

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Grundstücke
Flurstücke Nr. 93/3, 93/5, 105/39, Gemarkung Krün,
Soiernstraße 3, 82494 Krün

Amtsgericht Weilheim i. OB., Az.: 2 K 6/23 · Projekt 23.G.23



Ansicht von Südwesten

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 26.03.2024 in 7-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 28 Seiten, 20 Anlagen und 122.981 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>	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 <i>Beurteilung der Lasten und Beschränkungen</i>	6
2.2 Miet- und Pachtverträge	6
2.3 Bauplanungsrecht.....	6
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung	6
2.4.1 <i>Künftige Grundstücksnutzung</i>	6
2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand.....	7
2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	7
3. Lagebeschreibung	8
3.1 Großräumige Lage.....	8
3.2 Kleinräumige Lage.....	9
3.3 Lagebeurteilung	9
4. Objektbeschreibung	10
4.1 Grundstück	10
4.2 Gebäude	11
4.3 Baubeschreibung.....	12
4.3.1 <i>Bauliche Außenanlagen</i>	13
4.3.2 <i>Sonstige Außenanlagen</i>	13
4.4 Flächen	14
4.5 Zustand des Objekts.....	15
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	16
5. Marktanalyse	18
5.1 Marktsegment	18
5.2 Marktdaten	18
6. Wertermittlung.....	20
6.1 Wertermittlungsverfahren	20
6.1.1 <i>Verfahrenswahl</i>	21
6.2 Vergleichswert	22
6.2.1 <i>Bebautes Grundstück FISt. Nr. 93/3</i>	22
6.2.2 <i>Bodenwert FISt. Nr. 93/3</i>	23
6.2.3 <i>Bodenwert FISt. Nr. 93/5</i>	24
6.2.4 <i>Bodenwert FISt. Nr. 105/39</i>	24
6.3 Sachwert FISt. Nr. 93/3.....	25
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
6.4.1 <i>Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV (FISt. Nr. 93/3)</i>	26
7. Verkehrswert	27

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht Weilheim i. OB., Abteilung für Zwangsvollstreckungssachen, Waisenhausstraße 5, 82362 Weilheim i. OB.
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	Grundstück Flurstücke Nr. 93/3, 93/5, 105/39, Gemarkung Krün, Soiernstraße 3, 82494 Krün
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	17.08.2023
Wertermittlungstichtag:	26.03.2024
Qualitätsstichtag:	08.11.2023 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 13.03.2023• Genehmigungsplan M. 1:100 und -Bescheid von 1873• Grundriss-Skizzen ohne Maßstab, mit Maßangaben, übergeben vom Teilnehmer an der Ortsbesichtigung• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 07.11.2023
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen (Kaufpreise, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	08.11.2023

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 vorliegenden Plänen wurde stichprobenartig überprüft. Aufteilung und Dimension der Räumlichkeiten entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen wurden skizzenhaft ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit 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 lieferten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Hausschwamm.
- b) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.
Für das Dachgeschoß und die Einliegerwohnung im Obergeschoß Nord liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Inwieweit eine Genehmigungsfähigkeit vorliegt, wurde nicht geprüft.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Grafiken aus dem Grundbuchauszug werden ggf. hinsichtlich des relevanten Inhalts redaktionell modifiziert abgebildet.

Bestand:

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen				Einlegebogen		
Grundbuch von		K r ü n	Band 37 Blatt 1217	Bestandsverzeichnis 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	a/b	c	4		
4	1	Krün 93/3	Soiernstr.3, Gebäude- und Freifläche		10	47
6	3	Krün 105/39	Soiernstr.3, Wohnhaus (tlw.auf Flst. 93/3), Hofraum, Garten	-	06	04
7	5	93/5	Nähe Soiernstraße, Gebäude- und Freifläche		7	39

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

4	4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, AZ: 2 K 6/23); eingetragen am 13.03.2023.
5	6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, AZ: 2 K 7/23); eingetragen am 13.03.2023.
6	7	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, AZ: 2 K 8/23); eingetragen am 13.03.2023.

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 Zwangsversteigerungsvermerke haben keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

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

2.2 Miet- und Pachtverträge

Nach Angabe bestehen keine Mietverhältnisse.

2.3 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Im Flächennutzungsplan ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Baurecht ergibt sich aus § 34 BauGB und der Baunutzungsverordnung. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“.

Es gilt eine „Örtliche Bauvorschrift zur Baugestaltung, zu Abstandsflächen und zur Errichtung von Stellplätzen“.

2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. 93/3 ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (E+1+D, teilunterkellert) bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschößflächenzahl WGFZ beträgt, bezogen auf Flurstück Nr. 93/3, rd. 0,40, wobei hier die Nebenräume im Erdgeschoß und die nicht beheizten Räume im Dachgeschoß berücksichtigt sind. Das Hauptgebäude überbaut das Grundstück Flurstück Nr. 105/39 marginal um geschätzt < 1 m². Der nördlich angebaute Schuppen überbaut das Grundstück Flurstück Nr. 105/39 ebenfalls geringfügig.

Das Grundstück Flurstück Nr. 105/39 ist über die genannten Überbauungen hinaus mit einem Carport bebaut. Das Grundstück Flurstücke Nr. 93/5 ist unbebaut.

2.4.1 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bebauung ist künftig von einer Wohnnutzung auf den Bewertungsgrundstücken auszugehen. Nach Beurteilung der im Geviert Hofgartenweg/Forsthausweg/Isarweg/Griesweg realisierten Bebauung bestehen Wohngebäude mit größerer Grundfläche sowie den Geschößen Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoß, z. B. die Objekte Griesweg 3 (Grundfläche ca. 175 m²,

E+1+D) oder Forsthausweg 2 (Grundfläche ca. 220 m², E+1+D). Nach Auskunft des Bauamts kann die den Maßstab im Geviert sprengende Bebauung Soiernstraße 1 nicht als Referenz einer sich auf den Bewertungsgrundstücken einfügenden Bebauung herangezogen werden.

Nach Beurteilung der Bebauung in der näheren Umgebung wird auf Flurstück Nr. 93/3 eine Grundfläche von rd. 200 m², auf Flurstück Nr. 93/5 von rd. 175 m² und auf Flurstück Nr. 105/39 von rd. 135 m² als zulässig erachtet. Bei Ansatz von zwei Vollgeschoßen plus Dachgeschoß zu 75 % des darunterliegenden Geschoßes ergibt sich bei Flurstück Nr. 93/3 eine realisierbare, wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) von 0,53, bei Flurstück Nr. 93/5 von rd. 0,65 und bei Flurstück Nr. 105/39 von rd. 0,61. Die niedrigere WGFZ von Flurstück Nr. 93/3 resultiert u. a. aus dessen Zugschnitt mit rd. 21 m langer Zufahrt.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück Flurstück Nr. 93/3 ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von Norden von der Straße „Am Waldeck“ aus sowie fußläufig von Süden von der Soiernstraße aus über eine Stufenanlage.

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

Die Grundstücke Flurstücke Nr. 93/5 und 105/39 sind verkehrsmäßig von Norden bzw. Nordosten von der Straße „Am Waldeck“ aus erschlossen. Inwieweit Ver- oder Entsorgungsleitungen des bebauten Grundstücks durch das Grundstück Flurstück Nr. 105/39 verlaufen, ist nicht bekannt. Auf Grundstück Flurstück Nr. 93/5 dürften keine Ver- oder Entsorgungsleitungen bestehen. Da die Soiernstraße ausgebaut ist und zu einem möglichen Ausbau der Straße „Am Waldeck“ nichts bekannt ist, ist mit Erschließungsbeiträgen nicht zu rechnen.

2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Krün liegt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen, nordwestlich des Karwendelgebirges an der Isar, ca. 100 km südlich von München und ca. 17 km östlich von Garmisch-Partenkirchen entfernt, an der Bundesstraße B 11 Krün-Walchensee/Kochel-Wolfratshausen-München, nahe der Abzweigung von der B 2 Mittenwald-Garmisch-Partenkirchen-Starnberg. Die Staatsgrenze zu Österreich liegt ca. 14 km südlich in Scharnitz, die Entfernung nach Innsbruck beträgt ca. 50 km. Die Gemeinde liegt auf ca. 875 m ü. NN. Bahnanschluss besteht im Ortsteil Klais (4,8 km), die Ortsteile sind an das regionale Linienbusnetz Mittenwald-Garmisch-Walchensee-Kochel angeschlossen. Mit seinen Ortsteilen Krün, Bärnbichl, Barmsee, Tennsee, Gerold, Klais, Elmau und Kranzbach hat die Gemeinde rd. 1.950 Einwohner. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei rd. 45 Jahren. Von den 860 Haushalten entfallen rd. 20 % auf Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren. Der Anteil der 630 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit auswärtigem Arbeitsplatz (Auspendler) beträgt rd. 63 %. Ebenfalls 63 % der örtlichen Arbeitsplätze werden von Einpendlern besetzt. Von den Erwerbstätigen sind 24 % Arbeiter, 59 % Angestellte und Beamte und 17 % Selbständige. Das Unternehmensregister weist rd. 180 Betriebe bei durchschnittlich jeweils drei Beschäftigten aus.

Krün ist idealer Ausgangspunkt für Winter- oder Sommerurlaub. Klimatisch günstig gelegen ist Krün nahezu nebfrei und zeichnet sich durch eine Vielzahl von Erholungs- und Sportmöglichkeiten aus. Krün verfügt u. a. über ein ca. 80 km langes Loipennetz, zahlreiche Wander- und Mountainbike-Wege, Sportanlagen usw. Anziehungspunkte bieten (Bade-)Seen und Gebirgsklammern, die Wildflusslandschaft der Isar, die artenreichen und blumenbunten Buckelwiesen, ein Golfplatz in Wallgau sowie Sehenswürdigkeiten im und um den Ort.

Hauptwirtschaftsfaktor ist neben Tourismus Handel, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft. Es gibt einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Kurhaus, Sportanlagen sowie Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie für Gesundheit.

Gemäß Mikromarktdaten der Acxiom Deutschland GmbH ist der Mikromarkt von Krün als Wohngebiet, das Milieu als „kleinbürgerliches Arbeitermilieu“, die dominante Lebensphase ersten Ranges zwischen 65 und 75 Jahren, zweiten Ranges zwischen 20 und 25 Jahren, bezüglich Zentralität „Einzugsgebiet“, bezüglich Siedlungsstruktur „ländlicher Raum“ und „Urlaubsraum“ definiert. Das durchschnittliche Nettoeinkommen pro Haushalt beträgt 3.421 € monatlich, der Index der privaten Kaufkraft 91,8, der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 93,7 %. Der Bonitätsindex der Gemeinde beträgt 80.

3.2 Kleinräumige Lage

Die Bewertungsobjekte liegen im östlichen Ortsbereich östlich des Isarkanals, nördlich der Soiernstraße, südlich der Straße „Am Waldeck“ und oberhalb bzw. im Bereich der Hangkante zum Isartal. Die Entfernung zum Rathaus beträgt 160 m, zum Ortszentrum an der Karwendel-/Walchenseestraße (B 11) rd. 500 m. Zur Isar im Osten sind es rd. 350 m, zum örtlichen Sport- und Freizeitgelände rd. 200 m. Die Umgebung des Objekts ist durch Wohnnutzung geprägt.

Die Grundstücke Flurstücke Nr. 93/3 und 93/5 liegen rd. 6 m erhöht über der Soiernstraße bzw. dem südlichen Nachbargrundstück Griesweg 1, so dass sich ein ungehinderter Blick nach Süden ins Isartal ergibt.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 93/3 sind ein Carport sowie offene Stellplätze vorhanden, auf den übrigen Grundstücken möglich. Auf der nur knapp 5 m breiten Straße „Am Waldeck“ sind keine Besucher-Stellplätze vorhanden. Die Haltestelle der regionalen Buslinie liegt gut erreichbar in Dorfmitte. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich durchschnittlich.

Wegen der erhöhten bzw. zurückversetzten Lage sind die Bewertungsgrundstücke nicht von der Soiernstraße beeinflusst. Die Straße „Am Waldeck“ ist eine rd. 90 m lange Stichstraße, die lediglich die anliegenden Wohngrundstücke erschließt. Wertrelevante Immissionen durch Fahrverkehr bestehen nicht. Die Lage ist als absolut ruhig zu bewerten. Die Grundstücke Flurstücke Nr. 93/3 und 93/5 profitieren von der erhöhten Lage an der Hangkante mit ungehindertem Ausblick nach Süden. Bei Flurstück Nr. 93/3 wirkt die den Maßstab sprengende südwestliche Nachbarbebauung nachteilig. Das bauliche Umfeld ist gepflegt. Die Durchgrünung ist gut. Positiv für die Wohnlage ist die ruhige, aber zentrale Lage in der Nähe des Dorfkerns zu bewerten.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Krün sehr gut. Das Gesamtangebot von Krün, Wallgau und Umgebung, Fuß- und Radwege, Loipen, die Isar, Barmsee und Walchensee sind schnell erreichbar. Im Dorf sind mit Einzelhandelsläden und einem Supermarkt alle infrastrukturell wichtigen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden und vom Objekt aus fußläufig erreichbar. Weiterführendes Angebot für Unterricht, Ausbildung und Gesundheit sind in Garmisch-Partenkirchen zu erreichen. Das Gewerbegebiet im Süden des Ortes bietet ein zusätzliches Infrastruktur-Angebot.

Das Prestige der Adresse ist im örtlichen Vergleich überdurchschnittlich. Insgesamt handelt es sich bei Flurstück Nr. 105/39 um eine durchschnittliche, bei den Flurstücken Nr. 93/3 und 93/5 um eine gute bis sehr gute Wohnlage.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück Flurstück Nr. 93/3 ist trapezförmig mit Orientierung der Längsachse in Nord-Süd-Richtung und mit einer im Nordwesten anschließenden, rd. 21 m langen und 3 m breiten Zufahrtsfläche. Die Breite der Hauptfläche beträgt im Mittel rd. 24 m, die Tiefe zwischen rd. 34 und 47 m. Im Norden und Osten schließt jeweils ein unbebautes Grundstück an, im Westen ein mit einer Ferienwohnanlage bebautes Grundstück. Südlich grenzt die die Soiernstraße begleitende Grünfläche (Hang) an. Das Bewertungsgebäude steht punktförmig auf der nördlichen Grenze und geringfügig auf dem nördlichen Nachbargrundstück sowie im Abstand von rd. 1 m bis 4,50 m zur östlichen Grenze. Die Freiflächen ergeben sich hauptsächlich westlich und südlich des Wohnhauses als Grünfläche mit Baumbestand bzw. wassergebundene Hoffläche. Die Oberfläche fällt von Westen nach Osten um rd. 1 m bis 2 m ab, in Nord-Süd-Richtung ist das Gelände bis auf eine Tiefe von rd. 28 m eben, von da an fällt es nach Süden stark um rd. 2 m bis 3,50 m zur Soiernstraße ab.

Das Grundstück Flurstück Nr. 93/5 ist trapezförmig mit Orientierung der Längsachse in Nord-Süd-Richtung und mit einer kleinen Abschrägung im Nordosten, wo das Grundstück mit einer Frontbreite von rd. 5 m an der Straße „Am Waldeck“ anliegt. Die Breite beträgt im Mittel rd. 26 m, die Tiefe zwischen rd. 22 und 34 m. Im Norden schließt ein unbebautes Grundstück an, im Westen das zu bewertende bebaute Grundstück, im Osten ein in offener Bauweise mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Im Südwesten grenzt auf einer Breite von 5 m die die Soiernstraße begleitende Grünfläche (Hang) an. Das Grundstück ist unbebaut und eine Grünfläche mit Baumbestand. Die Oberfläche fällt von Westen nach Osten um rd. 2,40 m ab, in Nord-Süd-Richtung entspricht das Geländeprofil im westlichen Bereich in etwa dem des westlichen Nachbargrundstücks, im östlichen Bereich ist das Grundstück eben.

Das Grundstück Flurstück Nr. 105/39 ist stark trapezförmig mit Orientierung der Längsachse in Ost-West-Richtung. Im Norden und Nordosten grenzt das Grundstück mit einer Frontbreite von gesamt rd. 46 m an der Straße „Am Waldeck“ an. Die Breite beträgt im Süden rd. 41 m, die Tiefe maximal rd. 21 m. Im Süden schließt das zu bewertende bebaute und das unbebaute Grundstück an. Das Grundstück ist mit Ausnahme des Carports unbebaut und eine Grünfläche mit Baum-/Strauchbestand. Im westlichen Bereich liegt die wassergebundene Zufahrt zum Bewertungsgebäude. Die Oberfläche fällt von Westen nach Osten nahe der Nordgrenze um rd. 1,50 m, nahe der Südgrenze um rd. 3 m ab.

Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Der südliche Wohnteil des Gebäudes wurde gemäß Angabe und den vorliegenden Genehmigungsunterlagen um 1873 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Wann der nördliche Gebäudeteil, ursprünglich ein Stall mit Tenne, erbaut wurde, ist nicht bekannt. Der südliche Gebäudeteil ist teilunterkellert. Das Gesamtgebäude verfügt über ein Erd-, ein Ober- und ein teilausgebautes Dachgeschoß.

Die Gebäudeerschließung erfolgt von Westen über einen natürlich belichteten Treppenraum. Im Erdgeschoß liegt im Südwesten ein Wohnzimmer mit lichter Raumhöhe von rd. 2,56 m, im Südosten ein Schlafzimmer, ostorientiert ein Zimmer, von dem aus intern eine ostorientierte Bibliothek erschlossen wird. Innenliegend gibt es eine Dusche WC, im Westen ein Gäste-WC. Im Norden führt der Flur in einen weitgehend nicht ausgebauten Bereich mit einer Werkstatt, einem Waschraum und einem Lager, das separat von Norden über ein Tor erschlossen ist. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,54 m. Im Obergeschoß ist der südliche vom nördlichen Gebäudeteil getrennt. Im südlichen Teil entspricht der Grundriss in etwa dem des Erdgeschoßes. Ostorientiert liegt jedoch eine Küche, die zum südöstlichen Zimmer verbunden ist. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,58 m. Im nördlichen Gebäudeteil liegt eine Einliegerwohnung, die von Norden über eine Außentreppe erschlossen wird. Ein Stichflur erschließt die Räume. Im Osten liegen zwei Zimmer, im Westen ein Zimmer, eine Küche sowie eine Dusche/WC. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,39 m. Im südlichen Teil des Dachgeschoßes liegt ein südorientiertes Zimmer mit Balkon, östlich und westlich davon im Abseitenbereich Speicher- bzw. Nebenräume, im Westen ein Bad/WC, im Osten ein kleines Zimmer mit Dachgaube. Es bestehen Dachschrägen, die lichte Raumhöhe beträgt maximal rd. 2,20 m. Im nördlichen Teil des Dachgeschoßes liegen eine Dusche/WC sowie jeweils unbeheizt ein Vorraum, zwei nordorientierte Zimmer und ein Speicherraum. Die lichte Raumhöhe beträgt maximal rd. 2,36 m, es bestehen Dachschrägen.

Die Kellertreppe verläuft gegenläufig zur darüber liegenden Treppe EG/OG, weshalb der Zugang zur Kellertreppe durch eine gegenläufige Differenzterrasse mit halber Breite erfolgt.

Nördlich am Gebäude ist ein kleiner Holzschuppen mit Pultdach angebaut. Der Carport ist eine einfache Metallkonstruktion mit Pultdach.

4.3 Baubeschreibung

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

Baujahr:	ca. 1873, Renovierung 1978
Gründung:	vermutlich Bruchstein
Tragende Konstruktion:	Mauerwerk, nördlicher Teil ab OG Holz
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Trockenbau
Geschossdecken:	über KG Stahlbeton, sonst Holzbalkendecken
Fassade:	Putz, gestrichen, Holzverschalung
Dach:	(Instandsetzung 2023) Satteldach, Holzdachstuhl, keine relevante Wärmedämmung, Deckung Tonziegel, Rinnen/Fallrohre Zinkblech, Gaube Blech, Kaminkopf Klinker, Schneefang-Rundholz
Treppen:	Holz, Geländer Holz, Stahl, KG Beton mit Holzstufen bzw. gegenläufige Differenzterrasse Holz, Außentreppe Holz, Geländer Holz
Wandoberflächen:	Raufasertapeten gestrichen, Tapeten, Holzverschalung, Keramik, Kunststoff
Bodenbelag:	Parkett, Holzdielen, Keramik, Textil, Kunststoff, Linoleum, EG Nord Betonestrich, KG Klinker
Deckensichtflächen:	Raufasertapete gestrichen, Holzverschalung
Hauseingang:	Massivholz-Türblatt mit Glasfüllung, Holz-Blockzarge, Eingangspodest Beton
Innentüren:	Holztürblätter oder Füllungstürblätter lackiert, tlw. Glasausschnitte, U-Zargen Holz, tlw. Oberlichte, KG Stahltür
Fenster:	Holz-Kastenfenster, Zweifachverglasung, tlw. Holz-Verbundfenster, -fenstertüren, Sprossenverglasung, tlw. Holz, Isolierverglasung, Fensterbänke Naturstein, DG Holz, außen Blech, Fensterläden Holz, DG Nord und EG Nord Holzfenster, Einfachverglasung, Dachflächenfenster Holz, Wärmedämmverglasung
Heizung:	Hauptwohnung gasbefeuerte Zentralheizung im KG (Baujahr 1986), Warmwasserbereitung über Elektro-Boiler, Einliegerwohnung Gastherme mit Warmwasserbereitung in Werkstatt EG, sep. Außenkamin; Wärmeübertragung jeweils über Flachradiatoren, Thermostatventile, DG Nord unbeheizt
Elektroausstattung:	1978 modernisierte Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung,

	Verteilung, Anschluss für Herd/Ofen, Außenbeleuchtung, Bewegungsmelder, TV-SAT-Antenne,
Küche:	Anschlüsse Strom, Wasser, Abwasser; Einliegerwohnung: Gasherd mit Gasflasche
Sanitärräume:	Ausstattung ca. 1978: DG Bad/WC Süd: Einbauwanne, Stand-WC mit Waschfunktion, Bidet, Waschbecken, Wände/Boden Kunststoffbelag; Nord: Einbau-Duschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Waschbecken; Treppenhaus: Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Handwaschbecken, Installation tlw. auf Putz; EG Einbau-Duschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, 2 Waschbecken; OG Nord: Nord: Einbau-Duschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Waschbecken; tlw. Waschbecken in Zimmern; Waschraum: Wanne, Wasseranschluss, Außenwasseranschluss
Besondere Bauteile:	Kachelofen
Carport:	Metallprofil-Konstruktion, Pultdach, Welldeckung

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Hof/Zugang:	Wassergebundene Kiesdecke
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun, Tor Stahl/Holz
Schuppen:	Holzkonstruktion

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Baum- und Strauchbestand, Rasen/Wiese

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Erdgeschoß	1	17,200	8,800	151,36	
Obergeschoß	1	17,200	8,800	151,36	
Dachgeschoß	1	17,200	6,500	111,80	
Geschoßfläche gesamt					<u>414,52</u>
Grundstück FIST. Nr. 93/3					1.047
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ) (inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					0,40

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Holzbauteile außen tlw. verwittert, Fassade tlw. verwittert, Dachrinnen tlw. korrodiert, Hagelschaden an Holzverschalung, Anstrich Fenster und Fensterläden tlw. abgeblättert, Eingangstür EG stark verwittert, Außentreppe Einliegerwohnung Rutschgefahr;
innen: tlw. Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen (Decken, Wände, Türen, Fenster, Böden, Sanitär), beengter Kellerzugang wegen gegenläufiger Treppe;

Zustand/Ausstattung:

Das Objekt macht einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck, wenngleich Funktionstüchtigkeit vorliegt. Es besteht Bedarf an Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen in erhöhtem Umfang. Die erfolgten Modernisierungen (z. B. tlw. Fenster, Dach, Böden, Sanitärräume, Elektro, Heizung, Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserkanal) erfolgten weitgehend ca. 1978, somit vor rd. 46 Jahren. Durchgreifende Modernisierungen erfolgten in den letzten Jahren nicht. Die Ausstattung ist weitgehend unzeitgemäß und als einfach bis maximal durchschnittlich einzustufen. Marktüblich ist bei Nutzerwechsel mit durchgreifenden Modernisierungen zu rechnen.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des vorgefundenen Bestandes und seiner Konstruktion ist von einem weit überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Verbesserungspotential besteht an der gesamten Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster/Außentüren, Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (z. B. Zentralheizung mit Brennwerttechnik oder/und Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in der Substanz rd. 150 Jahre altes Wohnhaus mit Einliegerwohnung in guter bis sehr guter Wohnlage von Krün mit einfacher bis maximal durchschnittlicher Ausstattung sowie mit erhöhtem Bedarf an Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen. Es fügt sich wegen der verwendeten Materialien (verputzte Lochfassade) und Formensprache (Satteldach) baulich zwar noch in das Ortsbild ein, in der näheren Umgebung entstanden jedoch vielfach modernere Gebäude. Die architektonische Qualität des Objekts ist jedoch gehoben.

Die Grundrisskonzeption ist weitgehend zweckmäßig, in Teilen jedoch einfach und unzeitgemäß. Die Zimmer im Süden des Erd- und Obergeschoßes sind gut geschnitten, gut belichtet und bieten gute Aufenthaltsqualität. Nachteilig ist das Fehlen eines direkten Bezugs zu den Freiflächen. Nachteilig ist das innenliegende Bad im Erdgeschoß mit unzeitgemäß knappem Zuschnitt. Der Lagerbereich im Nordteil des Erdgeschoßes ist zweckmäßig und bietet sich gut als Kellerersatzraum mit direkter Erschließung von außen an. Waschraum und Werkstatt sind zweckmäßig. Das Zimmer Süd im Dachgeschoß bietet trotz niedriger Raumhöhe wegen des sehr guten Ausblicks und des Balkons sehr guten Nutzwert. Ob eine Genehmigungsfähigkeit als Aufenthaltsraum vorliegt, ist nicht ohne Weiteres festzustellen (z. B. Brandschutz). Das Bad/WC ist zweckmäßig/einfach. Die Räume in den Abseiten bieten zusätzlichen Lagerraum. Die unbeheizten Räume im Norden des Dachgeschoßes bieten mangels Beheizung nur sehr einfache Nutzungsanforderungen. Die Einliegerwohnung ist weitgehend zweckmäßig konzipiert, das Bad ist sehr knapp bemessen. Die Wohnqualität ist ausstattungsbedingt einfach.

Der Carport erfüllt wegen nur sehr einfache Nutzungsanforderungen.

Wegen der Objektgröße, der Grundrisskonzeption und der Wohnfläche eignet sich das Wohnhaus zur Nutzung durch zwei Parteien oder als Mehrgenerationen-Wohnhaus. Es ist zum Wertermittlungstichtag geeignet, nur einfache Wohnanforderungen zu erfüllen. Nachteilig wirkt der sehr ungünstige energetische Zustand und der Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf.

Trotz der teilweise erfolgten Modernisierungen handelt es sich zum Stichtag um eine rd. 150 Jahre alte Immobilie mit teilweise nicht mehr marktgerechter Konzeption. Bei einem Eigentümerwechsel ist davon auszugehen, dass potenzielle Käufer trotz der Funktionstüchtigkeit Modernisierungen und konzeptionelle Änderungen in Erwägung ziehen, um zeitgemäßen und dem Bodenwertniveau entsprechend hohe Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Dem steht jedoch das baujahresbedingte Investitionsrisiko in eine zum Stichtag in der Substanz rd. 150 Jahre alte Immobilie, das Genehmigungsrisiko hinsichtlich des Dachgeschoßes und der Einliegerwohnung und die Unterausnutzung des Grundstücks (WGFZ) von nur rd. 75 % entgegen. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes bietet sich wegen des Gebäudealters und der Konzeption nicht an. Der energetisch unterdurchschnittliche Gebäudezustand erfordert Investitionen, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten. Inwieweit die erforderlichen Investitionen zur Anpassung des Objekts an marktüblich erwartete, zeitgemäße Nutzeranforderungen in einem angemessenen Verhältnis zur Substanz und zum Nutzungs- und Wertentwicklungspotential des Grundstücks stehen, ist kritisch zu hinterfragen. Separat nutzbare Grundstücksflächen auf Flurstück Nr. 93/3 liegen aufgrund der Situierung des Wohnhauses nicht vor.

In diesem Zusammenhang ist wegen des Gebäudealters, der Konzeption und der nicht mehr lage-typischen Grundstücksausnutzung eine Überplanung des Grundstücks in Erwägung zu ziehen, wie sie auf zahlreichen Grundstücken in der näheren Umgebung bereits erfolgte. Diesbezüglich sind die Grundstückseigenschaften, insbesondere die Lage und der Zuschnitt, gut bis sehr gut.

Beim Grundstück Flurstück Nr. 93/5 handelt es um ein gut bebaubares Wohngrundstück in guter bis sehr guter, ruhiger Wohnlage mit nahezu ungehindertem Ausblick nach Süden. Das Grundstück Flurstück Nr. 105/30 liegt durchschnittlich. Nachteilig ist die lange Grenze zur Verkehrsfläche und der etwas ungünstige Zuschnitt.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt unterdurchschnittlich. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Zu einer Wohnnutzung bietet sich marktüblich keine relevante Alternative.

Die Drittverwendungsmöglichkeit als unbebautes Grundstück sowie des Flurstücks Nr. 93/5 ist gut. Eine Bebaubarkeit mit Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern ist denkbar.

Vermarktungschancen:

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart Eigenheim bzw. Wohngrundstück zutrifft, die marktüblich zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im Verlauf der Jahre 2022 und 2023 deutlich zurückgegangen. Seit Ende 2023 zeichnet sich jedoch wieder eine Trendwende am Zinsmarkt ab, deren Nachhaltigkeit zum Wertermittlungsstichtag nicht absehbar ist.

Nachteilig wirken das sehr hohe Gebäudealter, die weitgehend nicht mehr zeitgemäße Konzeption, die weitgehend unzeitgemäße Ausstattung, das mit dem Gebäudealter verbundene Investitionsrisiko und die Unterausnutzung des Grundstücks. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Dem Segment der selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäuser ist am örtlichen Immobilienmarkt neben dem Segment der Eigentumswohnungen der größte Marktanteil beizumessen. Infolge der ab Frühjahr 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis (Eigennutzer) insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich in Teilen zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen geführt hat. Am örtlichen Immobilienmarkt werden vergleichbare Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung überwiegend unter dem Motiv der Eigennutzung erworben. Vermietungen vergleichbarer Objekte oder einzelner Einheiten spielen am örtlichen Immobilienmarkt eine untergeordnete Rolle bei der Kaufentscheidung.

5.2 Marktdaten

Grundstücksmarktbericht:

Der Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses weist für die Jahre 2019 und 2020 im Landkreis ohne die Teilmärkte Garmisch-Partenkirchen und Murnau folgende Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus:

Landkreis ohne GaPa + Murnau + Seehausen 2019 - 2020		freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Baujahr	Fälle	Preis [€]	Wohnfläche [m ²]	Grundstück [m ²]	Preis pro Quadratmeter Wohnfläche [€]
	104				
bis 1949	21	689.000	150	516	3.952
1950 bis 1979	56	550.000	140	642	4.246
1980 bis 1999	14	1.001.000	194	682	4.841
2000 bis Neubau	12	717.500	155	572	4.704
Neubau	1	*	*	*	*

Tabelle 33: Baujahresgruppen Ein- und Zweifamilienhäuser Lkr. ohne GaPa + Murnau + Seehausen

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021

Sachwertfaktoren:

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen weist in seiner Veröffentlichung „Wertermittlungsrelevante Daten 2023“ folgende Sachwertfaktoren auf Grundlage von 64 Kauffällen im gesamten Landkreis in den Jahren 2021 und 2022 aus:

Freist. Ein- und Zweifamilienhäuser	
ber. Grundstücksgröße [m ²]	Sachwertfaktor
300	1,28
400	1,22
500	1,18
600	1,15
700	1,12
800	1,10
900	1,08
1.000	1,06
1.100	1,04
1.200	1,03

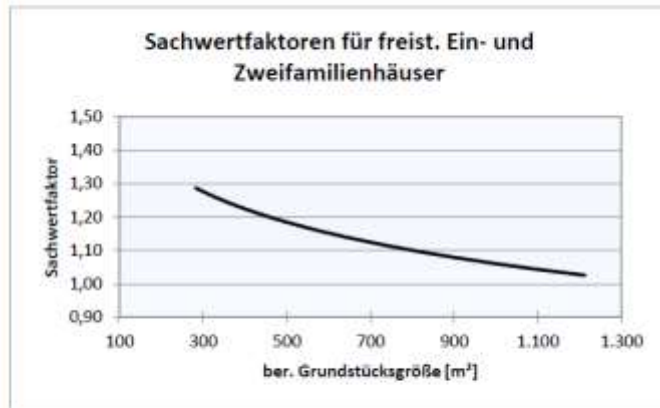


Abbildung 9: Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 4: Sachwertfaktoren EFH / ZFH

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl: 64	SWF	Datum	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwert (€/m ²) (01.01.2022)	WOFZ (bats. vorhanden)	bereinigte Grundstücksfläche [m ²]	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Ausstattungsstandard (AS3)	Baujahr	fiktives Baujahr	RND	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert
Mittelwert	1,13	13.02.2022	1.142.758	1.284	0,41	734	364	185	6.832	2,76	1972	1980	38	73 %
Median	1,14	19.03.2022	1.125.873	1.300	0,41	706	349	180	6.417	2,75	1972	1974	33	75 %
Mittlere Werte (80%iler Wert)	0,93 bis 1,27	10.07.2021 bis 19.08.2022	674.610 bis 1.457.165	900 bis 1.800	0,29 bis 0,46	524 bis 946	270 bis 428	146 bis 222	5.535 bis 8.081	2,30 bis 3,13	1959 bis 1992	1964 bis 1996	22 bis 54	65 % bis 84 %
Standardabweichung	0,24		512.408	445	0,15	253	123	59	2.330	0,68	29	19	19	13 %
Typische Werte (80%iler Wert)	0,84 bis 1,45	12.04.2021 bis 23.11.2022	509.054 bis 1.847.712	700 bis 1.850	0,22 bis 0,58	404 bis 1.067	228 bis 501	120 bis 250	4.302 bis 9.182	2,00 bis 3,74	1935 bis 2011	1960 bis 2011	18 bis 70	54 % bis 88 %
Minimum	0,65	12.02.2021	384.772	550	0,20	282	100	79	2.375	1,10	1857	1953	12	42 %
Maximum	1,65	28.12.2022	2.200.467	1.850	1,06	1.213	708	395	15.707	4,20	2019	2019	77	92 %

Tabelle 5: SWF EFH / ZFH

Zu berücksichtigen ist, dass die Ableitung der Sachwertfaktoren auf dem ggf. indexierten Bodenrichtwert vom 31.12.2020 bzw. 01.01.2022 beruhen.

Kaufpreisangebote:

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

Kaufangebote ab 2022, WF > 170 m ²									
Datum	Ort	Straße	Grundstück [m ²]	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF	Preis/m ² Grd.
01.07.2022	Barmsee		805	MFH	1978	385	1.895.000 €	4.922 €	2.354 €
09.12.2023	Krün	Schwarzkopfstr. 3a	715	EFH	1957	200	1.300.000 €	6.500 €	1.818 €
08.11.2023	Krün		820	EFH	1979	360	1.175.000 €	3.264 €	1.433 €
27.07.2022	Krün		978	MFH	1982	254	1.075.000 €	4.232 €	1.099 €
02.09.2022	Krün		1.736	MFH	RA	310	1.890.000 €	6.097 €	1.089 €
24.08.2023	Wallgau		687	EFH	1983	184	1.500.000 €	8.152 €	2.183 €
01.01.2024	Wallgau		8.053	BHS	1798	400	2.100.000 €	5.250 €	261 €
01.01.2024	Wallgau		420	MFH	NA	204	990.000 €	4.853 €	2.357 €
Mittelwert			1.777		1946	287	1.490.625 €	5.409 €	1.574 €
Median								5.086 €	1.626 €

Ein direkt mit dem bebauten Bewertungsobjekt vergleichbares Objektangebot ist nicht enthalten. Die Baujahre sind weitgehend deutlich jünger. Das Baujahr eines Objekts ist deutlich älter, es weist jedoch eine deutlich größere Grundstücksfläche auf. Der Median der Wohnflächenpreise liegt über den Werten gemäß Grundstücksmarktbericht.

Zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten für Objekte im Wiederverkauf besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

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 die vorliegende Objektart existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nur fünf Kaufpreise für annähernd vergleichbare Objekte entnommen werden, wovon jedoch nur eines in Krün liegt. Die Abweichungen der Objekteigenschaften sind jedoch nicht hinreichend gesichert erfassbar. Das Vergleichswertverfahren kann daher für das bebaute Grundstück nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der vorliegenden Kaufpreise aus Gründen einer transparenten Wertermittlung und zur Orientierung. Die Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt in Betracht, da es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung handelt, bei dem es für die Werteinschätzung nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten und Sachwertfaktoren Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Einfamilienhäusern liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist in Anlehnung an diese Daten möglich. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Sachwertverfahren angewendet.

Das Sachwertmodell ermöglicht bei marktorientierter Anwendung die Überprüfung, ob den vorhandenen baulichen Anlagen noch ein Wert mehr beizumessen ist. Ist dem nicht der Fall, sehen die Immobilienwertermittlungsverordnung das Liquidationsverfahren vor. Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV ist der Verfahrenswert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen um die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

Es existiert zwar örtlich ein eingeschränktes Marktsegment an vermieteten Einfamilienhäusern, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Eine marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist jedoch mangels objektspezifischer Marktdaten nicht gesichert möglich. Zudem ist das Bewertungsobjekt ein Objekttyp, dessen Preis am örtlichen Immobilienmarkt gewöhnlich nicht durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Auf eine Darstellung des Ertragswertverfahrens wird daher verzichtet.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bebautes Grundstück FIST. Nr. 93/3

Der Gutachterausschuss hat für das Bewertungsobjekt folgende Kaufpreise annähernd vergleichbarer Objekte übermittelt:

Kaufpreissammlung ab 2021, EFH/ZFH, Baujahr < 1970, WF > 100 m²

Nr.	Datum	Ort/Lage	Eigenschaften	Objekt	Baujahr	Grdst.	WF	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WF
						[m ²]	[m ²]		
1	02/2021	Mittenwald Südwest	vermietet, Mängel	EFH	1953	755	165	703.600 €	4.264 €
2	02/2021	Wallgau Nord	tlw. modernisiert	EFH	1959	1.056	234	1.000.000 €	4.274 €
3	09/2023	Am Schmalensee	DG neu aufgestockt	EFH	1937	1.305	208	1.200.000 €	5.769 €
4	10/2023	Mittenwald Nord	Hang, Mängel	EFH	1900	803	243	1.268.000 €	5.218 €
5	12/2023	Krün Bärnbichl	tlw. modernisiert, Mängel	EFH	1960	1.000	180	1.140.000 €	6.333 €
Arithmetisches Mittel								1.062.320 €	5.172 €

Ein direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt hinsichtlich Lage in Krün und insbesondere Baujahr ist nicht enthalten. Vier der fünf Objekte sind deutlich jünger und weisen mutmaßlich entsprechende Konzeptionen auf. Die Wohnflächen sind tendenziell kleiner, die Grundstücksflächen annähernd vergleichbar. Zwei Kauffälle liegen vor dem Zeitraum des deutlichen Zinsanstiegs Anfang 2022.

Die Wohnflächenpreise liegen leicht über den Wohnflächenwerten gemäß Grundstücksmarktbericht, jedoch in einer plausiblen Relation zu den recherchierten Angebotsdaten.

Wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen und der weitgehend nicht erfassbaren Objektunterschiede ist eine Ableitung des Verkehrswertes des Bewertungsobjekts nicht hinreichend gesichert möglich. Die Daten können jedoch zur Orientierung bzw. stützend zur Beurteilung des Bodenwerts und ggf. hinsichtlich der Bemessung eines Sachwertfaktors dienen.

6.2.2 Bodenwert FSt. Nr. 93/3

Der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind keine Kaufpreise hinreichend vergleichbarer unbebauter Wohngrundstücke zu entnehmen. Daher erfolgt die Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert, wie es § 40 Abs. 2 ImmoWertV vorsieht.

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von **1.000 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet, eine Grundstücksfläche von 1.000 m² sowie auf eine wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ von 0,55. Diese WGFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

Abweichungen des Richtwertgrundstückes vom Bewertungsobjekt sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Belastbare Erkenntnisse, die eine Bodenwertindexierung zum Wertermittlungsstichtag begründen würden, liegen nicht vor.

Die realisierbare WGFZ wurde unter Nr. 2.4.2 mit rd. **0,53** ermittelt. Die Anpassung erfolgt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Er beträgt für die Umrechnung einer WGFZ von 0,55 auf 0,53 interpoliert 0,852/0,86.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als überdurchschnittlich erachtet, was mit einem Zuschlag von 10 % berücksichtigt wird.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

1.000 €/m ² x 0,852/0,86 x 1,1	1.090 €/m²
Bodenwert: 1.047 m ² x 1.090 €/m ²	1.141.230 €

Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche von rd. 218 m² entspricht der Bodenwert rd. 5.235 €/m² WF, was bereits über dem Median der Wohnflächenpreise der recherchierten Kaufpreisangebote und über dem durchschnittlichen Wohnflächenwert der recherchierten tatsächlichen Kaufpreise liegt. Die angebotenen bzw. gehandelten Objekte sind jedoch weitgehend deutlich jünger, das Bewertungsobjekt weist keinen überdurchschnittlichen Wohn/Nutzwert auf, so dass deutlich wird, dass kein Wertanteil für die baulichen Anlagen begründbar ist.

Aufgrund der unter Nr. 4 festgestellten Objekteigenschaften und der vorliegenden Marktdaten wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Vermarktung des Objekts zu einem Preis, der über dem reinen Bodenwert liegt, als nicht möglich erachtet. Marktüblich ist daher davon auszugehen, dass potenzielle Käufer dem aufstehenden Gebäude keinen Wert mehr beimessen und das Objekt als Abbruchobjekt betrachten, unabhängig davon, ob eine Nutzungsfortführung technisch möglich ist oder erfolgt.

6.2.3 Bodenwert FIST. Nr. 93/5

Als Ausgangswert dient ebenfalls der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von **1.000 €/m²** ohne Indexierung zum Wertermittlungsstichtag.

Die realisierbare WGFZ wurde unter Nr. 2.4.2 mit rd. **0,65** ermittelt. Die Anpassung erfolgt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Er beträgt für die Umrechnung einer WGFZ von 0,55 auf 0,65 0,89/0,86.

Die Grundstücksgröße weicht um rd. 26 % von der des Richtwertgrundstücks nach unten ab. Marktüblich werden für kleiner Grundstücke höhere Quadratmeterpreise erzielt, wobei eine Doppelberücksichtigung mit der WGFZ-Anpassung zu vermeiden ist. Es erfolgt ein empirischer Zuschlag von 5 %

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als überdurchschnittlich erachtet, was mit einem Zuschlag von 10 % berücksichtigt wird.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

1.000 €/m² x 0,89/0,86 x 1,05 x 1,1 **1.195 €/m²**

Bodenwert: 739 m² x 1.195 €/m² **883.105 €**

6.2.4 Bodenwert FIST. Nr. 105/39

Als Ausgangswert dient ebenfalls der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von **1.000 €/m²** ohne Indexierung zum Wertermittlungsstichtag.

Die realisierbare WGFZ wurde unter Nr. 2.4.2 mit rd. **0,61** ermittelt. Die Anpassung erfolgt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Er beträgt für die Umrechnung einer WGFZ von 0,55 auf 0,61 interpoliert 0,874/0,86.

Die Grundstücksgröße weicht um rd. 40 % von der des Richtwertgrundstücks nach unten ab. Marktüblich werden für kleiner Grundstücke höhere Quadratmeterpreise erzielt, wobei eine Doppelberücksichtigung mit der WGFZ-Anpassung zu vermeiden ist. Es erfolgt ein empirischer Zuschlag von 8 %

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich erachtet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

1.000 €/m² x 0,874/0,86 x 1,08 **1.098 €/m²**

Bodenwert: 604 m² x 1.098 €/m² **663.192 €**

6.3 Sachwert FSt. Nr. 93/3

Gebäudestandard

Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 für den Gebäudetypus „freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus“ ergibt sich folgender Gebäudestandard:

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach SW-RL (2012)			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	1	2,07
Dach	15	2	2,70
Fenster/Außentüren	11	2	1,98
Innenwände und -Türen	11	2	1,98
Deckenkonstruktion und Treppen	11	2	1,98
Fußböden	5	3,5	1,58
Sanitäreinrichtungen	9	3,5	2,84
Heizung	9	2,5	2,03
Sonstige technische Ausstattung	6	2	1,08
	100	2,28	2,03

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 4 ImmoWertV)

Die für den Gebäudetypus genannte übliche Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß (nicht mehr gültiger) Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 3 für Objekte des Gebäudestandards von 2 bei 65 Jahren. Gemäß Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlage 1, wurde die übliche Gesamtnutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Bauart auf 80 Jahre festgelegt, was jedoch nur verbindlich bei der Ermittlung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten gilt. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag rd. 150 Jahre alt. Rechnerisch hat das Gebäudealter bereits die übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäude des vorliegenden Standards bei weitem überschritten. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Das Objekt wurde teilweise modernisiert, wobei der Zeitpunkt rd. 46 Jahre zurückliegt. Es erfüllt wegen der Konzeption nicht mehr in allen Bereichen heute marktübliche Wohnanforderungen, insbesondere im Hinblick auf das in den letzten Jahren stark gestiegene Bodenwertniveau und den damit verbundenen, hohen Anspruch potenzieller Käufer von Immobilien in der Region. Unterlassene Instandhaltungen und Instandsetzungen wirken vermindern auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Grundstücksausnutzung beträgt nur rd. 75 %. Potenzielle Käufer können dem Bewertungsobjekt ohne durchgreifende Modernisierungen und Anpassung der Ausstattung an zeitgemäße Anforderungen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beimessen. Einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen sind Grenzen gesetzt, wenn der Abriss und eine Neubebauung wirtschaftliche vernünftiger ist oder die bauliche Anlage aufgrund der Marktverhältnisse auch in einem modernisierten Zustand keine wirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird somit nicht nur nach dem Erhaltungszustand des Gebäudes, sondern maßgeblich durch die Lage auf dem Immobilienmarkt

bestimmt und setzt eine entsprechende Nachfrage für eine Nutzung voraus. (vgl. *Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, § 4 Rn. 43 ff.*) Da das Gebäude zeitgemäße und dem Bodenwertniveau angemessene Wohnanforderungen nicht mehr erfüllen kann, spricht man gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV von einer wirtschaftlichen Überalterung.

Die baulichen Anlagen nutzen das Bewertungsgrundstück, bezogen auf die realisierbare WGFZ, zu rd. 75 % aus. Erweiterungsmaßnahmen werden wegen überdurchschnittlicher Baukosten für Bauen im Bestand, der vorhandenen Bausubstanz und seiner Konzeption als unwirtschaftlich erachtet. Wegen der Situierung des Gebäudes sind wirtschaftlich selbständig verwertbare Grundstücksteilflächen nicht vorhanden. Die Marktangebotsdaten und Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser deuten zweifelsfrei darauf hin, dass das Objekt zu einem Preis über dem reinen Bodenwert nicht veräußerbar ist. Das bedeutet, dass den baulichen Anlagen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr kein Wert mehr beigemessen wird. Eine Nutzungsfortführung ist zwar technisch möglich, vor dem Hintergrund der Marktdaten jedoch unwirtschaftlich. Daraus folgt, dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht mehr angenommen werden kann.

Im Sachwertverfahren führt eine fehlende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu einem Alterswertminderungsfaktor von Null. Somit ist kein Sachwert der baulichen Anlagen darstellbar. Auf die Darstellung des Sachwertverfahrens wird daher verzichtet.

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

6.4.1 Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV (FSt. Nr. 93/3)

Das angewandte Bewertungsverfahren zeigt, dass dem vorhandenen Gebäude kein Wert mehr beizumessen ist, da keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgestellt werden kann. Für derartige Fälle sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung in § 8 Abs. 3 Nr. 3 das Liquidationsverfahren vor.

Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Verfahrenswerts die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu berücksichtigen, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren un bebauten Grundstücken entspricht. Voraussetzung ist eine sofort mögliche Freilegung. Dies ist vorliegend der Fall.

Die Freilegungskosten werden aufgrund stichtagsnaher Recherchen bei Abbruchunternehmen und aus Erfahrungswerten für den vorliegenden Objekttyp mit üblicherweise rd. 60,00 €/m³ Bruttorauminhalt angenommen. Die abzubrechenden baulichen Anlagen umfassen einen Bruttorauminhalt von gesamt ca. 1.282 m³. Für die Freilegungskosten wird im Hinblick auf eine marktgerechte Ergebnisrundung ein Ansatz in Höhe von rd. **63 €/m³** gewählt:

Freilegungskosten: 1.282 m³ x rd. 63 €/m³ - rd. 81.000 €

Möglicherweise das nördliche Nachbargrundstück betreffende, anteilige Freilegungskosten, z. B. wegen des geringfügigen Überbaus oder des Carports, werden dem Flurstück Nr. 93/3 zugeordnet.

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“.

Vorläufiger Vergleichswert FISSt. Nr. 93/3 rd. **1.141.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV (Liquidation) FISSt. Nr. 93/3 **- 81.000 €**

Vorläufiger Vergleichswert FISSt. Nr. 93/5 rd. **883.000 €**

Vorläufiger Vergleichswert FISSt. Nr. 105/39 rd. **663.000 €**

Wegen des Gebäudealters, seiner Konzeption, des Ausstattungsstandards und der Unterausnutzung des Grundstücks ist eine Nutzung des Bewertungsobjekts für einen wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer nicht mehr rentabler als die Freilegung des Grundstücks. Es liegt eine wirtschaftliche Überalterung vor. Am gewöhnlichen Grundstücksmarkt bemisst sich der Verkehrswert derartiger Objekte daher am Liquidationswert, worauf auch die Vergleichsdaten hindeuten. Unabhängig davon können sich einzelne Marktteilnehmer entgegen einer rein wirtschaftlichen Betrachtung dazu entscheiden, das Objekt instand zu setzen und zu modernisieren. Auch hierfür bietet der Liquidationswert eine marktgerechte Preisgrundlage.

In das Liquidationsverfahren gingen marktgerechte Freilegungskosten sowie ein angemessener Bodenwert auf Grundlage des vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwerts ein. Die Abweichungen des Bewertungsgrundstückes vom Richtwertgrundstück wurden angemessen berücksichtigt. Eine Marktanpassung zum Liquidationswert ist nicht erforderlich.

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Vergleichsverfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich bei den Bodenwerten jeweils um den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter angemessener 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 26. März 2024** (Qualitätsstichtag 08.11.2023)

für das Grundstück Flurstück Nr. 93/3, Gemarkung Krün,
Soiernstraße 3,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

1.060.000 €

(in Worten: einemillionsechzigtausend Euro),

für das Grundstück Flurstück Nr. 93/5, Gemarkung Krün,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

880.000 €

(in Worten: achthundertachtzigtausend Euro)

und für das Grundstück Flurstück Nr. 105/39, Gemarkung Krün,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

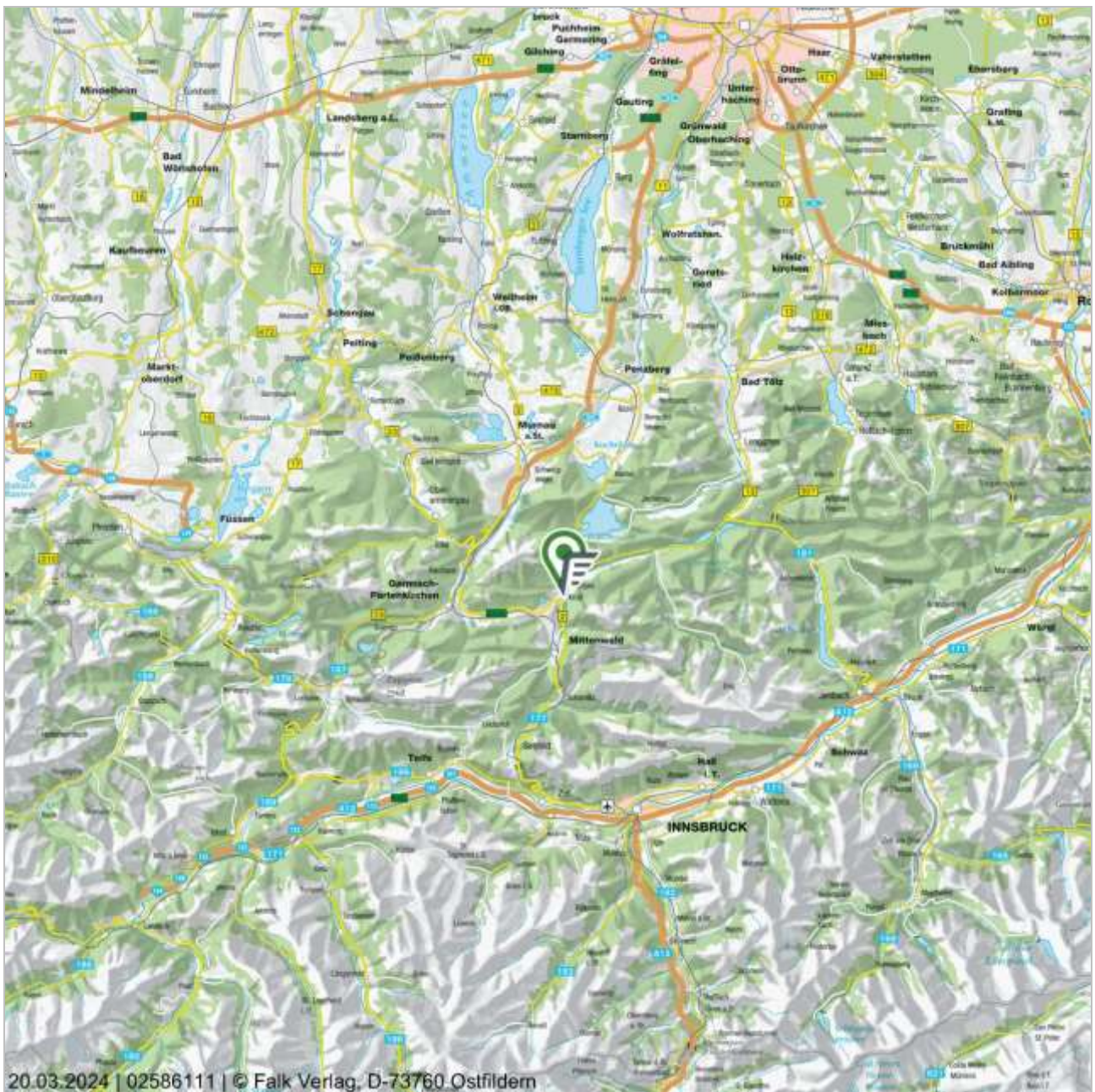
660.000 €

(in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro)

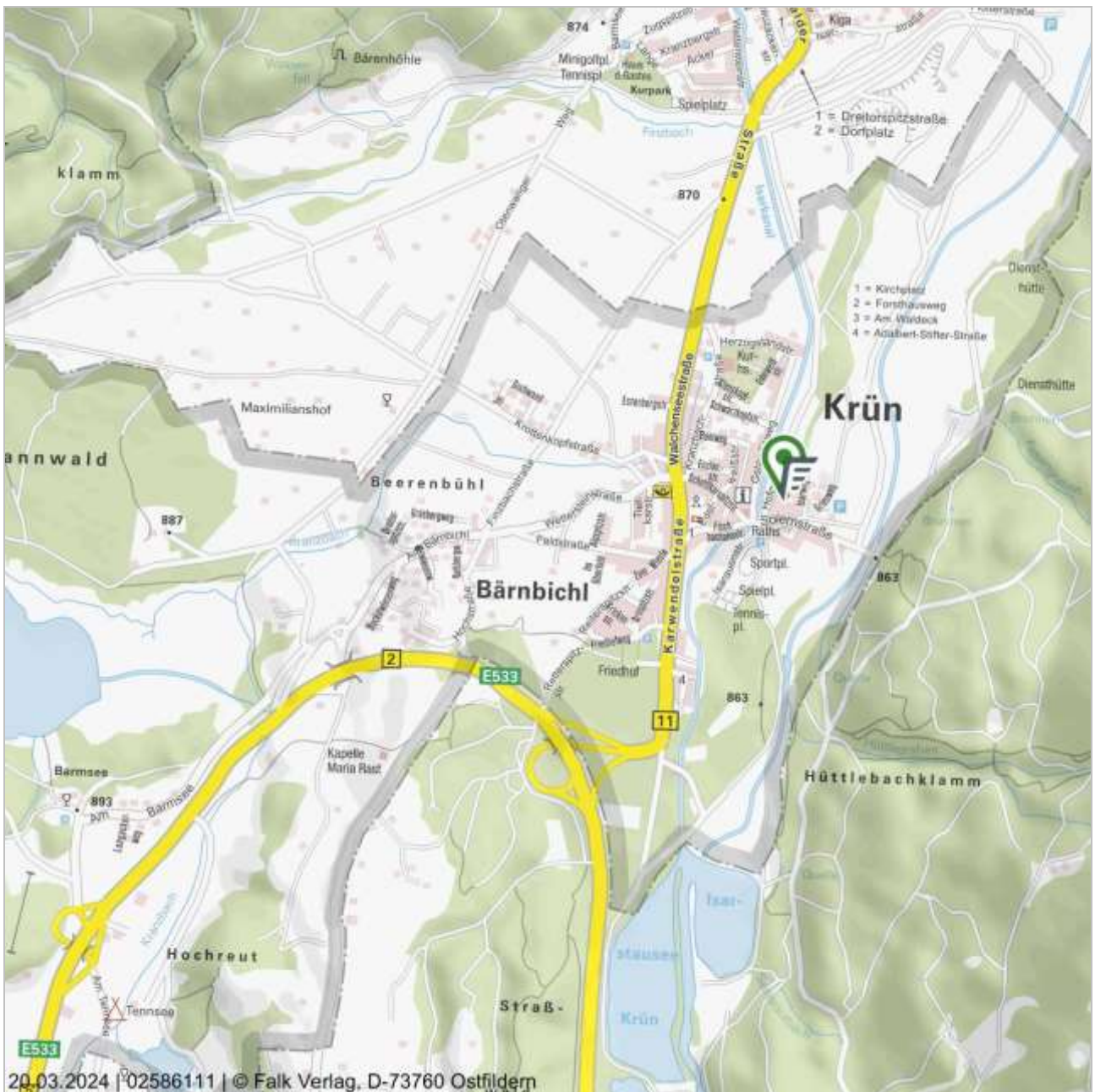
als marktgerecht festgestellt

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

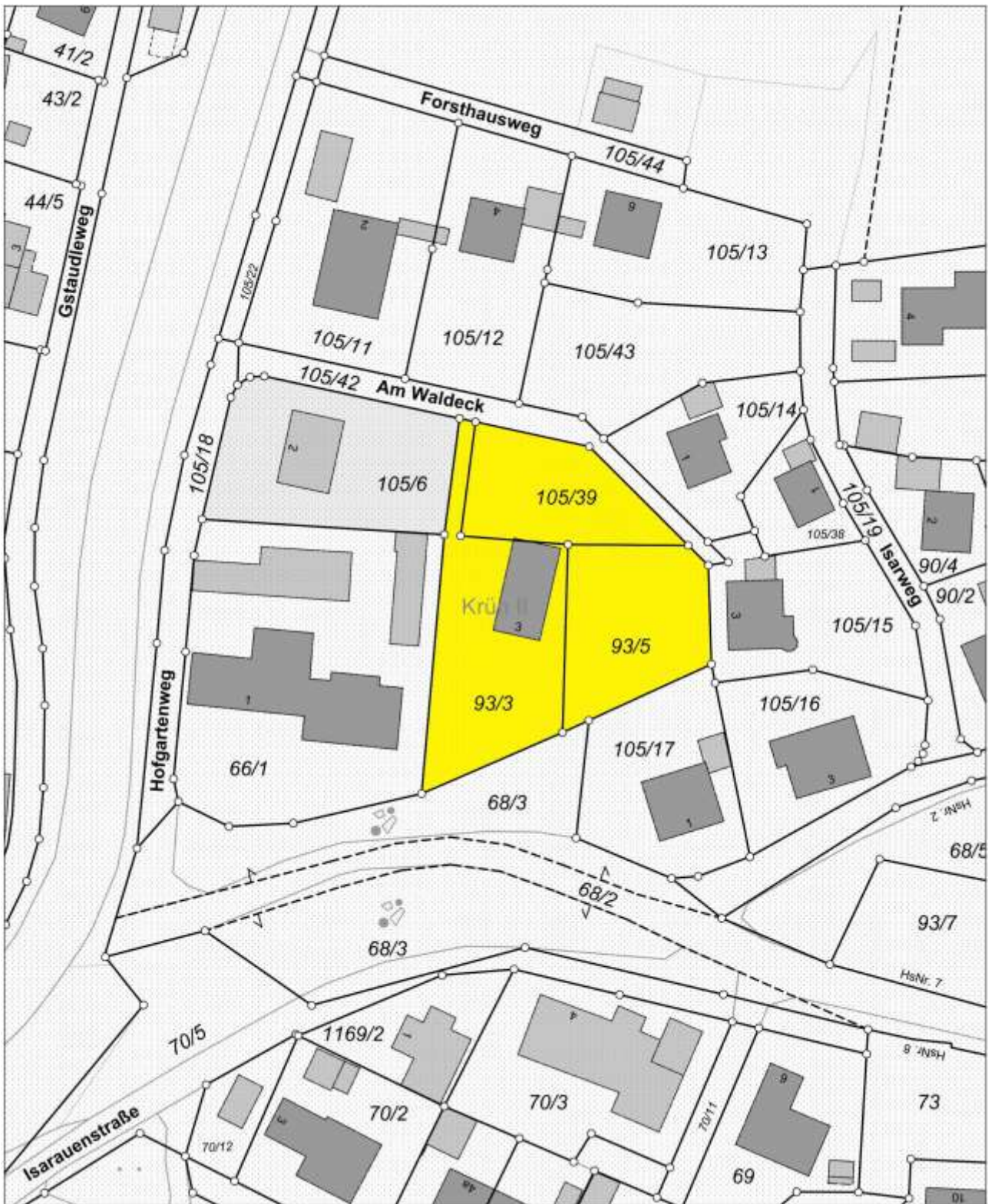
Die Anlagen 1 bis 20 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

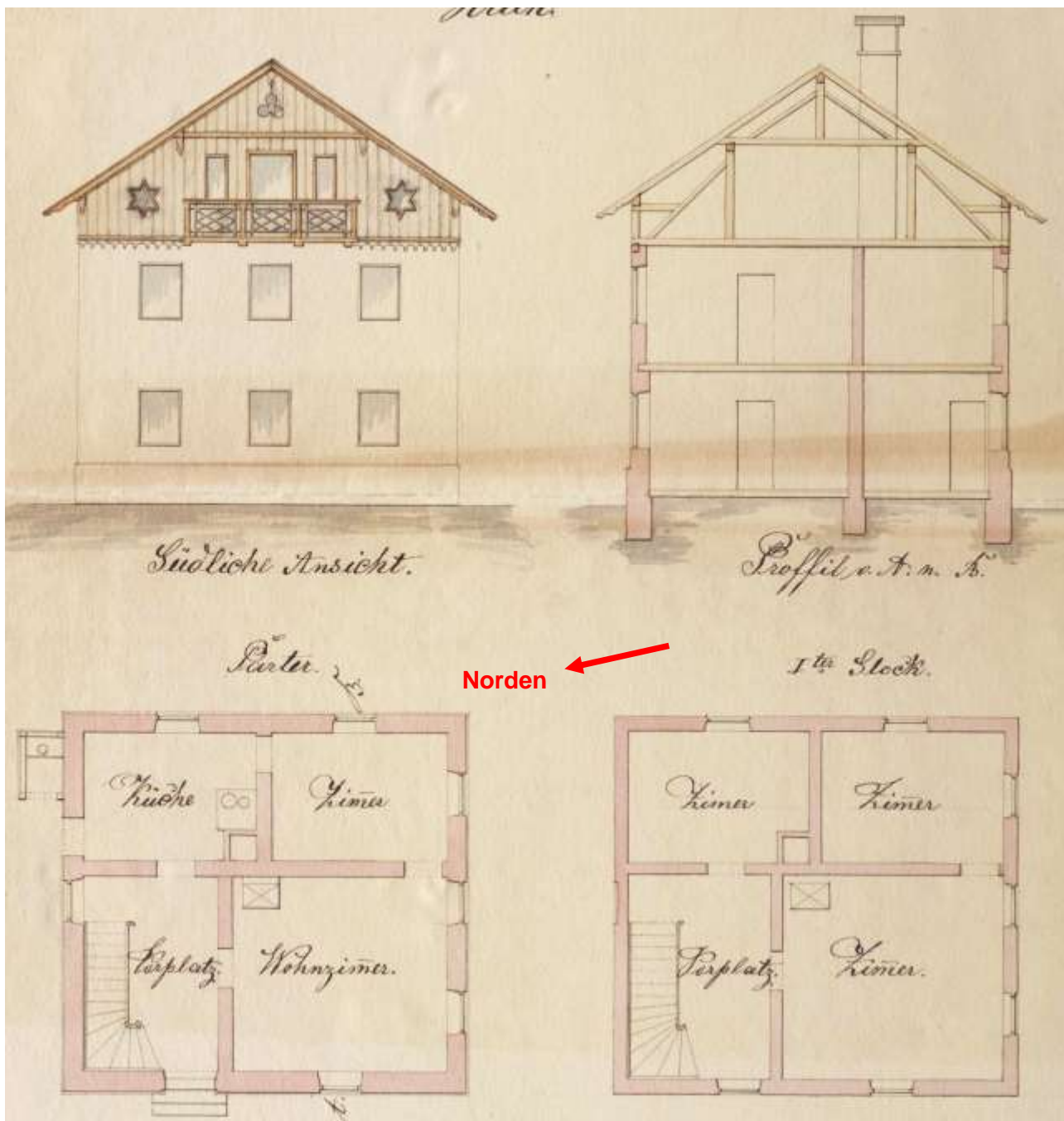


Ortsplan

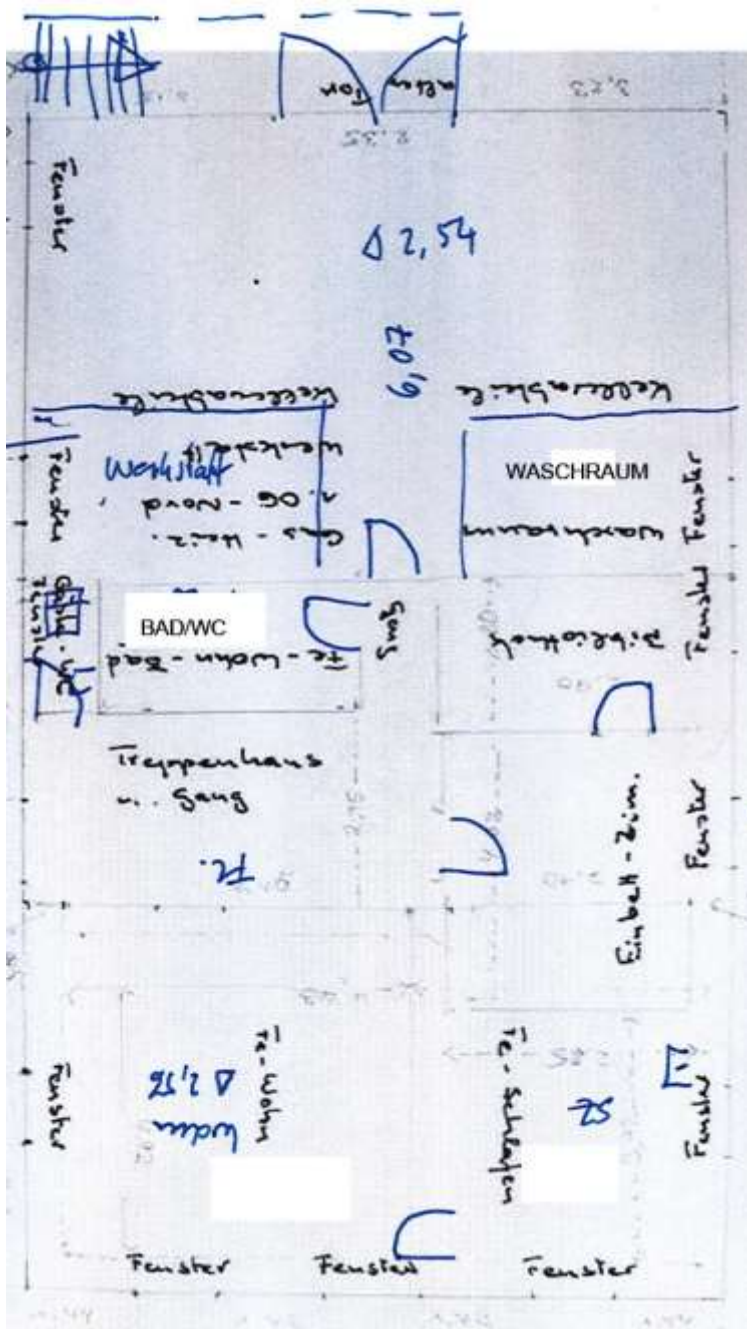


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

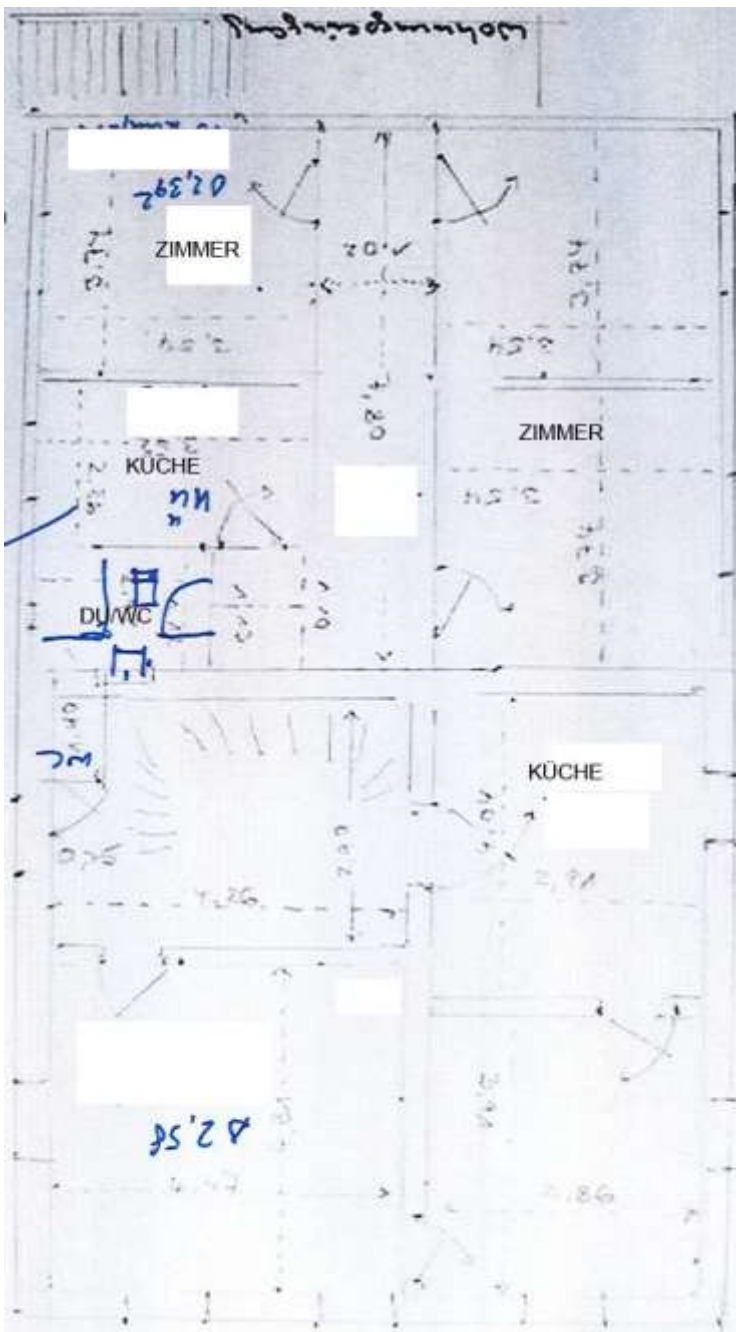
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



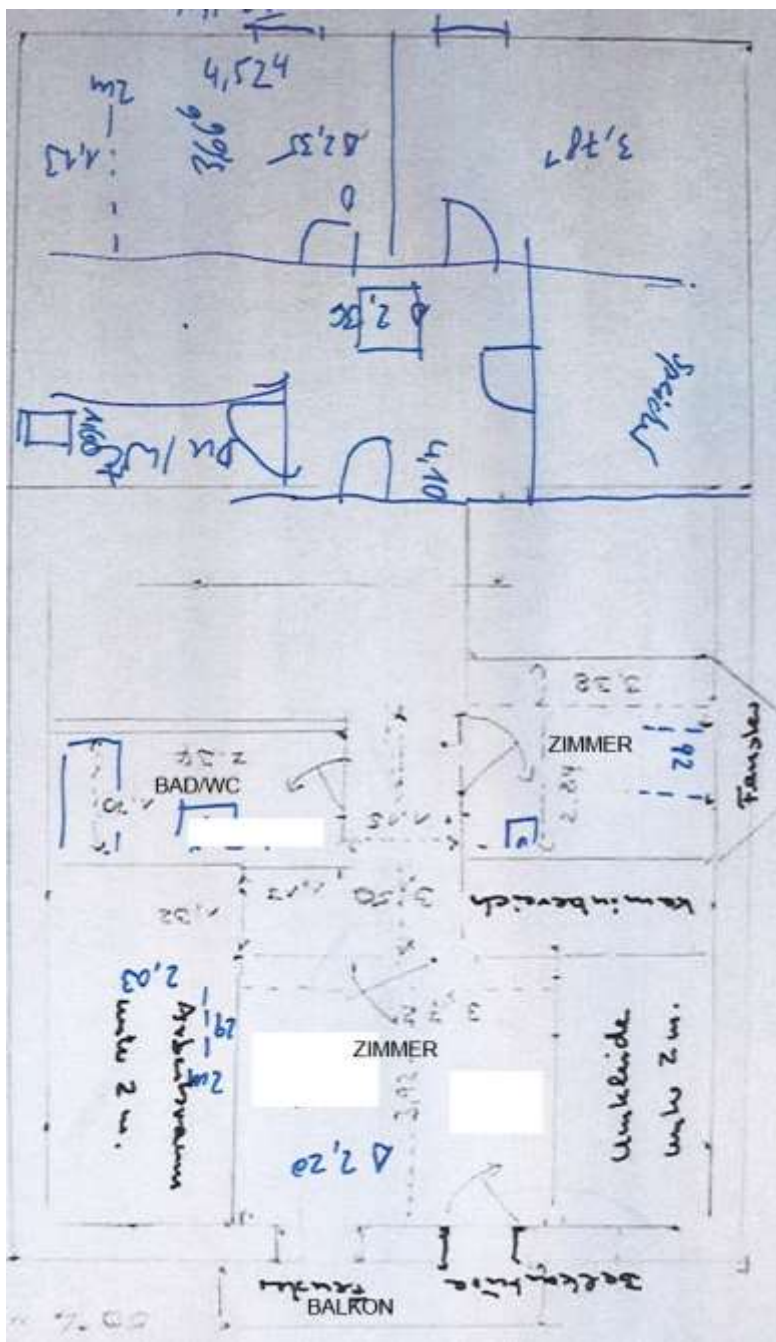
Genehmigungsplan



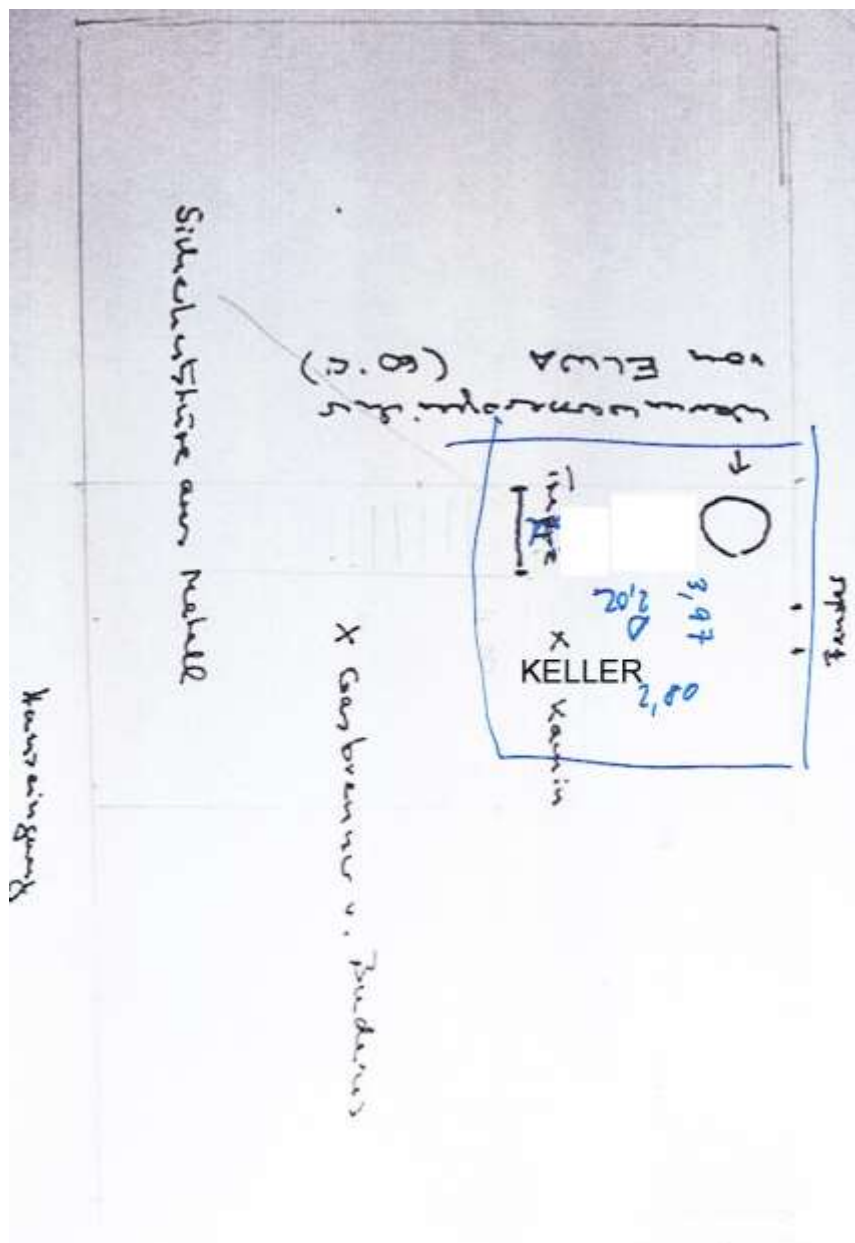
Grundriss-Skizze Erdgeschoß



Grundriss-Skizze Obergeschoß



Grundriss-Skizze Dachgeschoß



Grundriss-Skizze Kellergeschoß



Ansicht von Süden



Ansicht von Süden



Blick von Soiernstraße aus



Stufenanlage von Soiernstraße aus



Ansicht von Nordosten



Zufahrt „Am Waldeck“ von Westen



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Osten



Fensterdetail



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden



Carport



Blick nach Nordosten zu F1St. 93/5, 105/39



Zugang zur Stufenanlage im Süden



Blick vom Balkon nach Süden



Südbalkon



Speicher



Speicher



Flur DG



„Arbeitszimmer“ DG



Zimmer Ost DG



Zimmer Süd DG



Bad/WC DG



Bad/WC DG



Treppe DG



Zimmer DG



Vorraum Nord DG



Dusche/WC Nord DG



Vorraum Nord DG



Vorraum Nord DG



WC OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Küche OG



Treppenraum OG



Treppe EG/OG



Zimmer EG



Schlafzimmer EG



Hauseingang



WC EG



Dusche/WC EG



Lager Nord EG



Zimmer EG



Waschraum EG



Lager Nord EG



Lager Nord EG



Werkstatt



Treppe KG mit halbbreitem Gegenlauf



Heizung KG



Treppe KG



Flur EG



Eingang Einlieger OG Nord



Flur Einlieger



Dusche/WC Einlieger



Treppe Einlieger



Hauseingang



Zimmer Einlieger



Zimmer Einlieger