



GA Nr. 2021-300 N

Digitale, nicht unterzeichnete Fassung
in reduzierter Auflösung / Druckqualität

GUTACHTEN

über den

Verkehrswert

(§ 194 BauGB)

des 49,72756/1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der
1-Zimmer-Eigentumswohnung im Obergeschoss samt Keller Nr. B

am bebauten Grundstück Flurstücke Nr. 405 + 406, Gemarkung Partenkirchen,
in 82467 Garmisch-Partenkirchen, Ludwigstraße 69-71

zum 01.07.2022

vom 27.07.2022

Az.: 2 K 61/21

... ./... ..

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag / Zweck der Wertermittlung	4
1.3	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.4	Ortsbesichtigung von außen	4
1.5	Eigentümer laut Grundbuch	5
1.6	Unterlagen	5
1.7	Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
1.8	Hinweise	5
1.9	Grundbuchvortrag	7
1.10	Auszug aus der Teilungserklärung	10
2.	BODENBESCHREIBUNG	11
2.1	Lage und Umgebung	11
2.2	Erschließung	12
2.3	Verkehrsanbindung	12
2.4	Grundstück	12
3.	BAUBESCHREIBUNG	13
3.1	Wohn- und Geschäftshaus	13
3.2	Nutzung Eigentumswohnung mit Keller Nr. B	13
3.3	Roh- und Ausbau	14
3.4	Baulicher Zustand	15
3.5	Außenanlagen	15
4.	VERGLEICHSWERT	16
4.1	Kaufpreise	16
4.2	Ableitung des objektspezifischen Vergleichswertes	17
4.3	Objektspezifischer Vergleichswert	17
5.	VERKEHRSWERT	18
6.	ANGABEN FÜR DAS GERICHT	20

Anhang 1	Berechnung / Aufstellung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFIV	
Anhang 2	Seite 1 Aufteilungsplan / Grundriss Whg. Nr. B im OG,	ohne Maßstab
	Seite 2 Aufteilungsplan / Grundriss Keller Nr. B,	ohne Maßstab
Anhang 3	Luftbild mit digitaler Flurkarte,	Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 4	Ortsplan,	ohne Maßstab
Anhang 5	Umgebungsplan,	M ca. 1 : 200.000
Fotos	1 – 8 (4 Seiten)	

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 30 Seiten und wurde für den Auftraggeber in vierfacher Druckausfertigung erstellt. Davon ein vollständig anonymisiertes Exemplar in Loseblattform. Für die Veröffentlichung im Internet wurde eine nicht unterschriebene, anonymisierte PDF-Ausfertigung erstellt.

Abkürzungen:

BauGB	=	Baugesetzbuch
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
BayBO	=	Bayerische Bauordnung
GEG	=	Gebäudeenergiegesetz
GAA	=	Gutachterausschuss
IVD	=	Immobilienverband Deutschland
LL	=	Luftlinie
MEA	=	Miteigentumsanteil
NF	=	Nutzfläche
ÖPNV	=	Öffentlicher Personennahverkehr
WEG	=	Wohnungseigentumsgesetz
WF	=	Wohnfläche
WoFIV	=	Wohnflächenverordnung
KG	=	Kellergeschoss
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss

Zitate wurden kursiv geschrieben.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Auftraggeber

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

Az.: 2 K 61/21

1.2 Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Laut Wertermittlungsauftrag vom 09.11.2021 und Beschluss vom 08.11.2021 des Amtsgerichtes Weilheim in OB. soll im Zwangsversteigerungsverfahren

... ./... ..

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

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

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
49,72756/1. 000	Wohnung	B	7251

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar
Partenkirchen	405	Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	Ludwigstr. 71	0,0400
Partenkirchen	406	Wohnhaus, Werkstätte, Nebengebäude, Hofraum	Ludwigstr. 69	0,0410

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

01.07.2022

1.4 Ortsbesichtigung von außen

Am 25.02.2022, durch die Sachverständige, ohne Teilnehmer:

Hinweis:

Das per Einschreiben mit Rückschein am 02.02.2022 versandete Ladungsschreiben wurde vom Schuldner nicht abgeholt. Am Bewertungsobjekt wurde kein Briefkasten vorgefunden, der mit dem Namen des Schuldners versehen war. Auf mein Klopfen an der Wohnungstür wurde mir nicht geöffnet. Eine Innenbesichtigung konnte daher nicht durchgeführt werden.

1.5 Eigentümer laut Grundbuch

...

1.6 Unterlagen

vom Amtsgericht Weilheim i. OB.:

- Wohnungsgrundbuch Blatt 7251 Abdruck vom 11.10.2021

von der Sachverständigen beschafft:

- Kopie der Teilungserklärung vom 18.03.1975 mit Gemeinschaftsordnung und Auszugskopien der Aufteilungspläne, der Nachträge hierzu vom 12.05.1975 und 25.08.1986 sowie des Kaufvertrages vom 06.08.1980, je aus der Grundakte
- Flurkarte mit digitalem Orthophoto vom 02.12.2021, vom Vermessungsamt
- Vergleichspreise für Eigentumswohnungen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Garmisch – Partenkirchen
- Schriftliche Auskunft der Hausverwaltung vom 08.03.2021 samt:
- Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 24.07.2019 und vom 27.07.2021
- Energieausweis vom 20.11.2012, auf Basis des Verbrauchs
- Prüfbericht zur Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen vom 29.03.2019

1.7 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag aktuellen Fassung
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der zum Stichtag aktuellen Fassung

1.8 Hinweise

Berechnungen

Die Wohnflächen wurden den Teilungsplänen entnommen. Es ist anzunehmen, dass die Wohnflächenangaben auf Rohbaumaßen beruhen. Für Putz erfolgte daher ein Abzug von 3 %. Da die Wohnung nicht von innen besichtigt wurde, konnte nicht überprüft werden, ob die tatsächliche Raumaufteilung mit dem Teilungsplan übereinstimmt. Der Balkon wird, den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend, zu ein Viertel in der Wohnfläche berücksichtigt.

Beschreibungen:

Die Boden- und Baubeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Substanzen oder Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

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

Bodenverhältnisse:

Bodenuntersuchungen wegen Grundwasser, Standfestigkeit, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. Es werden ortsübliche, ungestörte und für die vorhandene Bebauung ausreichend tragfähige Baugrundverhältnisse sowie die Freiheit von Bodenkontaminationen angenommen.

Behördenauskünfte

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

Urheberrecht

Das Sachverständigengutachten ist urheberrechtlich zu Gunsten der Sachverständigen geschützt. Es ist ohne schriftliche Zustimmung weder ganz noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme in Dokumenten, zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Ausgenommen vom Verbot der Vervielfältigung ist das Amtsgericht Weilheim für Zwecke im gegenständlichen Verfahren.

1.9 Grundbuchvortrag

Grundbuchausdruck vom 11.10.2021:

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
 des Blattes Partenkirchen Blatt 7251 getreten.
 Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
 Freigegeben zum 24.05.2000. Mallmann

7251

Grundbuch

von

Partenkirchen

Band 182 Blatt 7251

(Wohnungsgrundbuch)

Abteilung I (Eigentümer)

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen Grundbuch von Partenkirchen		Band 182 Blatt 7251	Erste Abteilung	Einlegabogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	

Bestandsverzeichnis (Spalten 1 – 4)

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen		Grundbuch von Partenkirchen		Band 182 Blatt 7251	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 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	
		a/b	c					
1	2	3			4			
1	-	49,72756/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Partenkirchen Ludwigstr. 71, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten 405 Partenkirchen Ludwigstr. 69, Wohnhaus, Werkstätte, Nebengebäude, Hofraum 406 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung B lt. Aufteilungsplan. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragenen Partenkirchen Band 182 Blätter 7247 mit 7265 und Band 184 Blatt 7343) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bew. v. 18. MRZ 1975, URNr. 2 0463, samt Nachtrag v. 12. MAI 1975, URNr. 2 0811 je des Not. Dr. Schwarz, hier, Bezug genommen. Die Miteigentumsanteile sind bei Anlegung dieses Blattes von Band 177 Blatt 7098 und Band 149 Blatt 6185 hierher übertragen. Eingetragen am 25. JUN 1975. <i>Hager</i> <i>Schick</i>			-	04	00	
					-	04	10	
					-	04	10	

Bestandsverzeichnis (Spalten 5 – 8)

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen		Grundbuch von Partenkirchen		Band 182 Blatt 7251	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1 R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5	6			7	8		
1	Der PKW-Abstellplatz Nr. 1 im Freien ist dem jeweiligen Wohnungseigentümer F (Bd. 182 Bl. 7255) zugewiesen; gem. Bew. v. 06. 08. 1980 - 1337/Not. Dr. Aumüller -; eingetragen am 23.04.1981. <i>Hager</i> <i>Schick</i>						
1	Der PKW-Abstellplatz Nr. 8 im Freien ist dem jeweiligen Eigentümer des Ladens C (Bd. 182 Bl. 7249) zugewiesen; gemäß Bewilligung vom 25.08.1986 -1438/ Dr. Schwarz-; eingetragen am 07.04. 1987. <i>Hager</i> <i>Schick</i>						
1	VN 3185: 10 qm aus Flst. 405 abgeschrieben nach Bd. 127 Bl. 5546 und dort dem Flst. 401 als Bestandteil zugeschrieben; eingetragen am 24.05.1993. <i>Müncheberg</i> <i>Schick</i>						

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen		Einlagebogen
Grundbuch von	Partenkirchen	Band 182 Blatt 7251 Zweite Abteilung 1
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Recht zur Benützung der Arkadenflächen auf dem Grundstück FlNrn. 405 und 406 als Gehweg für den Markt Garmisch-Partenkirchen. Gem. Bew. v. 7. MRZ 1975, URNr. 2 0415 des Not. Dr. Schwarz, Garmisch-Partenkirchen, hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Band 182 Blätter 7247 mit 7265 und Band 184 Blatt 7343) eingetragen am 25. JUN 1975. <i>aus</i> <i>Schick</i>
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, AZ: 2 K 61/21); eingetragen am 11.10.2021. Lerch

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Nicht berücksichtigt

Hinweise:

Die unterstrichenen (gelöschten) Grundbucheinträge wurden nicht angegeben.

Einträge in Abt. II bleiben auftragsgemäß unbewertet, entsprechende Ersatzwerte werden gegebenenfalls vom Amtsgericht festgestellt.Abt. II lfd. Nr. 1

Die Eintragung ist für die zu bewertende Wohnung ohne Werteeinfluss

Abt. II lfd. Nr. 5

Eintragung ohne Werteeinfluss

1.10 Auszug aus der Teilungserklärung

In der Teilungserklärung vom 18.03.1975 wird das Sondereigentum der Wohnung Nr. B unter Punkt IV. wie folgt beschrieben:

Obergeschoss:

...

- 5) *Miteigentumsanteil zu 49,72756/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung B, bestehend aus: Wohnzimmer, Bad-WC, Diele, Kochnische und Balkon sowie Keller B
in der Größe von ca. 50,20 qm,
im Aufteilungsplan h e l l g r ü n eingezeichnet,*

...

Die Nutzung der insgesamt acht PKW-Außenstellplätze im Hof wurde laut Nachtrag zur Teilungserklärung vom 25.08.1986 unter Punkt I. wie folgt geregelt:

...

In der Gemeinschaftsordnung wurde festgelegt, dass der Bauträger auf dem Grundstück acht Autoabstellplätze im Freien errichtet, die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bis 8 bezeichnet sind. Außerdem wurde eine Tiefgarage mit 10 Abstellplätzen errichtet.

Jeder Käufer hatte somit das Recht, entweder einen Autoabstellplatz in der Tiefgarage mit eigenem Miteigentumsanteil zu erwerben oder das Nutzungsrecht an einem Autoabstellplatz im Freien.

Der Bauträger wurde seinerzeit ermächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Stellplätze im Wege der Nutzungsregelung demjenigen Wohnungs- bzw. Teileigentumskäufer zuzuweisen, der in dem betreffenden Kaufvertrag das Nutzungsrecht an einem Stellplatz erworben hat.

Im Übrigen wird auf diese vorgenannte Urkunde Bezug genommen.

Die Firma Wohnbaugesellschaft Huber und Baudrexl oHG mit dem Sitz in Garmisch-Partenkirchen wurde aufgelöst und Herr Josef Huber hat die seinerzeit noch restlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu Alleineigentum zugewiesen erhalten.

Herr Josef Huber hat im Jahre 1980 zusammen mit der Wohnung F den Stellplatz Nr. 1 im Freien an die Eheleute ... und ... veräußert. In dieser Kaufvertragsurkunde wurde die Zuweisung des Sondernutzungsrechts zur Wohnung Nr. F vorgenommen.

Mit Urkunden aus dem Jahre 1984 und 1985 Hat Herr Huber an Frau ... u.a. das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 8 im Freien veräußert. Dieser Pkw-Abstellplatz soll zum Laden C gehören, der ebenfalls von Frau ... erworben wurde. Die Zuweisung des Sondernutzungsrechtes erfolgte auch in diesen Urkunden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat anlässlich der Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer am 12.12.1985 beschlossen, dass die Zuweisung des Stellplatzes Nr. 8 zum Laden C in grundbuchmäßiger Form vorgenommen werden soll und dass die verbleibenden 6 PKW-Stellplätze im Freien der Wohnungs- und Eigentümergeinschaft gemeinsam zur Verfügung stehen sollen.

...

2. BODENBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Umgebung

Deutschland, Landkreis Garmisch - Partenkirchen,
Markt Garmisch-Partenkirchen, rd. 27.300 Einwohner (Stand 06/2021)

Der heilklimatische Kurort Garmisch-Partenkirchen liegt ca. 80 km südwestlich der Landeshauptstadt München, im Süden des Landkreises. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage am Fuß des Wetterstein- und Zugspitzmassives sowie vielfältiger Kultur- und Freizeitangebote (Bergwandern, Wintersport) ist die Marktgemeinde ein beliebtes Urlaubs- und Naherholungsziel. Durch die Austragung der Olympischen Winterspiele im Jahr 1936 und der Skiweltmeisterschaften in den Jahren 1978 und 2011 hat Garmisch-Partenkirchen überregionale Bekanntheit erlangt.

Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie Gymnasien und eine Fachoberschule bestehen am Ort.

Mit dem Klinikum Garmisch-Partenkirchen (Akademisches Lehrkrankenhaus der Ludwig-Maximilians-Universität München), unter anderem der endogap Klinik für Gelenkersatz und der kbo-Lech-Mangfall-Klinik Garmisch-Partenkirchen (ein Fachkrankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik) und dem Deutschen Zentrum für Kinder- und Jugendrheumatologie, ist die medizinische Versorgung in Garmisch-Partenkirchen sehr gut ausgebaut. Als Gesundheitsregion plus wird Garmisch-Partenkirchen durch das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege gefördert.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und erweiterten Bedarfes sind vorhanden. Die weiteren gewerblichen Ansiedlungen sind meist auf den Tourismus und die regionale Versorgung ausgerichtet.

Die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung der Marktgemeinde ist mit dem DB-Bahnhof „Garmisch-Partenkirchen“ sowie Regional- und Fernbussen und der Anbindung an die Autobahn A 95 ab Eschenlohe über die B 23 / B2 durchschnittlich ausgebaut.

Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum des Ortsteils Partenkirchen, an der Westseite des historischen, verkehrsberuhigten Teils der Ludwigstraße. Die Ludwigstraße ist die Haupteinkaufstraße des Ortsteils Partenkirchen. Die im Bereich des Abzweigs der Dr.-Wigger-Straße aus der Mittenwalder Straße hervorgehende Ludwigstraße ist von einer meist geschlossenen, bis zu viergeschossigen, teils historischen Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern geprägt und verläuft zunächst ca. 500 m in nordwestlicher Richtung. Der historische Teil der Ludwigstraße steht unter Ensemblechutz. Nach einer Wendung um ca. 90° verläuft die Ludwigstraße dann weitere ca. 250 m nach Südwesten, bis zum Rathausplatz. Dieser, nicht verkehrsberuhigte Abschnitt der Straße ist von Alleebäumen gesäumt. Am Rathausplatz, um den sich das Amtsgericht, das Rathaus und diverse Wohn- und Geschäftshäuser gruppieren, besteht ein Anschluss an die ortsdurchführende Hauptstraße (Bundesstraße 2).

Für Partenkirchen sehr zentrale, insgesamt durchschnittliche Wohnlage im verkehrsberuhigten, historischen Bereich der Ludwigstraße.

2.2 Erschließung

Der Hauszugang des Bewertungsobjektes besteht, wie die Zufahrt in den Hinterhof mit 8 Pkw-Außenstellplätzen und der Tiefgaragenabfahrt, von der Ludwigstraße. Die im Bereich des Bewertungsobjektes verkehrsberuhigte Ludwigstraße ist mit einer Fahrspur und einem höhengleichen Fußgängerbereich ausgebaut. Die Befestigung besteht aus Kleinsteinpflaster und Gehwegplatten.

Telefon-, Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über einen Kanalanschluss.

Hinweis: Hinsichtlich noch anfallender Erschließungsbeiträge nach BauGB und Herstellungs- oder Ausbaubeiträge für Verkehrsanlagen nach dem KAG wurden seitens der Sachverständigen keine Recherchen beim Markt Garmisch-Partenkirchen angestellt. Für das Bewertungsobjekt ist anzunehmen, dass die wertrelevanten Erschließungs- bzw. Herstellungs-/ Ausbaubeiträge bereits abgerechnet sind.

2.3 Verkehrsanbindung

(Entfernungen = Luftlinie)

- | | | |
|--|-----|--------|
| • Bundesstraße B 2
(München – Ga.-Pa. – Mittenwald) | ca. | 300 m |
| • Ortsmitte Partenkirchen (Rathaus) | ca. | 400 m |
| • DB-Bahnhof „Garmisch-Partenkirchen“
(München – Ga.-Pa. – Innsbruck) | ca. | 950 m |
| • Ortsmitte Garmisch (Marienplatz) | ca. | 1,7 km |
| • Autobahnanschlussstelle "Eschenlohe"
(A 95 München – Garmisch) | ca. | 11 km |
| • Weilheim (Ortszentrum) | ca. | 38 km |
| • München (Marienplatz) | ca. | 80 km |
| • Augsburg (Rathaus) | ca. | 97 km |
| • Flughafen München | ca. | 108 km |

2.4 Grundstück

- | | | | |
|-------------------------|-----------|---|--------------------------|
| • Größe laut Grundbuch: | Flst. 405 | = | 400 m ² |
| | Flst. 406 | = | <u>410 m²</u> |
| | | | 810 m ² |
- etwa rechteckiger, leicht trapezförmiger Zuschnitt
 - Maximale Grundstücksbreite / Frontlänge entlang der Ludwigstraße ca. 23 m / mittlere Grundstückstiefe ca. 35 m
 - Grundstück etwa eben und höhengleich zu den angrenzenden Grundstücken und der Ludwigstraße

Siehe Luftbild mit digitaler Flurkarte im Anhang 3

3. BAUBESCHREIBUNG

3.1 Wohn- und Geschäftshaus

Das laut Energieausweis 1975 errichtete Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage umfasst laut Teilungserklärung drei Läden im EG, sieben Eigentumswohnungen im OG und DG, 10 Tiefgaragenstellplätze und 8 Pkw-Außenstellplätze im Hof. Das Mittelhaus ist voll unterkellert und mit zwei Satteldächern überdeckt. Die Tiefgarage liegt im Bereich des Innenhofs. Die Tiefgaragenabfahrt ist mit einem flach geneigten Pultdach überdeckt. Von der Ludwigstraße besteht eine Durchfahrt in den südwestseitigen Innenhof.

Die zu bewertende Wohnung Nr. B liegt im 1. Obergeschoss und ist nach Südwesten orientiert.

3.2 Nutzung Eigentumswohnung mit Keller Nr. B

Laut Teilungsplan handelt es sich um eine abgeschlossene 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit rd. 47 m² Wohnfläche (inklusive Balkon zu 1/4) im 1. OG des Wohn- und Geschäftshauses. Berechnung / Aufstellung der Wohnfläche siehe Anhang 1.

Laut Aufteilungsplan umfasst das Wohneigentum eine Diele (ca. 2,23 m²), ein Bad (ca. 3,69 m²) und einen großen Wohn-/ Ess-/ Schlafräum (34,92) mit daran anschließender Kochnische (ca. 3,69 m²). Nach Südwesten ist der Wohnung über die ganze Breite ein Balkon vorgelagert (2,15 m² zu 1/4). Der Wohnungsgrundriss ist laut Plan zweckmäßig und normal nutzbar. Die Orientierung der Wohnung nach Südwesten ist gut.

Hinweis:

Nachdem die Wohnung nicht von Innen besichtigt werden konnte war keine Maßaufnahme möglich. Die Wohnfläche wurde daher den Teilungsplänen entnommen und um einen Putzabzug von 3 % reduziert.

Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. B mit einer Größe von überschlägig etwa 6,5 m² (laut Teilungsplan).

Ein Pkw-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenso nicht Gegenstand dieser Bewertung. Die Wohnung wird ohne Stellplatz veräußert.

Das Wohngeld für die Wohnung beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung monatlich 249,53 €.

3.3 Roh- und Ausbau

Wohn- und Geschäftshaus:

Hinweis: **Die Wohnung Nr. B konnte nicht von Innen besichtigt werden. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher auf den Feststellungen der Außenbesichtigung am 25.02.2022.**

Bauart: Konventionelle Massivbauweise. Keller vermutlich aus Stahlbeton, Geschosswände aus Mauerwerk, Außenseite verputzt und gestrichen. An der Südwestseite im Giebelbereich mit Holzverkleidung.

Decken: Stahlbetondecken.

Geschosstreppe: Halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf.

Hauseingang: Eingangstür aus Holz. In die Außenwand eingelassene Briefkastenanlage, Klingel-/ Gegensprechanlage. Zufahrtstor in den Innenhof aus Holz.

Dachkonstruktion: Vermutlich Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit Pfanneneindeckung.

Heizung: Ölgefeuerte Zentralheizung, Baujahr 1994 (Brenner 1993). Zentrale Brauchwasserzubereitung, kombiniert mit der Heizungsanlage. Raumbeheizung vermutlich durch Heizkörper.

Sonstiges Laut Teilungsplan gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

Eigentumswohnung Nr. B

Türen: Holzfurnierte glatte Wohnungseingangstür mit Türspion. Innentüren nicht bekannt.

Fenster: Vermutlich zweifachisolierverglaste Holzfenster aus dem Ursprungsbaujahr.

Fußböden: Nicht bekannt.

Wände: Nicht bekannt.

Decken: Nicht bekannt.

Elektro: Nicht bekannt.

Sanitäre Installation: Nicht bekannt.

Balkon: Auskragende Stahlbetonplatte, Holzgeländer. Oberbelag nicht bekannt.

Tiefgarage: Vermutlich in üblicher Stahlbetonbauweise. Die Tiefgaragenabfahrt im Innenhof ist mit einem flach geneigten Pultdach aus Holz mit Bitumeneindeckung überdeckt.

3.4 Baulicher Zustand

Das Wohn- und Geschäftshaus ist, soweit ersichtlich, in am Baujahr 1975 gemessen durchschnittlicher Bausubstanz erstellt und wird damit den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz bei Neubauten nicht mehr gerecht. Der vorliegende Energieausweis vom 20.11.2012 weist einen Energieverbrauchskennwert von 105,1 kWh/(m²c) aus. Dies entspricht aktuell der Energieeffizienzklasse D.

Die Innenausstattung des Sondereigentums konnte nicht besichtigt werden. Für die Bewertung wird daher eine für das Baujahr typische, durchschnittliche Ausstattung des Sondereigentums zu Wohnzwecken angenommen. Ob ein Reparaturrückstand am Sondereigentum besteht ist nicht bekannt.

Aus den vorliegenden beiden Protokollen der Eigentümerversammlung vom 24.07.2019 und vom 28.07.2021 geht hervor, dass im Keller des Wohn- und Geschäftshauses ein Feuchteproblem (Schimmel) besteht. Dem soll durch den Einbau eines Abluftmotors mit Abluftrohr in der Passage, zwischen Schaukasten und Gebäudeecke, Abhilfe geschaffen werden.

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

Die anteilige Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2021 laut Angabe der Hausverwaltung für die Wohnung Nr. B = 7.896,65 €.

Laut Prüfbericht zur Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen vom 29.03.2019 waren die untersuchten Proben ohne Beanstandung.

3.5 Außenanlagen

Der öffentliche Vorbereich unter den Arkaden des Hauses ist mit Gehwegplatten belegt. Die Durchfahrt in den Innenhof ist mit Granitkleinsteinpflaster und Asphalt befestigt. Der Innenhof ist vollständig asphaltiert.

4. VERGLEICHSWERT

Im Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

4.1 Kaufpreise

Dem Gutachterausschuss Garmisch-Partenkirchen liegen ab Mitte 2020 bis Mitte 2022 in der Kaufpreissammlung die nachfolgenden Verkaufsfälle von Wohnungen, die hinsichtlich ihrer Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt etwa vergleichbar sind, vor (chiffriert gemäß § 15 Sachverständigenordnung):

Nr.	Kaufdatum	vermietet	Baujahr / (Renovierungen)	Größe gerundet	Lage im Haus	bereinigter Kaufpreis	Ausstattung
				m ²		€/m ²	
1	06/2020	nein	1979	30	EG	5.371,--	mittel
2	06/2020	nein	1979	53	2.OG	2.952,--	mittel
3	07/2020	ja	1984	44	1.OG	3.284,--	mittel
4	05/2021	ja	1966	32	2.OG	5.000,--	mittel
5	10/2021	nein	1967	43	3.OG	6.283,--	mittel
6	11/2021	ja	1967	43	2.OG	6.391,--	mittel
7	06/2022	nein	1984	41	1.OG	6.219,--	keine Angabe
Mittelwert			1975	41		5.071,--	

Die Wohnungen wurden teilweise mit einem Garagen- oder Pkw-Außenstellplatz und teils auch mit Inventar verkauft. Die Kaufpreise wurden jeweils um die Kaufpreisanteile der Pkw-Stellplätze sowie des Inventars bereinigt.

Die Vergleichswohnungen stammen alle aus Wohn- und Geschäftshäusern mit etwa vergleichbarer Lagequalität wie das Bewertungsobjekt.

Die um die Kaufpreisanteile der Pkw-Stellplätze und des Inventars bereinigten Vergleichspreise liegen in einer relativ großen Spanne von 2.952,-- bis 6.391,-- €/m² WF, bei einem arithmetischen Mittelwert von rd. 5.071,-- €/m² WF.

Der Wertableitung wird der Mittelwert der Vergleichspreise von rd. 5.071,-- € als Ausgangswert zugrunde gelegt.

Für die Vergleichsobjekte waren Wert bestimmende Faktoren wie z.B. die Mikrolage im Bewertungsobjekt, die Grundrissstruktur sowie der Modernisierungsgrad nur teilweise bekannt. Für die Bewertung wird daher eine insgesamt durchschnittliche, teilmodernisierte Ausstattung und Konzeption der Vergleichsobjekte angenommen.

4.2 Ableitung des objektspezifischen Vergleichswertes

1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Keller Nr. B

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

Vermietung

Drei der sieben Vergleichswohnungen sind vermietet. Ein eindeutiger Werteeinfluss durch die Vermietung kann allerdings anhand der Vergleichspreise nicht festgestellt werden. Von einer diesbezüglichen Anpassung des Mittelwertes der Vergleichspreise wird daher abgesehen.

Marktlage / steigende Kaufpreise

Die Kaufpreise Nr. 1-4 zeigen gegenüber den Verkäufen Nr. 5-7 im Mittel einen Preissprung von rd. + 50 %. Ab Ende 2021 zeigen die Kaufpreise dann ein etwa gleich bleibendes Niveau. Für die Preisentwicklung der älteren Kaufpreise 1-4 bis zum Stichtag ist somit im Mittel ein Zuschlag von + 22,5 % auf den Ausgangswert erforderlich.

Fehlender Pkw-Stellplatz

Das Bewertungsobjekt wird ohne eigenen Pkw-Stellplatz verkauft. Soweit bekannt wurden die Vergleichsobjekte Nr. 1, 3, 4 und 6 ebenso ohne eigenen Pkw-Stellplatz veräußert. Ein Werteeinfluss kann hierfür aus den Vergleichspreisen nicht abgeleitet werden. Zudem bestehen im Hof des Wohn- und Geschäftshauses insgesamt 6 gemeinschaftliche Pkw-Stellplätze für die Anwohner des Hauses. Auf einen Marktabschlag für den fehlenden eigenen Pkw-Stellplatz wird somit verzichtet.

Weitere Anpassungen für die Ausstattung und den Bauzustand des Bewertungsobjektes können mangels Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden.

Somit ergibt sich folgender, an die aktuelle Marktlage und die Eigenschaften der Bewertungseinheit angepasster, vorläufiger Vergleichswert:

Mittelwert Vergleichspreise:		5.071,-- €/m ²
Marktlage / steigende Kaufpreise	Zuschlag + 22,5 %	+ 1.141,-- €/m ²
		6.212,-- €/m ²

Nach Abwägung der vorstehend aufgeführten Vor- und Nachteile ist ein vorläufiger Vergleichswert von rd. 6.200,-- €/m² für die zu bewertende Wohnung Nr. B angemessen.

4.3 Objektspezifischer Vergleichswert

1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Keller Nr. B

47 m ² WF x 6.200,-- €/m ²	=	291.400,-- €
		<u>291.000,-- €</u>

5. VERKEHRSWERT

§194 BauGB

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

Zusammenfassung und Begründung

Bei der Wertermittlung war die für Partenkirchen sehr zentrale, insgesamt durchschnittliche Wohnlage im verkehrsberuhigten, historischen Bereich der Ludwigstraße ebenso zu beachten wie die Konzeption der 1-Zimmer-Eigentumswohnung samt Keller und das Alter des Wohn- und Geschäftshauses.

Die Anbindung Garmisch-Partenkirchens an das öffentliche und individuelle Verkehrsnetz ist insgesamt durchschnittlich.

Der Wohnungsgrundriss ist laut Plan zweckmäßig und normal nutzbar. Die Orientierung der Wohnung nach Südwesten ist gut.

Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. B mit einer Größe von überschlägig etwa 6,5 m² (laut Teilungsplan).

Ein Pkw-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenso nicht Gegenstand dieser Bewertung. Die Wohnung wird ohne Stellplatz veräußert.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist, soweit ersichtlich, in am Baujahr 1975 gemessen durchschnittlicher Bausubstanz erstellt und wird damit den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz bei Neubauten nicht mehr gerecht. Der vorliegende Energieausweis vom 20.11.2012 weist einen Energieverbrauchskennwert von 105,1 kWh/(m²c) aus. Dies entspricht aktuell der Energieeffizienzklasse D.

Die Innenausstattung des Sondereigentums konnte nicht besichtigt werden. Für die Bewertung wurde daher eine für das Baujahr typische, durchschnittliche Ausstattung des Sondereigentums zu Wohnzwecken angenommen. Ob ein Reparaturrückstand am Sondereigentum besteht ist nicht bekannt.

Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum, die nicht durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind, wurden von der Hausverwaltung auf Nachfrage nicht genannt.

Der objektspezifische Vergleichswert wurde ermittelt mit

291.000,-- €

Eigentumswohnungen werden am Immobilienmarkt in der Regel nach dem Vergleichswert gehandelt. Der Verkehrswert wird daher vom objektspezifischen Vergleichswert abgeleitet.

Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht erforderlich da alle wertrelevanten Eigenschaften in der Vergleichswertermittlung berücksichtigt wurden. Der Verkehrswert entspricht dem objektspezifischen Vergleichswert abzüglich 1.000,-- € Rundung.

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert des 49,72756/1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der 1-Zimmer-Eigentumswohnung im Obergeschoss samt Keller Nr. B, am bebauten Grundstück Flurstücke Nr. 405 + 406, in 82467 Garmisch-Partenkirchen, Ludwigstraße 69-71, zum Wertermittlungstichtag 01.07.2022 mit rd.

290.000,-- €

begutachtet.

Murnau am Staffelsee, 27.07.2022

Erstellt durch:

Monika Hager

6. ANGABEN FÜR DAS GERICHT

- Hausverwaltung: A. Zürker GmbH
Zugspitzstraße 56
82467 Garmisch-Partenkirchen
Telefon 08821 / 56679
- Das Wohngeld für die Wohnung beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung monatlich 249,53 €.
- Die Wohnung wird vermutlich vom Antragsgegner selbst genutzt.
- Ob Gewerbebetrieb und betriebliche Einbauten vorhanden sind konnte nicht recherchiert werden.
- Etwaige Kücheneinrichtungen sind wertmäßig nicht erfasst.
- Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm oder ökologische Altlasten
- Behördliche Beanstandungen sind nicht bekannt
- Der vorliegende Energieausweis vom 20.11.2012 weist einen Energieverbrauchs-kennwert von 105,1 kWh/(m²c) aus. Dies entspricht aktuell der Energieeffizienzklasse D.

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

Grundstück	Fl.Nr. 405	Größe	=	400 m²
	Fl.Nr. 406	Größe	=	410 m²
				810 m²

Miteigentumsanteile

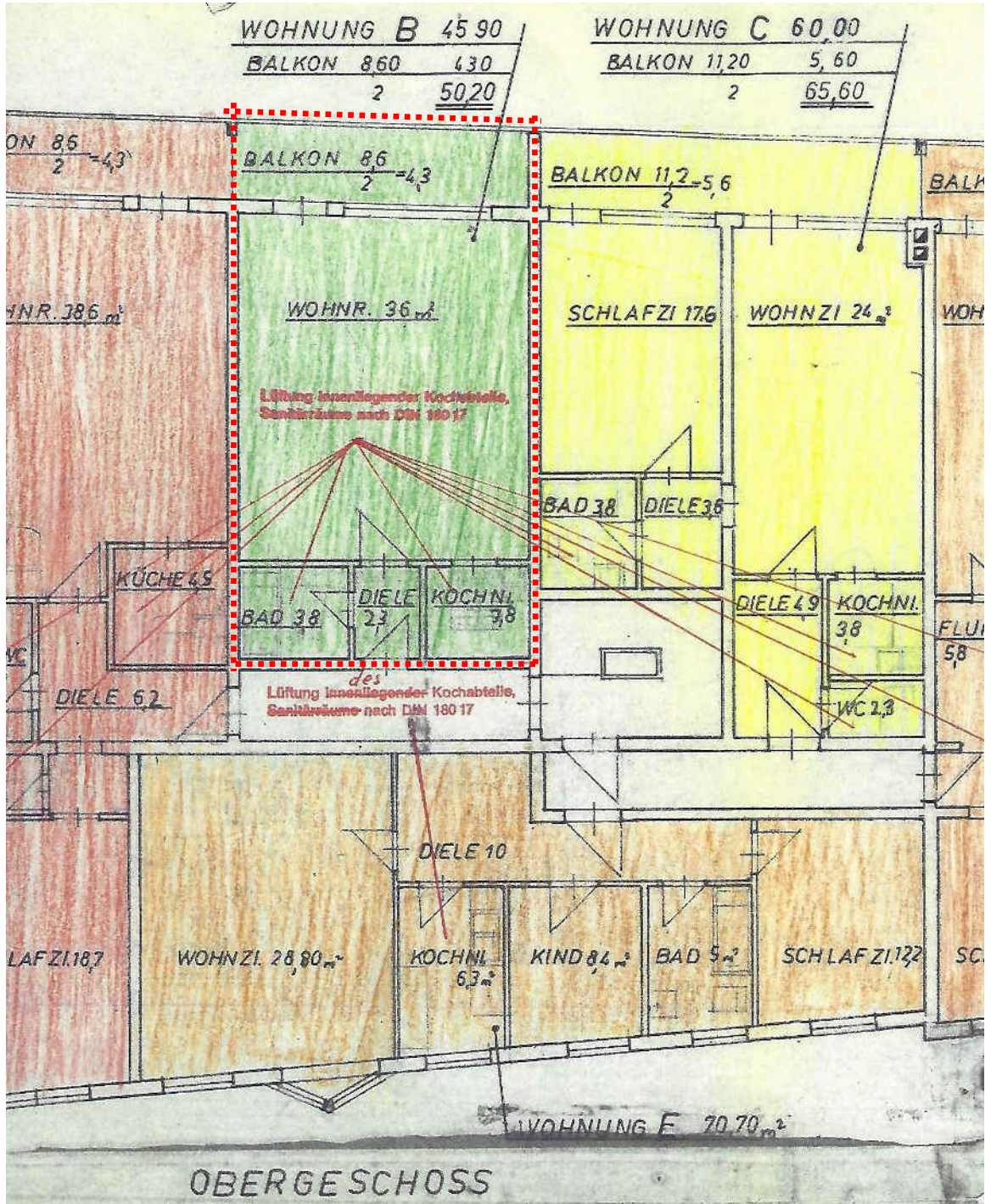
Wohnung Nr. B	49,72756 /	1.000	=	rd. 40 m²
---------------	------------	-------	---	-----------------------------

Wohnfläche (WF)Wohnung Nr. B im OG

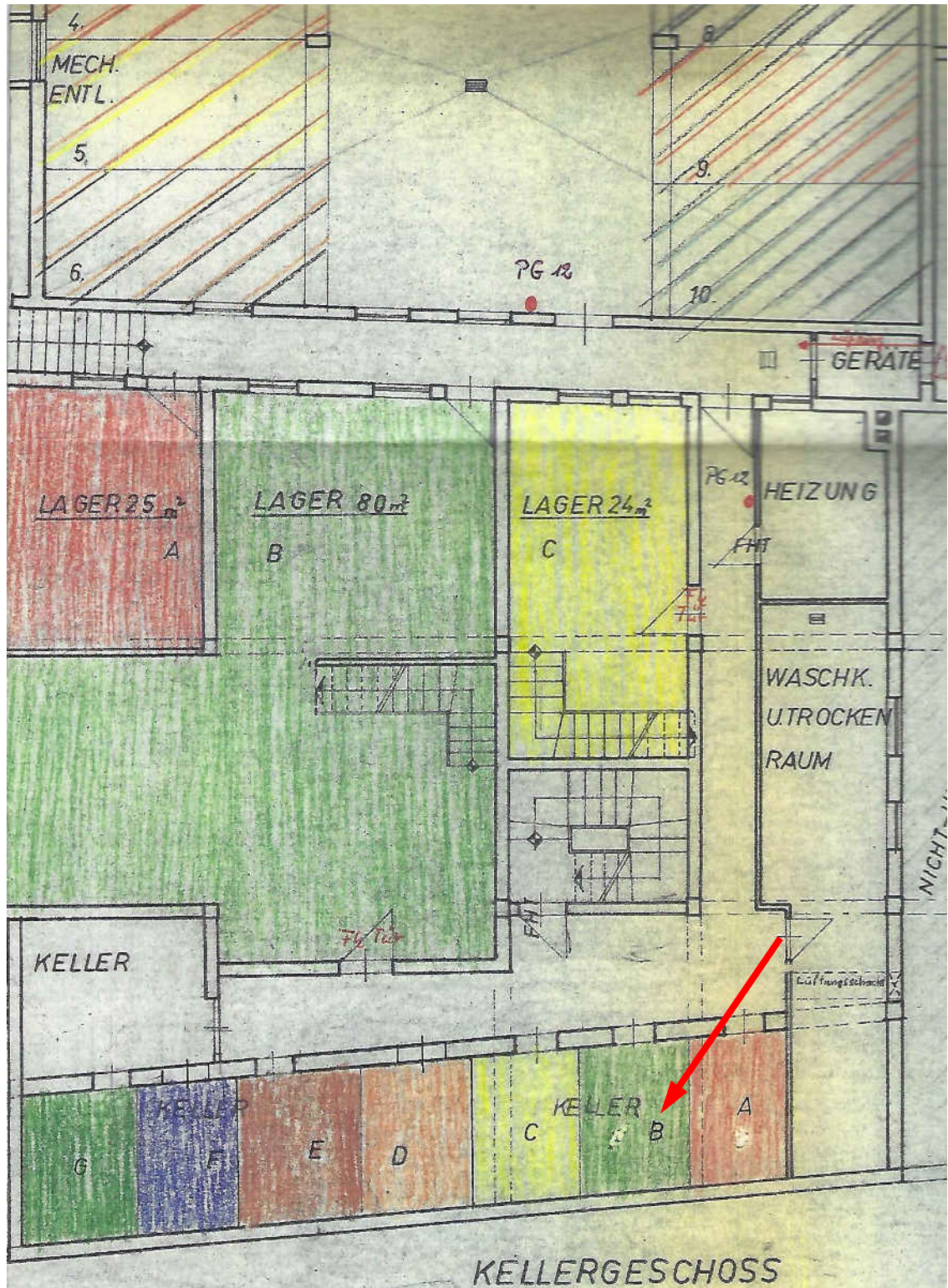
Die Wohnflächen wurden den Teilungsplänen entnommen. Es ist anzunehmen, dass die Wohnflächenangaben auf Rohbaumaßen beruhen. Für Putz erfolgte daher ein Abzug von 3 %. Da die Wohnung nicht von innen besichtigt wurde, konnte nicht überprüft werden, ob die tatsächliche Raumaufteilung mit dem Teilungsplan übereinstimmt. Der Balkon wird, den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend, zu ein Viertel in der Wohnfläche berücksichtigt.

Diele	=	2,30 m ²	-0,07 m ²	=	2,23 m ²
Bad	=	3,80 m ²	-0,11 m ²	=	3,69 m ²
Kochnische	=	3,80 m ²	-0,11 m ²	=	3,69 m ²
Wohnen / Essen / Schlafen	=	36,00 m ²	-1,08 m ²	=	34,92 m ²
					44,53 m ²
Balkon	8,60 m ² x 0,25	=	2,15 m ²		2,15 m ²
					46,68 m ²
				rd.	47,00 m²

Aufteilungsplan / Grundriss Whg. Nr. B im OG, ohne Maßstab



Aufteilungsplan / Grundriss Keller Nr. B, ohne Maßstab



Luftbild mit digitaler Flurkarte, Verkleinerung ohne Maßstab



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Weilheim i.OB**

Hofstraße 21
82362 Weilheim i.OB

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:11

Erstellt am 02.12.2021


Flurstück: 406
Gemarkung: Partenkirchen

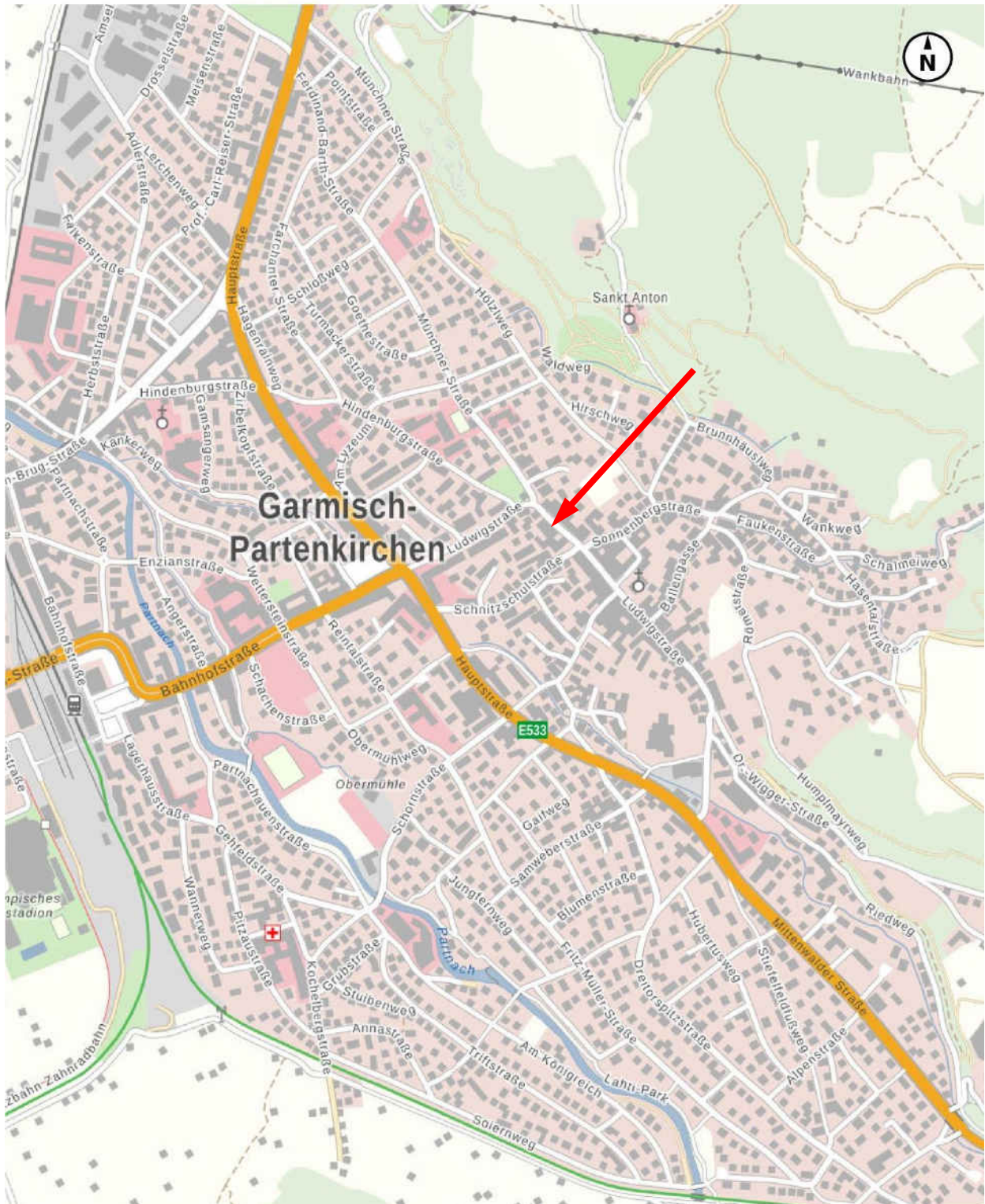
Gemeinde: Markt Garmisch-Partenkirchen
Landkreis: Garmisch-Partenkirchen
Bezirk: Oberbayern

5262412



5262192

Maßstab 1:1000  Meter



Umgebungsplan, M ca. 1 : 200.000

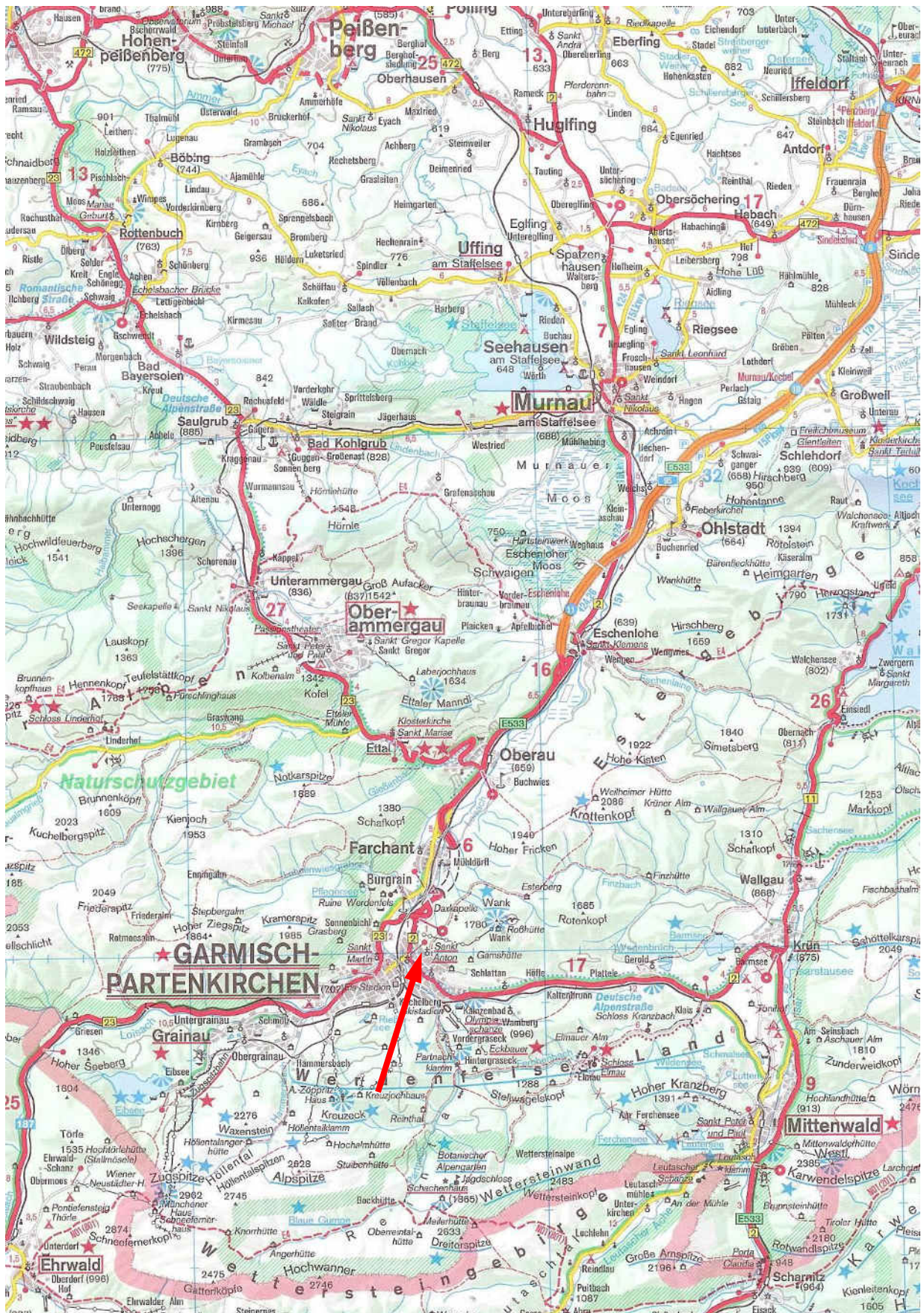




Foto 1 – Wohn- und Geschäftshaus - mit Blick in die Ludwigstraße nach Südosten



Foto 2 – Hauszugang zu den Wohnungen im OG und DG, von der Ludwigstraße



Foto 3 – Zufahrtstor zum Innenhof, von der Ludwigstraße



Foto 4 – Wohn- und Geschäftshaus von Südwesten (Hofseite)



Foto 5 – Wohn- und Geschäftshaus von Südwesten, mit Blick auf den Balkon der Wohnung B

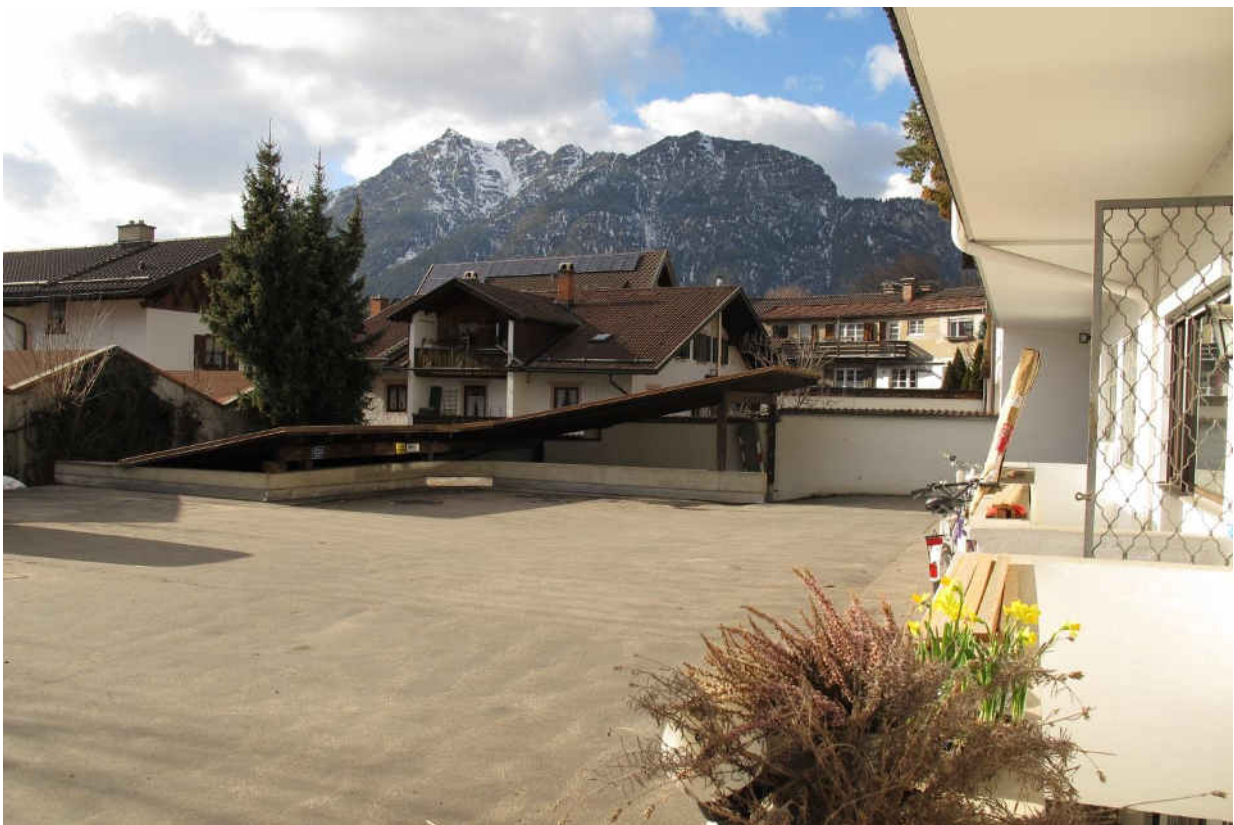


Foto 6 – Innenhof – Blick nach Nordwesten

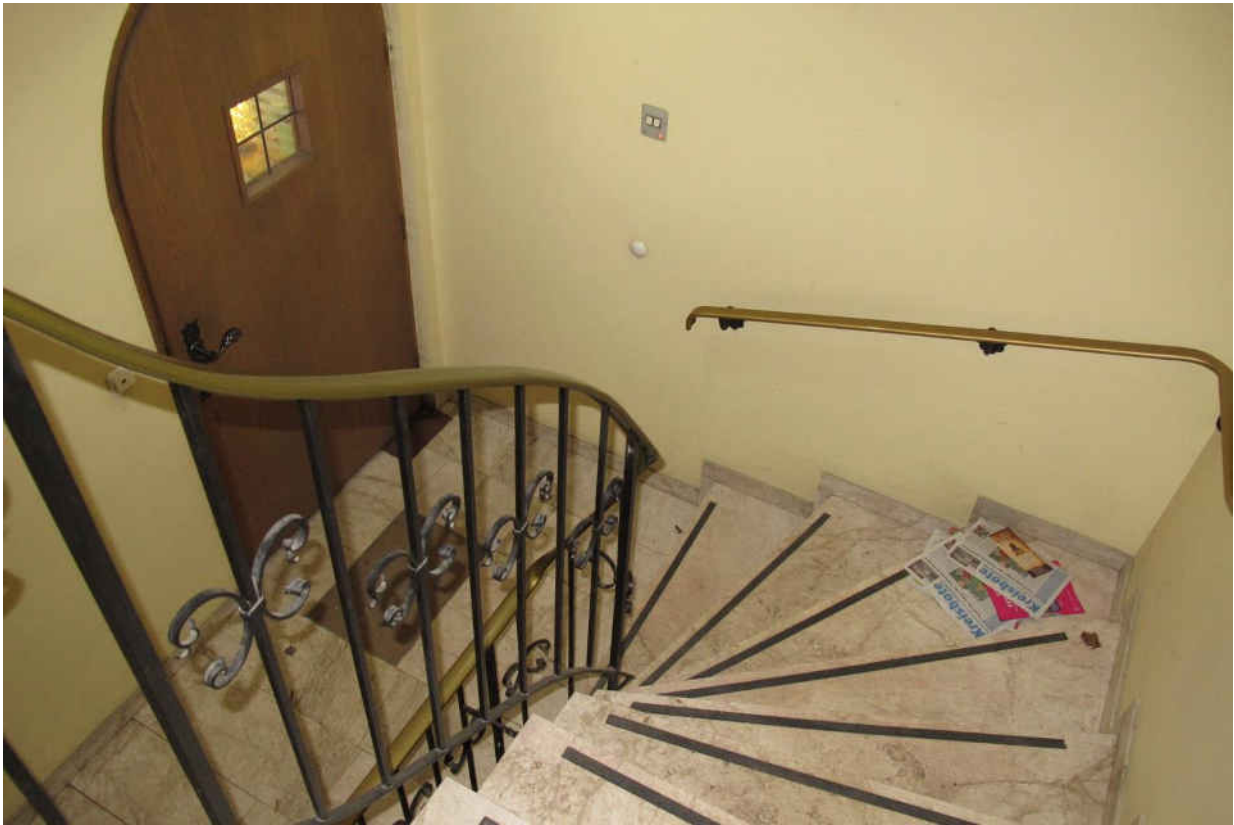


Foto 7 – Treppenhaus mit Blick auf die Eingangstür

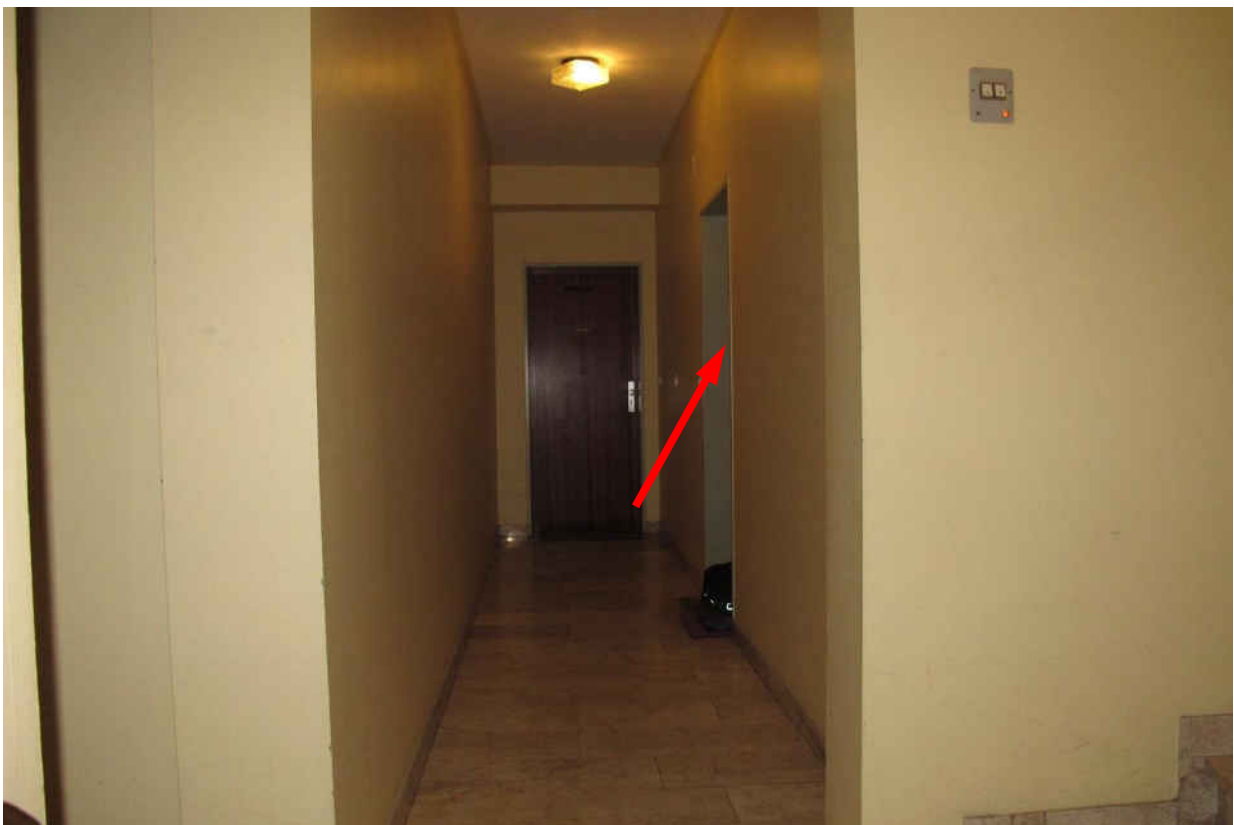


Foto 8 – Flur mit Wohnungszugang (siehe Pfeil)