



GA Nr. 2025-355 N

Anonymisierte digitale Fassung in reduzierter Druckqualität

GUTACHTEN

über den

Verkehrswert

(§ 194 BauGB)

des bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 442/2, Gemarkung Oberammergau, Ettaler Straße 44 in
82487 Oberammergau

- Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (Anbauten, Schuppen) und Garage -

zum 03.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

vom 22.08.2025

Az: 1 K 47/24

... ./... ..

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Auftrag / Zweck der Wertermittlung	5
1.3	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	5
1.4	Ortsbesichtigung	5
1.5	Eigentümer laut Grundbuchauszug	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Hinweise	6
1.8	Grundbuchvortrag	8
2.	BODENBESCHREIBUNG	11
2.1	Lage und Umgebung	11
2.2	Erschließung	11
2.3	Verkehrsanbindung	12
2.4	Grundstück	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Baurechtliche Grundstücksqualität	12
3.	BAUBESCHREIBUNG	14
3.1	Gebäude	14
3.2	Roh- und Ausbau	14
3.3	Baulicher Zustand	16
3.4	Nutzung / Konzeption	17
3.5	Außenanlagen	18
3.6	Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	18
4.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.2	Darstellung der Bewertungsmethodik / Sachwertverfahren	19
4.3	Bodenwert	20
4.4	Einfamilienhaus mit Anbauten	24
4.5	Garage	25
4.6	Schuppen	25
4.7	Außenanlagen	26
4.8	Vorläufiger Sachwert	26
4.9	Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	26
4.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
4.11	Sachwert	30
5.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	31

6.	VERKEHRSWERT	33
7.	WERTEINFLUSS DER LASTEN IN ABT. II	35
7.1	Abt. II Eintragung laufende Nr. 1	35

Anhang 1	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der wertrelevanten Geschossfläche (WGF) sowie Berechnung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFIV	
Anhang 2	Seite 1 Grundrisse Keller- und Erdgeschoss, Seite 2 Grundriss Obergeschoss, Seite 3 Grundriss Dachgeschoss,	Verkleinerung ohne Maßstab Verkleinerung ohne Maßstab Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 3	Luftbild mit digitaler Flurkarte,	Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 4	Ortsplan,	Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 5	Umgebungsplan,	Verkleinerung ohne Maßstab
Fotos	1 – 20 (10 Seiten)	

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 54 Seiten und wurde für den Auftraggeber in siebenfacher Druckausfertigung (davon eine anonymisierte Fassung) und als anonymisierte PDF-Version erstellt.

Abkürzungen:

BauGB	=	Baugesetzbuch
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
BayBO	=	Bayerische Bauordnung
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	=	Gebäudeenergiegesetz
GAA	=	Gutachterausschuss
ImmoWertV	=	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	=	Immobilienwertermittlungsverordnung – Anwendungshinweise
KAG	=	Kommunalabgabengesetz
LL	=	Luftlinie
NUF	=	Nutzfläche
ÖPNV	=	Öffentlicher Personennahverkehr
RVO	=	Regionalverkehr Oberbayern
WF	=	Wohnfläche
WEG	=	Wohnungseigentumsgesetz
WGF	=	wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	=	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	=	Wohnflächenverordnung

KG = Kellergeschoss
EG = Erdgeschoss
OG = Obergeschoss
DG = Dachgeschoss

ebf = erschließungsbeitragsfrei
ebp = erschließungsbeitragspflichtig

Zitate wurden kursiv geschrieben.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Weilheim i.OB
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Alpenstraße 16
82362 Weilheim i.OB

Az.: 1 K 47/24

1.2 Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Laut Wertermittlungsauftrag vom 18.02.2025 und Beschluss vom 09.01.2025 des Amtsgerichtes Weilheim i. OB. soll im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

... ./... ..

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins, der Verkehrswert für folgendes Versteigerungsobjekt geschätzt werden:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Oberammergau

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Oberammergau	442/2	Gebäude- und Freifläche	Ettaler Straße 44	0,0386	7730

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

03.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 03.04.2025 mit folgenden Teilnehmern:

- ... (Antragstellerin)
- ... (Antragsteller)
- Frau Monika Hager (Sachverständige)
- Frau Mirjam Müller-Holve (Mitarbeiterin der Sachverständigen)

1.5 Eigentümer laut Grundbuchauszug

1.1 ...

1.2 ...

1.3 ...

1.4 ...

1.5 ...

in Erbengemeinschaft

1.6 Unterlagen

- Grundbuchabdruck vom 23.07.2024, vom Amtsgericht Weilheim i. OB
- Notarielle Urkunde URNr. 774 vom 25.06.1965, aus der Grundakte
- Bodenrichtwert zum 01.01.2022 und 01.01.2024 und Vergleichspreise für bebaute und unbebaute Grundstücke, Sachwertfaktoren sowie weitere Auswertungen des Gutachterausschusses am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen
- Luftbild mit digitaler Flurkarte vom 03.03.2025, als pdf-Datei
- Aufmaß der Innenräume mit allgemeiner Beschreibung, ohne Angabe zum Ersteller und zum Datum, als pdf-Datei von ... per E-Mail vom 27.03.2025 erhalten
- Schriftliche Auskünfte zur baurechtlichen Grundstücksqualität und zur Erschließung der Gemeinde Oberammergau vom 10.03.2025
- Aufzeichnungen, Aufmaß der Innenräume und Fotos bei der Ortsbesichtigung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag aktuellen Fassung

1.7 Hinweise

Berechnungen

Die Berechnungen beruhen auf der amtlichen Flurkarte sowie einem Aufmaß der Innenräume bei der Ortsbesichtigung (siehe Punkt 1.6).

Das ausgebaute Dachgeschoss wurde der Praxis des Gutachterausschusses im Landkreis Garmisch-Partenkirchen entsprechend zu 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses in der wertrelevanten Geschossfläche berücksichtigt. Das von der Eingangsdielen im Erdgeschoss zugängliche, zweigeschossige Nebengebäude in Holzbauweise an der südwestlichen Gebäudeseite dient Lager- und Speicherzwecken und ist baurechtlich nicht zu Wohnzwecken nutzbar oder ausbaufähig. Es wurde daher nicht in die Geschossfläche einbezogen. Berücksichtigt wurde hingegen der ebenfalls an der südwestlichen Gebäudeseite befindliche, zweigeschossige Anbau in Massivbauweise mit zwei Sanitärräumen.

Die Raummaße wurden vor Ort aufgenommen. Die Wohnflächen im Dachgeschoss wurden überschlägig ermittelt. Balkone wurden gemäß den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses mit $\frac{1}{4}$ ihrer Fläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Die Lager- und Speicherflächen im Nebengebäude werden - abweichend zu den beiden Sanitärräumen im Anbau – nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

Beschreibungen:

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Substanzen oder Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung reflektiert. Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich Stand-sicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, Holzfäulnis, Korrosion, Rohrfraß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Bodenverhältnisse:

Bodenuntersuchungen wegen Grundwasser, Standfestigkeit, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt, da dies den Leistungsumfang einer Verkehrswertermittlung überschreitet. Es werden für die vorhandene Bebauung ausreichend tragfähige Baugrundverhältnisse sowie die Freiheit von Bodenkontaminationen angenommen.

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

Urheberrecht

Das Sachverständigengutachten ist urheberrechtlich zugunsten der Sachverständigen geschützt. Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung oder auszugsweise Verwendung – auch im Wege der Bezugnahme in anderen Dokumenten – ist ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Ausgenommen von diesem Verbot ist das Amtsgericht Weilheim i. OB, soweit die Nutzung im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens erfolgt.

1.8 Grundbuchvortrag

Grundbuchstand zum Wertermittlungstichtag:

Amtsgericht

Garmisch Partenkirchen

Grundbuch

von

Oberammergau

Blatt 7730

Dieses Blatt ist an die Stelle des geschlossenen
Blattes Blatt 2238 getreten; eingetragen am
19.06.2024.

Jakob

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Grundbuch von		Garmisch Partenkirchen Oberammergau		Blatt	7730	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	442/2	Ettaler Straße 44, Gebäude- und Freifläche		3	86	

Abteilung I (Eigentümer)

...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht Grundbuch von		Garmisch Partenkirchen Oberammergau	Blatt 7730	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigen- tümer des Grundstücks Flurstücks 442 BVNr. 7 in Blatt 6063; des Grundstücks Flurstück 442/3 BVNr. 4 in Blatt 7257; des Grundstücks Flurstück 442/4 BVNr. 9 in Blatt 6261; des Grundstücks Flurstück 442/5 BVNr. 3 in Blatt 7247 (infolge Teilung des ursprünglichen Flst. 442, Blatt 2239); gemäß Bewilligung vom 25.06.1965 URNr. 774 Notar Haslinger, Garmisch-Partenkirchen; eingetragen am 18.10.1965 und hierher übertragen am 19.06.2024. Jakob			
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB Weil, AZ: 1 K 47/24); eingetragen am 23.07.2024. Jettenberger			

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Nicht verkehrswertrelevant

Hinweis:

Einträge in Abt. II bleiben aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbeachtet.

Aus den Lasten in Abt. II (hier auftragsgemäß das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht) resultierende Werteeinflüsse werden in Abschnitt 7 des Gutachtens erörtert und gegebenenfalls vom Amtsgericht bei der Versteigerung festgestellt.

2. BODENBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Umgebung

Landkreis Garmisch-Partenkirchen,
Gemeinde Oberammergau, rd. 5.100 Einwohner (Stand 31.12.2024).

Oberammergau liegt im Nordwesten des Landkreises Garmisch-Partenkirchen am Fuß des Ammergebirges. Das örtliche Gewerbe ist überwiegend auf die regionale Versorgung und den Fremdenverkehr ausgerichtet. Durch seine alle 10 Jahre stattfindenden Passionsspiele und seine Holzbildhauer hat der Luftkurort überregional Bekanntheit erlangt.

Die Gemeinde, die im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen ist, verfügt über eine gute dörfliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und erweiterten Bedarf. Kindergärten sowie eine Grund-, Mittel-, und Schnitzschule sind am Ort vorhanden. Weiterführende Schulen bestehen in Ettal, Murnau, Weilheim und in Garmisch-Partenkirchen.

Die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung von Oberammergau ist durchschnittlich.

Das Bewertungsobjekt liegt im Süden des Ortes, am westlichen Verlauf der Ettaler Straße. Die Ettaler Straße ist von Süden kommend die Haupteinfallsstraße in das Ortszentrum von Oberammergau. Das zu bewertende Einfamilienhaus ist daher erhöhten Immissionen durch den Ortsdurchgangsverkehr ausgesetzt.

Die Umgebung entlang der Ettaler Straße besteht aus einer offenen, meist zweigeschossigen, historisch gewachsenen Bebauung, die vorwiegend Wohn- und Ferienzwecken dient. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig im Ortszentrum erreichbar.

Für Oberammergau aufgrund der Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, eher einfachere Wohnlage.

2.2 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist direkt von der Ettaler Straße zugänglich und befahrbar. Die Ettaler Straße ist mit einer Asphaltdecke und beidseitigem Gehsteig ausgebaut.

Anschlüsse für Wasser, Strom und Telefon sind in der Ettaler Straße vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über Kanalanschluss.

Erschließungskosten nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG fallen nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Oberammergau nicht mehr an.

2.3 Verkehrsanbindung

(Entfernungen = Luftlinie)

• RVO Bushaltestelle „Hexenstube, Oberammergau“	ca.	350 m
• Bundesstraße B 23 (Schongau – Ga.-Pa. – Landesgrenze)	ca.	360 m
• Ortsmitte (Rathaus)	ca.	660 m
• DB-Bahnhof / Post	ca.	1,2 km
• Ettal	ca.	3,3 km
• Bundesstraße B 2 und Autobahn A 95 (München – Garmisch) Anschluss in "Oberau"	ca.	6 km
• Garmisch - Partenkirchen	ca.	11 km
• Murnau	ca.	14 km
• Weilheim	ca.	28 km
• München (Marienplatz)	ca.	70 km
• Flughafen München	ca.	95 km

2.4 Grundstück

Flurstück 442/2

- Mittelgrundstück
- Größe laut Grundbuch 386 m² (siehe Abschnitt 1.8)
- Schmäler, langgestreckter, in etwa rechteckiger Zuschnitt mit einer Ausbuchtung an der südwestlichen Grundstücksgrenze und einer Abschrägung an der südöstlichen Grundstücksgrenze
- Maximale Tiefe ca. 13 m / Maximale Breite ca. 41 m
- Frontlänge entlang der Ettaler Straße ca. 34 m
- Weitgehend ebenes Grundstück, höhengleich zu den angrenzenden Grundstücken und der Straße.

Siehe Luftbild mit digitaler Flurkarte im Anhang 3

2.5 Entwicklungszustand

Baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV

2.6 Baurechtliche Grundstücksqualität

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach § 34 BauBG zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist die Bebauung auf die Umgebung abzustimmen.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberammergau ist die Lage des zu bewertenden Grundstücks als „Mischgebiet“ (MI) i.S.v. § 6 BauNVO dargestellt. Gemeindliche Satzungen bestehen im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Form der Stellplatzsatzung.

Das bestehende Einfamilienhaus hat eine Grundfläche von rd. 61 m² bei einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Der auf die Geschossfläche anrechenbare, zweigeschossige Anbau (Sanitärräume) umfasst rd. 2 m² Grundfläche. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beträgt rd. 0,44.

Für das zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss wurde, gemäß der Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses ein Ansatz von 75 % (Faktor 0,75) der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses berücksichtigt. In der wertrelevanten GFZ werden - abweichend zur baurechtlich relevanten GFZ - auch Flächen von Geschossen, die keine Vollgeschosse darstellen, aber zu Wohnzwecken geeignet sind, anteilig hinzugerechnet. Siehe hierzu auch die Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten in Abschnitt 4.3.1 des Gutachtens.

Die WGFZ von rd. 0,44 liegt im Bereich der unmittelbar westlich angrenzenden Nachbargrundstücke. Diese Flächen mit ähnlichen Größen wurden in den letzten Jahren mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern ohne ausbaufähige Dachgeschosse neu bebaut. Die dort erzielten WGFZ-Werte liegen zwischen ca. 0,3 und 0,5. Ein südlich gelegenes Grundstück erreichte im Zuge einer Neubebauung mit Erd-, Ober- und Terrassengeschoss eine WGFZ von 0,6. Die Umgebungsbebauung weist somit eine breite Streuung auf, sodass eine höhere bauliche Nutzung grundsätzlich möglich erscheint.

Aus dem schmalen, langgestreckten Zuschnitt resultiert jedoch eine deutlich eingeschränkte Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks. Bereits das Bestandsgebäude hält die erforderlichen Abstandsflächen nach Westen nicht ein. Eine Neubebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO erscheint aufgrund der Grundstücksgeometrie kaum realisierbar.

Das bestehende Baurecht und die damit verbundene bauliche Ausnutzung der Bewertungsfläche beruhen daher im Wesentlichen auf Bestandsschutz – vorbehaltlich etwaiger städtebaulicher Sonderregelungen im Zusammenhang mit der historischen Bebauung entlang der Ettaler Straße oder einer etwaigen Abstandsflächenübernahme durch die angrenzenden Flurstücke 442 und 442/2, deren Prüfung im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgte.

Für die Bewertung wird daher angenommen, dass über das bestehende Gebäude hinaus keine zusätzliche Bebaubarkeit der Bewertungsfläche gegeben ist.

Hinweis:

Die gemachten Angaben zur genehmigungsfähigen baulichen Nutzung können nur als Anhalt dienen, da im Bereich des § 34 BauGB - aufgrund des Beurteilungsspielraums der Genehmigungsbehörde - ohne einen Bauvorbescheid gemäß Art. 75 BayBO keine verbindlichen Aussagen zur konkreten Ausgestaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden können.

3. BAUBESCHREIBUNG

3.1 Gebäude

Einfamilienhaus (mit Sanitärurm)

- Baujahr nach Angabe ca. 1898. Letzte Teilmodernisierung in den 1980er Jahren (siehe hierzu Abschnitt 3.3)
- Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- mit Ausnahme „Kartoffelkeller“ nicht unterkellert
- Satteldach mit Zwerchgiebel an der Nordostseite
- Balkone im OG und DG an der Nordostseite
- Hauszugang an der Südostseite
- Zweigeschossiger Anbau in Massivbauweise (Sanitärurm)

Anbau

- Baujahr unbekannt
- Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Pultdach
- nicht unterkellert

Garage

- Baujahr unbekannt
- Erdgeschoss mit Flachdach
- nicht unterkellert

Schuppen

- Baujahr unbekannt
- Erdgeschoss mit Pultdach
- nicht unterkellert

3.2 Roh- und Ausbau

Einfamilienhaus (mit Sanitärurm):

- Konstruktion: Mauerwerksbau, Außenwandstärke im EG ca. 50 cm, im OG ca. 30 cm, im DG teils ca. 12 cm, außen verputzt und gestrichen. Dachgeschoss überwiegend mit Holzverkleidung.
- Innenwände: Aus Mauerwerk bzw. als Holzständerwände, verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, teils mit Nut- und Federbrett-Verkleidung. WC-Raum im EG mit halbhoher Verfliesung. Duschbad im OG raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitszeilen und der Waschbecken in einzelnen Zimmern. Kellerraum mit halbhoher Verfliesung.
- Dach: Holzdachstuhl aus dem Ursprungsbaujahr, Eindeckung mit Betondachpfannen. Spenglerarbeiten meist aus gestrichenem Eisenblech.
Teils aufgeständerte, teils wandmontierte Eingangsüberdachung aus Holz mit seitlicher Verglasung und Blechabdeckung.

- Fenster: Meist Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung (nach Angabe aus den 1980er Jahren), Innenfensterbänke aus Holz mit Melaminbeschichtung. Außenfensterbänke aus Aluminium. Holzfensterläden. Im DG teils neuere Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Im Bereich des Balkons im DG festverglaste, historische Bogenfenster mit Zweifachverglasung.
- Türen: Hauseingangstür als Holztüre mit Zierleisten. Ansonsten meist glatte, furnierte Holztürblätter aus den 1980er Jahren sowie Holzfüllungstürblätter aus dem Ursprungsbaujahr mit weißem Deckanstrich, jeweils in passenden Umfassungszargen, teils mit Glasausschnitten.
- Decken: Decke über Kellerraum aus Beton, sonst Holzbalkendecken, überwiegend mit abgehängten Decken, Deckenuntersichten meist mit Nut- und Federbrett-Verkleidung.
- Treppe: Zugangstreppe zum Hauseingang mit vier Steigungen aus Beton mit Fliesenbelag.
Treppe ins OG als Holztreppe mit aufgesattelten Tritt- und Setzstufen aus Holz mit Nadelfilzbelag, wandseitig mit Holzwanne, unterseitig mit Nut- und Federbrett-Verkleidung, Podest im Bereich des Antritts mit zwei Steigungen (Umbau der ehemals sehr steilen Treppe aus dem Ursprungsbaujahr für eine bessere Begehrbarkeit in den 1980er Jahren), innenseitiges Geländer als schmiedeeiserne Harfe, zudem wandmontierter, kunststoffummantelter Handlauf aus Schmiedeeisen. Im OG im Bereich des Treppenauges zudem schmiedeeisernes Geländer mit kunststoffummanteltem Handlauf.
Treppe ins DG als Holztreppe mit weißem Deckanstrich aus dem Ursprungsbaujahr mit aufgesattelten Tritt- und Setzstufen aus Holz mit Nadelfilzbelag, wandseitig mit Holzwanne, unterseitig mit Nut- und Federbrett-Verkleidung, Geländer aus Schmiedeeisen mit kunststoffummanteltem Handlauf.
Treppe in den Kellerraum als steile Holzwangentreppe mit eingeschobenen Trittstufen.
Falttür in den ca. 1 m hohen Dachspitz.
- Fußböden: Eingangsbereich mit Fliesenbodenbelag, sonst Nadelfilzböden, PVC-Belag und Fliesen. Kaminofen im Wohnzimmer im EG mit Fliesen unterlegt.
- Heizung: Dezentrale Beheizung über Einzelöfen. Pelletofen im Wohnzimmer im EG mit Warmluftauslass in Form eines Deckendurchbruchs in das darüber liegende Zimmer im OG. Holzofen in der Küche im EG sowie Öfen im Flur im OG. Elektroheizgerät im Duschbad im OG. Warmwasserbereitung über einen mit Flaschengas gefeuerten Boiler.

Sanitär:	<p>Gäste-WC im EG: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Spiegel und Ablage.</p> <p>Duschbad im OG: Eckenbaudusche mit Aluminium-Plexiglas-Abtrennung, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegel und Ablage, Waschmaschinenanschluss.</p> <p>Separates WC im OG: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Spiegel und Ablage.</p> <p>Teilweise Waschbecken mit Spiegel und Ablage im Bereich der Zimmer (Sanitärausstattung nach Angabe überwiegend in den 1980er Jahren erneuert).</p> <p>Kellerraum mit Wasseranschluss.</p>
Küche:	Keine Einbauten im Sinne von Zubehör.
Elektroinstallation:	Insgesamt eingeschränkt zeitgemäße Versorgung mit Brennstellen, Lichtschaltern, Steckdosen und Telekommunikationsanschlüssen (Elektroinstallationen nach Angabe in den 1980er Jahren erneuert).
Balkon:	Ausragende Holzbalkenkonstruktionen im OG und DG mit Holzbohlen und Geländer aus Holz, jeweils mit Blechabdeckung. Im OG zwischenliegende Trennwand aus Holz.
<u>Anbau:</u>	Zweigeschossiger Anbau (Lager- und Speicherflächen) in Holzständerbauweise mit Holzverkleidung und Pultdachabschluss. Innenseitig halb- bzw. raumhoch mit Holz verkleidet bzw. teils tapeziert und gestrichen. Holzverbundfenster mit Fenstergittern aus Schmiedeeisen. Ausziehleiter zwischen EG und DG.
<u>Garage:</u>	Einzelgarage aus Blech mit zweiflügeligem, abschließbarem Tor und Flachdachabschluss.
<u>Schuppen:</u>	Schuppen in Holzständerbauweise mit Holzverkleidung. Pultdach mit Blecheindeckung.

3.3 Baulicher Zustand

Einfamilienhaus:

Die Bausubstanz des im Jahr 1898 errichteten und zuletzt in den 1980er-Jahren teilmodernisierten Einfamilienhauses ist – gemessen am Baujahr – insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen. Den heutigen bauphysikalischen Anforderungen, insbesondere im Bereich des Wärme- und Schallschutzes, wird sie nicht mehr gerecht.

Die Ausstattung entspricht – bezogen auf das jeweilige Bau- bzw. Modernisierungsjahr – einem einfachen bis durchschnittlichen Standard und ist somit nur noch einge-

schränkt zeitgemäß (Beheizung mit Einzelöfen; einzelne Zimmer im Obergeschoss, die WC-Räume sowie das Dachgeschoss sind unbeheizt). Im Zuge der Teilmodernisierung in den 1980er-Jahren wurden unter anderem Boden-, Wand- und Deckenbeläge sowie die Sanitärräume erneuert, Fenster und teilweise Türen ausgetauscht und vermutlich auch die Elektroinstallationen überarbeitet. Die Dachdeckung wurde im Zeitverlauf ebenfalls erneuert, wobei das genaue Ausführungsdatum nicht bekannt ist.

Die Bausubstanz des Gebäudes wirkt insgesamt noch altersgerecht gepflegt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Reparaturrückstände festgestellt oder benannt (die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Farbabplatzungen im Bereich der Fassade.
- Verwitterungsspuren außenseitig im Bereich diverser Fenster und Fenstertüren.
- Erneuerungsbedürftige Holzverbundfenster im Bereich des Anbaus (Lager- und Speicherflächen)
- Überwiegend erneuerungsbedürftige Spenglerarbeiten
- Schimmelbildung im Sockelbereich des Wohnzimmers im Erdgeschoss
- Holzbohlenbeläge unter dem Nadelfilzboden teilweise knarzend und mit starken Unebenheiten
- Unzureichende Kopfhöhe im Bereich der Treppe zum Dachgeschoss
- Rissbildungen im Dachgeschoss-Zimmer Süd am Übergang von Außen- zu Innenwand
- Nach Angabe: Undichtigkeiten am Garagen- und Schuppendach
- Notwendige Schönheitsreparaturen (Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge)

Zur Herstellung zeitgemäßer Verhältnisse sind insgesamt diverse Erneuerungen und Modernisierungen erforderlich.

Hinweis zur Sanierungspflicht gemäß GEG § 47:

Für einen Erwerber des Einfamilienhauses besteht gemäß § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) eine gesetzliche Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke. Diese ist innerhalb von zwei Jahren ab Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zu erfüllen. Die Dämmung muss die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz erfüllen. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) darf dabei 0,24 W/(m²·K) nicht überschreiten. Im vorliegenden Fall konnte nicht überprüft werden, ob die vorhandene Dachdämmung diesen Anforderungen genügt.

3.4 Nutzung / Konzeption

Das Einfamilienhaus hat insgesamt eine Wohnfläche von rd. 129 m² (inklusive Balkone im OG und DG zu ¼).

Das Einfamilienhaus mit insgesamt 129,00 m² WF (inkl. Terrasse und Balkon zu 1/4) wird im **Erdgeschoss** über eine Diele (6,64 m²) mit Zugang zu dem nach Südwesten ausgerichteten Anbau (Lager- und Speicherflächen) betreten. Von hier aus gelangt man in den zentralen Flur (8,40 m²), von dem die Küche (11,05 m²), das Wohnzimmer (15,00 m²) sowie das Gäste-WC (1,52 m²) erreicht werden.

Über den zentralen Flur im Erdgeschoss gelangt man über eine Treppe in das **Obergeschoss**. Hier werden wiederum über einen Flur (8,87 m²) zwei Zimmer (16,22 m², 12,10 m²), das Bad (7,43 m²) und ein separates WC (1,36 m²) erreicht. Den beiden Zimmern ist ein nach Nordosten orientierter Balkon (0,91 m²) vorgelagert.

Das ausgebaut **Dachgeschoss** umfasst insgesamt vier kleinere, über einen mittigen Verteilerraum erschlossene Zimmer (überschlägig ca. 38,92 m² Gesamtfläche). Ein Zimmer verfügt über einen Zugang zu dem nach Nordosten ausgerichteten Balkon (0,73 m²).

Der Kellerraum ist über eine Deckelklappe und eine schmale Stiege im zentralen Flur im Erdgeschoss zugänglich.

Der Grundriss ist insgesamt zweckmäßig und gut nutzbar und wird heutigen Wohnbedürfnissen einer Familie mit bis zu 2 Kindern nach wie vor gerecht. Die Orientierung des Grundrisses nach den Himmelsrichtungen ist durchschnittlich.

Die Garage ist mit Innenabmessungen von ca. 2,50 m × 5,00 m baujahresbezogen durchschnittlich bemessen.

Wohnfläche (inkl. Balkonen zu 1/4)

Einfamilienhaus

129,15 m²

rd. 129,00 m²

Berechnung der Wohnfläche siehe Anhang 1.

3.5 Außenanlagen

Zufahrt zur Garage sowie Zuwegung zum Gebäude mit Kiesschüttung. Betonplatte über gemeindlichem Flungerbach. Der Garten ist mit einer Wiese, Ziersträuchern, Beeten sowie vereinzelt mit Bäumen gestaltet. Holzlege und Holzschuppen im nordwestlichen Grundstücksbereich. Die Einfriedung besteht meist aus einem Holzlattenzaun.

3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Anwesen steht zum Wertermittlungsstichtag seit vier Jahren leer. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht.

Hinweis:

Bestehende Mietverhältnisse bleiben wegen der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbeachtet.

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens bei der Ableitung des Verkehrswertes hat sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer zu orientieren, d.h. es ist den Einflüssen Rechnung zu tragen, die die Verkehrswertableitung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind das Vergleichswertverfahren einschließlich der Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 ImmoWertV bzw. §§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (Anbauten, Schuppen) und Garage zu ermitteln. Kaufinteressenten von vergleichbaren Anwesen gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen meist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen, ausgehend von diesen Kosten, unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters, ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie erfolgt daher unter Berücksichtigung der Verhaltensweisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**.

4.2 Darstellung der Bewertungsmethodik / Sachwertverfahren

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks setzt sich gemäß § 35 ImmoWertV aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) zusammen. Ausgehend davon sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich der marktangepasste, vorläufige Sachwert. Abschließend ist noch zu untersuchen, ob besondere objektspezifische Merkmale, die in der bis dahin durchgeführten Sachwertermittlung noch nicht erfasst wurden, den Verkehrswert beeinflussen. Dies führt zum Sachwert der Immobilie, aus dem sich der Verkehrswert nach § 194 BauGB ableitet.

Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Garmisch-Partenkirchen hat am 07.11.2024 in seiner Ausgabe „*Wertermittlungsrelevante Daten 2024*“ für den Auswertungszeit-

raum 2022 und 2023 Sachwertfaktoren für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen veröffentlicht.

Nach Angabe des Gutachterausschusses ist bei der Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren insbesondere Folgendes zu beachten:

Bei den ermittelten Sachwertfaktoren handelt es sich um Durchschnittswerte, die bei der Anwendung ggf. sachverständig miteinander zu verknüpfen und auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt anzupassen sind.

Wesentlich für die Verwendung der Sachwertfaktoren ist das ihnen zu Grunde liegende Modell. Ihre Verwendung führt nur dann zu einem richtigen Ergebnis, wenn die Grundlagen des zu bewertenden Objekts mit dem Modell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren übereinstimmen.

Zur Wahrung der Modellkonformität erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung auf der Basis der Modellparameter, welche der Gutachterausschuss unter Punkt „3.2 Modellparameter zur Berechnung der Sachwertfaktoren“ in der Ausgabe „Wertermittlungsrelevante Daten 2024“ veröffentlicht hat.

4.3 Bodenwert

4.3.1 Richtwert lt. Gutachterausschuss

(1) Gemäß § 196 BauGB, § 13 ff der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 mit Wirkung zum 01.01.2022 und der Gutachterausschuss-Verordnung (BayGaV) vom 30.09.2014 mit Wirkung zum 01.11.2014 hat der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen** (GAA) die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte **zum Stichtag 01.01.2024** ermittelt.

(2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

(3) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück; Bodenrichtwerte für bebaute Flächen sind mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Der Richtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(4) Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen nahezu flächendeckend für **baureifes (unbebautes und bebautes) Land** sowie für **land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen** aus Kauffällen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet. Für Gemeinbedarfsflächen, wie auch reine Verkehrsflächen oder Wasserflächen etc. gelten diese Werte nicht.

(5) Für Gebiete ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr werden Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen. Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand **Bauerwartungsland** und **Rohbauland** werden nicht ermittelt.

(6) Vorhandene rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbare Anlagen auf einem **Grundstück im Außenbereich** (§ 35 BauGB) sind bei der Bodenwertermittlung mit der Folge zu berücksichtigen, dass dem Grundstück eine Baulandqualität zuzuordnen ist.

(7) Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den jeweiligen Grundstücken, für die der BRW gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 % betragen.

Die vorhandenen Richtwertzonenabgrenzungen sollten von den Nutzern nicht grundsätzlich starr ausgelegt werden, da insbesondere im Grenz-bereich zweier Zonen die Grundstückswerte fließend übergehen und Wertsprünge i.d.R. marktfremd sind.

(8) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für das hierfür fiktiv unbebaute Grundstück **erschließungsbeitragsfrei (ebf)** ermittelt. Das heißt, die Erschließungskosten für eine ausgebaute Straße und die Kosten für Kanal und Wasser sind im Bodenrichtwert enthalten. Da bei unbebauten Grundstücken in der Regel (entsprechend den Beitragssatzungen der Gemeinden) nur eine Geschossfläche von 0,25 der Grundstücksfläche abgerechnet ist, fallen bei einer beitragsbezogenen höheren Geschossfläche weitere Erschließungskosten an.

Für die Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigte Erschließungsanlagen sind Hausanschlüsse (Anschlüsse an die vorgenannten Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf den (Privat-) Grundstücken).

(9) Das Bodenrichtwertgrundstück ist, soweit nicht in der Bodenrichtwertliste unter „Bemerkungen“ angegeben, frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus), - individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten, erhöhte Gründungskosten).

(10) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (wie Ensembles in historischen Ortskernen), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Dies gilt auch für andere flächenhafte Auswirkungen wie z.B. Hochwassergefahr / Schutzgebietscharakter.

(11) Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden Kaufpreise für Einheimischenbauland nicht berücksichtigt.

(12) Wenn unter „Bemerkungen“ nicht anders vermerkt, gelten Bodenrichtwerte für Gewerbe-flächen i.d.R. ohne Betreiberwohnungen.

(13) Als Maß der baulichen Nutzung (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche) sind auch die Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (**wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ**).

Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses berücksichtigt [Beispiel: GFZ 0,4 bei II VG [GRZ 0,2] entspricht WGFZ 0,55; Umrechnung: $0,4 / 2 \times 0,75 + 0,4$].

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

(14) Der GAA hat für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke eigene Umrechnungskoeffizienten (UK) für die WGFZ ermittelt. Diese beziehen sich auf das realisierbare Maß der baulichen Nutzung des Einzelgrundstücks:

.....

Die Umrechnung bei großen WGFZ-Unterschieden ist grundsätzlich problematisch, insbesondere auch bei misch- und höhergeschossigen sowie, renditeorientierten Nutzungen mit höherer Baudichte (z.B. Kernlagen).

*(15) Der Gutachterausschuss veröffentlicht **keine eigenen Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen /-flächen**. Die Ergebnisse auf Basis der Datengrundlage (Anzahl Kauffälle / Teilbereiche) deuten nicht auf eine Abhängigkeit hin, sie sind jedoch nicht ausreichend stabil (belastbar).*

(16) Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit/ Gründungskosten, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

(17) Für Sonderbauflächen (z.B. Hotel-, Kur- und Erholungs-, Freizeit-, Seniorenimmobilien), Freizeitgrundstücke (unbebaute Seeufergrundstücke etc.) ist im Landkreis Garmisch-Partenkirchen kein bzw. nur ein bedingt auswertbarer Grundstücksmarkt zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vorhanden. Wurden Bodenrichtwerte ermittelt, so wurden auch die in den benachbarten Landkreis-Gutachterausschüssen vorhandenen Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise mit einbezogen.

(18) Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Bodenwert (mit/ohne bauliche Anlagen) beantragen.

*(19) **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.** Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Richtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.*

Wohnbauland in Oberammergau, Richtwert zum 01.01.2024

Richtwertzone 3, klassische Wohnlage, in Teilbereichen Mischgebiet, Art der Nutzung = Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise, II Vollgeschosse

900,-- €/m² bei WGFZ 0,55 und einer Grundstücksgröße von 600 m²
(erschließungsbeitragsfrei)

Nachrichtlich:

Wohnbauland in Oberammergau, Richtwert zum 01.01.2022

Richtwertzone 3, klassische Wohnlage, in Teilbereichen Mischgebiet, Art der Nutzung = Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise, II Vollgeschosse

900,-- €/m² bei WGFZ 0,55 und einer Grundstücksgröße von 600 m²
(erschließungsbeitragsfrei)

4.3.2 Bodenwertableitung

Hinweis:

Aus Gründen der Modellkonformität ist zunächst ein „vorläufiger“ Bodenwert, anhand des vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 zu ermitteln.

Analog zu dem Anwendungsbeispiel, das der Gutachterausschuss Garmisch-Partenkirchen unter Punkt 3.6 in der Ausgabe „Wertermittlungsrelevante Daten 2024“ dargelegt hat, erfolgt die Bodenwertermittlung zunächst ohne jegliche Bodenwertanpassung.

Mögliche Abweichungen wie z.B. eine unterdurchschnittliche Lage und WGFZ, eine über- oder unterdurchschnittliche Grundstücksgröße und die Bodenpreisentwicklung, die sich seit dem 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ergeben hat, müssen nach der Marktanpassung mittels des vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktors, bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt werden.

Demnach ergibt sich für die Bewertungsfläche folgender Bodenwert auf der Basis des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024:

Flurstück 442/2

Grundstücksgröße

386 m²

Bodenwert (ebf):

386 m² × 900,-- €/m²

=

347.400,-- €

rd. 347.000,-- €

4.4 Einfamilienhaus mit Anbauten

4.4.1 Herstellungskosten

2010

Die Berechnungen erfolgen nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 ImmoWertV.

Einfamilienhaus mit Anbauten

Wohnen

Gebäudetyp 1.31: Freistehende Einfamilienhäuser, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufe 2: 800,-- €/m² BGF

Die Bausubstanz und Ausstattung des Einfamilienhauses (mit Sanitärurm) liegt in Anbetracht des Ursprungsbaujahres (ca. 1898) sowie der zuletzt in den 1980er-Jahren durchgeführten Modernisierungen im Durchschnitt etwa in der Standardstufe 2. Der Bewertung wird daher ein Ausgangswert von 800,-- €/m² BGF zugrunde gelegt. In diesem Wert sind die werterhöhenden bzw. wertmindernden Einflüsse aus dem bestehenden „Kartoffelkeller“ sowie die vom gewählten Gebäudetyp abweichende Kubatur des Sanitärurms bereits berücksichtigt.

Lager- und Speicherflächen

Gebäudetyp 16.1: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Ausstattungsstufe 3: 350,-- €/m² BGF

Die Bausubstanz und Ausstattung des an der südwestlichen Gebäudeseite gelegenen Anbaus mit Lager- und Speicherflächen entsprechen – angesichts des augenscheinlich älteren Baujahrs und nur geringer Modernisierungen – der Ausstattungsstufe 3 (niedrigste Stufe des Typs 16.1). Der Bewertung wird daher ein Ausgangswert von 350 €/m² BGF zugrunde gelegt.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile, die nicht in der Bruttogrundfläche und im oben genannten Kostenansatz enthalten sind, werden entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses gegebenenfalls nach der Marktanpassung mittels des Sachwertfaktors, bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

Regionalfaktor

Aus Gründen der Modellkonformität wird der Regionalfaktor für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen entsprechend der Angabe des Gutachterausschusses mit 1,0 angesetzt.

2025

Preisindex für Wohngebäude im Februar 2025 = 1,87 bezogen auf 2010 = 100 lt. Stat. Bundesamt.

Einfamilienhaus mit Anbauten

Wohnen

195 m² BGF × 800,-- €/m² × 1,00 × 1,87 = 291.720,-- €

Lager- und Speicherflächen

20 m² BGF × 350,-- €/m² × 1,00 × 1,87 = 13.090,-- €

304.810,-- €

m² (BGF)-Berechnung siehe Anhang 1.

Im m²-Preis (BGF) sind die zum Stichtag geltende Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten enthalten.

4.4.2 GebäudezeitwertEinfamilienhaus mit Anbauten

Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1898 errichtet. Aufgrund des wirtschaftlichen Zusammenhanges des Wohngebäudes mit dem zum Wertermittlungsstichtag zu Lager- und Speicherzwecken genutzten Anbau sowie der vorgenommenen Renovierungen wird insgesamt eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderungsfaktor bei linearer Abschreibung = 0,375.

304.810,-- € × 0,375 = 114.304,-- €

rd. 114.000,-- €

4.5 Garage

Garagen berücksichtigt der Gutachterausschuss mit einem pauschalen Wertansatz von 15.000,-- €. Für die vorhandene Garage ist aufgrund ihrer einfachen Bauart als Blechgarage ein reduzierter Wertansatz von 10.000,-- € angemessen.

4.6 Schuppen

Der Gutachterausschuss berücksichtigt in seinem Wertermittlungsmodell für Nebengebäude lediglich pauschale Wertsätze für Garagen, Doppelgaragen und für Carports. Zu weiteren Nebengebäuden werden keine Angaben gemacht.

Für den vorhandenen Schuppen ist unter Berücksichtigung seiner Größe, der Bauweise und des Erhaltungszustandes sowie der individuellen Nutzungsmöglichkeiten (siehe Abschnitt 3) ein pauschaler Wertansatz von 10.000,-- € sachgerecht.

4.7 Außenanlagen

Die Außenanlagen berücksichtigt der örtliche Gutachterausschuss mit einem pauschalen Wertansatz von 5 % des Sachwertes (Zeitwert) der Gebäude. Das entspricht:

$$(114.000,-- \text{ €} + 10.000,-- \text{ €} + 10.000,-- \text{ €}) \times 0,05 = \begin{array}{l} \text{rd. 6.700,-- €} \\ \text{rd. 7.000,-- €} \end{array}$$

4.8 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert (ebf)	(4.3.2)	347.000,-- €
Gebäudewerte:		
Einfamilienhaus mit Anbauten	(4.4)	114.000,-- €
Garage	(4.5)	10.000,-- €
Schuppen	(4.6)	10.000,-- €
Außenanlagen	(4.7)	<u>7.000,-- €</u>
		<u><u>488.000,-- €</u></u>

Der ermittelte vorläufige Sachwert entspricht rd. 3.783,-- €/m² bezogen auf rd. 129 m² Wohnfläche.

4.9 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss im Landkreis Garmisch-Partenkirchen auf der Basis von 72 Verkäufen Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der ermittelte Sachwertfaktor beruht auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023. Dieser Zeitraum war im Landkreis Garmisch-Partenkirchen noch bis in das 1. Halbjahr 2022 hinein von der Hochkonjunkturphase am Immobilienmarkt mit steigenden Kaufpreisen, geprägt. Die in Folge der hohen Inflation im Jahr 2022 (erstmalige Anhebung des Leitzinses am 21. Juli 2022) eingeleitete Zinswende, mit deutlich steigenden Kapitalmarktzinsen sowie zunehmend restriktiven Kreditvergaben von Seiten der Banken, war jedoch der Beginn einer Trendwende am Immobilienmarkt. Verstärkt durch hohe Kostensteigerungen in fast allen Lebensbereichen und insbesondere der Baupreise, führte dies zu einem zunehmenden Rückgang der Transaktionen. Spätestens seit Anfang des Jahres 2023 ist auch ein allgemeines Absinken der Kaufpreise feststellbar. Die Kaufpreise/Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss dementsprechend auf den Zeitpunkt **01.01.2024** angepasst bzw. ermittelt.

Die 72 Datensätze wurden auf die wichtigsten wertbeeinflussenden Merkmale untersucht: Dabei hat die multiple Regressionsanalyse aufgezeigt, dass bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern neben dem zeitlichen Einfluss (hier Stichtag 01.01.2024) auch die Grundstücksfläche und die Restnutzungsdauer einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben. Diese Abhängigkeit wurde mit einer Regressionsgleichung abgeleitet.

Auf der Basis dieser Gleichung ergibt sich bei einer Grundstücksfläche von 386 m² und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ein Sachwertfaktor von rd. 1,01.

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt aus dem vorläufigen Sachwert anhand des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors folgender marktangepasster vorläufiger Sachwert:

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:

488.000,-- € × 1,01

492.880,-- €

rd. 493.000,-- €

4.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.10.1 Bodenwertentwicklung seit der Richtwertfestsetzung zum 01.01.2024

Der Bodenrichtwert der Bewertungsfläche (Richtwertzone 3) lag zum 01.01.2024 unverändert gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022, bei 900,-- €/m².

Seit Mitte 2022 hat sich der zuvor stark ausgeprägte Verkäufermarkt im gesamten Ballungsraum München – zu dem auch der Landkreis Garmisch-Partenkirchen zählt – schrittweise zu einem Käufermarkt gewandelt. Spätestens seit Anfang 2023 war ein spürbarer Rückgang der Kaufpreise feststellbar. Gründe hierfür sind die Unsicherheiten infolge des Ukraine-Kriegs, die hohe Inflation sowie die stark gestiegenen Baufinanzierungskosten.

Veröffentlichungen zur allgemeinen Kaufpreisentwicklung für Bauland seit der letzten Richtwertfestsetzung zum 01.01.2024 im Landkreis Garmisch-Partenkirchen liegen zum Wertermittlungstichtag noch nicht vor. Vorläufige Analysen des örtlichen Gutachterausschusses zeigen für das Berichtsjahr 2024 jedoch einen Preiserückgang von etwa -5 % bis -10 % im Gesamtlandkreis Garmisch-Partenkirchen. Im Vergleich zu anderen Gebieten wiesen die Preise im Ammertal, dem auch die Gemeinde Oberammergau angehört, allerdings ein weitgehend stabiles Niveau auf.

Aus der Bodenrichtwertzone 3 der Gemeinde Oberammergau liegen zwei Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 vor. Diese lagen rund 3 % bzw. 6 % unterhalb des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024. Hierbei sind jedoch Einflüsse aus der Lage in einem Mischgebiet (teilweise gewerbliche Nutzung möglich) sowie in zweiter Reihe (Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte, Hammerstielgrundstück) zu berücksichtigen.

Zudem liegen zwei weitere Kaufpreise aus den Jahren 2024 und 2025 aus der gegenständlichen Bodenrichtwertzone mit deutlich geringeren Kaufpreishöhen vor. Da es sich bei beiden Verkäufen jedoch um Paketverkäufe handelt, was mitunter zu stark abweichenden Kaufpreisen führen kann, werden diese für vorliegende Betrachtung als nicht geeignet erachtet.

Vor diesem Hintergrund wird auf eine Anpassung im Hinblick auf die konjunkturelle Entwicklung verzichtet.

4.10.2 Immissionen durch Straßenverkehr

Durch die Lage des Bewertungsobjektes an der vielbefahrenen Ettaler Straße bestehen im Bereich des Bewertungsgrundstücks erhöhte Immissionsbelastungen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen weist in seinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 darauf hin, dass für immissionsbelastete Lagen – etwa an Bahntrassen oder stark frequentierten Straßen – bei fehlender Ausweisung eines eigenen Bodenrichtwerts Abschläge von mindestens 15 % als gerechtfertigt gelten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Ettaler Straße jedoch um eine örtliche Einfallstraße, die keine überregionale Verkehrsverbindung wie eine Bundes- oder Staatsstraße darstellt. Die Verkehrsbelastung ist daher zwar erhöht, aber nicht mit der Immissionsintensität überregionaler Hauptverkehrsachsen vergleichbar.

Unter Berücksichtigung dieser differenzierten Lageeinschätzung wird ein Abschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

Abschlag Lage:

347.000,-- € × 0,10

34.700,-- €

rd. 35.000,-- €

4.10.3 Realisierbare bauliche Nutzungsintensität

Dem im Rahmen der Bodenwertableitung herangezogenen Bodenrichtwert liegt ein Maß der baulichen Nutzung mit einer WGFZ von 0,55 zugrunde, während das zu bewertende Grundstück eine WGFZ von rd. 0,44 aufweist (siehe Anhang 1).

Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses Garmisch-Partenkirchen hat die WGFZ einen Einfluss auf die Höhe des Bodenwertes. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist daher eine Anpassung aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Die Höhe der Anpassung orientiert sich an den durch den örtlichen Gutachterausschuss zu den Bodenrichtwerten veröffentlichten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten.

Der Umrechnungskoeffizient für die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks von 0,55 beträgt 0,860. Für die WGFZ des zu bewertenden Grundstücks von rd. 0,44 ergibt sich (durch Interpolation) ein Umrechnungskoeffizient von rd. 0,818.

Die Anpassung errechnet sich wie folgt:

0,818 / 0,860 rd. 0,95

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende Anpassung aufgrund der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität:

Abschlag realisierbare bauliche Nutzungsintensität:
347.000,-- € × 0,05 17.350,-- €
rd. 17.000,-- €

4.10.4 Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück weist einen schmalen, langgestreckten Zuschnitt auf. Bei Grundstücken mit vergleichbar ungünstiger Geometrie sind Erwerber erfahrungsgemäß nicht bereit, den vollen Bodenwert zu bezahlen. Dies liegt vor allem in der eingeschränkten Bebaubarkeit solcher Flächen, die durch Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO zusätzlich limitiert wird. Auch die Gestaltung und der Nutzwert der Freiflächen sind häufig beeinträchtigt.

Im vorliegenden Fall hält bereits das bestehende Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen nach Westen nicht ein. Eine genehmigungsfähige Neubebauung erscheint aufgrund der Geometrie kaum realisierbar. Das geltende Baurecht beruht daher im Wesentlichen auf Bestandsschutz.

Veröffentlichungen zu Werteeinflüssen aufgrund nachteiliger Grundstückszuschnitte bei Wohnbaugrundstücken liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation sowie des Umstands, dass die unterdurchschnittliche bauliche Ausnutzung – bedingt durch den Zuschnitt – bereits im Rahmen der WGFZ-Anpassung Eingang in die Wertermittlung gefunden hat, wird ein Abschlag in Höhe von 10 % als marktgerecht erachtet.

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende Anpassung aufgrund des Zuschnitts:

Abschlag Zuschnitt:
347.000,-- € × 0,10 34.700,-- €
rd. 35.000,-- €

4.10.5 Wertminderung wegen Reparaturen

Für die im Abschnitt 3.3 beschriebenen Mängel wird ein pauschaler Reparaturabschlag in Höhe von 30.000 € als angemessen erachtet. Dies entspricht rund 10 % des Neubauwertes 2025.

Der Reparaturabschlag ist nicht mit den tatsächlichen Reparaturkosten gleichzusetzen. Vielmehr handelt es sich um eine wertmindernde Berücksichtigung im Rahmen der Marktwertermittlung, die sowohl das Reparaturrisiko als auch die potenzielle Wertsteigerung nach Durchführung der Maßnahmen umfasst.

Modernisierungsmaßnahmen – wie etwa die Erneuerung von Fenstern oder die Anbringung eines Vollwärmeschutzes – sind im Reparaturabschlag nicht enthalten, da sie regelmäßig mit einer Verlängerung der Restnutzungsdauer verbunden sind und daher gesondert zu bewerten wären.

4.10.6 Sonstiges

Weitere Zu- und Abschläge sind nicht erforderlich.

Die gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m² unterdurchschnittliche Grundstücksgröße der Bewertungsfläche ist im Sachwertfaktor bereits berücksichtigt.

4.11 Sachwert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	(4.9)		493.000,-- €
./.. Lage	(4.10.2)	./..	35.000,-- €
./.. Realisierbare bauliche Nutzungsintensität	(4.10.3)	./..	17.000,-- €
./.. Zuschnitt	(4.10.4)	./..	35.000,-- €
./.. Wertminderung wegen Reparaturen	(4.10.5)	./..	<u>30.000,-- €</u>
Sachwert			<u>376.000,-- €</u>

Das entspricht rd. 2.915,-- €/m² bezogen auf 129 m² Wohnfläche bzw. 974,-- €/m² bezogen auf die Grundstücksgröße von 386 m².

5. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

Dem Gutachterausschuss Garmisch-Partenkirchen liegen aus den Jahren 2023 bis 2025 folgende Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern vor, die hinsichtlich ihrer Lage- und Objekteigenschaften etwa mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind und somit zur Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses herangezogen werden können (chiffriert gemäß § 15 Sachverständigenordnung).

Nr.	Datum	Baujahr	WF	Grundstück	bereinigter Kaufpreis	bereinigter Kaufpreis	bereinigter Kaufpreis
			m ²	rd. m ²	rd. €	€/m ² Grund	€/m ² WF
1	08/23	1988	92	506	490.000,--	968,--	5.351,--
2	06/24	1968	190	527	742.500,--	1.409,--	3.908,--
3	09/24	1934	220	440	1.171.500,--	2.663,--	5.325,--
4	04/25	1980	244	877	1.047.600,--	1.195,--	4.293,--
Mittelwerte			187	588	862.900,--	1.559,--	4.719,--

Die Vergleichspreise wurden um die Wertanteile des mitveräußerten Inventars bereinigt. Der Wert von Nebengebäuden wie Garagen/Carports etc. sind in den Kaufpreisen enthalten.

- Kauffall 1 – ist ein zum Zeitpunkt des Verkaufs noch vermietetes Einfamilienhaus mit Garage und Carport in ruhiger, durchschnittlicher Wohnlage im nördlichen Bereich von Oberammergau. Die Ausstattung ist leicht unterdurchschnittlich. Nach Angabe besteht ein Reparaturstau in Höhe von 60.000 € bis 80.000 €. Es handelt sich um einen Nachbarschaftsverkauf. Der Kaufpreis markiert mit 5.351,-- €/m² die Obergrenze der Kaufpreisspanne.
- Kauffall 2 – ist ein Zweifamilienhaus mit zwei Garagen in zurückversetzter, weitgehend ruhiger, zentraler Lage unweit der Ammer. Die Ausstattung ist unterdurchschnittlich. Der Kaufpreis liegt mit 3.908,-- €/m² am unteren Ende der Kaufpreisspanne.
- Kauffall 3 – ist ein Einfamilienhaus mit Garage und Anbau (Anbau zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht ausgebaut) in ruhiger, durchschnittlicher Wohnlage im nördlichen Bereich von Oberammergau. Die Ausstattung des zu ca. 20 % unterkellerten Wohnhauses ist durchschnittlich. Das Gebäude wurde nach Angabe im Jahr 1992 modernisiert. Der Kaufpreis liegt mit 5.325,-- €/m² im oberen Bereich der Kaufpreisspanne.
- Kauffall 4 – ist ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Garage und Carport in ruhiger, durchschnittlicher Wohnlage im nördlichen Bereich von Oberammergau. Die Ausstattung ist unterdurchschnittlich. Der Kaufpreis liegt mit 4.293,-- €/m² (bzw. 3.563,-- €/m² bezogen auf die Wohn-, Nutzfläche von insgesamt 294 m²) im mittleren Bereich der Kaufpreisspanne.

Die Vergleichskauffälle zeigen, dass das Kaufpreisniveau insbesondere von der Lage und dem Bauzustand (Baualter, Ausstattung) und auch der Größe beeinflusst wird.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes anhand des Sachwertfaktors (4.9) sowie der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale (4.10) ein Sachwert von 376.000,-- €. Dies entspricht rd. 2.915,-- €/m² bezogen auf rd. 129 m² Wohnfläche.

Dieser Vergleichswert liegt deutlich unter dem Niveau des Durchschnittswerts der Kaufpreise von 4.719,-- €/m² Wohnfläche. Dies ist in Anbetracht der Objekt- und Lagemerkmale des Bewertungsobjektes insbesondere der immissionsbelasteten Lage und des Grundstückszuschnitts und des einfachen, modernisierungsbedürftigen Ausbaustandards als plausibel zu beurteilen.

6. VERKEHRSWERT

§194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zusammenfassung und Begründung

Bei der Wertermittlung war die für Oberammergau aufgrund der unmittelbaren Lage an der Ortsdurchführenden Ettaler Straße insgesamt einfachere Wohnlage im Süden der Gemeinde ebenso zu beachten wie das Alter, der Bauzustand und der Modernisierungsgrad des bestehenden Einfamilienhauses mit Nebengebäuden (Anbauten, Schuppen) und Garage.

Die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung von Oberammergau ist durchschnittlich ausgebaut.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Art und Maß der baulichen Nutzung sind daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass der lange, schmale Zuschnitt die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks – zusätzlich limitiert durch die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO – deutlich einschränkt. Eine genehmigungsfähige Neubebauung erscheint aufgrund der Grundstücksgeometrie kaum realisierbar. Das geltende Baurecht beruht daher im Wesentlichen auf Bestandsschutz.

Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von rd. 129 m² (inklusive Balkone im OG und DG zu 1/4). Der Grundriss des Bewertungsobjektes ist zweckmäßig und gut nutzbar. Die Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen ist durchschnittlich.

Die am Ursprungsbaupjahr 1898 gemessen durchschnittliche Bausubstanz mit zuletzt in den 1980er Jahren vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz bei Neubauten nicht mehr gerecht. Ein Energieausweis wurde für das Wohnhaus nicht vorgelegt.

Die Ausstattung entspricht – bezogen auf das jeweilige Bau- bzw. Modernisierungsjahr – einem einfachen bis durchschnittlichen Standard und ist somit nur noch eingeschränkt zeitgemäß (Beheizung mit Einzelöfen; einzelne Zimmer im Obergeschoss, die WC-Räume sowie das Dachgeschoss sind unbeheizt).

Die Bausubstanz des Gebäudes wirkt insgesamt noch altersgerecht gepflegt. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel wurden mit einem Reparaturabschlag von 30.000,-- in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die an der südwestlichen Grundstücksgrenze gelegene Garage ist baujahresbezogen durchschnittlich dimensioniert.

Der an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene Schuppen ist als Lager normal nutzbar.

Der Sachwert wurde ermittelt mit 376.000,-- €

Weitere Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht erforderlich, da alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes in der Wertermittlung berücksichtigt wurden. Der Verkehrswert entspricht dem Sachwert zuzüglich 4.000,-- € Rundung.

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (Anbauten, Schuppen) und Garage bebaute Grundstück Flurstück Nr. 442/2, Gemarkung Oberammergau, Ettaler Straße 44 in 82487 Oberammergau, in miet- und lastenfreiem Zustand zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 mit

380.000,-- €

begutachtet.

Murnau am Staffelsee, 22.08.2025

erstellt durch:

Monika Hager

Hinweise:

Wegen der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens wurden die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten im vorstehenden Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Aus den Lasten in Abt. II (hier auftragsgemäß das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht) resultierende Werteinflüsse werden in Abschnitt 7 des Gutachtens erörtert und gegebenenfalls vom Amtsgericht bei der Versteigerung festgestellt.

7. WERTEINFLUSS DER LASTEN IN ABT. II

7.1 Abt. II Eintragung laufende Nr. 1

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 1 ein Anbaurecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der westlich angrenzenden Flurstücke 442, 442/3, 442/4 und 442/5 (infolge der Teilung des ursprünglichen Flurstücks 442) dinglich gesichert (vgl. Abschnitt 1.8).

Gemäß Bewilligungsurkunde URNr. 774 vom 25.06.1965 wurden die nachfolgenden und für die Wertermittlung wesentlichen Sachverhalte vereinbart:

III.

Nunmehr bestellen

- a) Frau [REDACTED], wie vor, und Frau [REDACTED], wie vor, an ihrem in Ziffer I.1.) dieser Erklärung bezeichnetem Grundstück Pl.Nr.442/2 der Gemarkung Oberammergau zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Pl.Nr.442 der Gemarkung Oberammergau, und
- b) Frau [REDACTED], wie vor, an ihrem in Ziffer I.1.) dieser Erklärung bezeichnetem Grundstück Pl.Nr.442 der Gemarkung Oberammergau zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Pl.Nr.442/2 der Gemarkung Oberammergau,

je eine Grunddienstbarkeit, des Inhaltes, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks von heute an für alle Zukunft unentgeltlich

berechtigt sein soll, ein ebenerdiges Gebäude bis direkt an die gemeinsame Grenze auf eine Länge von 5 m – fünf Metern –

zu errichten, wie auf beigefügter Planskizze rot grundriert eingezeichnet ist, und

bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Grunddienstbarkeiten bei den dienenden Grundstücken im Grundbuche, wie vor, und allerorts, an nächstbereitetester Rangstelle, auf Kosten von Frau Theresia Lutz und Frau Regina Bauer, je zur Hälfte.



Zum Wertermittlungsstichtag sind die herrschenden Flurstücke westlich des Bewertungsgrundstücks mit drei Einfamilienhäusern bebaut. Die durch das Anbaurecht belastete Fläche liegt zu diesem Zeitpunkt im Bereich der verkehrlichen Erschließung der drei Grundstücke (vgl. nachfolgendes Luftbild).



Es erscheint daher unwahrscheinlich, dass die Eigentümer der Flurstücke 442/3, 442/4 und 442/5 von ihrem Recht Gebrauch machen werden, ein ebenerdiges Gebäude mit den in der Urkunde bzw. dem zugehörigen Lageplan angegebenen Abmessungen von ca. 5,00 × 3,00 m zu errichten.

Da zudem davon auszugehen ist, dass ein Gebäude mit vergleichbaren Abmessungen lediglich zu Lagerzwecken bzw. als Garage genehmigungsfähig und nutzbar ist, wäre dieses nach heutigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften - insbesondere gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO - mit hinreichender Sicherheit innerhalb der Abstandsflächen bzw. ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Eine Beeinträchtigung der genehmigungsfähigen baulichen Nutzbarkeit des zu bewertenden Anwesens wäre dadurch nicht zu erwarten.

Des Weiteren handelt es sich, wie in der Urkunde dargestellt, um ein gegenseitiges Recht, was auch den jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks berechtigt, ein solches Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Zusammenfassend ergeben sich aus dem vorgenannten Anbaurecht keine Sachverhalte, aus denen sich wirtschaftliche Nachteile ableiten lassen bzw. die die genehmigungsfähige bauliche Nutzbarkeit des zu bewertenden Anwesens beeinträchtigen. Ein Werteeinfluss aufgrund der dinglich gesicherten Belastung ist daher nicht zu berücksichtigen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der wertrelevanten**Geschossfläche (WGF) sowie Berechnung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFIV**

Die Berechnungen beruhen auf der amtlichen Flurkarte sowie einem Aufmaß der Innenräume bei der Ortsbesichtigung (siehe Punkt 1.6).

Grundstück Fl.Nr. 442/2 Größe = **386 m²**

Wertrelevante Geschoßfläche (WGF)

Das ausgebaute Dachgeschoss wurde der Praxis des Gutachterausschusses im Landkreis Garmisch-Partenkirchen entsprechend zu 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses in der wertrelevanten Geschossfläche berücksichtigt (weiterhin vgl. Abschnitt 1.7).

Einfamilienhaus (mit Sanitärurm)

EG	ca.	8,30 m x	7,30 m x	1,00	=	60,59 m ²	60,59 m ²
	ca.	1,60 m x	1,40 m x	1,00	=	2,24 m ²	2,24 m ²
OG	ca.	8,30 m x	7,30 m x	1,00	=	60,59 m ²	60,59 m ²
	ca.	1,60 m x	1,40 m x	1,00	=	2,24 m ²	2,24 m ²
DG	ca.	8,30 m x	7,30 m x	0,75	=	45,44 m ²	45,44 m ²
							171,10 m ²
						rd.	<u>171,00 m²</u>

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$$\frac{171 \text{ m}^2}{386 \text{ m}^2} = \text{rd. } \underline{\underline{0,44}}$$

Brutto-Grundfläche (BGF)**Einfamilienhaus (mit Sanitärurm)**

KG	ca.	3,00 m x	2,83 m x	1,00	=	8,49 m ²	8,49 m ²
EG	ca.	8,30 m x	7,30 m x	1,00	=	60,59 m ²	60,59 m ²
	ca.	1,60 m x	1,40 m x	1,00	=	2,24 m ²	2,24 m ²
OG	ca.	8,30 m x	7,30 m x	1,00	=	60,59 m ²	60,59 m ²
	ca.	1,60 m x	1,40 m x	1,00	=	2,24 m ²	2,24 m ²
DG	ca.	8,30 m x	7,30 m x	1,00	=	60,59 m ²	60,59 m ²
							194,74 m ²
						rd.	<u>195,00 m²</u>

Anbau

EG	ca.	3,20 m x	3,20 m x	1,00	=	10,24 m ²	10,24 m ²
DG	ca.	3,20 m x	3,20 m x	1,00	=	10,24 m ²	10,24 m ²
							20,48 m ²
						rd.	<u>20,00 m²</u>

Garage

EG	ca.	5,00 m x	2,50 m x	1,00	=	12,50 m ²	12,50 m ²
						rd.	<u>13,00 m²</u>

Schuppen

EG	ca.	7,50 m x	2,50 m x	1,00	=	18,75 m ²	18,75 m ²
						rd.	<u>19,00 m²</u>

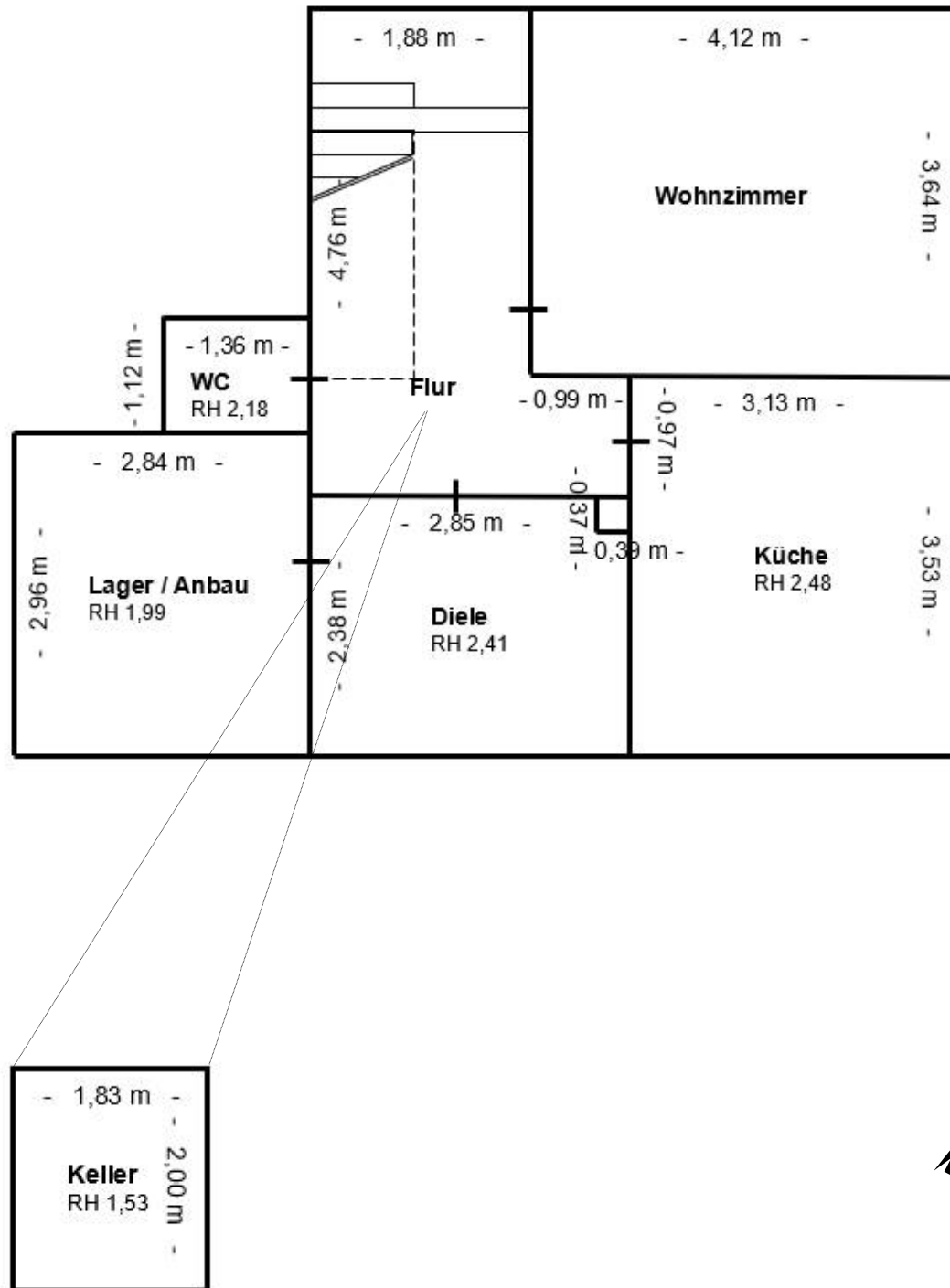
Wohnfläche (WF)

Die Raummaße wurden vor Ort aufgenommen. Balkone werden den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend zu 1/4 in der Wohnfläche berücksichtigt (weiterhin vgl. Abschnitt 1.7).

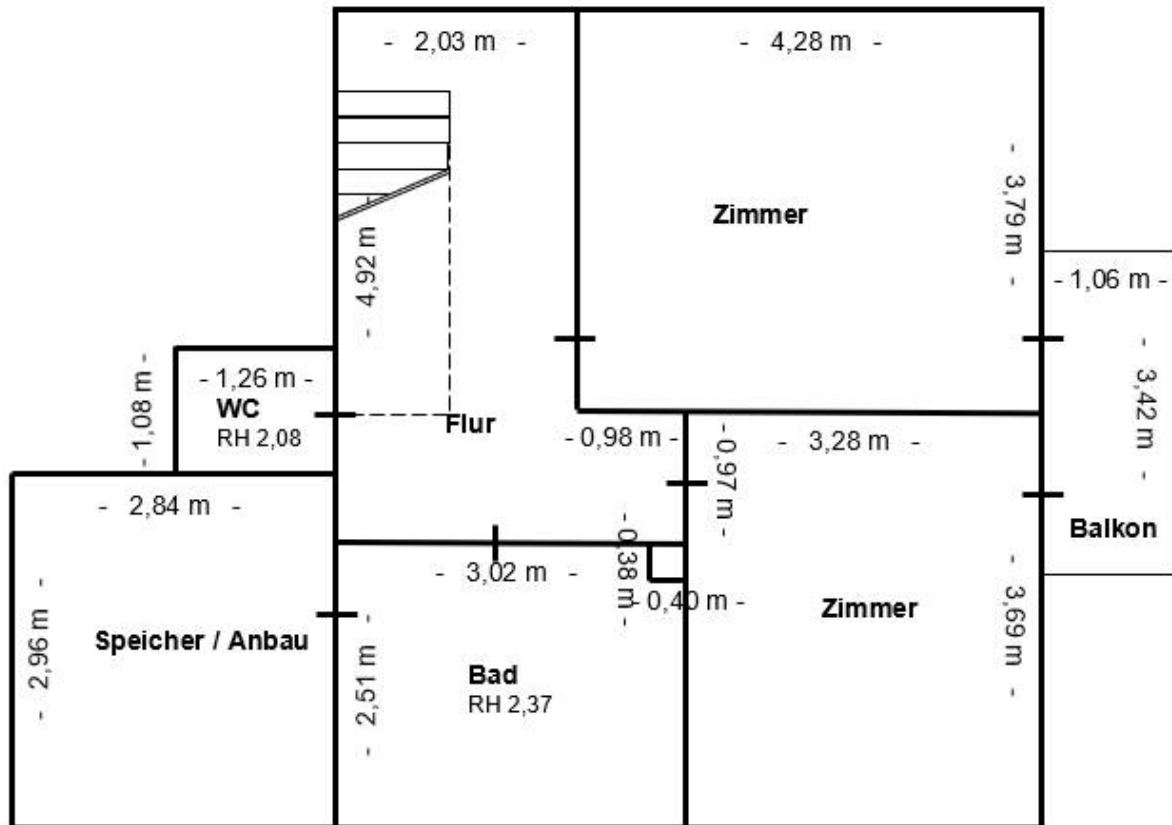
Einfamilienhaus (mit Sanitärurm)

EG						Wohnfläche	
Diele	2,85 m x	2,38 m		=	6,78 m ²		
./ Installationsschacht	0,39 m x	0,37 m	-1,00	=	-0,14 m ²		
					6,64 m ²	=	6,64 m ²
Flur	4,76 m x	1,88 m		=	8,95 m ²		
./ Treppe	1,80 m x	0,84 m	-1,00	=	-1,51 m ²		
	0,99 m x	0,97 m		=	0,96 m ²		
					8,40 m ²	=	8,40 m ²
Wohnzimmer	4,12 m x	3,64 m		=	15,00 m ²	=	15,00 m ²
Küche	3,53 m x	3,13 m		=	11,05 m ²	=	11,05 m ²
WC	1,36 m x	1,12 m		=	1,52 m ²	=	1,52 m ²
OG							
Flur	4,92 m x	2,03 m		=	9,99 m ²		
./ Treppe	2,46 m x	0,84 m	-1,00	=	-2,07 m ²		
	0,98 m x	0,97 m		=	0,95 m ²		
					8,87 m ²	=	8,87 m ²
Zimmer 1	4,28 m x	3,79 m		=	16,22 m ²	=	16,22 m ²
Zimmer 2	3,69 m x	3,28 m		=	12,10 m ²	=	12,10 m ²
Bad	3,02 m x	2,51 m		=	7,58 m ²		
./ Installationsschacht	0,40 m x	0,38 m	-1,00	=	-0,15 m ²		
					7,43 m ²	=	7,43 m ²
WC	1,26 m x	1,08 m		=	1,36 m ²	=	1,36 m ²
Balkon	3,42 m x	1,06 m x	0,25	=	0,91 m ²	=	0,91 m ²
DG							
Gesamtfläche	7,98 m x	6,82 m x	0,75	=	40,82 m ²		
./ Treppe	2,26 m x	0,84 m x	-1,00	=	-1,90 m ²		
					38,92 m ²	=	38,92 m ²
Balkon	2,92 m x	1,00 m x	0,25	=	0,73 m ²	=	0,73 m ²
							129,15 m ²
						rd.	129,00 m²

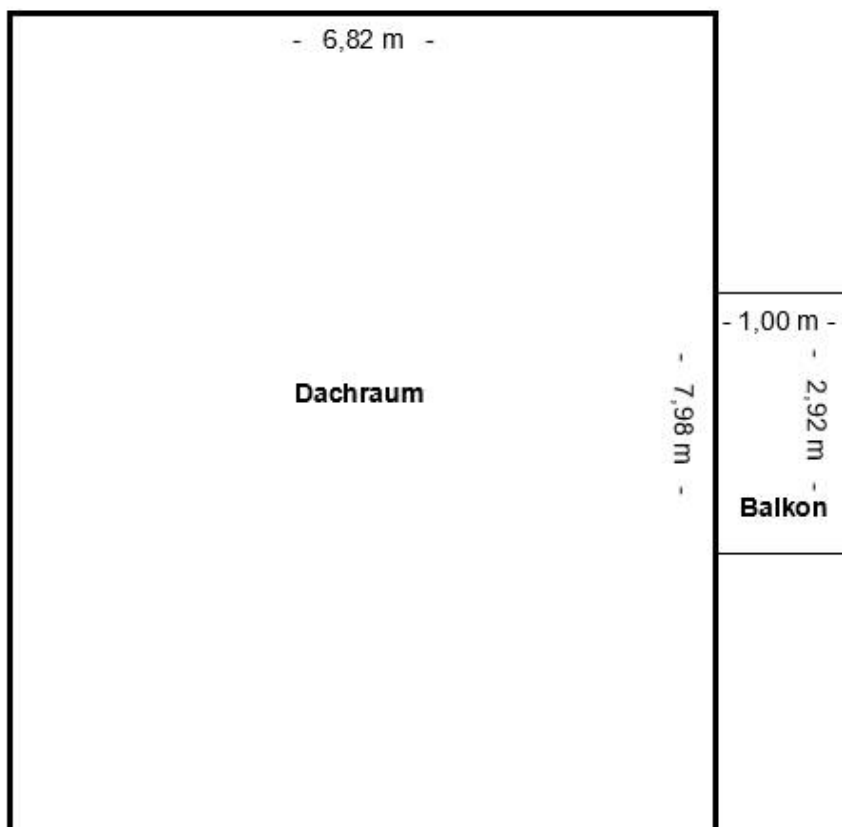
Grundrisse Keller- und Erdgeschoss (Aufmaßskizze), Verkleinerung ohne Maßstab



Grundriss Obergeschoss (Aufmaßskizze), Verkleinerung ohne Maßstab



Grundriss Dachgeschoss (Aufmaßskizze), Verkleinerung ohne Maßstab



Luftbild mit digitaler Flurkarte, Verkleinerung ohne Maßstab



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Weilheim i.OB
Hofstraße 21
82362 Weilheim i.OB

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

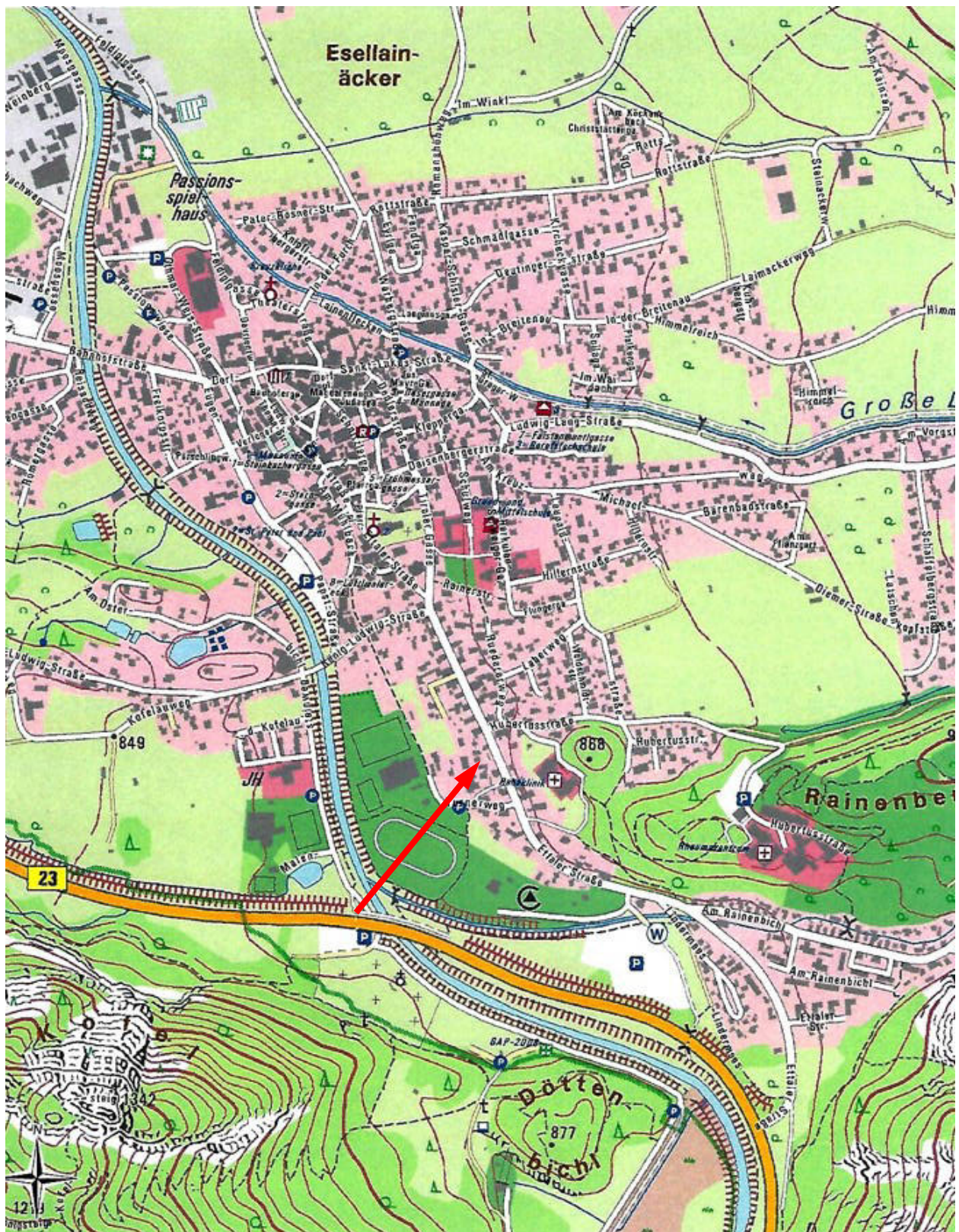
Flurkarte 1:1000
mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 03.03.2025

Flurstück: 442/2
Gemarkung: Oberammergau

Gemeinde: Oberammergau
Landkreis: Garmisch-Partenkirchen
Bezirk: Oberbayern



Ortsplan, Verkleinerung ohne Maßstab
www.lvg.bayern.de

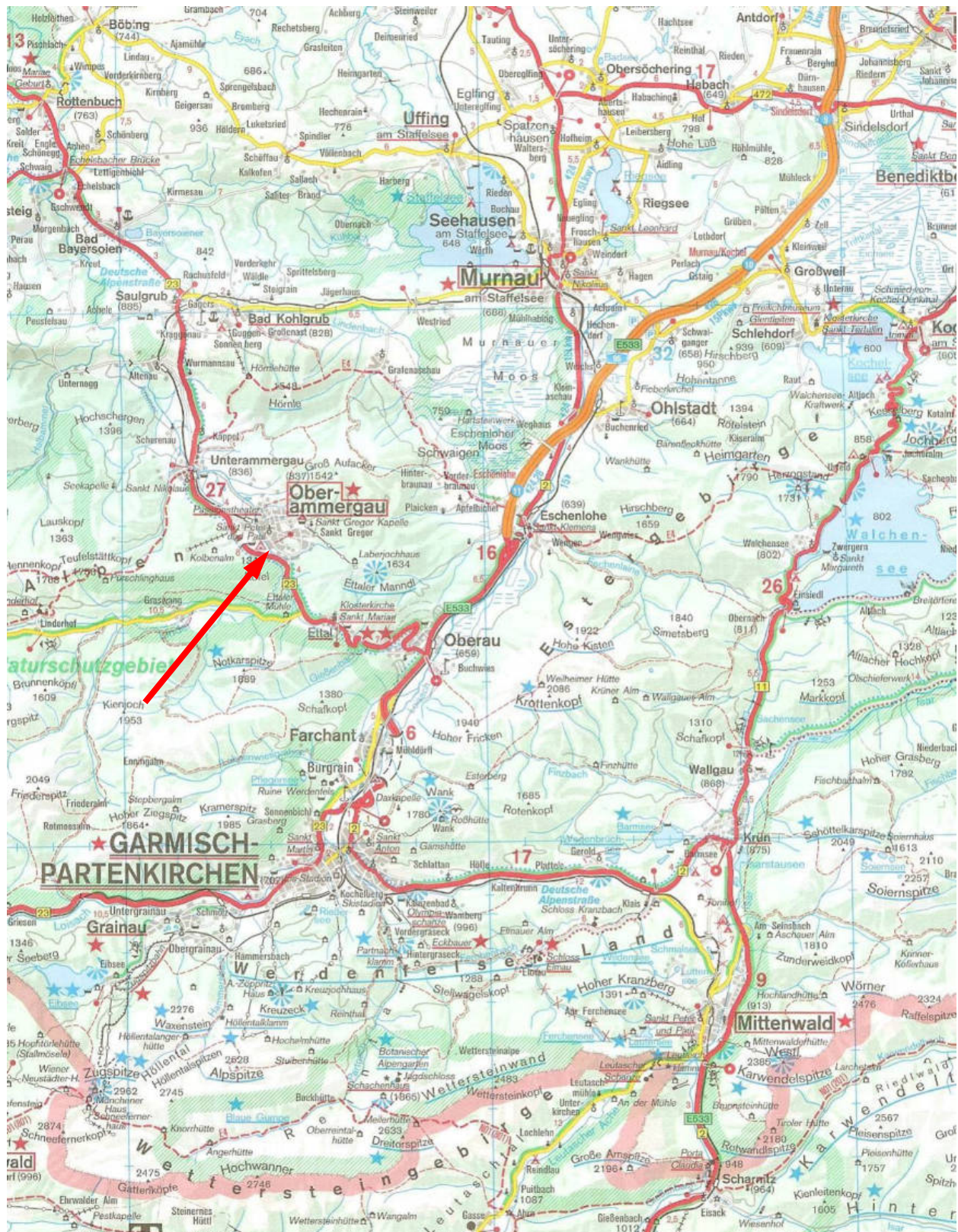
Umgebungsplan, Verkleinerung ohne Maßstab
www.geoportal.bayern.de



Foto 1 – Einfamilienhaus von Südosten



Foto 2 – Einfamilienhaus von Nordosten



Foto 3 – Einfamilienhaus mit Anbau (Lager- und Speicherflächen) von Süden



Foto 4 – Blick auf das Grundstück mit Garage und Schuppen von Südosten

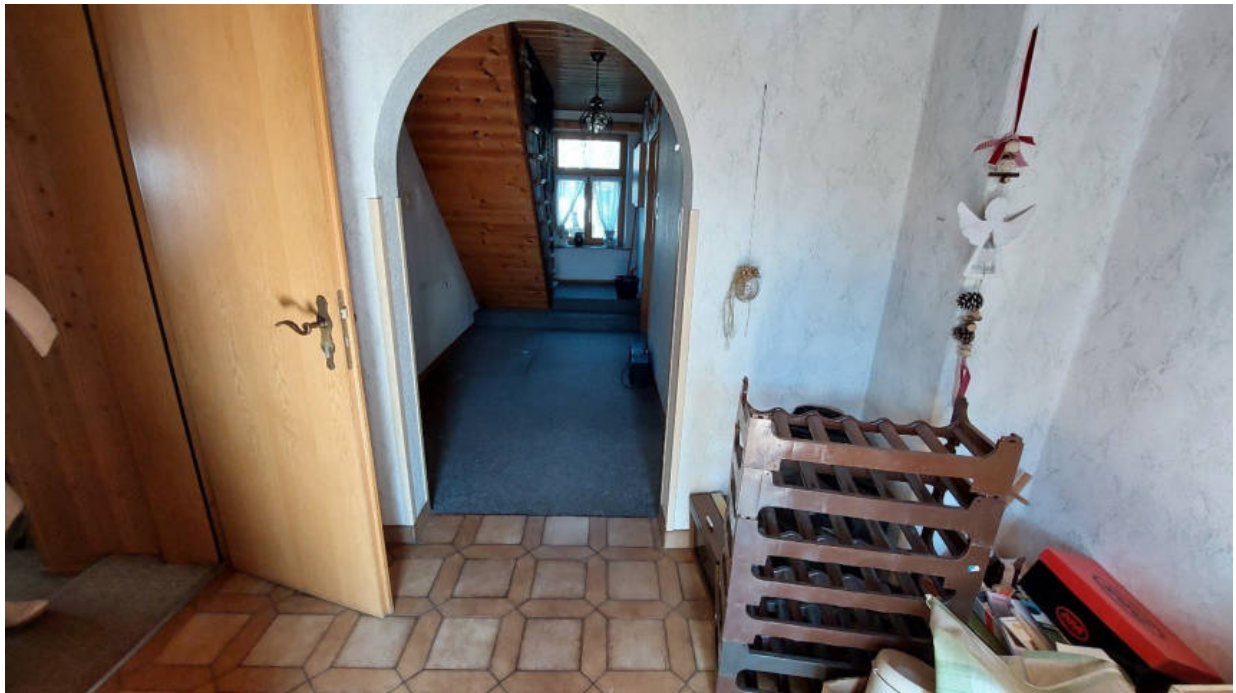


Foto 5 – Diele und anschließender Flur im EG



Foto 6 – Küche im EG



Foto 7 – Wohnzimmer im EG



Foto 8 – Gäste-WC im EG



Foto 9 – Lagerraum im Anbau im EG



Foto 10 – Wäschespericher im Anbau im DG

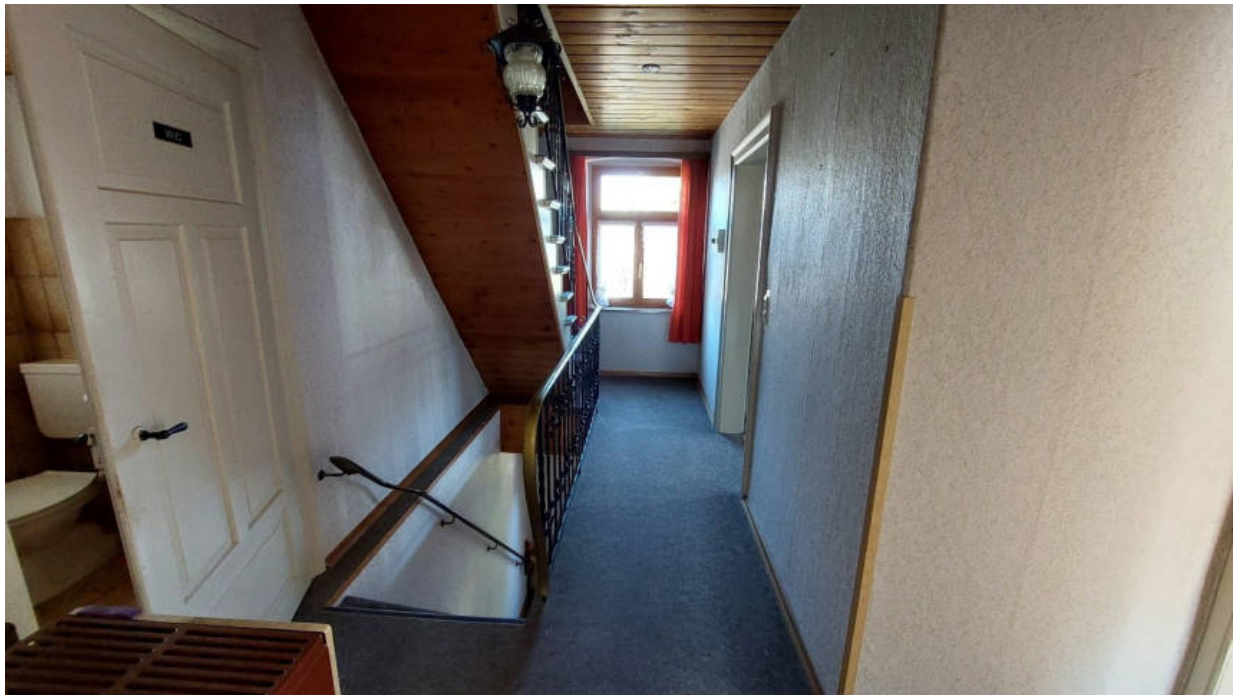


Foto 11 – Flur im OG



Foto 12 – Zimmer im OG



Foto 13 – Duschbad im OG



Foto 14 – Separates WC im OG

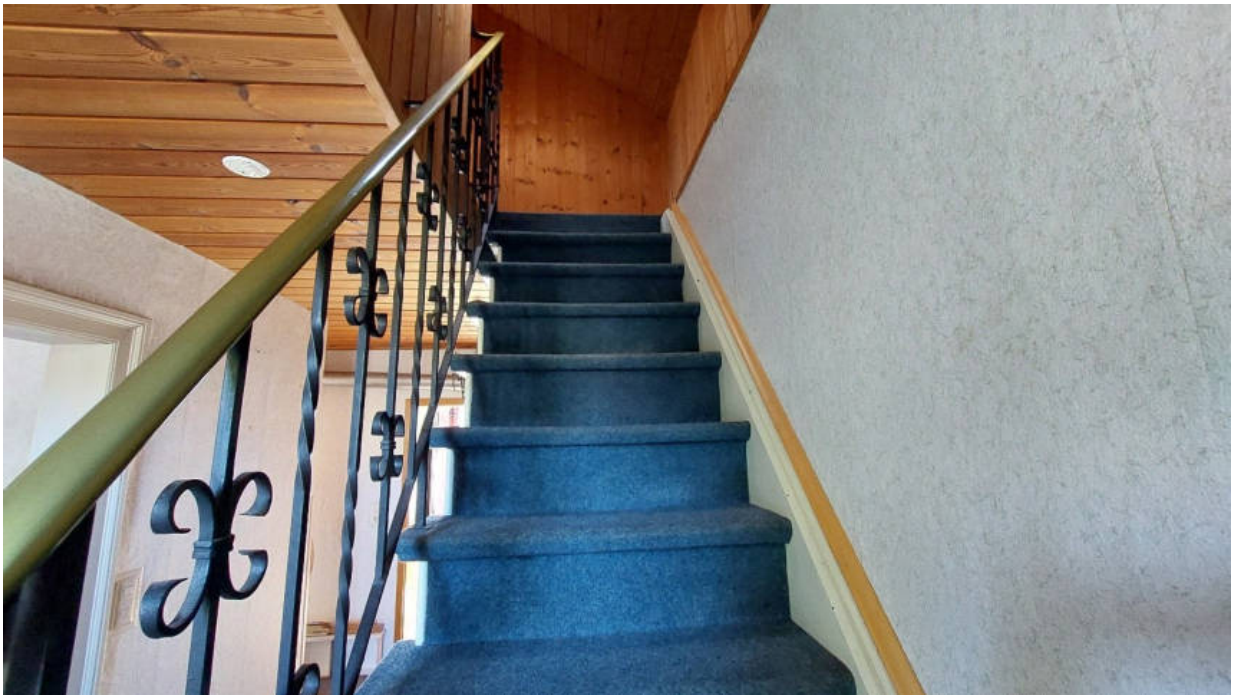


Foto 15 – Treppe OG-DG



Foto 16 – Giebelzimmer Südost im DG



Foto 17 – Balkonzimmer Nordost im DG



Foto 18 – Balkon im DG mit Blick nach Südosten



Foto 19 – Schimmelbildung im Sockelbereich an der Außenecke im Wohnzimmer im EG



Foto 20 – Farbabplatzungen im Bereich der Fassade / Fenster mit Verwitterungsspuren