



GA Nr. 2024-343 N

Anonymisierte, digitale Fassung in reduzierter Druckqualität

GUTACHTEN

über den

Verkehrswert

(§ 194 BauGB)

des 81,608/1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der
4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Keller Nr. 8 und einem Sondernutzungsrecht
an einer Gartenfläche mit Terrasse

sowie

des 1/1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstell-
platz Nr. 29

je am bebauten Grundstück Flurstück Nr. 2582/2, Gemarkung Oberammergau,
König-Ludwig-Straße 33b in 82487 Oberammergau

zum 27.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

vom 04.04.2025

Az.: 1 K 49/24 und 1 K 126/24

... ./... ..

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Auftrag / Zweck der Wertermittlung	5
1.3	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
1.4	Ortsbesichtigung	6
1.5	Eigentümer laut Grundbuch	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Hinweise	7
1.8	Grundbuchvortrag	8
1.9	Auszug aus der Teilungserklärung	15
2.	BODENBESCHREIBUNG	16
2.1	Lage und Umgebung	16
2.2	Erschließung	17
2.3	Verkehrsanbindung	17
2.4	Grundstück	17
3.	BAUBESCHREIBUNG	18
3.1	Wohnanlage	18
3.2	Nutzung / Eigentumswohnung mit Keller Nr. 8 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 29	18
3.3	Roh- und Ausbau	19
3.4	Baulicher Zustand	21
3.5	Außenanlagen	22
3.6	Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	22
4.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	23
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
4.2	Darstellung der Bewertungsmethodik / Vergleichswertverfahren	23
4.3	Kaufpreise	24
4.4	Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts	24
4.5	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert	28
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
4.7	Vergleichswert	29
5.	VERKEHRSWERT BEI GESAMTAUSGEBOT	30
6.	VERKEHRSWERTANTEILE BEI EINZELAUSGEBOT	32
6.1	Vorbemerkungen	32
6.2	4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 8	32
6.3	Tiefgaragenstellplatz Nr. 29	32

7.	WERTEINFLUSS DER LASTEN IN ABT. II	33
7.1	Abt. II Eintragung laufende Nr. 1	33
7.2	Abt. II Eintragung laufende Nr. 2	33
7.3	Abt. II Eintragung laufende Nr. 3	33
7.4	Abt. II Eintragung laufende Nr. 4	34

Anhang 1	Berechnung / Aufstellung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFIV	
Anhang 2	Seite 1 Aufteilungsplan / Grundriss Whg Nr. 8 im EG und Sondernutzungsrecht an Terrasse und Garten	ohne Maßstab
	Seite 2 Aufteilungsplan / Grundriss Keller Nr. 8 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 29	ohne Maßstab
Anhang 3	Luftbild mit digitaler Flurkarte,	Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 4	Plandarstellung zum Tiefgaragenzugangs- und -zufahrtsrecht,	ohne Maßstab
Anhang 5	Plandarstellung zur Abstandsflächenübernahmeverpflichtung,	ohne Maßstab
Anhang 6	Plandarstellung zur Reallast (Wärmelieferungsverpflichtung),	ohne Maßstab
Anhang 7	Ortsplan,	ohne Maßstab
Anhang 8	Umgebungsplan,	ohne Maßstab
Fotos	1 – 15 (8 Seiten)	

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 51 Seiten und wurde für den Auftraggeber in vierfacher Druckausfertigung erstellt. Davon ein vollständig anonymisiertes Exemplar in Loseblattform. Für die Veröffentlichung im Internet wurde eine nicht unterschriebene, anonymisierte PDF-Ausfertigung erstellt.

Abkürzungen:

BauGB	=	Baugesetzbuch
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
BayBO	=	Bayerische Bauordnung
GAA	=	Gutachterausschuss
GEG	=	Gebäudeenergiegesetz
IVD	=	Immobilienverband Deutschland
LL	=	Luftlinie
MEA	=	Miteigentumsanteil
NF	=	Nutzfläche

ÖPNV	=	Öffentlicher Personennahverkehr
WEG	=	Wohnungseigentumsgesetz
WF	=	Wohnfläche
WoFIV	=	Wohnflächenverordnung
KG	=	Kellergeschoss
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss

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 49/24 und 1 K 126/24

1.2 Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Laut Wertermittlungsaufträgen vom 22.10.2024 und 19.02.2025 sowie Beschlüssen vom 14.10.2024 und 17.02.2025 des Amtsgerichtes Weilheim i. OB soll im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

... ./... ..

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der folgenden Versteigerungsobjekte geschätzt werden:

Az.: 1 K 49/24

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Oberammergau, Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt
81,608/1000	Wohnung mit Keller	8	Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und Terrasse sowie gemeinschaftl. Sondernutzungsrecht an einem Fahrradraum	7520

Az.: 1 K 126/24

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Oberammergau, Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt
1,00/1000	KFZ-Tiefgaragenstellplatz	29	Sondernutzungsrechte sind vereinbart	7541

jeweils an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar
Oberammergau	2582/2	Gebäude- und Freifläche	König-Ludwig-Straße 33a, 33b, 33c	0,2301

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

27.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

am 27.01.2025 mit folgenden Teilnehmern:

- Herr ... (Vertretung der Antragstellerin)
- Frau Hager (Sachverständige)

1.5 Eigentümer laut Grundbuch

Wohnung mit Keller Nr. 8 sowie Tiefgaragenstellplatz Nr. 29

2.1 ...

2.2 ...

- zu ½ -

1.6 Unterlagen

vom Amtsgericht Weilheim i. OB.:

- Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt 7520, Abdruck vom 03.09.2024
- Teileigentumsgrundbuch Blatt 7541, Abdruck vom 19.02.2025

Von der Antragstellerin per E-Mail vom 07.01.2025 erhalten:

- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.12.2022, vom 13.12.2023 und vom 18.09.2024, als pdf-Dateien
- Energieausweis auf Basis des Bedarfs vom 18.07.2022, als pdf-Datei
- Angaben zu Namen und Adresse der Hausverwaltung sowie zur Höhe des Wohngeldes

von der Sachverständigen beschafft:

- Notarielle Urkunde „Begründung von Wohnungs- und Teileigentum, Wohnanlage „Die Friedenshöhe“ in Oberammergau“, URNr. 170/R/2021 vom 08.02.2021, als pdf-Datei, aus der Grundakte
- Aufteilungspläne zur Teilungserklärung, ohne Angabe zu Ersteller und Datum, als jpg-Dateien, aus der Grundakte
- Notarielle Urkunde „Grundstückskaufvertrag und Generalunternehmervertrag mit Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten“ URNr. 432/R/2020 vom 23.04.2020, als pdf-Datei, aus der Grundakte
- Telefonische Rücksprache mit der zuständigen Hausverwaltung vom 23.01.2025
- Luftbild mit digitaler Flurkarte vom 31.10.2024, als pdf-Datei
- Vergleichspreise für Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenstellplätzen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Garmisch – Partenkirchen
- Aufzeichnungen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag aktuellen Fassung

1.7 Hinweise

Berechnungen

Die Wohnflächen wurden den Teilungsplänen entnommen. Da die Wohnflächenangaben auf Rohbaumaßen beruhen, erfolgte für Putz ein Abzug von 3 %. Die Terrasse wurde, den Marktgepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend, zu ein Viertel in der Wohnfläche berücksichtigt.

Beschreibungen:

Die Boden- und Baubeschreibungen 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. Es werden ortsübliche, ungestörte und 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 zu Gunsten der Sachverständigen geschützt. Es ist ohne schriftliche Zustimmung weder ganz noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme in Dokumenten, zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Ausgenommen vom Verbot der Vervielfältigung ist das Amtsgericht Weilheim für Zwecke im gegenständlichen Verfahren.

1.8 Grundbuchvortrag

1.8.1 Eigentumswohnung mit Keller Nr. 8

Grundbuchausdruck vom 03.09.2024:

Amtsgericht

Garmisch Partenkirchen

Grundbuch

von

Oberammergau

Blatt 7520

(Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis (Spalten 1 – 4)

Amtsgericht Grundbuch von		Garmisch Partenkirchen Oberammergau		Blatt	7520	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	m²	
		a/b	c						
1	2	3				4			
1	-	81,608/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2582/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 7513 bis Blatt 7554); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernut- zungsrecht an einer Gartenfläche und Terrasse sowie ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an einem Fahrradraum zugeordnet. Die Haftung von Sondernachfolgern ist vereinbart. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 08.02.2021 URNr. 170/21 Notar Georg Ruhland, Schongau Bezug ge- nommen; übertragen aus Blatt 7472; eingetragen am 24.02.2021. Jakob	König-Ludwig-Straße 33a, 33b, 33c, Gebäude- und Freifläche			23	01		
2/zu 1	-	Wärmeabnahmeverpflichtung und Kostentragungs- pflicht hinsichtlich Wärmelieferung an dem Grund- stück Flst. 2582/16, eingetragen im Grundbuch von Oberammergau Blatt 6673, Abt. II Nr. 9							

Abteilung I (Eigentümer)

Amtsgericht Grundbuch von		Garmisch Partenkirchen Oberammergau		Blatt 7520	Erste Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2	3	4			

.....

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht Grundbuch von		Garmisch Partenkirchen Oberammergau		Blatt 7520	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	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenzugangs- und -zufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2582/16 BVNr. 5 in Blatt 6673 gemäß Bewilligung vom 23.04.2020 URNr. 432/20 Notar Georg Ruhland, Schongau; Gleichrang mit Abt. II/2,3,4; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; eingetragen am 16.09.2020 und hierher übertragen am 24.02.2021. Jakob				
2	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Abstandflächenübernahmeverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2582/16 BVNr. 5 in Blatt 6673 gemäß Bewilligung vom 23.04.2020 URNr. 432/20 Notar Georg Ruhland, Schongau; Gleichrang mit Abt. II/1,3,4; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; eingetragen am 16.09.2020 und hierher übertragen am 24.02.2021. Jakob				

3	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abstandsflächenübernahmeverpflichtung) für Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 23.04.2020 URNr. 432/20 Notar Georg Ruhland, Schongau; Gleichrang mit Abt. II/1,2,4; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; eingetragen am 16.09.2020 und hierher übertragen am 24.02.2021. Jakob
4	1	Lastend am ganzen Grundstück: Reallast (Wärmelieferungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer von FlNr. 2582/16, <u>BVNr. 5 in Blatt 6673</u>; Gleichrang mit Abt. II/1,2,3; gemäß Bewilligung vom 23.04.2020 URNr. 432/20 Notar Georg Ruhland, Schongau; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; eingetragen am 16.09.2020 und hierher übertragen am 24.02.2021. Jakob
6	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, AZ: 1 K 49/24); eingetragen am 03.09.2024. Niggel

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Nicht verkehrswertrelevant

Hinweise:

Die geröteten (gelöschten) Grundbucheinträge wurden nicht angegeben.

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

Aus den Lasten in Abt. II (hier auftragsgemäß die in Abteilung II Nrn. 1, 2, 3, 4 eingetragenen Belastungen) resultierende Werteeinflüsse werden in Abschnitt 7 des Gutachtens erörtert und gegebenenfalls vom Amtsgericht bei der Versteigerung festgestellt.

1.8.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. 29

Grundbuchausdruck vom 19.02.2025:

Amtsgericht

Garmisch Partenkirchen

Grundbuch

von

Oberammergau

Blatt 7541

(Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis (Spalten 1 – 4)

Amtsgericht Grundbuch von		Garmisch Partenkirchen Oberammergau		Blatt	7541	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	m²			
								a/b	c	
1	2	3				4				
1	-	1,00/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2582/2	König-Ludwig-Straße 33a, 33b, 33c, Gebäude- und Freifläche			23	01			
		verbunden mit dem Sondereigentum an dem KFZ-Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 29; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 7513 bis Blatt 7554); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist kein Sondernut- zungsrecht zugeordnet. Die Haftung von Sondernachfolgern ist vereinbart. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 08.02.2021 URNr. 170/21 Notar Georg Ruhland, Schongau Bezug ge- nommen; übertragen aus Blatt 7472; eingetragen am 24.02.2021. Jakob								
2/zu 1	-	Wärmeabnahmeverpflichtung und Kostentragungs- pflicht hinsichtlich Wärmelieferung an dem Grund- stück Flst. 2582/16, eingetragen im Grundbuch von Oberammergau Blatt <u>6673, Abt. II Nr. 9</u>								

Abteilung I (Eigentümer)

Identische Eintragung siehe Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt 7520

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Identische Eintragungen siehe Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt 7520

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Nicht verkehrswertrelevant

Hinweise:

Siehe Hinweise zum Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt 7520

1.9 Auszug aus der Teilungserklärung

Unter Punkt I in der Anlage II der Teilungserklärung vom 08.02.2021 wird das Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 8 und an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 wie folgt dargestellt:

I.

Miteigentumsanteile und Sondereigentum, Sondernutzungsrechte an Terrassen und Gartenanteilen

Wohnungseigentum Nr.: -jeweils nebst Keller im UG mit derselben (umkreisten) Nr.	Miteigentums-Anteil in 1.000stel	Alleiniges Sondernutzungsrecht (gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2, § 10 Abs. 3, § 5 Abs. 4 WEG) unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an
8 - 30	81,608	der/dem im Aufteilungsplan (EG) grün angelegten, der Wohnung vorgelagerten Terrasse und Gartenanteil
29 - 41	1,00	

Zu dem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht an einem Fahrradraum wurde unter Punkt II in der Anlage II der Teilungserklärung folgendes bestimmt:

II.

Gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte an Fahrradräumen

Es werden hiermit ferner folgende gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechte nach den oben genannten Bestimmungen des WEG unter Ausschluss der jeweiligen anderen Sondereigentümer eingeräumt:

- b) an dem im KG des Hauses 2 gelegenen Fahrradraum einschließlich Zugangstür den Sondereigentümern der Wohnungen Nrn. 8 bis 14, und

wobei Zugang und Zufahrt zum jeweiligen Fahrradraum über die Tiefgarage erfolgen und daher das jeweilige gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht insoweit auch das Mitbenutzungsrecht aller betroffenen Sondereigentümer an den Verkehrsflächen der Tiefgarage zum Zugang bzw. zur Zufahrt zum jeweiligen Fahrradraum beinhaltet.

Hinweis:

Es wurden nur die das bewertungsgegenständliche Sondereigentum betreffende Inhalte der Teilungserklärung wiedergegeben.

2. BODENBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Umgebung

Landkreis Garmisch-Partenkirchen,
Gemeinde Oberammergau, rd. 5.300 Einwohner (Stand 31.12.2023).

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 die Passionsspiele, die alle 10 Jahre stattfinden, und die Arbeiten seiner Holzbildhauer hat der Luftkurort überregional Bekanntheit erlangt.

Die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung der Gemeinde ist mit dem Haltepunkt der Ammertalbahn „Oberammergau“ (Murnau - Oberammergau) und dem Anschluss an die Autobahn A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) über die B 23 und die B 2 durchschnittlich ausgebaut.

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-, Haupt-, und Schnitzschule sind am Ort vorhanden. Weiterführende Schulen bestehen in Ettal, Murnau, Weilheim und in Garmisch-Partenkirchen.

Das Bewertungsobjekt liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberammergau, im Ortsteil westlich der Ammer, am südlichen Verlauf der König-Ludwig-Straße. Die König-Ludwig-Straße, die in westlicher Richtung in einer Sackgasse endet, führt nach Westen hangaufwärts auf die Friedenshöhe. Über die östlich der Ammer verlaufende, ortsdurchführende Ettaler Straße ist sie an die Bundesstraße B 23 angebunden. Im Bereich des Bewertungsobjekts ist die König-Ludwig-Straße als sehr schmale Anliegerstraße ausgebaut und nur wenig frequentiert. Der öffentliche Parkraum in der König-Ludwig-Straße ist aufgrund der geringen Straßenbreite im Bereich des Bewertungsobjektes (ca. 4,5 m) eingeschränkt.

In den Wintermonaten wird der Standort des Bewertungsobjektes ab dem späten Vormittag (zum Tag der Ortsbesichtigung ab ca. 11:00 Uhr) durch den nahen Kofel verschattet.

Die nach Norden, Osten und Westen angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern wie das Bewertungsobjekt. Der südliche Bereich der Bewertungsfläche ist eine stark abfallende Hangböschung. Am tiefer liegenden Hangfuß schließen südlich landwirtschaftliche Grünflächen und eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

Vom Bewertungsgrundstück besteht nach Süden, Osten und Westen ein attraktiver Blick auf die rundum liegenden Bergketten bzw. Laber und Kofel sowie auf Oberammergau. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortszentrum fußläufig erreichbar. Aufgrund der Verschattung in den Wintermonaten ist die Wohnlage für Oberammergau jedoch insgesamt nur als durchschnittlich einzustufen.

2.2 Erschließung

Der Hauszugang und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen direkt von der König-Ludwig-Straße. Die König-Ludwig-Straße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Gehsteige sind nicht vorhanden.

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

Hinweis: Hinsichtlich noch anfallender Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Herstellungsbeiträge nach dem KAG wurden seitens der Sachverständigen keine Recherchen bei der Gemeinde Oberammergau angestellt. Für das Bewertungsobjekt ist anzunehmen, dass die wertrelevanten Erschließungs- bzw. Herstellungs-/ Ausbaubeiträge bereits abgerechnet sind.

2.3 Verkehrsanbindung

(Entfernungen = Luftlinie)

- | | |
|--|-----------|
| • Bundesstraße B 23 | ca. 340 m |
| • Ortsmitte (Dorfplatz) | ca. 500 m |
| • Bahnhof / RVO Bushaltestelle | ca. 670 m |
| • Ettal | ca. 4 km |
| • Bundesstraße B 2 und Autobahn A 95 (München – Garmisch)
Anschluss in "Oberau" | ca. 7 km |
| • Garmisch - Partenkirchen | ca. 12 km |
| • Murnau | ca. 14 km |
| • Weilheim | ca. 28 km |
| • München (Marienplatz) | ca. 72 km |
| • Flughafen München | ca. 98 km |

2.4 Grundstück

Flurstück Nr. 2582/2

- Mittelgrundstück
Größe laut Grundbuch 2.301 m² (siehe Abschnitt 1.8)
- etwa trapezförmiger Zuschnitt
- Maximale Tiefe ca. 40 m / Maximale Breite ca. 65 m
- Frontlänge entlang der König-Ludwig-Straße ca. 65 m
- Im nördlichen Grundstücksbereich weitgehend ebenes Grundstück. Höhengleich zu den angrenzenden Grundstücken und der König-Ludwig-Straße. Im südlichen Bereich Gelände stark abfallend mit einer Höhendifferenz gemäß BayernAtlas von durchschnittlich rd. 3,5 m.

Siehe Luftbild mit digitaler Flurkarte im Anhang 3

3. BAUBESCHREIBUNG

3.1 Wohnanlage

Die nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen im Jahr 2022 errichtete Wohnanlage besteht aus drei nebeneinander liegenden, freistehenden Baukörpern (Haus A, B und C), die über die gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die Anlage umfasste laut Teilungserklärung vom 08.02.2021 ursprünglich 21 Eigentumswohnungen, 21 Kellerräume, 21 Tiefgaragenstellplätze und 3 Pkw-Außenstellplätze. Den im Erdgeschoss gelegenen Sondereigentumseinheiten sind Sondernutzungsrechte an den vorgelagerten Terrassen- und Gartenflächen zugeordnet. Zudem sind gemeinschaftliche Nutzungsrechte an Fahrradräumen im Kellergeschoss bestellt (siehe Abschnitt 1.9).

Per Nachtrag zur Teilungserklärung vom 16.04.2021 wurden die Wohnungen Nrn. 6 und 7 im Dachgeschoss des Hauses A zu einer Wohnung mit der Nr. 6 verschmolzen. Ebenso die dazugehörigen Kellerräume.

Die mit der Tiefgarage samt Kellerräumen unterbauten Häuser A, B und C weisen jeweils eine Höhenentwicklung von Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldachabschluss auf.

Die Tiefgarage befindet sich unterhalb der Häuser A, B und C im nördlichen Grundstücksbereich und ist über die zentralen Treppenhäuser mit Aufzugsanlage der einzelnen Häuser zugänglich. Die Zufahrt erfolgt von der König-Ludwig-Straße über eine Rampe an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Tiefgaragenzufahrt erschließt neben der gegenständlichen Tiefgarage zudem die Tiefgarage auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück-Nr. 2582/16. Die Benutzung der Zufahrt durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks ist gemäß Teilungserklärung durch ein notariell beurkundetes Tiefgaragenzugangs- und zufahrtsrechts gesichert (siehe Abschnitte 1.8 und 7.1).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 8 liegt im Erdgeschoss, im Haus B, und ist nach Süden, Westen und Osten orientiert. Der Wohnung ist ein Sondernutzungsrecht an einer vorgelagerten Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet. Zudem besteht ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an einem Fahrradraum im Kellergeschoss (siehe Abschnitt 1.9). Der zur Wohnung gehörige Keller Nr. 8 sowie der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 befinden sich im Keller- bzw. Tiefgaragengeschoss unterhalb des Hauses B.

3.2 Nutzung / Eigentumswohnung mit Keller Nr. 8 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 29

Abgeschlossene 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Hauses B mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 95 m² (inklusive Terrasse zu ¼). Berechnung / Aufstellung der Wohnfläche siehe Anhang 1.

Der Wohnungsgrundriss ist zweckmäßig und gut nutzbar. Er umfasst einen Flur (8,27 m²), ein Wohn-, Esszimmer mit offener Küche (30,72 m²), ein Elternschlafzimmer (15,28 m²) und zwei Kinderzimmer (12,69 m² und 12,47 m²). Zudem sind zwei Badezimmer (4,70 m² und 4,50 m²) in Form eines innenliegenden Wannenbades sowie eines mit Tageslicht belichteten Duschbades vorhanden. In Richtung Süden und Westen ist dem Wohn-, Esszimmer, dem Elternschlafzimmer sowie den beiden Kinderzimmern ein, der Wohnung im Rahmen eines Sondernutzungsrechtes zugeordneter, Gartenanteil mit Terrasse (6,33 m²) vorgelagert. Die Orientierung der Wohnung nach den Himmelsrichtungen Süd, West und Ost sowie die Belichtung der Wohnung mit Tageslicht sind gut.

Das der Bewertungseinheit zugeordnete Kellerabteil Nr. 8 im Kellergeschoss hat eine Nutzfläche von ca. 5 m² (laut Aufteilungsplan).

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 ist mit einer Breite von ca. 2,93 m und einer Tiefe von ca. 5,00 m (je laut Aufteilungsplan) durchschnittlich dimensioniert und zur Unterstellung eines handelsüblichen Pkws geeignet. Die An- und Abfahrtssituation des Stellplatzes zeigt keine erkennbaren Beschränkungen.

Das Wohngeld beträgt nach Angabe für die Wohnung monatlich 470,25 € und für den Tiefgaragenstellplatz monatlich 7,05 €.

3.3 Roh- und Ausbau

Gemeinschaftseigentum:

Bauart:	Massivbauweise, Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk, 36,5 cm, außen verputzt und mit Anstrich, teilweise Holzverkleidung mit grauem Deckanstrich. Kellergeschoss aus Stahlbeton.
Decken:	Ortbeton- oder Halbfertigteildecken
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl. Zwischensparrendämmung. Eindeckung mit Betondachsteinen auf Unterkonstruktion.
Geschosstreppe:	Viertelgewendelte Treppe aus Stahlbeton, mit Natursteinbelag.
Eingangstür:	Hauseingangstür aus rot lackiertem Holz. Briefkasten- und Klingelanlage mit Gegensprechfunktion.
Böden:	Flure mit Granitsteinbelag. Gemeinschaftliche Kellerräume mit beschichteten Betonböden.

- Heizung: Holzpelletsgefeuerte Zentralheizung (versorgt auch die Wohnanlage auf dem östlich angrenzenden Grundstück Flurstück Nr. 2582/16, Reallast bestellt, siehe Abschnitte 1.8 und 7.4). Wärmeabgabe über Fußbodenheizung. Dezentrale Warmwasserbereitung durch Übergabestationen in den einzelnen Wohneinheiten.
- Lüftung: Mechanische Entlüftung in Form von Abluftventilatoren in Bädern und WCs.
- Aufzug: Aufzug vom KG ins DG.

Wohnungseigentum Nr. 8

- Fenster: Holzfenster mit Dreifach-Isolierverglasung und weißem Deckanstrich, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminium. Elektrisch betriebene Rollläden.
- Türen: Wohnungseingangstüre als glattes, weiß beschichtetes Holztürblatt in passender Stahlumfassungszarge mit Türspion. Innentüren als glatte, weiß beschichtete Röhrenspantürblätter in passenden Umfassungszargen.
- Fußböden: Bäder mit Feinsteinzeugfliesen. Sonst Eichendielen, im Bereich der Küchenzeile mit aufgelegter PVC-Bodenschutzmatte.
- Innenwände: Gemauert, verputzt und gestrichen oder in Gipskarton-Leichtbauweise, verspachtelt und gestrichen. Sanitärräume im Bereich der Badewanne und der Dusche raumhoch sonst halbhoch gefliest.
- Decken: Decken verputzt und gestrichen.
- Elektro: Am Baujahr gemessen gut. Zentrale Klingel- und Video-Gegensprechanlage, TV mit Breitbandkabelanschluss.
- Küche: Keine Einbauten im Sinne von Zubehör
- Sanitäre Installation: Bad 1: Bodengleiche Dusche in einer Mauernische mit Vorhang, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Einzelwaschbecken mit Spiegel, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss.
- Bad 2: Einbaubadewanne, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Einzelwaschbecken mit Unterschränken und Spiegel, Handtuchheizkörper.

Kellerabteil:	Wände und Decke unverputzt und gestrichen. Metalltrennwände. Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Sonstiges:	Fahrradabstellraum im Kellergeschoss (Gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht, siehe Abschnitt 1.9).
<u>Tiefgarage:</u>	Stahlbetonbauweise. Wände und Decken unverputzt und gestrichen, teils mit Holzwolleleichtbauplatten gedämmt. Boden und Tiefgaragenrampe mit Betonsteinpflasterbelag. Zugangstüren als Stahltüren in Stahlumfassungszargen. Natürliche Be- und Entlüftung. Elektrisch betriebenes Schwenktor aus Alugitter mit integrierter Zugangstür.

3.4 Baulicher Zustand

Das Mehrfamilienhaus wurde 2022 erbaut. Die Bausubstanz des Hauses ist am Baujahr gemessen durchschnittlich und erfüllt die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz von Neubauten.

Für das Gebäude wurde ein bedarfsorientierter Energieausweis (Datum der Ausstellung 18.07.2022) vorgelegt, der einen Endenergiebedarf von 107 kWh/(m²a) ausweist. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D.

Die Ausstattung der Wohnung ist neuwertig und insgesamt gehoben.

Bei der Ortsbesichtigung konnten am Sondereigentum folgende Mängel/Schäden festgestellt werden:

- Im Elternschlafzimmer besteht ein dunkler Fleck am Eichendielenboden (siehe Foto Nr. 15), der vermutlich durch das Verschütten einer Flüssigkeit entstanden ist. Nach Angabe von Herrn ... (Vertretung der Antragstellerin) bei der Ortsbesichtigung hat ein örtlicher Parkettleger die Schadensbehebung mit rd. 300,-- € beziffert.

Darüber hinaus geht aus dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 18.09.2024 folgendes zum Gemeinschaftseigentum hervor:

- Im Bereich der Kellerabteile wurde eine mangelhafte Entlüftung festgestellt. Zur Klärung des Sachverhaltes soll ein Bausachverständiger beauftragt werden. Nach Rücksprache mit der zuständigen Hausverwaltung konnte durch das Verbot des Betriebs von Wäschetrocknern im Keller die Situation wesentlich verbessert werden. Aktuell sind keine weiteren Maßnahmen geplant.
- Das Rücklagenkonto weist ein Minus von 3.000,-- € auf. Um den fehlenden Betrag auszugleichen, wird eine Sonderumlage in Höhe von 3.000,-- € eingefordert. Nach Rücksprache mit der zuständigen Hausverwaltung ist aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes eine Erhöhung des Wirtschaftsplans 2025 geplant. In diesem Rahmen ist mit einer Sonderumlage von 6.000,-- € zu rechnen. Davon entfallen anteilig rd. 496,-- € auf die Wohnung Nr. 8 samt TG-Stp. Nr. 29.

Zudem wurde von Seiten der zuständigen Hausverwaltung mitgeteilt, dass die Tiefgaragenzufahrt aufgrund starker Unebenheiten neu gepflastert werden muss. Die hieraus entstehenden Kosten sind über die Gewährleistung abgedeckt.

Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum, die nicht durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind, gehen aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen nicht hervor und wurden von der Hausverwaltung nicht benannt.

Die anteilige Instandhaltungsrücklage beträgt nach Angabe der Hausverwaltung zum 31.12.2024 für die Wohnung mit Keller Nr. 8 = rd. 737,37 € und für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 = rd. 9,04 € (9.035,54 € gesamt).

3.5 Außenanlagen

Der Garten der Wohnung Nr. 8 ist nach Süden durch einen Metallzaun begrenzt. In Richtung Westen und Osten besteht keine Einfriedung. Die der Wohnung in Richtung Süden vorgelagerte Terrasse ist mit Betonsteinplattenbelag befestigt. Ansonsten ist der Garten mit einer Rasenfläche angelegt. Vereinzelt bestehen im Bereich der Zaunanlage kleinere Bäume.

Die Tiefgaragenzufahrt, der Hauszugang, der Vorplatz mit den Mülltonnenhäuschen und die Pkw-Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster- bzw. Betonsteinplattenbelag befestigt. Die gemeinschaftlichen Vorgartenbereiche sind mit Rasen, vereinzelt kleineren Bäumen und Ziersträuchern angelegt.

3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die Wohnung mit Keller Nr. 8 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 stehen zum Wertermittlungsstichtag leer. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht.

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 eine Eigentumswohnung und einen Tiefgaragenstellplatz zu ermitteln.

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche bzw. bei Tiefgaragenstellplätzen nach Preisen je Stellplatz gehandelt. Demnach kann der Verkehrswert von derartigen Immobilien gewöhnlich am besten im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ermittelt werden, sofern eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskauffälle vorhanden ist.

Im gegenständlichen Fall liegt eine ausreichende Zahl vergleichsgerechter Kauffälle vor. Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie erfolgt daher im **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**.

4.2 Darstellung der Bewertungsmethodik / Vergleichswertverfahren

Ausgangspunkt für die Ermittlung eines Vergleichswertes sind Vergleichskauffälle aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

In der Kaufpreissammlung erfasst der Gutachterausschuss auf der Grundlage von § 193 Abs. 5 BauGB alle notariell beurkundeten Immobilienkaufverträge und wertet diese für die Zwecke der Wertermittlung aus.

Aus den übermittelten Vergleichskauffällen wird vorerst der vorläufige Vergleichswert abgeleitet. Ausgehend vom vorläufigen Vergleichswert wird gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV anschließend überprüft, ob sich aus der konkreten Angebots- und Nachfragesituation auf dem örtlichen Immobilienmarkt Gründe für eine Anpassung des vorläufigen Vergleichswertes ergeben (Marktanpassung). Danach werden (sofern vorhanden) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV besondere objektspezifische Merkmale berücksichtigt (z.B. Bauschäden, Einflüsse aus Mietverträgen etc.), die den Vergleichswert beeinflussen. Nach, sofern erforderlich, erfolgten Anpassungen ergibt sich infolgedessen der Vergleichswert des Bewertungsobjektes.

4.3 Kaufpreise

Dem Gutachterausschuss Garmisch-Partenkirchen liegen aus den Jahren 2021 bis 2024 folgende Verkäufe von Wohnungen vor, die hinsichtlich ihrer Lage- und Objekteigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind (chiffriert gemäß § 15 Sachverständigenordnung).

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Größe	Lage im Objekt	ASS	Hobbyraum	bereinigter Kaufpreis
			rd. m²				€/m²
1	03/2021	2022	62	DG	mittel	nein	7.345,--
2	03/2021	2022	62	DG	gehoben	nein	7.375,--
3	03/2021	2022	103	DG	gehoben	nein	6.791,--
4	03/2021	2022	96	EG	gehoben	nein	7.040,--
5	04/2021	2022	96	EG	gehoben	nein	7.063,--
6	04/2021	2022	96	EG	gehoben	nein	7.063,--
7	04/2021	2022	60	1.OG	gehoben	nein	6.651,--
8	02/2022	2002	75	EG	gehoben	nein	6.267,--
9	03/2022	2002	74	1.OG	mittel	nein	6.752,--
10	08/2022	2002	75	EG	mittel	nein	7.192,--
11	09/2024	2002	75	1.OG	mittel	ja	5.960,--
Mittelwert							6.864,--

Bei sieben der 11 Vergleichspreise handelt es sich um Erstverkäufe. Die weiteren vier Kauffälle, bei denen es sich wie das Bewertungsobjekt um Wiederverkäufe handelt, befinden sich in einer im östlichen Siedlungsbereich von Oberammergau gelegenen Wohnanlage aus dem Baujahr 2002.

Sämtliche Wohnungen wurden mit einem oder zwei Tiefgaragenstellplätzen veräußert. Die Kaufpreise wurden jeweils um die Kaufpreisanteile für Tiefgaragenstellplätze (15.000,-- € - 30.000,-- €) sowie um die Wertanteile für mitveräußertes Inventar bereinigt.

Die bereinigten Vergleichspreise liegen in einer Spanne von 5.960,-- €/m² WF bis 7.375,-- €/m² WF, bei einem arithmetischen Mittelwert von rd. 6.864,-- €/m² WF.

4.4 Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts

4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Keller Nr. 8

Die Kaufpreise sind an die aktuellen Marktverhältnisse und die Eigenschaften der zu bewertenden Wohnung wie folgt anzupassen:

Marktlage (1):

Die Vergleichskauffälle sind an die konjunkturelle Preisentwicklung zwischen dem Zeitpunkt ihrer notariellen Beurkundung und dem Wertermittlungsstichtag gegebenenfalls anzupassen.

Allgemein hat sich der vormals stark ausgeprägte Verkäufermarkt für Wohnimmobilien seit Mitte des Jahres 2022 im gesamten Ballungsraum München, dem auch der Landkreis Garmisch-Partenkirchen zuzurechnen ist, zum Käufermarkt gewandelt. Spätestens seit Anfang des Jahres 2023 ist, besonders im Teilmarkt älterer Bestandsimmobilien, ein Absinken der Kaufpreise feststellbar. Gründe sind u.a. die Unsicherheiten infolge des Ukraine Krieges, die hohe Inflation sowie die stark gestiegenen Baufinanzierungskosten. Nach einer Phase der Preisrückgänge, insbesondere in den höherpreisigen Ortschaften wie Murnau und Garmisch-Partenkirchen, zeigt der regionale Grundstücksmarkt auf dem vorliegenden Richtwertniveau aktuell jedoch allgemeine Anzeichen einer Stabilisierung.

Die vorliegenden Vergleichskaufpreise liegen gegenüber dem Bewertungsstichtag bis zu 4 Jahre zurück. Der GAA Garmisch-Partenkirchen hat in den Jahren 2022, 2023 und 2024 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Demnach waren die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für die Baujahre 2000-2015, 2019 und 2020 in vergleichbaren Lagen (Bodenrichtwertniveau) im Zeitraum 01.01.2021 bis 01.01.2024, abweichend vom allgemeinen Trend, insgesamt auf hohem Niveau stagnierend. Für den Zeitraum 01.01.2024 bis zum Stichtag 27.01.2025 wurden vom Gutachterausschuss diesbezüglich bisher keine weiteren Daten veröffentlicht. In Anbetracht der allgemeinen Stabilisierung des regionalen Grundstücksmarkts ist jedoch weiterhin ein gleichbleibendes Kaufpreinsniveau für diesen Zeitraum anzunehmen. Von Anpassungen der Vergleichspreise für die konjunkturelle Entwicklung ist somit insgesamt abzusehen.

Wiederverkauf (2)

Bei den Kauffällen Nrn. 1 bis 7 handelt es sich um Erstverkäufe. Beim Erstverkauf von Wohnungen werden in der Regel höhere Preise erzielt als bei einem Wiederverkauf. Der Erstkäufer hat gegenüber dem Zweiterwerber den Vorteil, dass er die Ausstattung der Wohnung nach seinem Geschmack gestalten kann und das Objekt beim Erstbezug neu ist. Hierfür ist der Käufer in der Regel bereit, einen höheren Kaufpreis zu bezahlen. Aus der Markterfahrung liegt die Preisdifferenz zwischen Erst- und Wiederverkauf meist bei ca. 10 %.

Im gegenständlichen Fall wird es daher für marktgerecht erachtet, auf der Grundlage einer freien sachverständigen Schätzung, bei den Kauffällen Nrn. 1 bis 7 einen Abschlag in Höhe von - 10 % (Faktor 0,90) vorzunehmen.

Baujahr (3)

Die Wohnanlage, in der die zu bewertende Wohnung gelegen ist, stammt aus dem Baujahr 2022. Die Wohnungen Nrn. 8, 9, 10 und 11 befinden sich dagegen in einer Wohnanlage aus dem Baujahr 2002 bzw. in einer rd. 20 Jahre älteren Wohnanlage. Dies ist, neben der älteren Bausubstanz, insbesondere im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften als nachteilig zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund des jüngeren Baujahrs des Bewertungsobjektes im Wege einer freien sachverständigen Schätzung für die Wohnungen Nrn. 8, 9, 10 und 11 ein Zuschlag in Höhe von + 10 % (Faktor 1,10) für sachgerecht erachtet.

Hinweis: Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München weist in seinem zuletzt zum Wertermittlungstichtag veröffentlichten Jahresbericht für 2023 für Neubauwohnungen (Erstverkäufe) und wiederverkaufte Wohnungen mit Baujahrsgruppe 2000-2009 in durchschnittlichen Lagen, anhand von durchschnittlichen Kaufpreisen eine Preisdifferenz von rd. 20 % auf. Dies stützt die vorgenannten Ab-/ Zuschläge von je 10 % für den Wiederverkauf und das abweichende Baujahr.

Lageeigenschaften (4)

Der Standort des Bewertungsobjektes wird in den Wintermonaten ab dem späten Vormittag durch den nahen Kofel verschattet, was sich lagewertmindernd auswirkt. Die im östlichen Siedlungsbereich von Oberammergau gelegene Wohnanlage, in der sich die Kauffälle Nrn. 8, 9, 10 und 11 befinden, weist dagegen bessere Lageeigenschaften auf.

Im gegenständlichen Fall wird es daher für marktgerecht erachtet, auf der Grundlage einer freien sachverständigen Schätzung, bei den Kauffällen Nrn. 8, 9, 10 und 11 einen Abschlag in Höhe von - 10 % (Faktor 0,90) vorzunehmen.

Wohnungsgröße (5)

Die zu bewertende 4-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 95 m². Drei der 11 Vergleichskauffälle weisen ein deutlich geringeres Wohnflächenangebot auf. Für große Wohnungen werden in der Regel geringere Preise je Quadratmeter erzielt als für kleine Wohnungen, was auch die vorliegenden Vergleichskauffälle zeigen.

Im vorliegenden Fall wird im Wege einer freien sachverständigen Schätzung für die Wohnungen Nrn. 1, 2 und 7, die eine Wohnfläche von weniger als rd. 65 m² aufweisen, ein Abschlag in Höhe von - 5 % (Faktor 0,95) für sachgerecht erachtet.

Gartenanteil (6)

Dem Bewertungsobjekt ist im Rahmen eines Sondernutzungsrecht ein rd. 90 m² großer Gartenanteil mit Terrasse zugeordnet. Nach örtlichem Eindruck trifft dies auch auf die im Erdgeschoss gelegenen Vergleichskauffälle zu. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Wohnungen zugeordnete Gartenanteile in der Regel als wohnwerterhöhend und somit kaufpreisteigernd beurteilt.

Im gegenständlichen Fall wird es daher für marktgerecht erachtet, auf der Grundlage einer freien sachverständigen Schätzung, bei den nicht im Erdgeschoss gelegenen Kauffällen Nrn. 1, 2, 3, 7, 9 und 11 einen Zuschlag in Höhe von + 5 % (Faktor 1,05) vorzunehmen.

Ausstattungsstandard (7)

Die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung entspricht insgesamt einem zeitgemäßen, gehobenen Standard. Vier der 11 Vergleichskauffälle weisen dagegen nur einen mittleren Ausstattungsstandard auf.

Im vorliegenden Fall wird im Wege einer freien sachverständigen Schätzung für den abweichenden Ausstattungsstandard der Kauffälle Nrn. 1, 9, 10 und 11 ein Zuschlag in Höhe von + 5 % (Faktor 1,05) für sachgerecht erachtet.

Hobbyraum (8)

Der Vergleichskauffall Nr. 11 verfügt über einen Hobbyraum im Keller. Wohnungen mit Hobbyraum weisen aufgrund der Vorteile, die ein zusätzlicher Raum bietet, im Allgemeinen ein höheres Kaufpreisniveau auf, als Wohnungen ohne Hobbyraum.

Im gegenständlichen Fall wird es daher für marktgerecht erachtet, auf der Grundlage einer freien sachverständigen Schätzung, bei dem Kauffall Nr. 11 einen Abschlag in Höhe von - 5 % (Faktor 0,95) vorzunehmen.

Weitere Zu-/ und Abschläge sind nicht erforderlich. Aus der Vermietungssituation, der Orientierung nach den Himmelsrichtungen sowie der Geschosslage lassen sich anhand der vorliegenden Vergleichskauffälle keine wertsignifikanten Einflüsse auf die Kaufpreisbildung ableiten.

Demzufolge ergibt sich für die zu bewertende Wohnung folgender vorläufiger Vergleichswert:

Nr.	Kaufpreis bereinigt	Kaufpreisanpassung in €/m ²								Angepasster Kaufpreis
	€/m ²	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	€/m ²
1	7.345,--	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,00	6.924,--
2	7.375,--	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	6.621,--
3	6.791,--	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	6.417,--
4	7.040,--	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.336,--
5	7.063,--	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.357,--
6	7.063,--	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.357,--
7	6.651,--	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	5.971,--
8	6.267,--	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	6.204,--
9	6.752,--	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	1,05	1,05	1,00	7.370,--
10	7.192,--	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	7.476,--
11	5.960,--	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	1,05	1,05	0,95	6.180,--
Mittelwert										6.565,--

Wohnung mit Keller Nr. 8

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung mit Keller Nr. 8 entspricht dem an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes angepassten Mittelwert der Vergleichswohnungen Nrn. 1 bis 11 von rd. 6.565,-- €/m² WF.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 29

Der Gutachterausschuss hat die vorliegenden Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze, die mit den Vergleichsobjekten verkauft wurden, anteilig mit 15.000,-- € bis 30.000,-- € bereinigt. Für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz ist insbesondere unter Berücksichtigung des Wertabschlags bei Wiederverkauf ein pauschaler Vergleichswert von 20.000,-- € angemessen.

Vorläufiger Vergleichswert:

4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Keller Nr. 8		
95 m ² WF x 6.565,-- €/m ²	=	623.675,-- €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 29	=	<u>20.000,-- €</u>
		643.675,-- €
		<u>644.000,-- €</u>

4.5 Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da alle wertrelevanten Eigenschaften in der Wertermittlung angemessen berücksichtigt wurden. Der marktangepasste, vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert mit einer Höhe von 623.675,-- € für die 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Keller Nr. 8 und von 20.000,-- € für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 29.

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**4.6.1 Sonderumlage**

Nach Rücksprache mit der zuständigen Hausverwaltung ist eine Erhöhung des Wirtschaftsplans 2025 geplant. In diesem Rahmen ist mit einer Sonderumlage von 6.000,-- € zu rechnen. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass einem potenziellen Erwerber die genannten Kosten nur anteilig bzw. entsprechend des Miteigentumsanteils von insgesamt (81,608+1,000) / 1.000 anfallen. Somit ergibt sich eine abschlägig zu berücksichtigende Sonderumlage von rd. 496,-- € (6.000,-- € × (81,608+1,000) / 1.000).

4.6.2 Sonstiges

Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Aus dem im Elternschlafzimmer bestehenden Feuchtfleck im Bereich des Eichen- dielenbodens ist kein Werteeinfluss ableitbar, da die Behebung des Schadens im Rahmen der bei Eigentümerwechsel üblichen Schönheitsreparaturen liegt.

4.7 Vergleichswert

4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Keller Nr. 8

95 m² WF × 6.565,-- €/m² = 623.675,-- €

Tiefgaragenstellplatz Nr. 29

= 20.000,-- €

./.. Sonderumlage

= ./.. 496,-- €

643.179,-- €

643.000,-- €

5. VERKEHRSWERT BEI GESAMTAUSGEBOT

§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 Verschattung in den Wintermonaten durch den nahen Kofel insgesamt nur durchschnittliche Wohnlage, ebenso zu beachten wie das Alter, die Größe, die Ausstattung und die Konzeption der zu bewertenden 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Keller und Tiefgaragenstellplatz Nr. 29.

Die Anbindung Oberammergaus an das öffentliche und individuelle Verkehrsnetz ist insgesamt durchschnittlich.

Der Grundriss der 4-Zimmer-Eigentumswohnung ist zweckmäßig und gut nutzbar. Die Ausrichtung des Grundrisses nach Süden, Westen und Osten ist gut. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss. Der Wohnung ist im Rahmen eines Sondernutzungsrechts eine in Richtung Süden vorgelagerte Terrasse mit umgebendem, nach Süden und Westen orientiertem Gartenanteil zugeordnet.

Das der Bewertungseinheit zugeordnete Kellerabteil Nr. 8 im Kellergeschoss hat eine Nutzfläche von ca. 5 m² (laut Aufteilungsplan).

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 ist mit einer Breite von ca. 2,93 m und einer Tiefe von ca. 5,00 m (je laut Aufteilungsplan) durchschnittlich dimensioniert und zur Unterstellung eines handelsüblichen Pkws geeignet. Die An- und Abfahrtssituation des Stellplatzes zeigt keine erkennbaren Beschränkungen.

Das Mehrfamilienhaus wurde 2022 erbaut. Die Bausubstanz des Hauses ist am Baujahr gemessen durchschnittlich und erfüllt die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz von Neubauten. Der vorliegende Energieausweis vom 18.07.2022 weist einen Endenergiebedarf von 107 kWh/(m²a) aus. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D.

Die Ausstattung der Wohnung ist insgesamt gehoben und neuwertig.

Es bestehen keine Rückstände an Reparaturen. Einzelne Gewährleistungsmängel am Gemeinschaftseigentum sind noch zu beheben.

Aufgrund der geplanten Erhöhung des Wirtschaftsplanes 2025 wurde eine Sonderumlage von anteilig rd. 496,-- € abschlägig berücksichtigt.

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit

643.000,-- €

Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich, da alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes in der Wertermittlung berücksichtigt wurden. Der Verkehrswert entspricht dem Vergleichswert abzüglich 3.000,-- € Rundung.

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert des 81,608/1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Keller Nr. 8 und des 1/1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 29, je am bebauten Grundstück Flurstück Nr. 2582/2, in 82487 Oberammergau, König-Ludwig-Straße 33b, zum Wertermittlungstichtag 27.01.2025 mit rd.

640.000,-- €

begutachtet.

Murnau am Staffelsee, 04.04.2025

Erstellt durch:

Monika Hager

6. VERKEHRSWERTANTEILE BEI EINZELAUSGEBOT

6.1 Vorbemerkungen

Für die zu bewertenden Wohn- und Teileigentumseinheiten stellt der Gesamtverkauf die wirtschaftlichste Verwertung dar. Der Verkehrswert des Gesamtausgebotes wurde dementsprechend auf der Basis von Verkäufen von Eigentumswohnungen, die mit Tiefgaragenstellplätzen verkauft wurden, ermittelt.

Ohne Pkw-Stellplatz ist der Verkauf von vergleichbaren Eigentumswohnungen erschwert. Die Summe der Verkehrswerte bei einer Einzelveräußerung der Wohn- und Teileigentumseinheiten an potentiell unterschiedliche Erwerber liegt demzufolge üblicherweise unter dem Verkehrswert bei Gesamtausgebot.

Nachfolgend werden lediglich die rechnerischen Wertanteile der zu bewertenden Wohn- und Teileigentumseinheiten am Verkehrswert dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend dargestellten rechnerischen Wertanteile keine Einzelverkehrswerte im Sinne des § 194 BauGB sind.

6.2 4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 8

Der rechnerische Wertanteil am Verkehrswert des 81,608/1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Keller Nr. 8 am bebauten Grundstück Flurstück Nr. 2582/2, in 82487 Oberammergau, König-Ludwig-Straße 33b, beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.01.2025

620.000,-- €

6.3 Tiefgaragenstellplatz Nr. 29

Der rechnerische Wertanteil am Verkehrswert des 1/1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 am bebauten Grundstück Flurstück Nr. 2582/2, in 82487 Oberammergau, König-Ludwig-Straße 33b, beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.01.2025

20.000,-- €

7. WERTEINFLUSS DER LASTEN IN ABT. II

Die nachfolgend dargestellten Eintragungen lasten am ganzen Grundstück und beziehen sich daher auf die zu bewertenden Wohnung mit Keller Nr. 8 und den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 gleichermaßen (siehe auch Abschnitt 1.8).

7.1 Abt. II Eintragung laufende Nr. 1

In Abteilung II ist unter der laufenden Nummer 1 ein Tiefgaragenzugangs- und zu-fahrtsrechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers des östlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 2582/16 dinglich gesichert.

Dieses dinglich gesicherte Recht berechtigt den jeweiligen Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 2582/16 die Tiefgaragenzufahrt auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück mitzubenuzten bzw. zu begehen und zu befahren. Eine Beeinflussung des Verkehrswertes resultiert, aufgrund der unentgeltlichen Einräumung des Rechts sowie einer üblichen Kostenverteilung nicht.

7.2 Abt. II Eintragung laufende Nr. 2

In Abteilung II ist unter der laufenden Nummer 2 eine Abstandsflächenübernahme-verpflichtung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des östlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 2582/16 dinglich gesichert.

Dieses dinglich gesicherte Recht des östlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 2582/16 besagt, dass sich der jeweilige Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Grundstücks einverstanden erklärt, die Abstandsflächen durch das auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2582/16 bestehende Gebäude zu übernehmen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

7.3 Abt. II Eintragung laufende Nr. 3

In Abteilung II ist unter der laufenden Nummer 3 eine Abstandsflächenübernahme-verpflichtung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, dinglich gesichert.

Die zusätzliche Eintragung der Abstandsflächenübernahmeverpflichtung zugunsten des Freistaates Bayern gewährleistet in diesem Rahmen die dauerhafte Sicherung öffentlich-rechtlicher Belange.

7.4 Abt. II Eintragung laufende Nr. 4

In Abteilung II ist unter der laufenden Nummer 4 eine Reallast (Wärmelieferungsverpflichtung) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des östlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 2582/16 dinglich gesichert.

Dieses dinglich gesicherte Recht verpflichtet den jeweiligen Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Grundstücks gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 2582/16, das dort befindliche Mehrfamilienwohnhaus ganzjährig mit Wärmeenergie (Warmwasser und Beheizung) zu beliefern. Im Gegenzug verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2582/16 zur Abnahme und zur Kostentragung.

Die Vereinbarungen sowie die Kostenverteilung sind als üblich zu beurteilen. Für eventuell notwendige Absprachen z.B. für Investitionen wird eine geringe Beeinträchtigung angenommen, die jedoch aufgrund der Tatsache, dass es sich um nach WEG geteilte Wohnhäuser handelt, zu vernachlässigen ist (gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Eigentümerversammlung). Ein Werteinfluss aufgrund der Reallast (Wärmelieferungsverpflichtung) ist nicht ableitbar.

Berechnung / Aufstellung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFIV

Grundstück Fl.Nr. 2582/2 Größe = **2.301 m²**

Miteigentumsanteile

Wohnung Nr. 8 81,608 / 1.000 = **rd. 188 m²**

Garage Nr. 8 1,000 / 1.000 = **rd. 2 m²**

Wohnfläche (WF)**Wohnung Nr. 8 im EG**

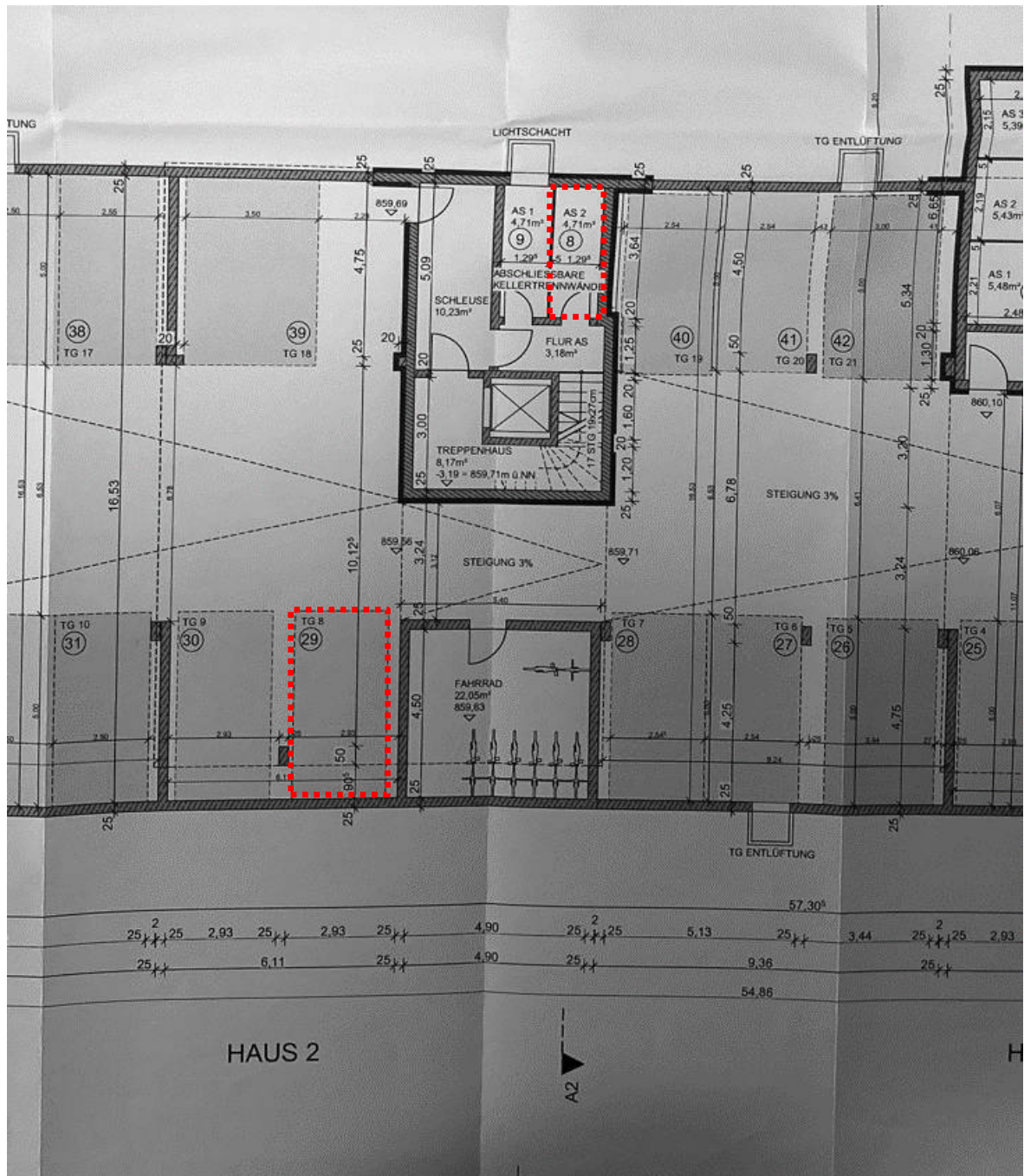
Die Wohnflächen wurden den Teilungsplänen entnommen. Da die Wohnflächenangaben auf Rohbaumaßen beruhen, erfolgte für Putz ein Abzug von 3 %. Die Terrasse wurde, den Marktgepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend, zu ein Viertel in der Wohnfläche berücksichtigt.

Flur	= 8,53 m ²	-0,26 m ² =	8,27 m ²
Wohnen / Kochen	= 31,67 m ²	-0,95 m ² =	30,72 m ²
Schlafen	= 15,75 m ²	-0,47 m ² =	15,28 m ²
Kind 1	= 13,08 m ²	-0,39 m ² =	12,69 m ²
Kind 2	= 12,86 m ²	-0,39 m ² =	12,47 m ²
Bad 1	= 4,85 m ²	-0,15 m ² =	4,70 m ²
Bad 2	= 4,64 m ²	-0,14 m ² =	4,50 m ²
			<u>88,63 m²</u>
Terrasse	25,30 m ² x 0,25 = 6,33 m ²		<u>6,33 m²</u>
			94,96 m ²
		rd.	<u>95,00 m²</u>

Aufteilungsplan / Grundriss Whg. Nr. 8 im EG
und Sondernutzungsrecht an Terrasse und Garten, ohne Maßstab



Aufteilungsplan / Grundriss Keller Nr. 8 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 29, ohne Maßstab



Luftbild mit digitaler Flurkarte, Verkleinerung ohne Maßstab



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

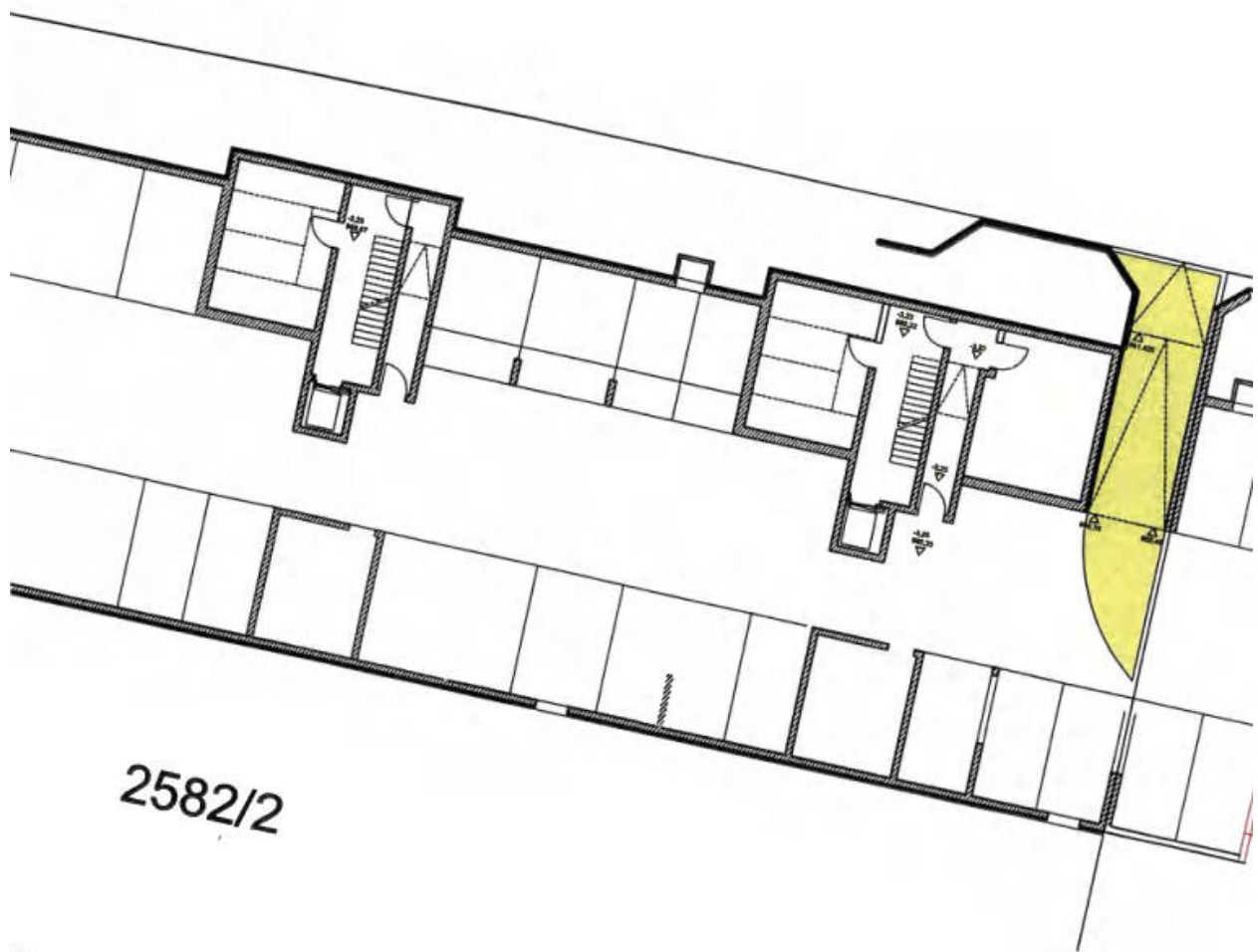
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 31.10.2024

Flurstück: 2582/2
Gemarkung: Oberammergau

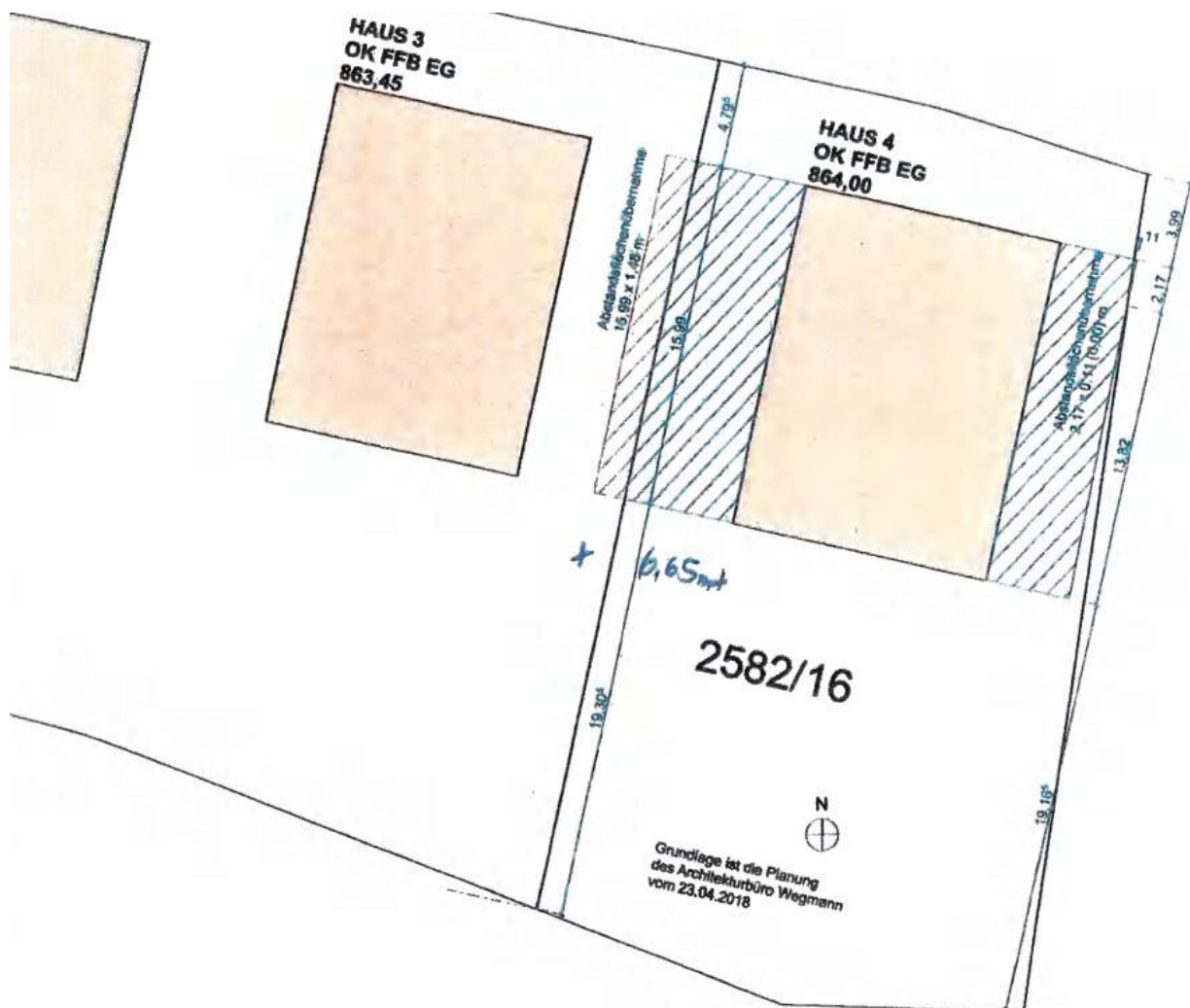
Gemeinde: Oberammergau
Landkreis: Garmisch-Partenkirchen
Bezirk: Oberbayern



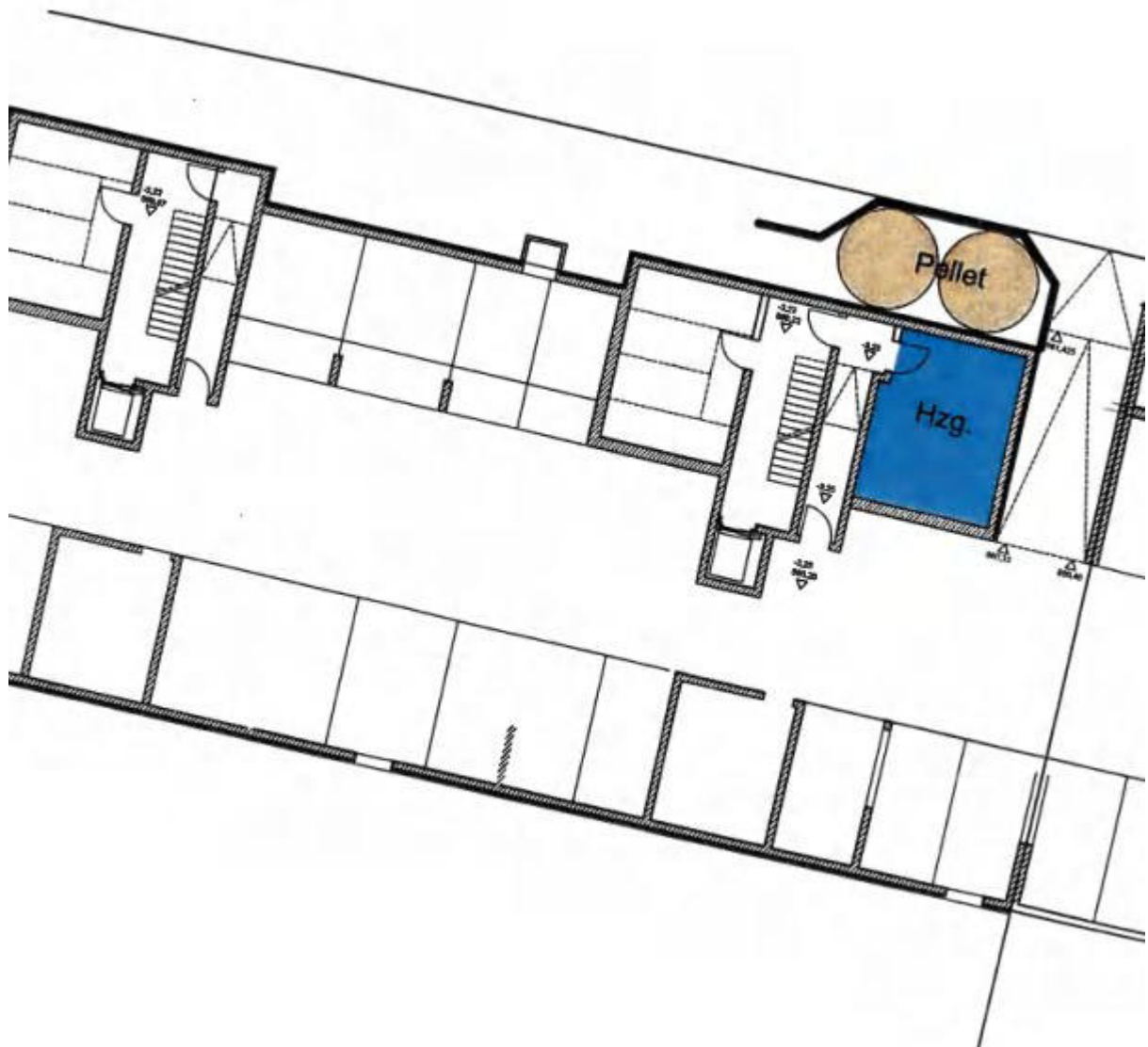
Plandarstellung zum Tiefgaragenzugangs- und -zufahrtsrecht, ohne Maßstab



Plandarstellung zur Abstandsflächenübernahmeverpflichtung, ohne Maßstab



Plandarstellung zur Reallast (Wärmelieferungsverpflichtung), ohne Maßstab



Ortsplan, ohne Maßstab
www.lvg.bayern.de



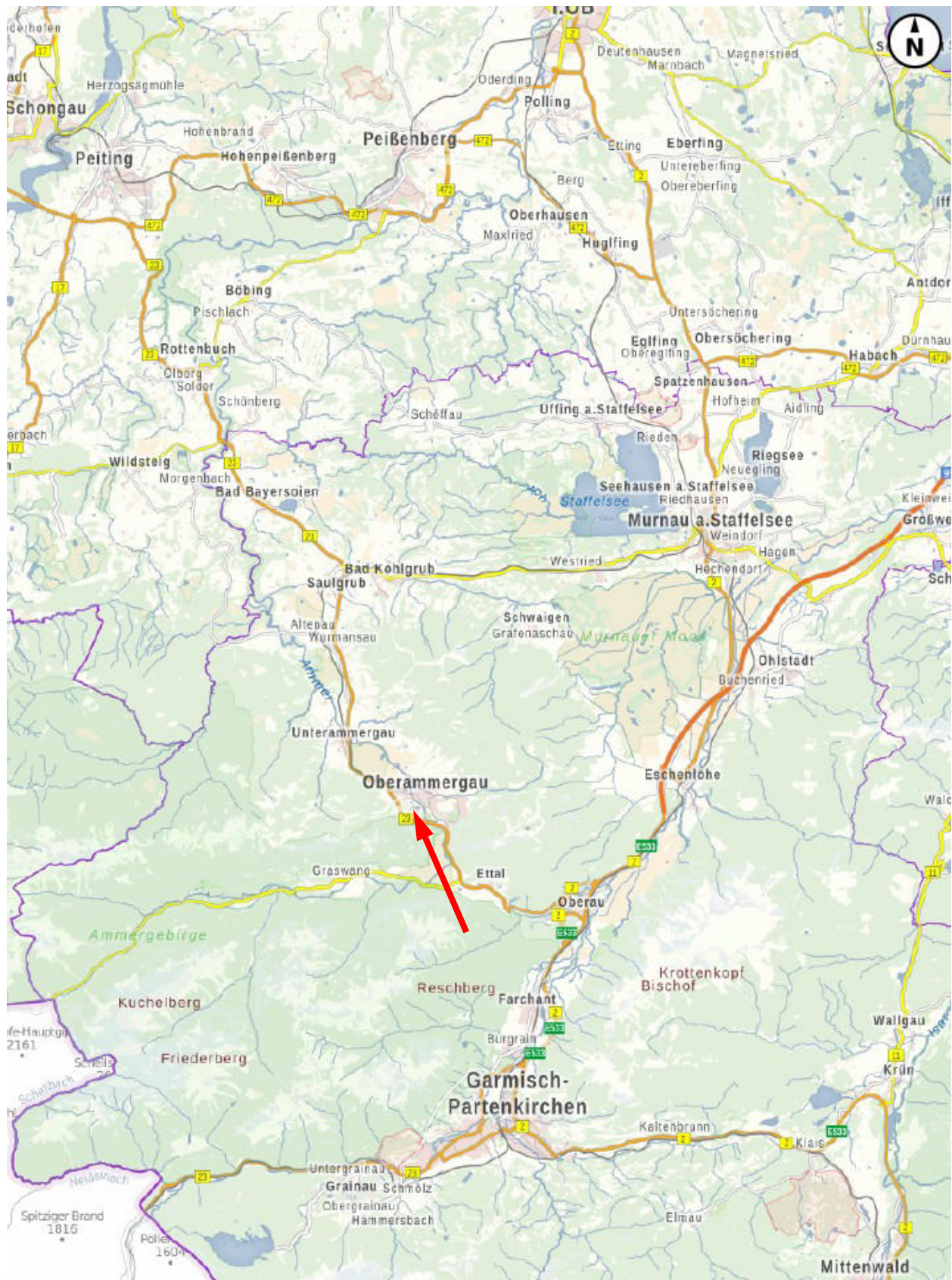
Umgebungsplan, ohne Maßstab
www.lvg.bayern.de



Foto 1 – Mehrfamilienhaus von Süden



Foto 2 – Mehrfamilienhaus von Osten



Foto 3 – Wohnung Nr. 8 - Diele



Foto 4 – Wohnung Nr. 8 – Wohn-, Esszimmer mit offener Küche



Foto 5 – Wohnung Nr. 8 – Elternschlafzimmer

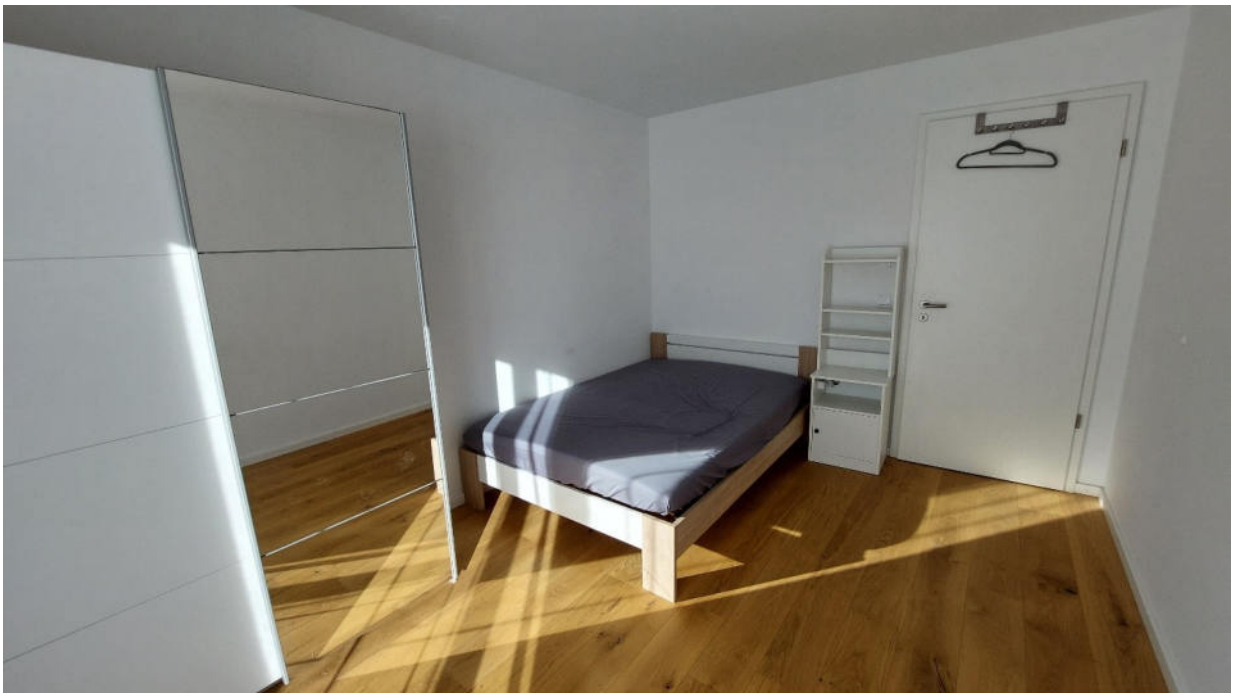


Foto 6 – Wohnung Nr. 8 – Kinderzimmer 2



Foto 7 – Wohnung Nr. 8 – Kinderzimmer 1



Foto 8 –Wohnung Nr. 8 – Wannenbad



Foto 9 – Wohnung Nr. 8 – Duschbad



Foto 10 – Wohnung Nr. 8 – Terrasse (Sondernutzungsrecht)



Foto 11 – Wohnung Nr. 8 – Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)

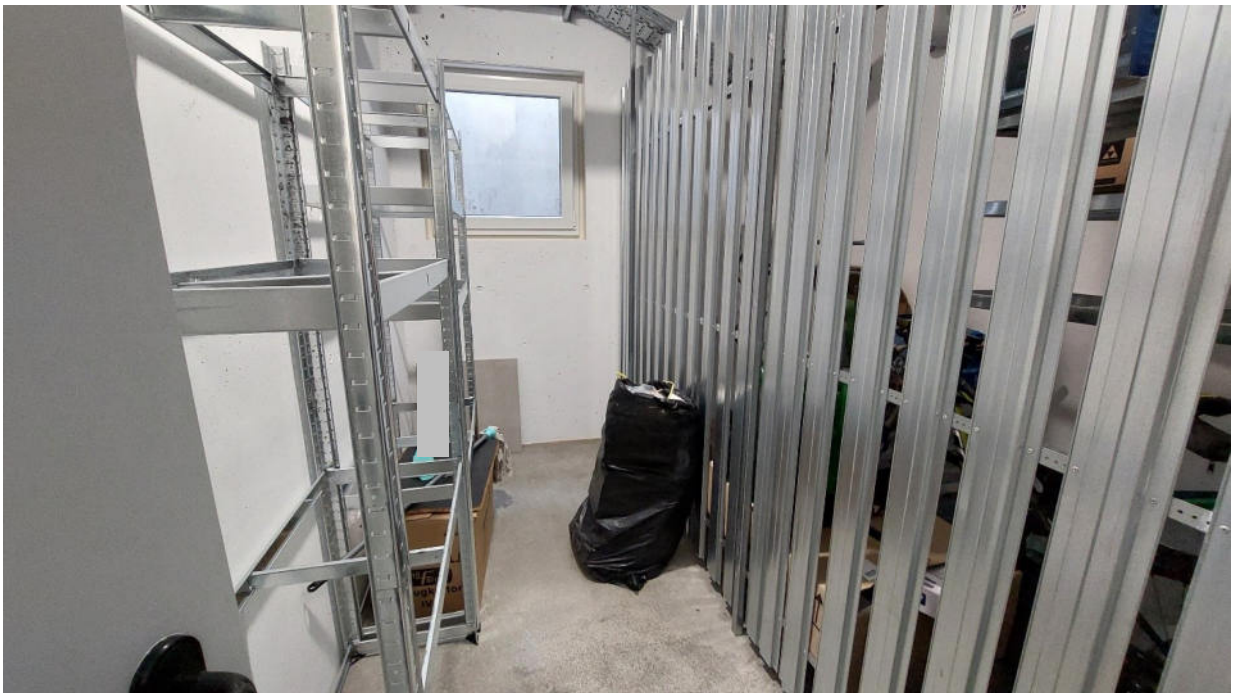


Foto 12 – Kellerabteil Nr. 8



Foto 13 – Tiefgaragen-Zufahrt

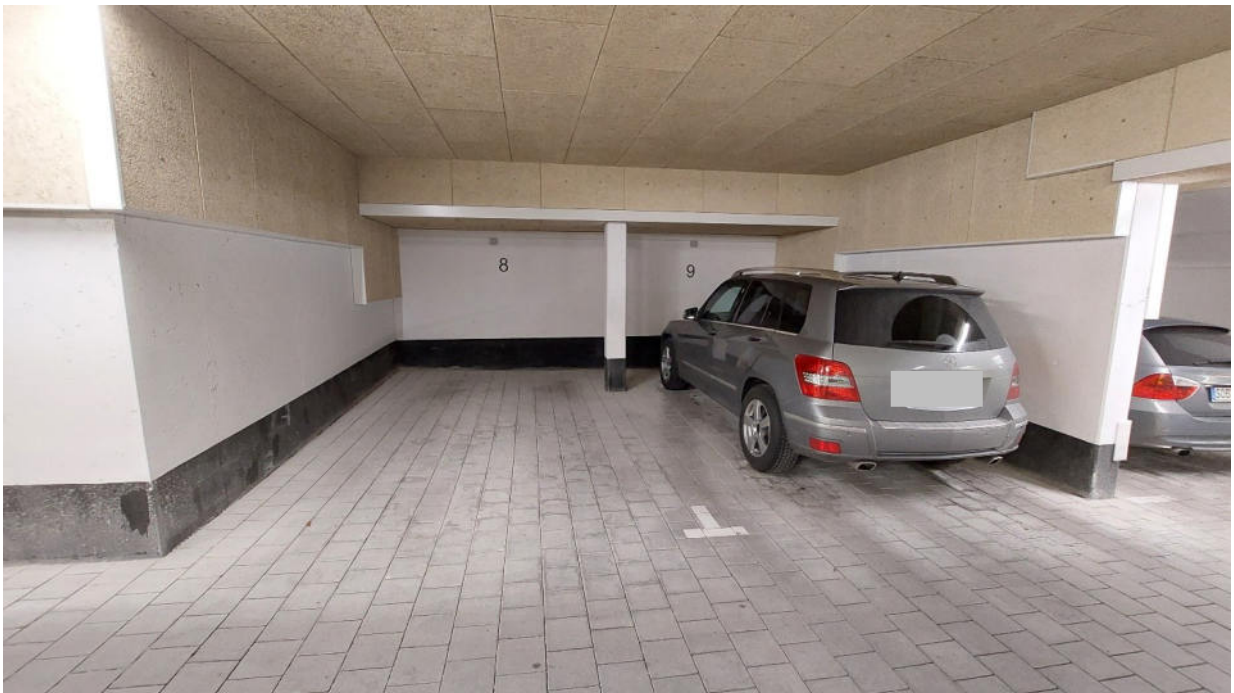


Foto 14 – Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 (vor Ort mit 8 bezeichnet)



Foto 15 – dunkle Verfärbung am Parkett im Bereich des Elternschlafzimmers