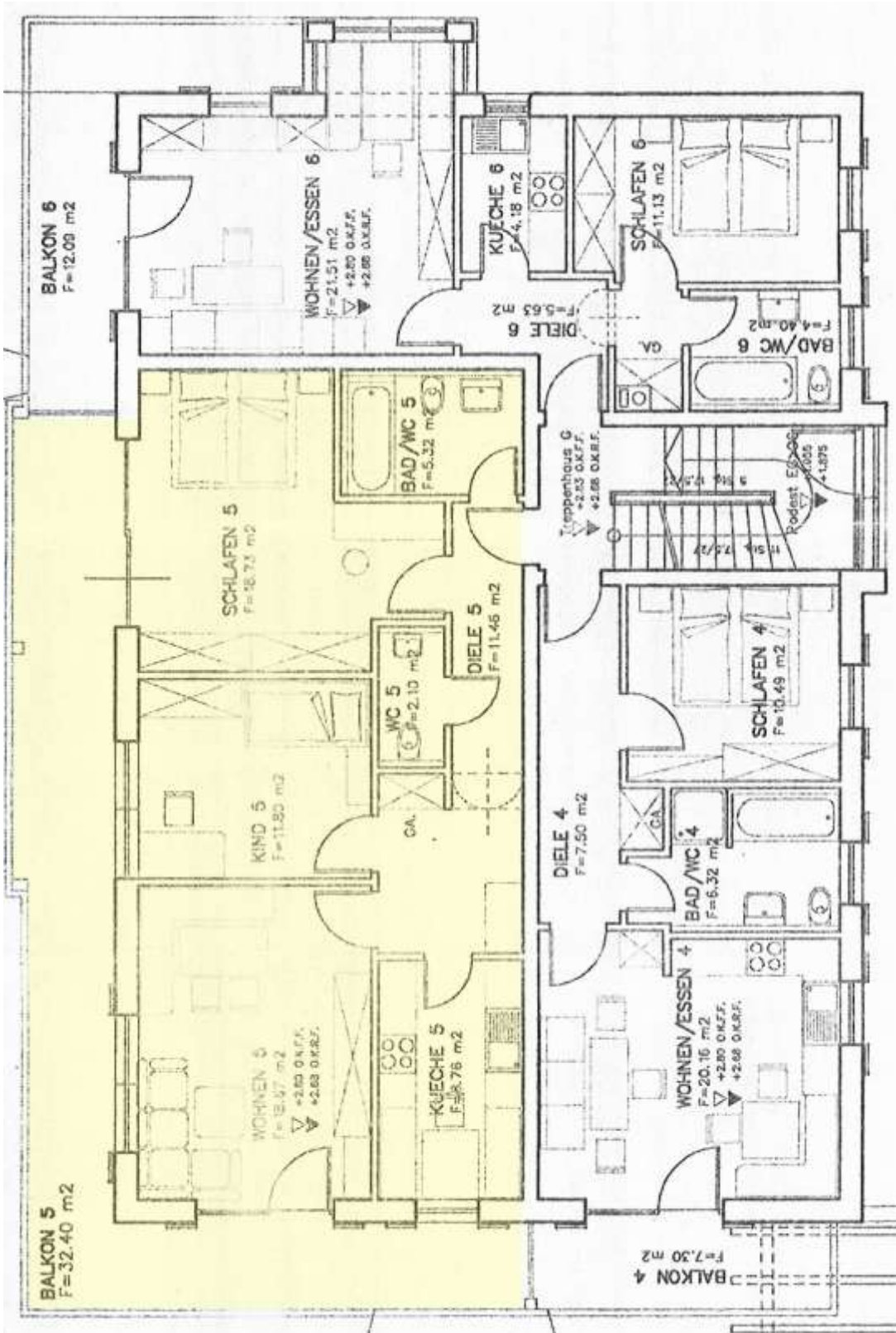
Übersichtskarte



Ortsplanausschnitt

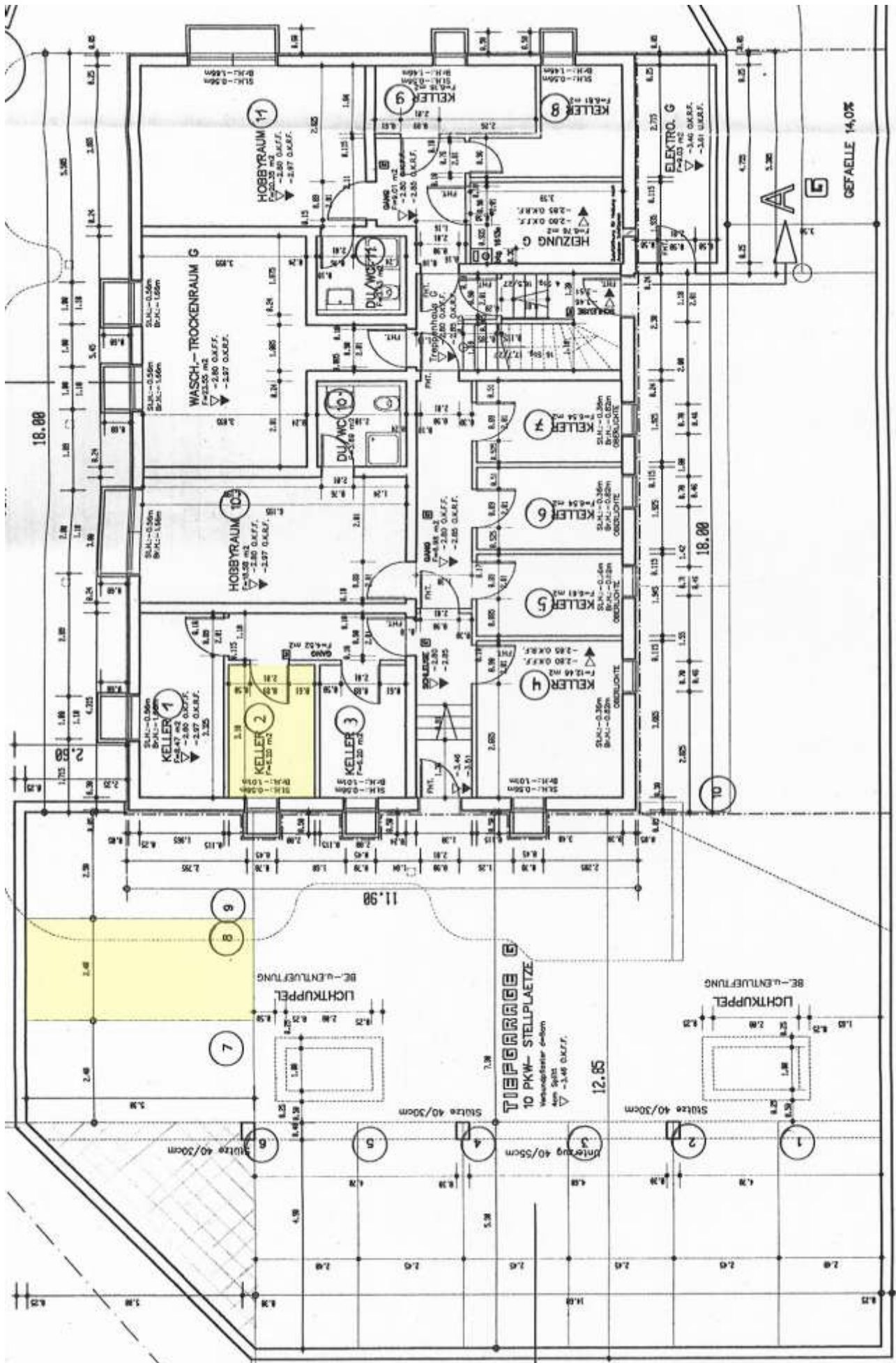


Flurkarte (ca. M. 1:1.000) Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Grundriss 1. OG

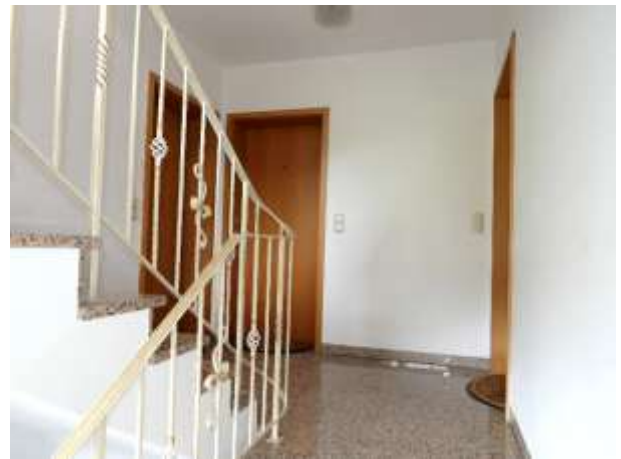




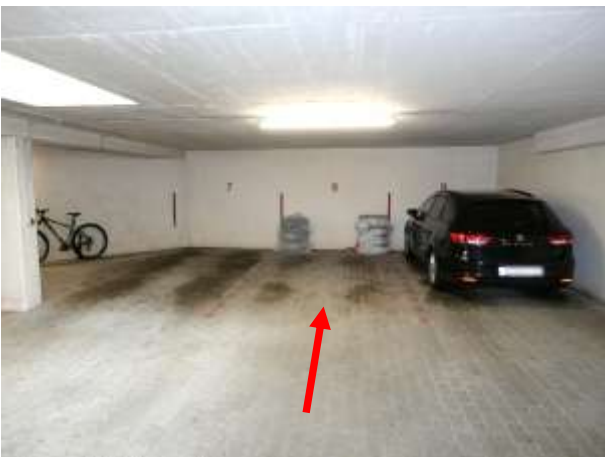
Grundriss Kellergeschoß



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG



Tiefgarage



Tiefgarage