

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 69,90/1.000 und des 4/1.000
Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 1896,
Gemarkung Partenkirchen, verbunden mit Sondereigentum an
Wohnung Nr. 10 und Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 18,
Alpenstraße 2c, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Amtsgericht Weilheim i. OB., Az.: 1 K 63/24 · Projekt 24.G.28
Amtsgericht Weilheim i. OB., Az.: 1 K 64/24 · Projekt 24.G.29



Ansicht von Südwesten

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 28.07.2025 in 9-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 25 Seiten, 10 Anlagen und 88.615 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
1.2.1 <i>Beantwortung der Fragen aus dem Wertermittlungsauftrag</i>	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 <i>Beurteilung der Lasten und Beschränkungen</i>	7
2.2 Teilungserklärung	7
2.2.1 <i>Beurteilung der Teilungserklärung</i>	7
2.3 Hausverwaltung	8
2.4 Miet- und Pachtverträge	8
2.5 Bauplanungsrecht	8
2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	9
2.7 Tatsächliche Grundstücksnutzung	9
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	9
3. Lagebeschreibung	10
3.1 Großräumige Lage	10
3.2 Kleinräumige Lage	11
3.3 Objektlage	11
4. Objektbeschreibung	12
4.1 Grundstück	12
4.2 Gebäude	12
4.3 Wohnungseigentum	13
4.4 Baubeschreibung	13
4.4.1 <i>Bauliche Außenanlagen</i>	14
4.4.2 <i>Sonstige Außenanlagen</i>	14
4.5 Flächen	15
4.6 Zustand des Objekts	15
4.7 Gesamtbeurteilung	16
5. Marktanalyse	17
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen	17
5.2 Marktdaten	18
6. Wertermittlung	20
6.1 Wertermittlungsverfahren	20
6.1.1 <i>Verfahrenswahl</i>	21
6.2 Vergleichswert	22
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7. Verkehrswert	24

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht Weilheim i. OB, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Waisenhausstraße 5, 82362 Weilheim i. OB.
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	Az. 1 K 63/24: 69,90/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 10, Az. 1 K 64/24: 4/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 18, jeweils am Grundstück Flurstück Nr. 1896, Gemarkung Partenkirchen, Alpenstraße 2c, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschlüsse:	12.11.2024
Wertermittlungsstichtag:	28.07.2025
Qualitätsstichtag:	18.12.2024 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszüge vom 28.08.2024• Teilungserklärung URNr. 895 vom 02.08.1996 mit Baubeschreibung• Nachträge URNr. 234 vom 04.03.1997, Nr. 48 vom 21.01.1998, Nr. 37 vom 16.01.1998• Aufteilungspläne M. 1:100• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 04.12.2024• Beschlussammlung 2008 bis 2023• Protokoll Eigentümerversammlungen 2022-2024• Jahresabrechnungen 2021, 2023• Energieausweis vom 27.09.2018
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen• Auskunft Marktbauamt Garmisch-Partenkirchen• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	18.12.2024

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

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

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Aufteilungsplänen wurde stichprobenartig überprüft. Aufteilung und Dimension der Räumlichkeiten entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen wurden skizzenhaft ohne Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit ergänzt.

Haftung:

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

Urheberrecht:

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

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

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

1.2.1 Beantwortung der Fragen aus dem Wertermittlungsauftrag

- a) Die Besichtigung der zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentumseinheit sowie der Keller des Wohnhauses lieferten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Hausschwamm.
- b) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand Wohnung:

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen		Band 329 Blatt 12376		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen
Grundbuch von Partenkirchen						1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	69,90 /1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		1896	Alpenstr. 2b, 2c, Gebäude- und Freifläche	28	85	100
		verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Dachgeschoß des Hauses West				
		im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 328, 329 Bl. 12367 bis 12410);				
		Sondernutzungsrechte: keine				
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 02.08.1996 samt Nachtrag vom 04.03.1997 -895, 234/je Dr. Friedrich- Bezug genommen;				

1	<p>Änderung der Teilungserklärung: Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 18 (Band 329 Blatt 12385) wird das Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz zugewiesen; gemäß Bewilligung vom 05.11.1997 -1337/Dr. Friedrich-; eingetragen am 05.12.1997.</p>	
1	<p>Änderung der Teilungserklärung: Dem jeweiligen Eigentümer des Anbaus Ost (Band 329 Blatt 12388) wird das Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz zugewiesen; gemäß Bewilligung vom 16.01.1998 -39/Dr. Friedrich-; eingetragen am 10.02.1998.</p>	
1	<p>Änderung der Teilungserklärung: Dem jeweiligen Eigentümer der in Band 329 Blatt 12388 gebuchten Einheit "Anbau Ost B" wird das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugewiesen; gemäß Bewilligung vom 21.01.1998 -48/Dr. Friedrich-; eingetragen am 27.05.1998.</p>	

Bestand TG-Stellplatz (Blatt 12406):

Wie oben, jedoch 4/1.000 Miteigentumsanteil [...], verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz [...] Nr. 18 [...].

Lasten und Beschränkungen (jeweils):

1	1	Lastend am ganzen Grundstück: Geh- und Fahrrecht; für a) jeweilige Eigentümer von Flst. 1894/1 und 1894/2; b) Markt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 26.05.1995 -973/Dr. Aumüller-; eingetragen im Gleichrang untereinander und mit Abt. II/1-6 am 28.06.1995; hierher übertragen am 13.03.1997.	1
2	1	Lastend am ganzen Grundstück: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht; für a) jeweilige Eigentümer von Flst. 1894/1 und 1894/2; b) Markt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 26.05.1995 -973/Dr. Aumüller-; eingetragen im Gleichrang untereinander und mit Abt. II/1-6 am 28.06.1995; hierher übertragen am 13.03.1997.	
3	1	Lastend am ganzen Grundstück: Sickergrubenrecht; für a) jeweilige Eigentümer von Flst. 1894/2; b) Markt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 26.05.1995 -973/Dr. Aumüller-; eingetragen im Gleichrang untereinander und mit Abt. II/1-6 am 28.06.1995; hierher übertragen am 13.03.1997.	
4	1	Lastend am ganzen Grundstück: Mülltonnenbelassungsrecht; für a) jeweilige Eigentümer von Flst. 1894/1 und 1894/2; b) Markt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 26.05.1995 -973/Dr. Aumüller-; eingetragen im Gleichrang untereinander und mit Abt. II/1-6 am 28.06.1995; hierher übertragen am 13.03.1997.	
5	1	Lastend am ganzen Grundstück: Zaunerrichtungs- und Belassungsrecht; für a) jeweilige Eigentümer von Flst. 1894/1 und 1894/2; b) Markt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 26.05.1995 -973/Dr. Aumüller-; eingetragen im Gleichrang untereinander und mit Abt. II/1-6 am	
6	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grenzabstanddienstbarkeit; für a) jeweilige Eigentümer von Flst. 1894/2; b) Markt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 26.05.1995 -973/Dr. Aumüller-; eingetragen im Gleichrang untereinander und mit Abt. II/1-6 am 28.06.1995; hierher übertragen am 13.03.1997.	
11	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, AZ: 1 K 63/24); eingetragen am 28.08.2024.	

Original liegt nur vor, wenn der farbige Ausdruck (Wappen) erfolgt

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

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

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 bis 6 regeln die Erschließung und eine Abstandsflächenübernahme zugunsten der westlichen Nachbargrundstücke. Eine Nutzungseinschränkung der Bewertungseinheiten ist nicht erkennbar. Ein wirtschaftlicher Nachteil ist den vorliegenden Abrechnungsunterlagen nicht zu entnehmen. Ein Werteinfluss besteht nicht.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

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

2.2 Teilungserklärung

„Miteigentumsanteil von 69,90/1.000 an dem Aufteilungsgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß des Hauses West.“

Miteigentumsanteil von 4/1.000 an dem Aufteilungsgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Gemeinschaftsordnung:

Das Wohnungs- und Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

Die Ausübung gewerblicher und beruflicher Tätigkeit ist zulässig, sofern keine Einwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum ausgehen, die über ein in einem Wohnhaus zulässiges Maß hinausgeht.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Häuser West, Ost und der Tiefgarage werden ermittelt und auf die jeweiligen Miteigentümer umgelegt. Es werden getrennte Instandhaltungsrücklagen gebildet.

An Garten- und Terrassenflächen sowie an offenen Stellplätzen sind Sondernutzungsrechte begründet.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die getrennte Bewirtschaftung der beiden Häuser und der Tiefgarage ist positiv zu bewerten.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten:

Bewirtschaftungskosten	Wohnung Nr. 10 mit Stellplatz Nr. 18	
	2021	2023
Verwaltungskosten	489,00 €	585,93 €
Instandhaltungskosten (tlw. aus Rücklage)	461,42 €	702,46 €
Rücklagenzuführung, ggf. inkl. Sonderumlage	560,59 €	560,42 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 gesamt		37.396,26 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 anteilig		4.787,89 €
Wohn-/Hausgeld/Monat		520,00 €

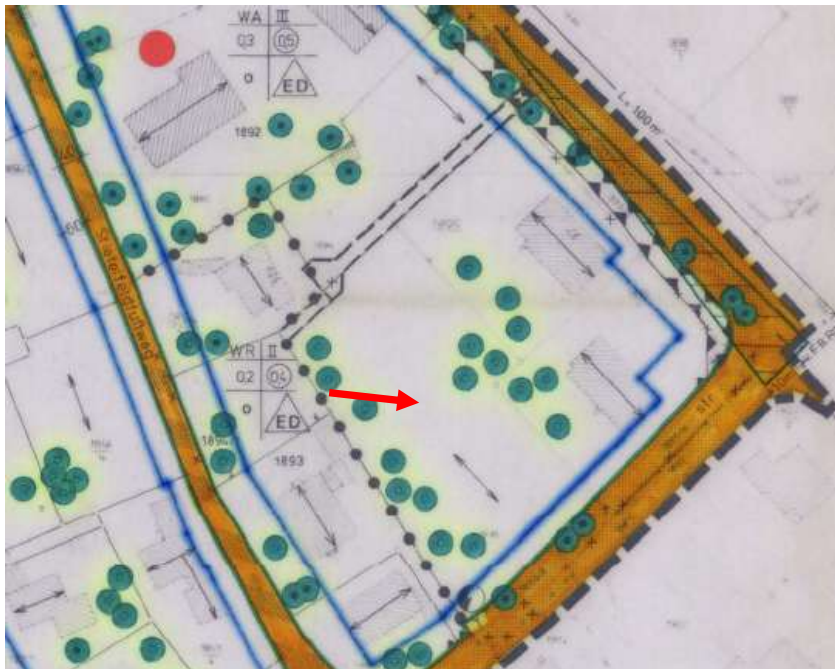
Den Protokollen der Eigentümerversammlungen sowie der Beschlusssammlung sind keine wertrelevanten Besonderheiten zu entnehmen.

2.4 Miet- und Pachtverträge

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 38 Ä I/Ä II vom 24.11.1994/15.05.1997:



Bebauungsplan-Ausschnitt

Festgesetzt sind allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Beherbergungsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig), offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern, maximal drei Vollgeschossen, Firstrichtung in Nordwest-Südost-Richtung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5. Im Abstand von 5 m zur Alpenstraße ist eine Baugrenze festgesetzt.

Gemäß Änderung Ä II gelten bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Anforderungen an den Schallschutz.

2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Südosten von der Alpenstraße aus.

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

2.7 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern (E+2+D, unterkellert) und einer Tiefgarage bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung 22 Wohnungen (davon 1 „Anbauhaus“) und 22 Tiefgaragenstellplätze.

Die baulichen Anlagen stellen auf eine Wohnnutzung ab.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

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

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

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

Haupt-Wirtschaftsfaktor ist der Fremdenverkehr, sowohl im Winter als auch im Sommer. Geboten wird ein umfangreiches Angebot, z. B. Alpin- bzw. Tourenski, Langlauf, Eissport, Wildwasser, Bergsport. Ein weiteres Standbein des heilklimatischen Kurortes ist das Kongresswesen, das mit dem größten Veranstaltungshaus in den Bayerischen Alpen mit Platz für bis zu 1.000 Personen wirbt. Garmisch-Partenkirchen verfügt zudem über ein umfangreiches medizinisches Angebot.

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

Bis zum Jahr 2026 soll Garmisch-Partenkirchen Hochschulstandort der Technischen Universität München mit dem Forschungsprojekt Geriatrie-Mission werden. Es soll ein Zentrum der Wissenschaft und Pflege mit Pflegeschule und Pflegeeinrichtung entstehen.

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

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

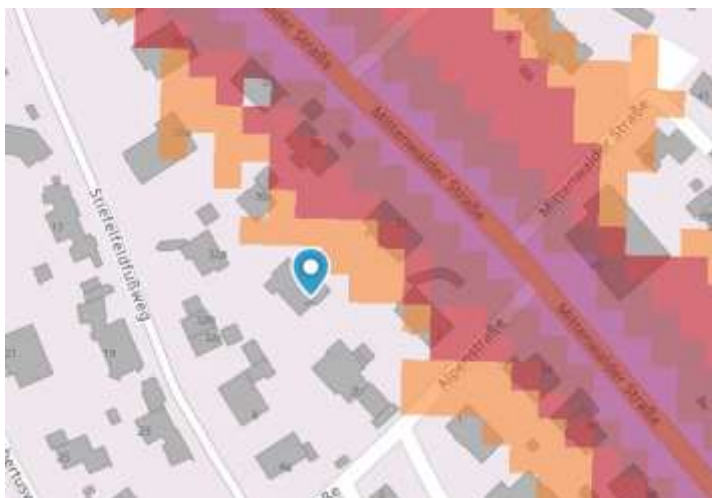
3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Partenkirchen, hier rd. 50 m südwestlich der Mittenwalder Straße (B 2), die eine der Hauptdurchfahrtsstraßen ist. Die Entfernung zum Skistadion bzw. Kainzenbad beträgt rd. 600 bis 800 m, zur Partnach rd. 500 m, zum Rathaus rd. 1,5 km, zum Zentrum des Ortsteils Partenkirchen rd. 1 km, zum Beginn der Fußgängerzone „Am Kurpark“ bzw. zum Richard-Strauss-Platz im Ortsteil Garmisch rd. 2,5 km und zum Bahnhof 2 km.

3.3 Objektlage

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Tiefgaragenstellplätze, im öffentlichen Straßenraum Parkraum vorhanden. Die Haltestelle der Ortsbuslinie liegt auf Höhe des Objekts an der Mittenwalder Straße. Einen Taxistand gibt es am Bahnhof. Hier liegt auch der Zugspitz-Bahnhof mit Anbindung an Grainau, Eibsee und Zugspitze. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich durchschnittlich. Es handelt sich um eine leicht dezentrale Ortslage. Die nähere Umgebung ist durch Mehrfamilienhäuser, teilweise auf parkartigen Grundstücken, geprägt.

Die Alpenstraße dient als Verbindung zwischen der Mittenwalder und der Dreitorspitzstraße, jedoch hauptsächlich der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Relevanter Durchgangsverkehr besteht nicht. Zudem liegt die Bewertungswohnung im „Haus West“, dem Hinterlieger-Gebäude in rd. 50 m Abstand zur Alpenstraße. Für die im Nordosten verlaufende B 2 weist das Onlineportal „baysis“ laut einer Straßenverkehrszählung auf Höhe des Bewertungsobjekts ein Verkehrsaufkommen von 14.565 Kfz/Tag aus, davon entfallen 595 auf Schwerlastverkehr. Gemäß BayernAtlas Umwelt „Lärm“ wirkt am nordöstlichen Grundstücksrand ein Schallpegel LDEN („24-Stunden-Wert“) von rd. 57 dB(A), direkt am Bewertungsgebäude erfolgt kein Ausweis. Ein Schallpegel LNight (22 bis 6 Uhr) wird nicht ausgewiesen.



Quelle: BayernAtlas Umwelt „Lärm“

Es ist nordostseitig mit leichten Immissionen zu rechnen. Darüber hinaus ist die Lage der Bewertungswohnung wegen der Hauptorientierung nach Südwesten als weitgehend ruhig zu bewerten. Unmittelbar südöstlich am Grundstück befindet sich eine Wertstoffsammelstelle, wodurch die Bewertungswohnung im Hinterlieger-Gebäude jedoch nicht beeinträchtigt ist.

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

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

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt mit Orientierung der Längsachse in etwa in Nordwest-Südost-Richtung und einem Versatz in der nordöstlichen Grenze. Die Frontbreite im Südosten an der Alpenstraße beträgt rd. 40 m, die Tiefe rd. 76 m. Die Nachbargrundstücke sind in offener Bauweise meist mit Mehrfamilienhäusern bebaut, ein westliches Nachbargrundstück mit einem Doppelhaus.

Das nordwestliche Mehrfamilienhaus, in dem die Bewertungswohnung liegt, steht in rd. 10 m Abstand zur nordwestlichen und rd. 6,50 m zur nordöstlichen Grenze. Zwischen den beiden Häusern liegt die Tiefgarage. Die Freiflächen verteilen sich relativ gleichmäßig um die Gebäude. Südwestlich liegen die als Sondernutzungsrechte zugewiesenen Gärten, nordöstlich die Gebäudezugänge. Die Tiefgaragenzufahrt liegt nordöstlich des südöstlichen Hauses.

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

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1997 in Massivbauweise mit Satteldach und auskragenden Balkonen konzipiert. Es verfügt über ein Keller-, ein Erd-, zwei Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoß. Die Gestaltung ist baujahres- und ortstypisch, die architektonische Qualität durchschnittlich. Prägend sind die Lochfassade mit Klappläden und Sprossenfenstern, die Holzverschalung der Giebel und die auskragenden Balkone mit Holzbrüstungen.

Die Erschließung des Gebäudes Alpenstraße 2c erfolgt von Nordosten über einen überdeckten Zugang, innen über ein natürlich belichtetes Treppenhaus mit Aufzug. Barrierefreiheit ist mit der Einschränkung von Differenzstufen im Erdgeschoß gegeben.

Im Kellergeschoß liegen die den Einheiten zugeordnete Kellerabteile, mit Erdgeschoß-Einheiten verbundene Hobbykeller sowie gemeinschaftlich zu nutzen ein Wasch-/Trockenraum sowie Technikräume. Die Tiefgarage ist vom Keller aus zugänglich, die Zufahrt erfolgt von Südosten von der Alpenstraße aus. Von der Tiefgaragenschleuse aus besteht eine Kelleraußentreppe.

Am Grundstückszugang liegt ein Mülltonnenraum und ein Geräteraum.

4.3 Wohnungseigentum

Die Bewertungswohnung Nr. 10 erstreckt sich über den Hauptteil des Dachgeschoßes des Hauses Nordwest (Alpenstraße 2c). Die Orientierung erfolgt nach Südwesten und Nordosten.

Die Wohnungerschließung erfolgt über das Treppenhaus sowie über einen exklusiven Zugang vom Aufzug aus. Die innere Erschließung erfolgt über eine Diele, von der ein nordostorientiertes Zimmer mit Balkon und das südwestorientierte Wohnzimmer mit Balkon erschlossen ist. Vom Wohnzimmer aus intern erschlossen ist ein Abstellraum, belichtet über Dachflächenfenster, der über einen Zugang zum Speicher verfügt. Vom Wohnzimmer aus ist ein weiterer, innenliegender Flur zugänglich, der eine nordostorientierte Küche mit Balkon, ein südwestorientiertes Zimmer mit Balkon sowie ein Bad/WC und eine Dusche WC, belichtet jeweils über Dachflächenfenster, erschließt. Es bestehen Dachschrägen. Die lichte Raumhöhe beim First beträgt rd. 3,55 m, an den Abseiten von Küche, Bädern und Südwest-Zimmer rd. 2,07 m, vom Wohnzimmer rd. 1,50 m und vom Nordostzimmer rd. 1,08 m. Im Keller ist der Wohnung ein rd. 5 m² großer Lagerraum zugeordnet.

Beim zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 18 handelt es sich um einen Einzelstellplatz.

4.4 Baubeschreibung

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

Baujahr:	ca. 1997
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkone:	Stahlbeton, Belag Keramik, Geländer Holz
Treppe:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Schmiedeeisen, DG massiv, verputzt
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Wärmedämmung baujahrestypisch, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre Kupferblech, Kaminkopf und Aufzugsüberfahrt verputzt
Fassade:	Putz gestrichen, Giebel Holzverschalung
Wandoberflächen innen:	Putz, gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	Keramik, Textil
Deckensichtflächen:	Holz-Sichtdachstuhl (Wohnen/Diele/Zimmer Nordost), sonst Trockenbau

Hauseingang:	Massivhol-Rahmentür, Glasfüllung, Seitenteil mit Aufbau-Briefkasten-/Klingel-/Gegensprechanlage mit Türöffner, Holz-Blockzarge, Vordach Pultdach Holzkonstruktion, Zugang Naturstein
Wohnungseingang:	Holz-Füllungstürblatt furniert, U-Zarge Holz
Innentüren:	Holz-Füllungstürblätter furniert, U-Zargen Holz, Aufzug-Leibung Naturstein
Fenster:	Holzfenster/-Fenstertüren, Wärmedämm-Sprossenverglasung, Fensterbänke außen Alu, innen Naturstein, im Südwesten Giebel verglast, Holz-Klappläden, Dachflächenfenster Holz, Wärmedämmverglasung
Heizung:	gasbefeuerte Zentralheizung (Baujahr 2015), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypisch, durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung, ausreichende Anzahl an Wand-/Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Tel.-Verkabelung, Wohnungsunterverteilung, Gegensprechanlage/Türöffner, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung
Sanitärausstattung:	baujahrestypische Ausstattung: Einbauwanne, Einbau-Duschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Waschbecken, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Keramik raumhoch; Küche Anschlüsse für Wasser/Abwasser
Besondere Einbauten:	keine
Tiefgarage:	Massivkonstruktion Stahlbeton, erdüberdeckt, Boden Beton-Verbundpflaster, Rampe Betonestrich, Zufahrtsgebäude Massivbauweise, verputzt, Satteldach, Schwingtor Holz elektrisch, ferngesteuert

4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Hoffläche, Wege:	Betonpflaster
Mülltonnenhaus:	Massivbauweise, Satteldach, Tore Holz

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Hecken- und Baumbestand, Rasen

4.5 Flächen

Die Flächenermittlung erfolgt anhand der den Aufteilungsplänen überschlägig herausgemessenen Raummaße und anhand eines stichprobenartigen Aufmaßes insbesondere hinsichtlich der lichten Raumhöhen. Die Berechnung erfolgt gemäß Modell des Gutachterausschusses zur Auswertung der Kaufpreissammlung. Demnach werden Balkone zu 25 % angesetzt:

Wohnflächen gem. Modell GAA GAP (in Anlehnung an WoFIV 2004):					
Wohnung Nr. 10	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Diele	1	2,260	1,800	4,07	
"	1	1,050	0,950	1,00	
"	1	1,320	0,200	0,26	
Zimmer	1	4,100	1,396	5,72	
"	0,5	5,800	2,500	7,25	
"	-0,5	1,650	0,250	-0,21	
Wohnzimmer	1	2,640	2,130	5,62	
"	1	5,000	3,968	19,84	
"	0,5	5,000	1,390	3,48	
Abstellraum	1	2,505	1,685	4,22	
"	0,5	2,505	1,390	1,74	
Gang	1	4,030	1,700	6,85	
Bad/WC	1	2,180	2,100	4,58	
Dusche/WC	1	2,180	1,820	3,97	
Schlafzimmer	1	4,900	3,970	19,45	
Kinderzimmer	1	4,470	3,970	17,75	
Balkon Nordost	25%	8,330	1,265	2,63	
Balkon Südwest	25%	8,150	1,600	3,26	
Wohnfläche gesamt					111,49
Nutzungsflächen (DIN 277) KG					
Keller Nr. 10	1	2,800	1,800		5,04

4.6 Zustand des Objekts

Mängel/Schäden:

Wertrelevante Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum waren anlässlich der Ortsbesichtigung nicht feststellbar bzw. den vorliegenden Verwaltungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Am Sondereigentum besteht moderater Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen (Decken, Wände); substanzielle, wertrelevante Mängel oder Schäden waren jedoch nicht feststellbar.

Zustand/Ausstattung:

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

Das Sondereigentum weist einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard auf. Die Ausstattung ist baujahrestypisch und wirkt noch zeitgemäß. Aufgrund des gehobenen Anspruchs bei Dachgeschosswohnungen ist marktüblich bei Nutzerwechsel mit Modernisierungsbedarf zu rechnen, insbesondere im Bereich der Sanitärräume.

Energetische Beurteilung:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 92,35 kWh/m²a aus, was zwischen dem Verbrauch für den durchschnittlichen Wohngebäudebestand (rd. 150 kWh/m²a) und dem für Mehrfamilienhaus-Neubauten (rd. 50 kWh/m²a) liegt. Verbrauchsabhängige Energieausweise haben wegen des hohen Einflusses des Nutzerverhaltens eine eingeschränkte Aussagekraft. Aufgrund der vorgefundenen Substanz ist von einem für heutige Verhältnisse durchschnittlichen Energiebedarf auszugehen. Energetisches Verbesserungspotential besteht im Bereich der Gebäudehülle (z. B. Fassade, Fenster, Dach, Kellerdecke,) und der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energien).

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Mehrfamilienhaus entspricht einem im Ort häufig vorkommendem Gebäudetypus aus den 1990er Jahren. Die hauptsächlich verwendeten Materialien sind orts- und objekttypisch: Massivbauweise mit verputzter Lochfassade, Sprossenfenster mit Läden, Satteldach, Balkone mit Holzbrüstung. Es fügt sich in das Ortsbild ein.

Die Bewertungswohnung liegt im Dachgeschoß des Hinterlieger-Gebäudes. Sie profitiert daher von weitgehender Ruhe und Ungestörtheit durch Nachbareinheiten auf gleicher Ebene oder darüber. Es handelt sich um eine großzügig dimensionierte 3-Zimmer-Wohnung mit exklusiver Aufzugerschließung. Die südwestorientierten Wohnräume sind großzügig verglast, bieten guten Ausblick auf das Panorama und weisen zusammen mit dem gut nutzbaren Balkon einen hohen Wohnwert auf. Der Zuschnitt des Wohnzimmers wird durch den Abstellraum nachteilig beeinflusst. Durch dessen Entfernen könnte ein großzügigerer Zuschnitt realisiert werden. Die Nutzung des Nordost-Zimmers ist durch die durchlaufende Pfette und dahinter niedrige Raumhöhe eingeschränkt. Die maximal durchschnittliche Belichtung wird durch ein Dachflächenfenster verbessert. Die Küche eignet sich wegen ihrer Größe als Wohnküche. Positiv ist der Balkon vor der Küche und dem Nordost-Zimmer. Die beiden Bäder sind zwar hinreichend ausgestattet. Sie können jedoch wegen ihrer Abmessungen bzw. der Unterteilung in zwei Räume sowie der „Standard-Ausstattung“ nicht mehr den gehobenen Anspruch an eine über 100 m² große Dachgeschoß-Wohnung erfüllen. Marktüblich kommen eine Zusammenlegung und Modernisierung in Betracht. Leicht nachteilig auf die Möblierbarkeit wirken die Dachschrägen im Wohnzimmer und Nordost-Zimmer.

Der Kellerraum bietet hinreichend Lagerfläche. Positiv ist der im Zusammenhang mit der Wohnung zu bewertende Tiefgaragen-Stellplatz.

Die zu bewertende Wohnung ist wegen ihrer Eigenschaften, der Lage, der Größe, der Zahl der Räume, des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards in der Lage, gehobene Wohnanforderungen zu erfüllen. Abhängig vom Modernisierungsgrad sind auch stark gehobene Ansprüche erfüllbar.

Drittverwendungsmöglichkeit:

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

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen

Gemäß dem zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Garmisch-Partenkirchen stellen Eigentumswohnungen mit über 50 % der Verträge das größte Marktsegment dar. Im Jahr 2020 lagen sie auch beim Geldumsatz an erster Stelle (Durchschnittspreis rd. 423.000 €), gefolgt von den bebauten Grundstücken.

Der Bedarf an Wohnungseigentum in Garmisch-Partenkirchen ist zum Stichtag als hoch einzustufen, unterstützt durch die überregionale Nachfrage nach Zweitwohnsitzen bzw. Ferienimmobilien. Infolge der ab 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer deutlich erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen geführt hat. Seit Ende 2024 wird eine neue Transaktionsdynamik registriert, allerdings liegen bisher keine Erkenntnisse darüber vor, dass sich dies auf die Preisentwicklung niederschlagen würde.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die noch gute Wohnlage mit Orientierung nach Südwesten zum Bergpanorama, der Objekttypus Dachgeschoßwohnung mit exklusiver Aufzugs-Erschließung und die Wohnungsgröße. Nachteilig wirken die möglichen Immissionen auf der Nordostseite, die nicht mehr zum Objektanspruch passenden Sanitärräume, die leichte Einschränkung der Barrierefreiheit im Erdgeschoß sowie das wegen der Art und Größe der Wohnung zu erwartende überdurchschnittliche Investitionsniveau. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als durchschnittlich bis gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5.2 Marktdaten

Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses:

In den „Wertermittlungsrelevanten Daten 2024“ des Gutachterausschusses werden auf Grundlage von 206 Kauffällen (Wiederverkauf) im Jahr 2023 zum 01.01.2024 folgende Vergleichsfaktoren ausgewiesen:

Ausstattungsstandard	
ASS	ASS Faktor
2,0 (einfach)	0,92
2,5 (einfach bis mittel)	0,96
3,0 (mittel)	1,00
3,5 (mittel bis gehoben)	1,04
4,0 (gehoben)	1,08
4,5 (gehoben bis stark gehoben)	1,12
5,0 (stark gehoben / Luxus)	1,16

Tabelle 13: Faktoren für den Ausstattungsstandard von ETW

Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche (ETW) bezogen auf Ausstattungsstandard Mittel (3,0)									
(fikt.) Baujahr	Bodenrichtwertbereich in €/m² (bezogen auf 01.01.2024)								
	600 bis 749	750 bis 899	900 bis 1.049	1.050 bis 1.199	1.200 bis 1.349	1.350 bis 1.499	1.500 bis 1.649	1.650 bis 1.799	ab 1.800
1960	2.731	3.041	3.352	3.662	3.973	4.283	4.594	4.905	5.061
1965	3.011	3.322	3.632	3.943	4.254	4.564	4.875	5.185	5.341
1970	3.292	3.602	3.913	4.224	4.534	4.845	5.155	5.466	5.622
1975	3.572	3.883	4.194	4.504	4.815	5.125	5.436	5.746	5.903
1980	3.853	4.164	4.474	4.785	5.095	5.406	5.716	6.027	6.183
1985	4.134	4.444	4.755	5.065	5.376	5.686	5.997	6.307	6.464
1990	4.414	4.725	5.035	5.346	5.656	5.967	6.277	6.588	6.744
1995	4.695	5.005	5.316	5.626	5.937	6.247	6.558	6.869	7.025
2000	4.975	5.286	5.596	5.907	6.218	6.528	6.839	7.149	7.305
2005	5.256	5.566	5.877	6.188	6.498	6.809	7.119	7.430	7.586
2010	5.536	5.847	6.158	6.468	6.779	7.089	7.400	7.710	7.867
2015	5.817	6.128	6.438	6.749	7.059	7.370	7.680	7.991	8.147
2020	6.098	6.408	6.719	7.029	7.340	7.650	7.961	8.271	8.428

Tabelle 12: Vergleichsfaktoren ETW - Weiterverkauf

Für die Bewertungswohnung mit Baujahr 1997 und Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 1.800 €/m² ergäbe sich bei Ausstattung (Faktor 1,00) ein interpolierter Vergleichswert von 7.137 €/m² Wohnfläche.

Zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren werden Kaufpreise um ggf. enthaltene Tiefgaragenstellplätze mit einem Wertansatz von 15.000 € (Wiederverkauf) bereinigt.

Eine vorläufige Auswertung des Gutachterausschusses deutet in den ersten drei Quartalen 2024 auf eine stabile Entwicklung des Durchschnittspreises je Eigentumswohnung hin, während dieser im Verlauf des Jahres 2023 um rd. 18 % abnahm. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nicht um die Veränderung der Wohnflächenpreise, sondern der Durchschnittspreise je Wohnung handelt.

Kaufpreisangebote:

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

Kaufangebote ab 2024, Baujahr 1990-2010, WF 90-140 m²						
Datum	Ort	Typ	Baujahr	WF [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
27.06.2025	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1996	91	675.000 €	7.418 €
27.12.2024	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1993	96	672.000 €	7.000 €
10.04.2025	Garmisch-Partenkirchen	ETW	2000	97	599.000 €	6.175 €
11.02.2025	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1996	97	635.000 €	6.546 €
03.01.2024	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1991	98	625.000 €	6.378 €
30.06.2025	Garmisch-Partenkirchen	ETW	2005	98	625.000 €	6.378 €
09.01.2024	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1992	105	773.000 €	7.362 €
26.02.2024	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1991	107	820.000 €	7.664 €
12.10.2024	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1994	108	855.000 €	7.917 €
30.06.2025	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1991	112	720.000 €	6.429 €
10.02.2025	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1992	115	685.000 €	5.957 €
30.06.2025	Garmisch-Partenkirchen	ETW	2003	121	1.190.000 €	9.835 €
20.02.2025	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1991	128	844.000 €	6.594 €
30.06.2025	Garmisch-Partenkirchen	ETW	1994	135	1.200.000 €	8.889 €
13.06.2024	Garmisch-Partenkirchen	PENTH	2003	107	995.000 €	9.299 €
29.04.2024	Garmisch-Partenkirchen	MAIS	1991	100	580.000 €	5.800 €
28.03.2024	Garmisch-Partenkirchen	MAIS	1991	109	639.000 €	5.862 €
03.06.2025	Garmisch-Partenkirchen	MAIS	1992	115	626.000 €	5.443 €
30.06.2025	Garmisch-Partenkirchen	MAIS	1991	131	1.190.000 €	9.084 €
Mittelwert			1995	109	786.737 €	7.159 €
Median						6.594 €

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

Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise stellt sich mit – 24 % bis + 37 % leicht inhomogen dar. Der Median liegt rd. 8 % unter dem Mittelwert und dem Vergleichsfaktor der Bewertungswohnung zum 01.01.2024. Allerdings können auch Objektangebote in anderen Bodenrichtwertzonen enthalten sein.

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

Eine Ableitung eines Vergleichswerts aus den vorliegenden Angebotsdaten ist nicht möglich. Die Daten können jedoch zur Orientierung dienen.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

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

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff.

ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

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

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

6.1.1 Verfahrenswahl

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

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

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

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

6.2 Vergleichswert

Kaufpreissammlung

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

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

Dies sind insbesondere:

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

Diese objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der Vergleichspreise im Rahmen von angemessenen Zu- und Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrunde liegenden, objektspezifischen Unterschiede in Lage, Ausstattung und Größe sind erfassbar. Es werden ausschließlich Vergleichsobjekte aus gut vergleichbaren Wohngebäuden hinsichtlich Lage und Baujahr herangezogen.

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

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

Der Ausstattungsstandard der Bewertungswohnung wird mit „durchschnittlich“ bewertet.

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

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung werden die Kaufpreise im Jahr 2023 mit – 5 % pro Jahr indexiert, für den Zeitraum ab 2024 erfolgt keine Indexierung.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergeben sich für die **Wohnung Nr. 10** ohne Tiefgaragenstellplatz folgende objektspezifisch angepassten Vergleichswerte:

Kaufpreissammlung ab 2023, BJ 1990-2005, WF > 80 m²

						Kaufpreis je m²	Zu- und Abschläge wegen				Index	Vergleichs- wert	
Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.		WF	Vermiet.	Lage	Ausst.			Größe
1	03/2023	Zoeppritzstr.	1. OG	ja	1994	118	7.192 €	1,05	1,00	1,02	1,00	0,96	7.395 €
2	03/2023	Mühlstr.	1. OG	ja	1991	141	6.567 €	1,05	1,05	1,05	1,00	0,96	7.298 €
3	03/2023	Hölzweg	1. OG	nein	2002	135	6.048 €	1,00	1,00	0,97	1,00	0,96	5.632 €
4	03/2023	Dreiterspitze	DG	nein	1993	90	5.832 €	1,00	1,00	1,02	1,00	0,96	5.711 €
5	07/2023	Riedweg	EG/OG	nein	1991	159	6.019 €	1,00	1,00	1,02	1,00	0,98	6.017 €
6	05/2023	Zoeppritzstr.	DG	nein	1994	125	7.840 €	1,00	0,90	1,00	1,00	0,97	6.844 €
7	10/2023	Hupfleitenweg	DG	nein	1996	83	9.078 €	1,00	0,94	1,02	1,00	0,99	8.617 €
8	01/2024	Sonnenbergstr.	1. OG	nein	1992	103	6.940 €	1,00	1,05	1,08	1,00	1,00	7.870 €
9	11/2024	Alleestr.	DG	nein	1994	90	7.362 €	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	7.344 €
10	01/2025	St.-Martin-Str.	DG	nein	1997	91	6.955 €	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	7.303 €
11	02/2025	Waxensteinstr.	1. OG	nein	1995	128	6.392 €	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	6.584 €
Arithmetisches Mittel						1994	115	6.930 €					6.965 €
Median													7.298 €

Die angepassten Vergleichspreise schwanken um - 18 bis + 24 % um den Mittelwert 6.965 €, was als noch homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt rd. 5 % über dem Mittelwert, was für eine hinreichende statistische Qualität der Daten spricht.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind erfassbar und dem Sachverständigen aus seiner örtlichen Tätigkeit bekannt. Sie wurden marktgerecht durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die markttypische Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Medians im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 2 % über dem vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 veröffentlichten Vergleichsfaktor für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe und Richtwertzone bei durchschnittlichem Ausstattungsstandard, was aufgrund der Preisentwicklung und der Objekteigenschaften als Dachgeschoßwohnung als plausibel anzusehen ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt rd. 11 % über dem Median, jedoch nahe dem Mittelwert der recherchierten Marktangebotsdaten für baujahresähnliche Wohnungen im gesamten Ortsgebiet. Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Median marktgerecht.

Für die Wohnung Nr. 10 erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von **7.300 €/m²** Wohnfläche.

Tiefgaragen-Stellplatz:

Der Gutachterausschuss bereinigt Kaufpreise von Objekten mit Tiefgaragenstellplatz um 15.000 € je Stellplatz. Die oben aufgeführten Kaufpreise beinhalten somit keine Stellplätze. Es ist daher marktgerecht und modellkonform, den Tiefgaragenstellplatz Nr. 18 mit einem Wertansatz in Höhe von **15.000 €** zu berücksichtigen.

Der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV wurde durch die Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen Rechnung getragen. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Bewertung:

Es ergeben sich folgende vorläufige Vergleichswerte:

Einheit/Lage	WF	Wohnflächenwert je m ²	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 10	111,49 m²	7.300 €	813.877 €
TG-Stellplatz Nr. 18	1	15.000 €	15.000 €

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können u. a. in Form von tatsächlichen Eigenschaften, z. B. Mängel und Schäden oder von rechtlichen Eigenschaften, z. B. Mietbindungen oder wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen, auftreten. Im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren sind regelmäßig nur die tatsächlichen Umstände bei der Ermittlung des von rechtlichen Umständen unbelasteten Verkehrswertes zu berücksichtigen. Der Zustand der Bewertungswohnung weicht nicht wertrelevant von dem der zum Vergleich herangezogenen, baujahresähnlichen Wohnungen ab.

7. Verkehrswert

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

	Wohnung Nr. 10	TG-Stellplatz Nr. 18
Vorläufiger Vergleichswert:	rd. 814.000 €	15.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	./.

Bei Vorhandensein von Kaufpreisen hinreichender Anzahl und Übereinstimmung mit dem zu bewertenden Objekt spiegelt das Vergleichswertverfahren das direkte Marktverhalten wider. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem marktangepassten, vorläufigen Vergleichswert unter marktgerechter Rundung. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

Der sich ergebende Wohnflächenpreis fügt sich plausibel in die recherchierten Angebotsdaten für Objekte im Wiederverkauf unter Berücksichtigung eines üblichen Verhandlungsspielraums sowie in die Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses ein. Noch nicht berücksichtigte, wertrelevante Umstände sind nicht bekannt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Wegen der Homogenität

bzw. Relation der vorliegenden Daten und der Qualität der vorliegenden Kaufpreise erfolgt die Ableitung der Verkehrswerte aus den Vergleichswerten unter marktgerechter Rundung.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum

Wertermittlungsstichtag 28. Juli 2025

für die **Wohnung Nr. 10**,
69,90/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1896,
Gemarkung Partenkirchen,
Alpenstraße 2c, 82467 Garmisch-Partenkirchen

ein Verkehrswert (Marktwert) von

815.000 €

(in Worten: achthundertfünfzehntausend Euro),

für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 18**,
4/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück w. o.

ein Verkehrswert (Marktwert) von

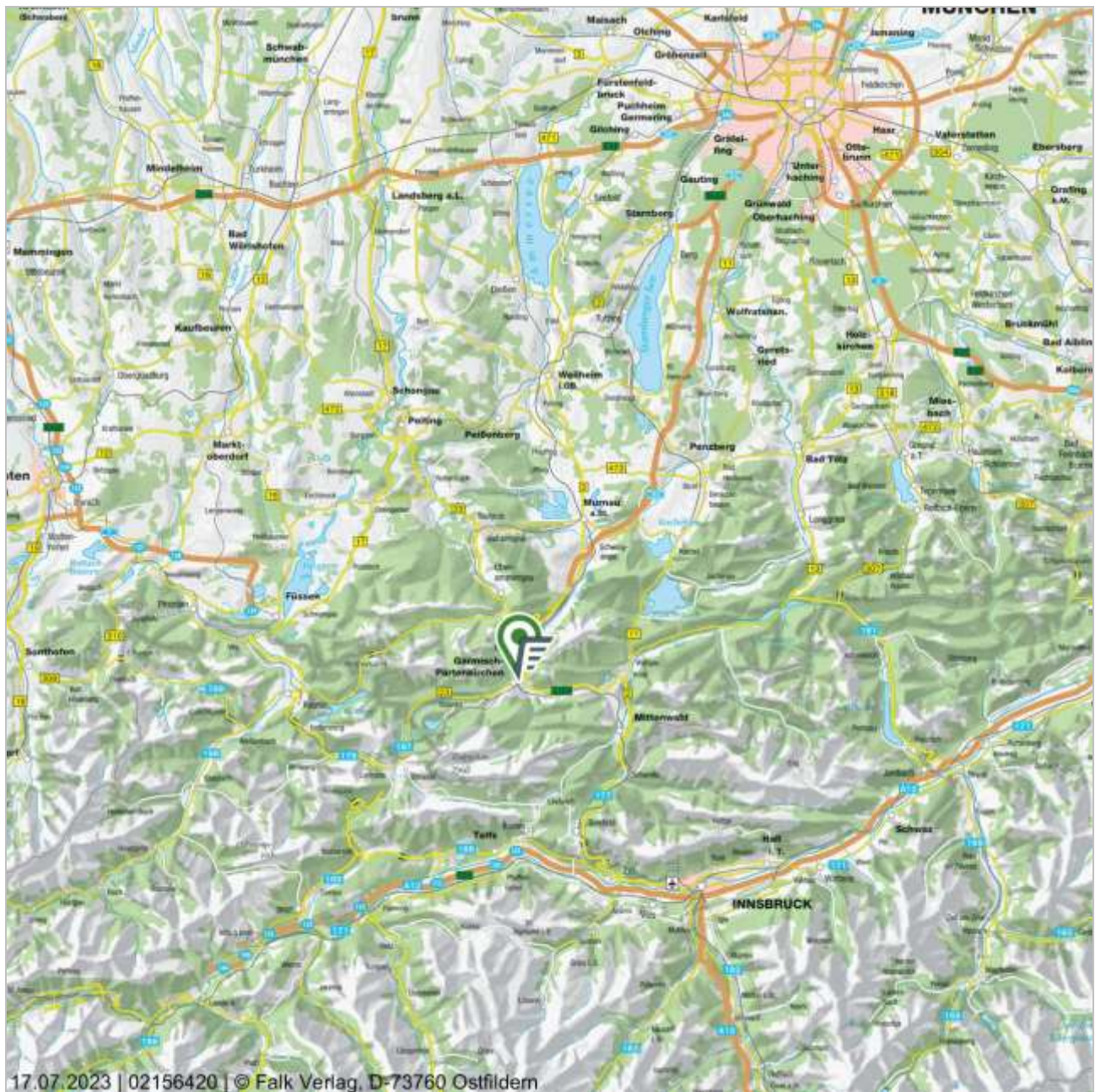
15.000 €

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

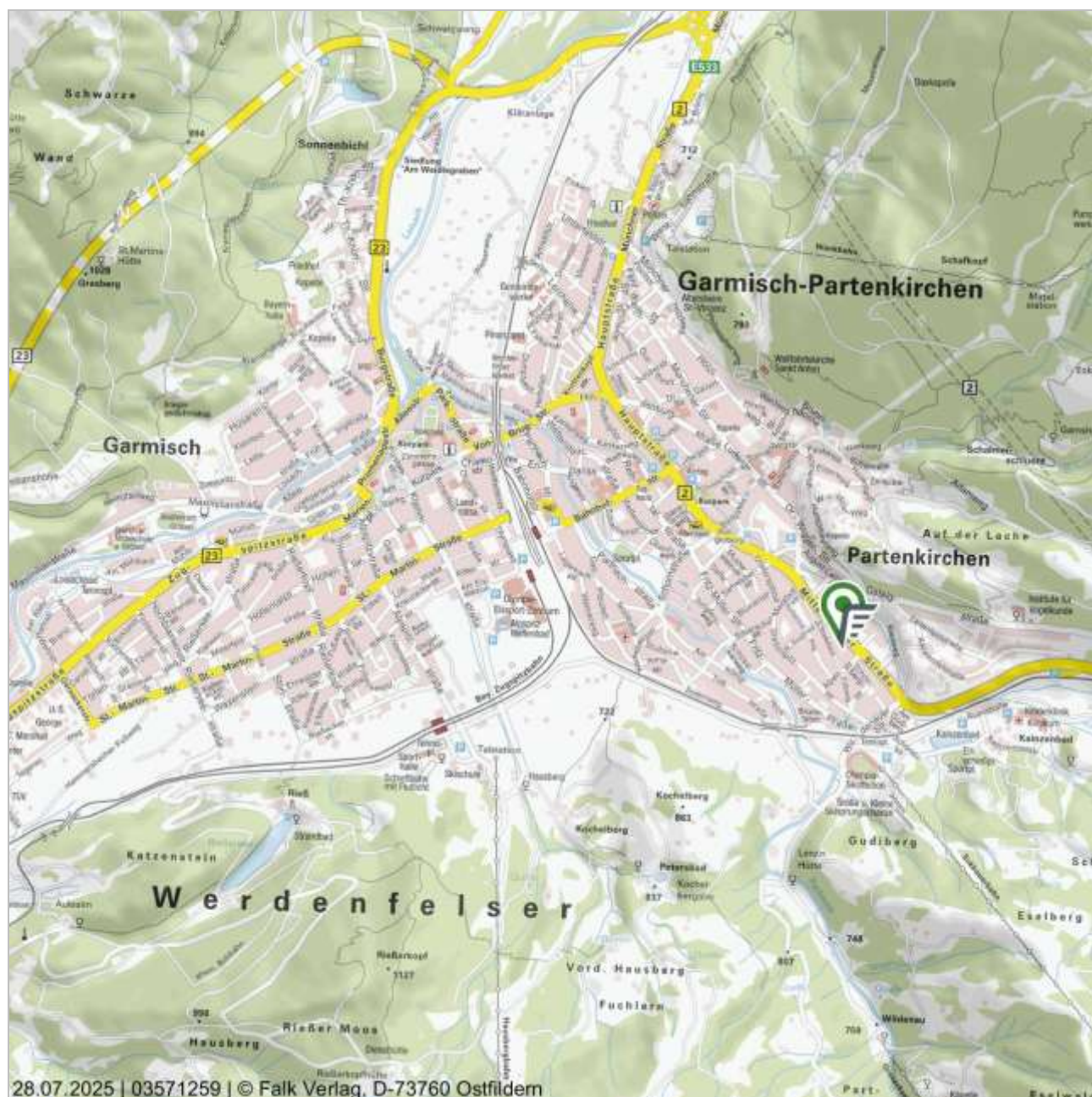
als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

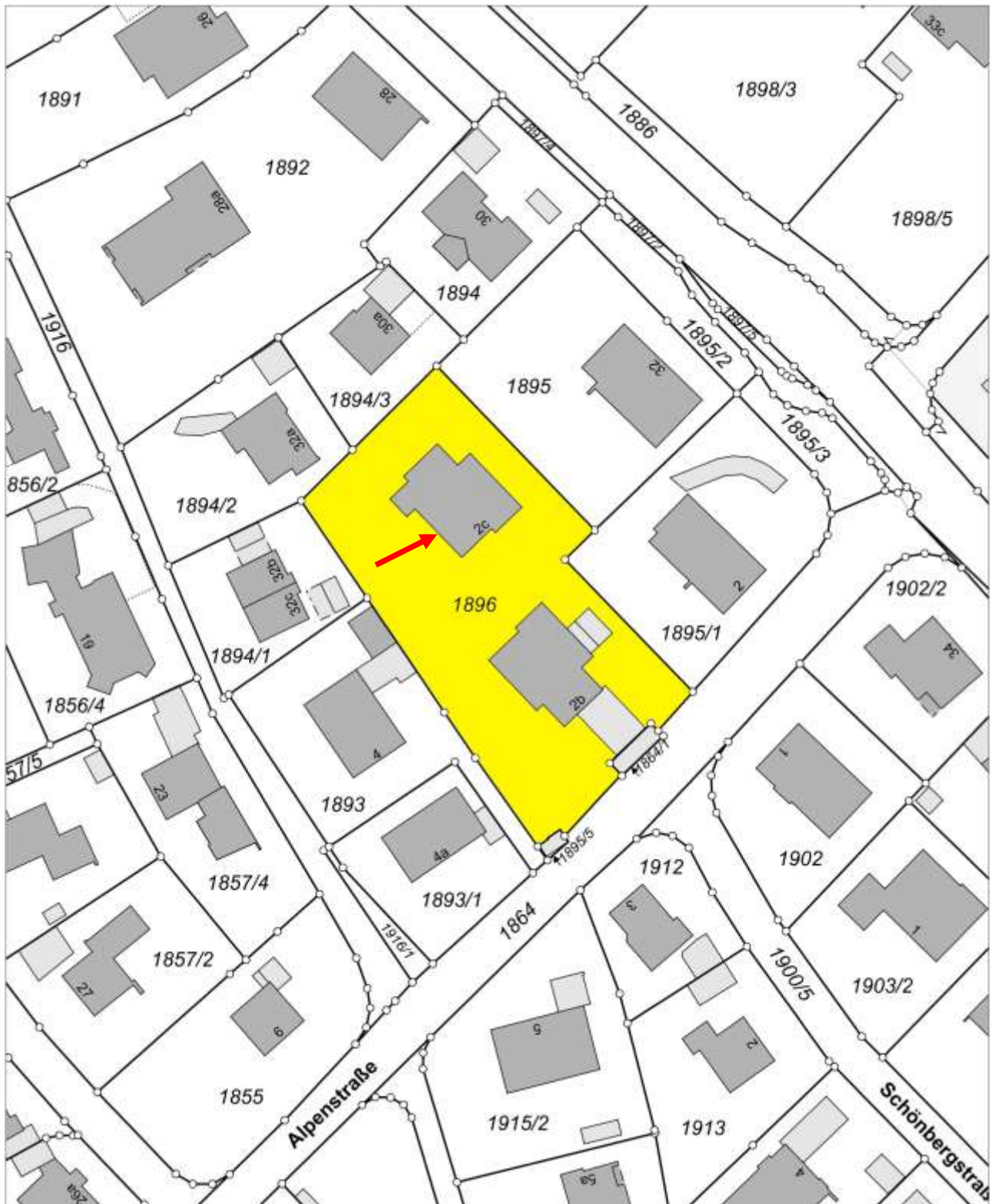
Die Anlagen 1 bis 10 sind Bestandteil des Gutachtens



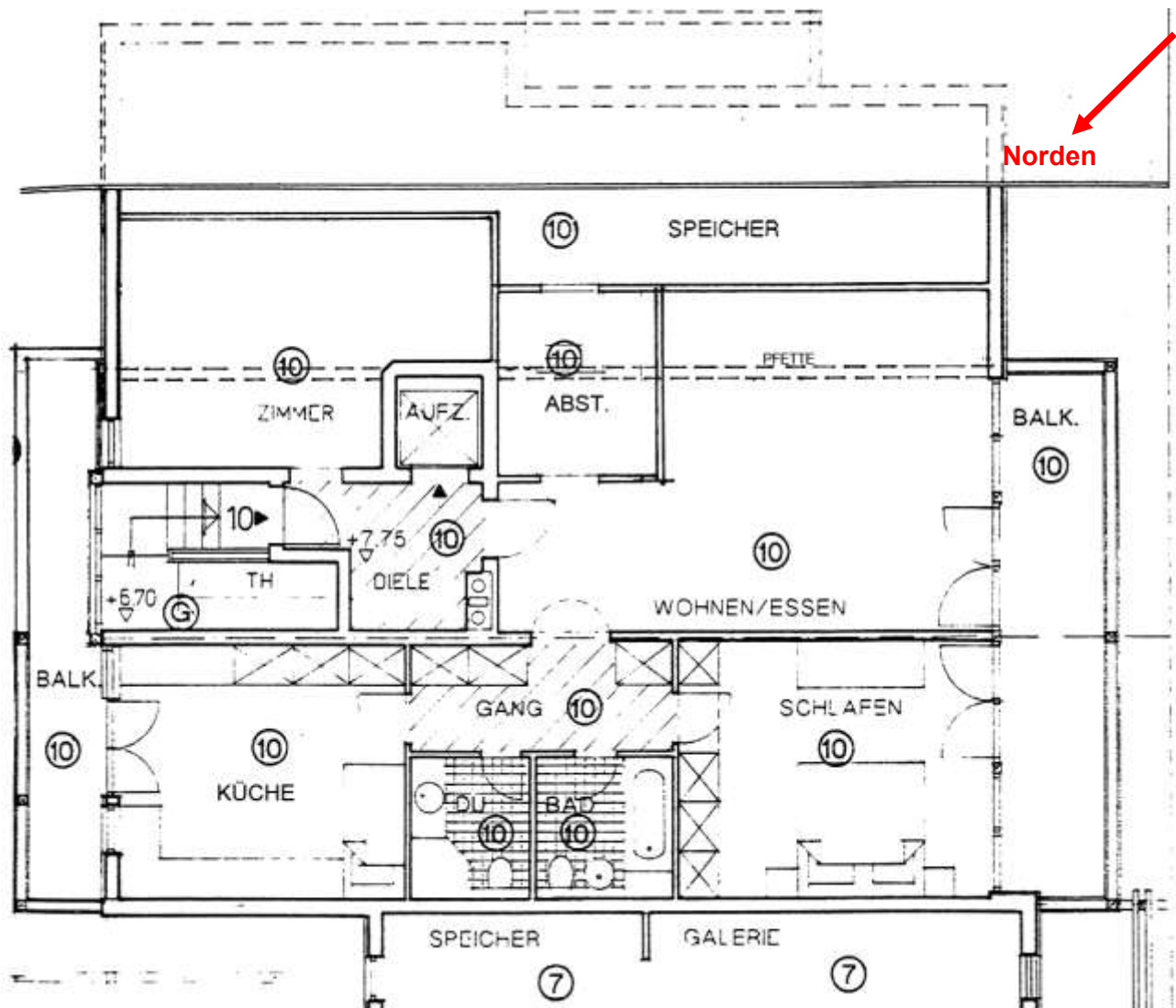
Übersichtskarte



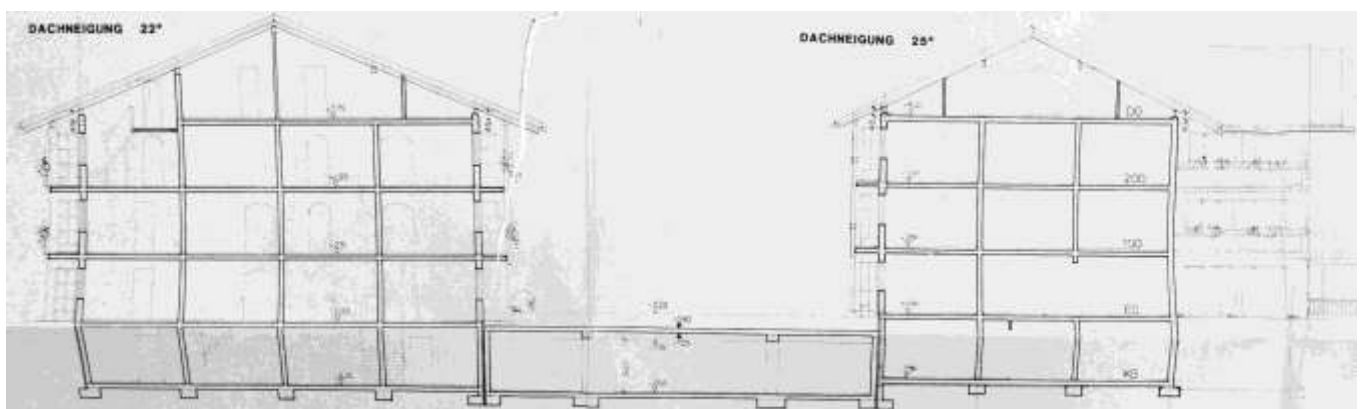
Ortsplanausschnitt



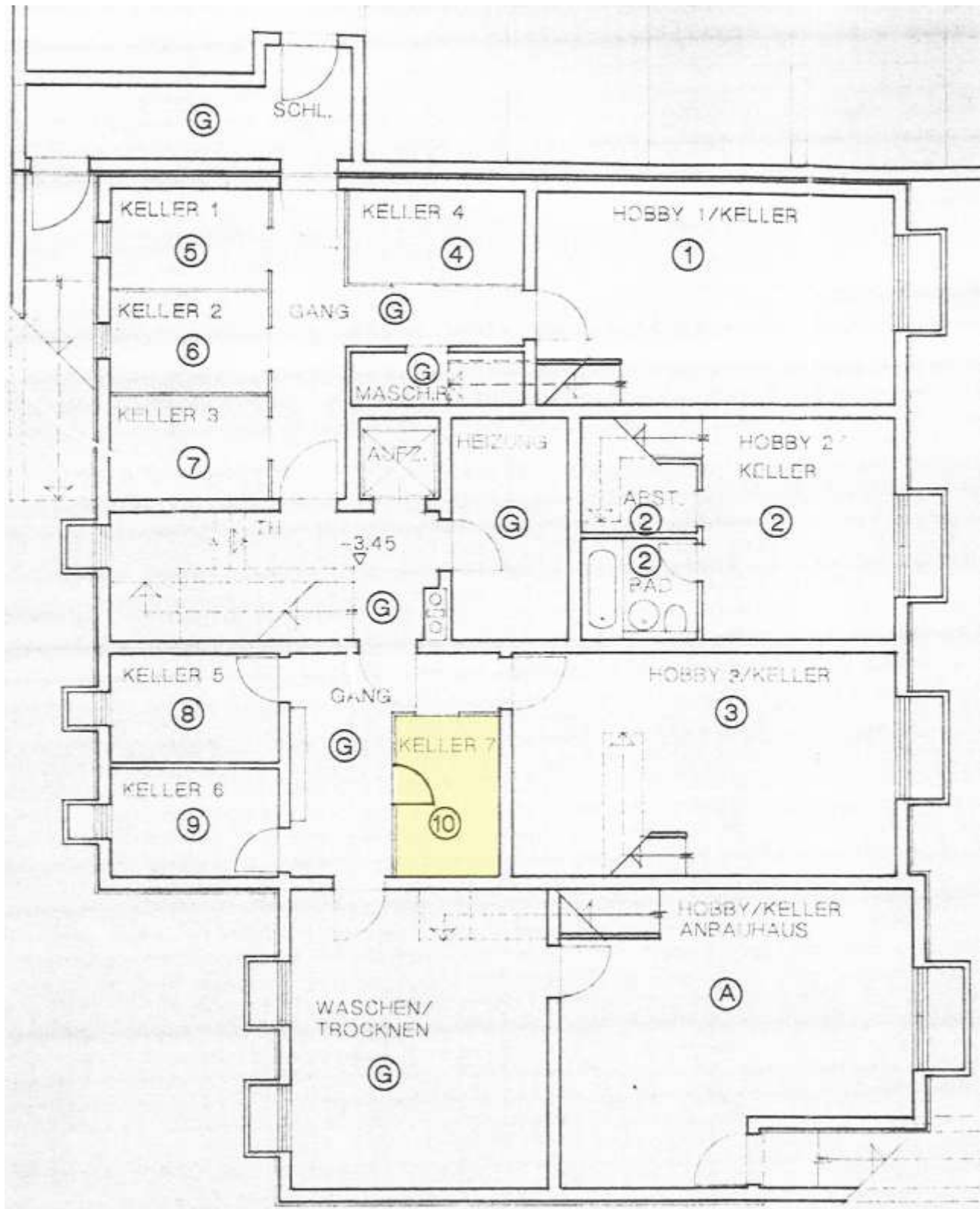
Flurkarte (ca. M. 1:1.000) Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



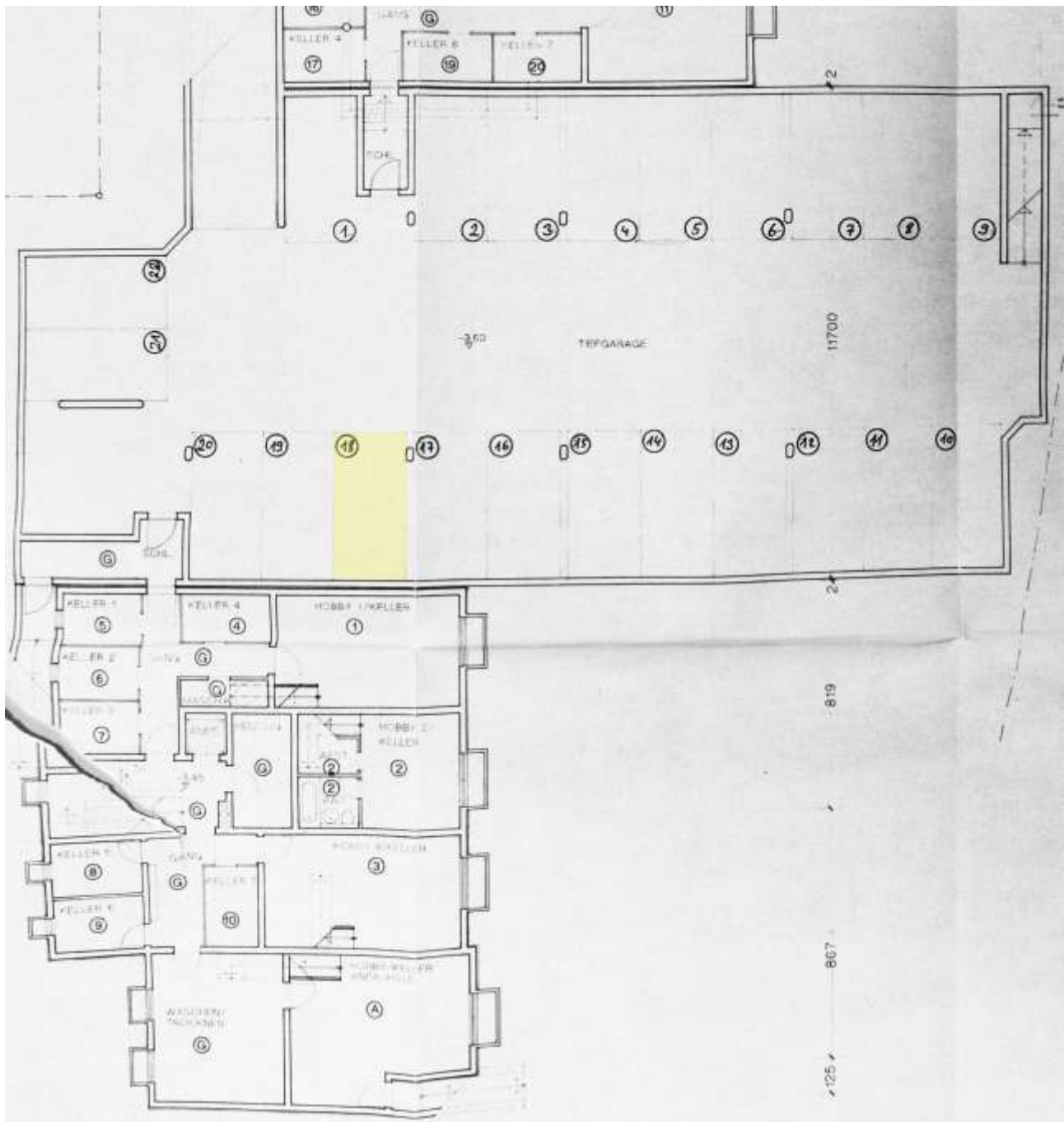
Grundriss Dachgeschoß



Schnitt



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Tiefgarage



Ansicht von Nordosten



Grundstückszugang von Südosten



Ansicht von Osten



Hausflur EG



Hauseingang



TG-Stellplatz



Wohnzimmer



Zimmer Südwest



Balkon Südwest



Diele



Bad/WC



Küche



Abstellraum



Diele/Aufzug



Dusche/WC



Balkon Nordost



Küche



Zimmer Nordost



Speicher



Treppenhaus DG



Waschkeller