

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 20,50/1.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Flurstück Nr. 1367/2, Gemarkung Murnau,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 32,
Kocheler Straße 50, 82418 Murnau a. Staffelsee

Amtsgericht Weilheim i. OB., Az.: 2 K 13/24 · Projekt 24.G.17



Ansicht von Süden

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 11.02.2025 in 8-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 22 Seiten, 7 Anlagen und 69.770 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 Beantwortung der Fragen aus dem Wertermittlungsauftrag	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen	6
2.2 Teilungserklärung	6
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	6
2.3 Hausverwaltung	7
2.4 Mietverhältnisse	7
2.5 Bauplanungsrecht	7
2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	8
2.6.1 Tatsächliche Grundstücksnutzung	8
2.6.2 Künftige Grundstücksnutzung	8
2.7 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	8
3. Lagebeschreibung	9
3.1 Großräumige Lage	9
3.2 Kleinräumige Lage	10
3.3 Objektlage	10
4. Objektbeschreibung	11
4.1 Grundstück	11
4.2 Gebäude	12
4.3 Wohnungseigentum	12
4.4 Baubeschreibung	12
4.4.1 Bauliche Außenanlagen	13
4.4.2 Sonstige Außenanlagen	13
4.5 Flächen	14
4.6 Zustand des Objekts	14
4.7 Gesamtbeurteilung	15
5. Marktanalyse	16
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen	16
5.2 Marktdaten	16
6. Wertermittlung	18
6.1 Wertermittlungsverfahren	18
6.1.1 Verfahrenswahl	19
6.2 Vergleichswert	20
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
7. Verkehrswert	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht Weilheim i. OB, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Waisenhausstraße 5, 82362 Weilheim i. OB.
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	20,50/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1367/2, Gemarkung Murnau, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung (Haus A – DG) Nr. 32 Kocheler Straße 50, 82418 Murnau a. Staffelsee
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	25.07.2024
Wertermittlungsstichtag:	11.02.2025
Qualitätsstichtag:	14.06.2023 (Besichtigungstag zu Az. 2 K 35/22)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug vom 14.03.2024 • Teilungserklärung URNr. 2013 vom 08.11.1994 inkl. Baubeschreibung • Aufteilungspläne M. 1:100 • Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 05.02.2025 • Beschlusssammlung 2008 bis 2021 • Protokoll Eigentümerversammlungen 2020-2024 • Wohngeldabrechnungen 2020-2023 • Energieausweis vom 09.11.2017
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen • Onlinerecherche Bauplanungsrecht • Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	14.06.2023 (zu Az. 2 K 35/22); eine Innenbesichtigung war nicht möglich; der Unterzeichner hat am 15.04.2014 anlässlich eines Bewertungsauftrags eine andere Wohnung im 2. OG Haus A sowie die Gemeinschaftsflächen besichtigt;

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

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

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Aufteilungsplänen konnte mangels Innenbesichtigung nicht überprüft werden. Die Bewertung beruht auf den Plandarstellungen.

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) Mangels Innenbesichtigung liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Hausschwamm vor.
- b) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand (ggf. hinsichtlich wertrelevanten Inhalts grafisch modifiziert):

Amtsgericht Grundbuch von		Garmisch-Partenkirchen Murnau		Band 199 Blatt 6972	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	m ²
1	2	a/b	c		4	
1	-	20,50 /1000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1367/2 Kocheler Str. 50 und 50a, Walter- von-Molo-Weg 14,16 und 18; Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Haus A- DG); im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 199 Blatt 6941 bis 6975, Band 200 Blatt 6976 bis 7010 und Band 201 Blatt 7011 bis 7034); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrecht: Gebäudeteile; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 08.11.1994 -2013/Notar Dr. Schulz, Wolfratshausen- Bezug genommen;			54	16
1	Die Gebrauchsregelung ist geändert: Die Sondernutzungsrechte an den PKW-Stell- plätzen im Freien Nr. 1,2,14 und 15, zugeordnet der Einheit Nr. 94 (Blatt 7034), sind aufgehoben; gemäß Bewilligung vom 29.03.2005 URNr. 449/05 Notar Dr. Wübben, Wolfratshausen; eingetragen am 13.04.2005.			1	VNNr. 2340: BVNr.1 nach Abschreibung einer Teilfläche zu 133 m2 sowie des neugebildeten Flst. 1367/11 zu 427 m2 nach Bd. 114 Bl. 3996 und insoweit Aufhebung des Raumeigentums neu vorgetragen am 09.12.1996.	

Lasten und Beschränkungen:

2	1	Reallast (Feuerwehruzufahrtsunterhaltungsverpflichtung); für Markt Murnau; gemäß Bewilligung vom 02.11.1994 -2197/Dr. Bracker, Weilheim-; eingetragen am 22.11.1994; hierher übertragen am 21.12.1994. Mithaft: Band 199 Blatt 6941 bis 6975, Band 200 Blatt 6976 bis 7010, Band 201 Blatt 7011 bis 7034
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Weilheim i.OB, AZ: 2 K 35/22); eingetragen am 19.05.2022.

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

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

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Aus der eingetragenen Feuerwehruzufahrtsunterhaltungsverpflichtung ergeben sich für die zu bewertende Einheit keine Nutzungseinschränkungen. Aus den Jahresabrechnungen sind keine wirtschaftlichen Nachteile aus der Eintragung erkennbar. Ein Werteinfluss ist somit nicht feststellbar.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert.

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

2.2 Teilungserklärung

„Miteigentumsanteil von 20,50/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan im Haus A im Dachgeschoß gelegenen und mit der Nummer 32 bezeichneten Wohnung mit Balkon und zugehörigen Speichern sowie dazugehörigem Kellerraum Nr. 32“;

Für die Eigentümer der Erdgeschoßwohnungen sind Sondernutzungsrechte an Garten- und Terrassenflächen begründet. Es sind Sondernutzungsrechte an offenen Stellplätzen begründet. Zudem gibt es vier gemeinschaftlich zu nutzende, offene Stellplätze (Nr. 1, 2, 14 und 15).

Gemeinschaftsordnung:

Wohnungen sollen nur Wohnzwecken dienen. Die Ausübung eines freien Berufs oder Gewerbes bedarf der Zustimmung der Verwaltung, die nur bei erheblicher Beeinträchtigung versagt werden kann.

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

Es gibt getrennte Verwaltungseinheiten. Die Bewertungswohnung liegt in der Verwaltungseinheit, bestehend aus Haus A (Wohnungen 1 bis 35) und den TG-Stellplätzen Nr. 51-74. Die Kostenverteilung und Bildung einer Instandhaltungsrücklage erfolgen, soweit möglich, getrennt.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine wertrelevanten Besonderheiten.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten. In der Abrechnung enthalten ist auch ein TG-Stellplatz. Die entsprechenden Bewirtschaftungskosten wurden, soweit möglich, abgezogen.

Bewirtschaftungskosten	Wohnung Nr. 32		
	2021	2022	2023
Verwaltungskosten	306,10 €	306,10 €	293,85 €
Instandhaltungskosten (ggf. tlw. aus Rücklage)	362,36 €	480,25 €	811,04 €
Rücklagenzuführung, ggf. inkl. Sonderumlage	817,27 €	817,27 €	817,27 €
Bestand Rücklage zum 31.12. gesamt		64.773,53 €	
Bestand Rücklage zum 31.12. anteilig		2.301,62 €	
Wohn-/Hausgeld/Monat			373,00 €

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.05.2024 ist ein Beschluss zur Fassadensanierung des gegenständlichen Gebäudes Nr. 50/50a zu entnehmen. 50 % der veranschlagten Baukosten von ca. 104.000 € werden durch Sonderumlage finanziert, das entspricht für die Bewertungswohnung rd. 4.060 €. Ob diese Umlage zum Wertermittlungsstichtag erfolgte, konnte nicht recherchiert werden. Des Weiteren sind der Beschlusssammlung und den Protokollen keine wertrelevanten Besonderheiten zu entnehmen.

2.4 Mietverhältnisse

Ob ein Mietverhältnis besteht, konnte nicht recherchiert werden.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der qualifizierte Bebauungsplan „Dürrenberg-Ost vom 16.09.1993, der sich weitestgehend über das Bewertungsgrundstück erstreckt. Festgesetzt ist allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, eine GRZ von 0,23, eine GFZ im nördlichen Grundstücksteil von 0,7, maximal drei Vollgeschoße, offene Bauweise sowie zwei Kinderspielplätze. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind hier Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der bebaubare Grundstücksbereich wird über eine Baugrenze festgelegt. Südlich der zu bewertenden Wohnung ist zu erhaltender Altbaumbestand mit privater Grünfläche dargestellt. Nördlich des Gebäudes Nr. 50/50a sind eine Tiefgaragenzufahrt und offene Stellplätze festgelegt.

Der Kniestock darf maximal 40 cm betragen. Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Darüber hinaus bestehen gestaltungsrelevante Festsetzungen.

2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Norden von der Kocheler Straße sowie von Süden vom Walter-von-Molo-Weg aus.

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

2.6.1 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist mit drei Mehrparteien-Wohnhäusern (E+1+D bzw. E+II+D, unterkellert), und zwei Tiefgaragen bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung 50 Wohnungen und 44 Tiefgaragenstellplätzen. Die Verwaltungseinheit „A“, in der die zu bewertende Wohnung liegt, umfasst 35 Wohnungen und 24 Tiefgaragenstellplätze.

Die baulichen Anlagen stellen auf eine Wohnnutzung ab.

2.6.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Beurteilung der umliegenden Bebauung und der Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch künftig vorwiegend mit einer Wohnnutzung auf dem Grundstück in Form von Mehrparteien-Wohnhäusern zu rechnen.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potentielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über eine Bauvoranfrage 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.

2.7 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Der Markt Murnau ist Mittelzentrum und liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Garmisch-Partenkirchen, ca. 70 km südlich der Landeshauptstadt München und ca. 26 km nördlich von Garmisch-Partenkirchen. Er liegt zwischen dem Naturschutzgebiet „Murnauer Moos“ im Süden sowie dem Staffelsee und dem Riegsee und hat mit seinen Ortsteilen Egling, Froschhausen, Hechendorf, Weindorf und Westried ca. 12.140 Einwohner. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 46 Jahre, der Anteil der unter 18-Jährigen 16 %, der über 65-Jährigen 25 %. Murnau ist Luftkurort und Moorbadeort. Die Höhenlage des Ortsbereichs liegt zwischen 680 m und 695 m über Normalnull. Murnau ist wegen seines subalpinen Klimas, mildes Reizklima mit Föhneinfluss, recht beliebt. Nordwestlich der Ortsmitte liegt der rd. 7 km² große Staffelsee; er gehört zu den wärmsten Seen Oberbayerns.

Murnau ist Bahnstation der Bahnlinie München-Garmisch-Partenkirchen und der Nebenstrecke Murnau-Oberammergau. Zugleich ist der Ort auch an das regionale Busnetz angeschlossen. Durch den Ort führt die Bundesstraße 2 München-Garmisch-Partenkirchen, die Anschlussstelle „Murnau“ der A 95 München-Garmisch-Partenkirchen liegt ca. 10 km entfernt.

Am Ort befinden sich Grund- und Hauptschulen, Privatschulen und ein Gymnasium, ebenso zahlreiche Kindertages- sowie Senioreneinrichtungen. Zudem ist es Standort der renommierten „Berufsgenossenschaftlichen Unfallklinik Murnau“ und des Zentrums für innere Medizin des Klinikums Garmisch-Partenkirchen. Sporteinrichtungen sind im Ortsbereich in ausreichender Zahl für fast alle Sportarten vorhanden. Murnau ist Ausgangspunkt zahlreicher Wanderungen in die umgebenden Seenlandschaften und Landschaftsschutzgebiete, aber auch zum Bayerischen Haupt- und Landgestüt Schwaiganger. Kulturell besitzt Murnau eine große Anzahl von Sehenswürdigkeiten sowohl profanen (Münsterhaus, Schloss) wie auch klerikalen (Pfarrkirche St.-Nikolaus) Ursprungs.

Haupt-Wirtschaftsfaktoren sind mittelständische Handels- und Gewerbebetriebe und der Fremdenverkehr. Letzterer profitiert auch von der künstlerischen Relevanz Murnaus, nachdem sich dort Anfang des 20. Jahrhunderts unter anderem die Maler Gabriele Münter und Wassily Kandinsky niederließen. Hier schrieben die Maler des „Blauen Reiters“ wie z.B. Franz Marc Geschichte. Noch heute zeugen zahlreiche Galerien und Ateliers von einer lebendigen Künstlerszene im Ort. Ein bedeutender Wirtschaftsfaktor ist die Unfallklinik, die zahlreiche Arbeitsplätze bietet und damit auch relevant für die Nachfrage von Immobilien am Ort ist.

Die Mikromarktklassifikation der Acxiom Deutschland GmbH, Neu-Isenburg, weist für Murnau ein statusetabliertes Milieu, als Siedlungsstruktur ländlicher Raum und zur Zentralität Urlaubsraum aus. 62 % der Erwerbstätigen sind Angestellte und Beamte. 52 % davon haben ihren Arbeitsplatz auswärts. Rd. 63 % der örtlichen Arbeitsplätze werden von Auswärtigen besetzt. Durch die Anbindung an die A 95 bietet sich Murnau noch als Wohnort für Pendler an, die ihren Arbeitsplatz in München haben. Gemäß „Pendleratlas“ pendeln rd. 39 % der 1.677 Auspendler nach München. Die 1.630 Einpendler kommen aus dem Landkreis.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Randbereich von Murnau, unmittelbar südlich an der Kocheler Straße, der Staatsstraße 2062 Murnau-Kochel, die den Ort u. a. mit der Anschlussstelle „Murnau“ der A 95 München-Garmisch-Partenkirchen verbindet. Ca. 230 m östlich befindet sich die Unfallklinik Murnau. Südlich des Objekts liegen der Molopark und der Seidlpark. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt rd. 1,1 km, zum Bahnhof rd. 2,3 km und zum Staffelsee rd. 2,9 km.

3.3 Objektlage

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Tiefgaragen- und offene Stellplätze vorhanden. Besucherstellplätze stehen im öffentlichen Straßenraum begrenzt zur Verfügung. Die Haltestelle der regionalen Buslinie liegt ca. 80 m entfernt an der Kocheler Straße.

Innerhalb des Ortes handelt es sich grundsätzlich um eine klassische, durchschnittliche Wohnlage, die entlang der Kocheler Straße durch Mehrfamilienhausbebauung geprägt wird. In zweiter Reihe bestehen kleinteiligere Wohnformen. So liegen die Häuser Kocheler Straße 50 und 50a in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in einer mit Geschoßwohnungsbau definierten Zone, die drei restlichen Häuser auf dem Bewertungsgrundstück sind der Bodenrichtwertzone für „klassisches Wohnen“ zugeordnet. Negativ wirkt die Nähe zur vergleichsweise stark befahrenen Kocheler Straße. Nach der Straßenverkehrszählung 2021 beträgt das Verkehrsaufkommen auf Höhe des Bewertungsobjekts rd. 5.700 Kfz pro Tag. Daher sind Immissionen durch Fahrverkehr anzunehmen, zumindest auf die nord- und ostorientierten Räume. Der Wohnraum der Bewertungswohnung verfügt u. a. über eine ostorientierte Dachgaube. Die Nähe zur Unfallklinik bewirkt darüber hinaus Immissionen durch Flugverkehr der Rettungshubschrauber (Landeplatz 250 m von Bewertungswohnung entfernt, ca. 2.000 Flugbewegungen pro Jahr) sowie durch teilweise mit Sondersignal an- und abfahrende Einsatzwagen (statistisch 1,5 pro Tag).

Positiv wirkt die Lage am Südrand von Murnau teilweise mit entsprechendem Blick über das Murnauer Moos und zum südlichen Bergpanorama des Herzogstands. Die Situierung der Baukörper auf dem Grundstück mit parkartigem Zwischenraum sowie das westliche, unbebaute Nachbargrundstück sind ebenfalls vorteilhaft.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Murnau gut. Im Umkreis von 2 km befinden sich alle erforderlichen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Im Umkreis von rd. 3,5 km, sind alle sonstigen infrastrukturell wichtigen Einrichtungen, z.B. für Unterricht, Ausbildung und Gesundheit zu erreichen.

Der Immobilienkompass des Internetportals „Capital“ weist für die vorliegende Objektlage in der Skala „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ für das Bewertungsobjekt Kocheler Straße 50 und 50a eine „gute“ Wohnlage aus.



Quelle: www.capital.de

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage von Murnau.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt mit Orientierung der Längsachse in Nord-Süd-Richtung. Die Frontbreite im Norden beträgt rd. 45, die Tiefe maximal rd. 125 m. Nördlich schließt die Kocheler Straße an, westlich ein unbebautes Landwirtschaftsgrundstück. Das östliche Nachbargrundstück ist mit Geschoßwohnungsbau bebaut, die südöstlichen und südlichen Nachbargrundstücke mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Das Wohnhaus Kocheler Straße 50/50a steht im nördlichen Grundstücksbereich, dort im Abstand von rd. 20 m zur Kocheler Straße und rd. 6 m zur östlichen und rd. 5 m zur westlichen Grenze. Die nutzbaren Freiflächen liegen nördlich dieses Gebäudes als befestigter Hofraum mit Stellplätzen und Tiefgaragenzufahrt sowie südlich zwischen den Gebäuden als Grünflächen mit Gärten und Terrassen.

Die Oberfläche des Grundstücks ist im Bereich des Hauses Nr. 50/50a im Wesentlichen eben. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1995 in Massivbauweise und als L-förmiger Baukörper mit Satteldach, Gauben und mit Balkonen konzipiert. Die Gestaltung entspricht der in der Bauzeit typischen Bauart. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, zwei Obergeschoße und ein ausgebauten Dachgeschoß. Zudem bestehen zwei Tiefgaragen. Die Gebäude Kocheler Straße 50 und 50a bilden einen Baukörper, wobei je Gebäudeteil ein Treppenhaus mit Aufzug besteht. Der Gebäudeteil der Bewertungswohnung ist als Fünfspänner konzipiert. Barrierefreiheit ist gegeben. Im Kellergeschoß liegen ein Wasch- und Trockenraum, Technikräume, ein Hausmeisterraum, zwei den Erdgeschoßwohnungen zugeordnete Hobbyräume sowie die den Wohnungen zugeteilten Kellerabteile. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über das Kellergeschoß.

4.3 Wohnungseigentum

Die zu bewertende Wohnung Nr. 32 liegt im Dachgeschoß des Hauses Kocheler Straße 50. Sie wird über eine innenliegende Diele erschlossen, die wiederum alle Räume erschließt. Es gibt ein innenliegendes Bad/WC, ein südorientiertes Schlafzimmer und ein süd- und ostorientiertes Wohnzimmer mit intern erschlossener, südorientierter Küche mit innenliegender Speisekammer. Vom Wohn- und Schlafzimmer aus ist ein großer Südbalkon zugänglich, zudem gibt es lt. Aufteilungsplan Speicherabteile. Es bestehen Dachschrägen. Sofern der Dachraum nicht abgehängt wurde, dürfte die lichte Raumhöhe bis zu rd. 4,30 m betragen, im Traufbereich unter 1 m.

Zur Wohnung gehört ein rd. 5 m² großes Kellerabteil.

4.4 Baubeschreibung

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

Baujahr:	ca. 1995
Gründung:	Beton, Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Keller Außenwände Beton, tlw. gedämmt, Zwischenwände Mauerwerk, Außenwände ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkone:	Stahlbeton-Fertigteil, Keramik, Geländer Stahl/Holz, Überdachung Ton- nendach Blech
Fassade:	Putz gestrichen
Dach:	Satteldach, Pfetten-Holzdachstuhl, Wärmedämmung, Schalung, De- ckung Tonziegel, Untersicht Holz, Rinnen/Fallrohre Zink-Blech, Gauben Blech verzinkt, seitlich verglast, Schneefanggitter

Treppen:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl
Aufzug:	Personenaufzug
Wandoberflächen:	nicht bekannt, vermutlich Putz oder Trockenbau gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	nicht bekannt, vermutlich Keramik, Parkett
Deckensichtflächen:	nicht bekannt
Hauseingang:	Holzrahmen-Konstruktion mit Glasfüllung, Seitenteile und Oberlicht verglast, Vordach, Briefkasten-/Klingel-/Gegensprechanlage freistehend, Zugang Naturstein
Wohnungseingang:	beschichtetes Holztürblatt
Innentüren:	nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster, -fenstertüren, Wärmeschutz-Sprossenverglasung
Heizung:	Gasbefeuerte zentrale Heizanlage (1995), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung nicht bekannt, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	vermutlich baujahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Wohnungsverteilung, Anschluss für Herd, Gegensprechanlage/Türöffner, Außenbeleuchtung
Küche:	Anschlüsse Strom, Wasser, Abwasser
Sanitärräume:	lt. Aufteilungsplan: Wanne, Duschwanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Tiefgarage:	Beton, tlw. erdüberdeckt, Duplex-Technik Stahl, Plattformen Blech, Boden Nutzestrich, Alu-Rolltor, sep. Zugangstür Alu, Tiefgaragenlüftung

4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Hof/Stellplätze:	Asphalt, Rasengittersteine
Wege:	Betonplatten
TG-Rampe:	Beton

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Rasen, Hecken-, Strauch- und Baumbestand

4.5 Flächen

Die Flächen-/Raummaße werden aus den Aufteilungsplänen überschlägig abgegriffen, wobei die lichte Raumhöhe empirisch aus dem vorliegenden Gebäudeschnitt übertragen wird:

Wohnflächen nach Modell GAA - in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFIV (2004):					
Wohnung Nr. 32 DG	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Diele	1	2,970	1,630	4,84	
"	0,5	1,150	1,150	0,66	
"	1	1,680	1,080	1,81	
Bad/WC	1	2,800	3,250	9,10	
"	-0,5	1,200	1,200	-0,72	
"	-0,5	1,500	1,500	-1,13	
"	-0,5	1,850	0,680	-0,63	
Schlafzimmer	1	4,200	4,200	17,64	
"	0,5	1,500	1,500	1,13	
"	-0,5	3,620	0,680	-1,23	
"	-1	1,030	0,700	-0,72	
"	0,5	0,800	0,800	0,32	
"	1	1,700	0,150	0,26	
Küche	1	3,200	1,620	5,18	
"	1	1,000	0,150	0,15	
Speis	1	1,620	0,820	1,33	
Wohnzimmer	1	6,220	5,850	36,39	
"	1	1,800	0,520	0,94	
"	-0,5	4,420	1,800	-3,98	
"	1	2,550	0,260	0,66	
"	-0,5	0,800	0,800	-0,32	
"	1	1,680	0,800	1,34	
"	1	2,920	0,150	0,44	
Balkon	25%	7,000	1,400	2,45	
Wohnfläche gesamt					75,91
Nutzungsflächen (DIN 277) KG					
Keller Nr. 32	1	2,200	2,250		4,95

4.6 Zustand des Objekts

Mängel/Schäden:

Mangels Innenbesichtigung ist nicht bekannt, ob Mängel oder Schäden am Sondereigentum bestehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird Mängelfreiheit unterstellt. Ein Wert- oder Risikoabschlag erfolgt nicht. Der äußere Anschein sowie die vorliegenden Hausverwaltungsunterlagen lassen nicht auf wertrelevante Mängel oder Schäden schließen.

Zustand/Ausstattung:

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

Mangels Innenbesichtigung wird hinsichtlich des Sondereigentums von einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen, so dass zum Wertermittlungsstichtag kein unmittelbarer Modernisierungsbedarf anzunehmen ist.

Energetische Beurteilung:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 116 kWh/m²a aus, was unter dem Verbrauch für den durchschnittlichen Wohngebäudebestand (rd. 150 kWh/m²a) und deutlich über dem für Mehrfamilienhaus-Neubauten (rd. 50 kWh/m²a) liegt. Verbrauchsabhängige Energieausweise haben wegen des hohen Einflusses des Nutzerverhaltens eine eingeschränkte Aussagekraft. Aufgrund der vorgefundenen Substanz ist von einem für heutige Verhältnisse überdurchschnittlichen Energiebedarf auszugehen. Energetisches Verbesserungspotential besteht im Bereich der Gebäudehülle (z. B. Fassade, Fenster, Dach, Kellerdecke,) und der Heizungsanlage (z. B. Fernwärme oder Wärmepumpe, Einsatz regenerativer Energien).

4.7 Gesamtbeurteilung

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

Die zu bewertende Wohnung liegt im Dachgeschoß und damit im obersten Geschoß. Dadurch besteht der Vorteil überdurchschnittlich guter Belichtung und Ungestörtheit von Bewohnern über der Wohnung. Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig, hinsichtlich des großen Wohn-/Essraums mit Belichtung und Balkon im Süden großzügig. Die interne Küchenerschließung ist zweckmäßig, positiv die natürliche Belichtung der Küche. Nachteilig ist das innenliegende Bad, wobei aus dem Foto aus der Objektbesichtigung von 2014 auf das Vorhandensein eines Dachflächenfensters zu schließen ist. Die Zimmer sind ausreichend bis großzügig dimensioniert und gut möblierbar. Der Balkon bietet wegen seiner Größe und Südorientierung sehr gute Aufenthaltsqualität und Ausblick.

Das Kellerabteil ist durchschnittlich groß. Gemäß Wohngeldabrechnungen ist der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet, der jedoch nicht Bewertungsgegenstand ist.

Die zu bewertende Wohnung ist wegen ihrer Eigenschaften, der Lage, der Größe, der Zahl der Räume, des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards in der Lage, gehobene Wohnanforderungen zu erfüllen. Die Vermietbarkeit wird wegen der örtlichen Wohnungsknappheit und der Nähe zur Unfallklinik als sehr gut beurteilt.

Drittverwendungsmöglichkeit:

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

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen

Im Jahr 2020 wurden gemäß dem zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im Landkreis 412 Eigentumswohnungen veräußert, das entspricht einem Anteil von rd. 43 % an allen Kauffällen und stellt damit das größte Marktsegment dar.

Der Bedarf an Wohnungseigentum am Ort ist zum Stichtag nach wie vor als sehr hoch einzustufen. 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 und mitunter stagnierenden bzw. nachgebenden Preisen geführt hat. Zum Jahreswechsel 2024/2025 ist wieder ein zunehmendes Interesse potenzieller Käufer festzustellen.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken hinsichtlich Vermietbarkeit die Nähe zu Unfallklinik, der gute Ausblick nach Süden, die Lage im Dachgeschoß, die Barrierefreiheit und das Gebäudealter. Leicht nachteilig wirken die möglichen Immissionen. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5.2 Marktdaten

Grundstücksmarktbericht:

Der zuletzt veröffentlichte Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses weist folgende Preisentwicklung für Wohnungseigentum im Weiterverkauf für den gesamten Landkreis aus:

	2018	2019	2020
Anzahl Weiterverkauf	305	263	262
Preisspanne [€] der typischen Werte (80% aller Daten)	115.000 - 410.400	125.700 - 493.000	129.100 - 527.500
Mittelwert [€]	231.882	289.454	312.870
Preis pro Quadratmeter Wohnfläche [€/m ²] Min. / Max. der typischen Werte	2.101 - 4.626	2.479 - 5.486	2.807 - 5.874
Mittelwert der Quadratmeterpreise	3.240	3.826	4.173
Wohnflächen [m ²] Min. / Max. der typischen Werte	36 - 102	35 - 113	36 - 113
Mittelwert der Wohnflächen	68	70	70

Tabelle 13: Entwicklung Wohnungseigentum

Der Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses weist für die Jahre 2018 und 2019 für die Teilmärkte Garmisch-Partenkirchen und Murnau folgende Daten aus:

GaPa + Murnau 2018 - 2019		klassische Eigentumswohnungen (45 - 120 m ²)			
Baujahr	Fälle		Preis [€]	Wohnfläche [m ²]	Preis pro Quadratmeter Wohnfläche [€]
1960 bis 1969	52	Median	292.500	70	3.725
		Min	136.000	47	2.288
		Max	552.000	117	6.731
1970 bis 1979	72	Median	282.500	68	3.881
		Min	90.000	46	1.267
		Max	665.000	117	7.785
1980 bis 1989	42	Median	330.000	72	4.366
		Min	77.500	45	1.356
		Max	700.000	115	7.151

Vergleichsfaktoren:

Der Gutachterausschuss weist in seinen zuletzt veröffentlichten „Wertermittlungsrelevanten Daten 2024“ einen **Vergleichsfaktor** zum 01.01.2024 für Eigentumswohnungen des Baujahrs 1995 in der gegenständlichen Bodenrichtwertzone 7 (1.700 €/m²) von **6.869 €/m² WF** aus. Datengrundlage sind 206 Weiterverkäufe aus dem Jahr 2023 im gesamten Landkreis.

Kaufpreisangebote:

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

Kaufangebote ab 2024, Baujahr 1985-2005, WF 60-90 m ²							
Datum	Ort	Straße	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
30.12.2024	Murnau a. Staffelsee		ETW	1987	62	320.000 €	5.161 €
02.12.2024	Murnau a. Staffelsee	Am Kreuzfeld 2	ETW	1987	66	329.500 €	4.992 €
29.05.2024	Murnau a. Staffelsee		ETW	1990	67	385.000 €	5.746 €
25.04.2024	Murnau a. Staffelsee		ETW	1996	69	395.000 €	5.725 €
25.11.2024	Murnau a. Staffelsee		ETW	1992	69	410.000 €	5.942 €
22.03.2024	Murnau a. Staffelsee		ETW	1986	70	590.000 €	8.429 €
11.09.2024	Murnau a. Staffelsee		ETW	1988	72	495.000 €	6.875 €
10.04.2024	Murnau a. Staffelsee		ETW	2000	74	395.000 €	5.338 €
30.12.2024	Murnau a. Staffelsee		ETW	2001	84	935.000 €	11.131 €
30.12.2024	Murnau a. Staffelsee		ETW	1985	86	490.000 €	5.698 €
11.03.2024	Murnau a. Staffelsee		ETW	1988	89	570.000 €	6.404 €
Mittelwert				1991	73	483.136 €	6.495 €
Median						410.000 €	5.746 €

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

Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise stellt sich, mit Ausnahme eines Ausreißers noch homogen dar. Der Mittelwert liegt in etwa beim oben dargestellten Vergleichsfaktor, der Median jedoch rd. 16 % darunter.

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

Eine Ableitung des Wertes aus den vorliegenden Markt- und Angebotsdaten ist nicht möglich. Die Daten können jedoch zur Orientierung dienen.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

6.1.1 Verfahrenswahl

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

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

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

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

6.2 Vergleichswert

Kaufpreissammlung

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

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

Dies sind insbesondere:

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

Diese objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der Vergleichspreise im Rahmen von angemessenen Zu- und Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrunde liegenden, objektspezifischen Unterschiede in Lage, Ausstattung und Größe sind erfassbar.

Fünf der Vergleichsobjekte wurde vermietet verkauft. Das Bewertungsobjekt ist auftragsgemäß im mietfreien Zustand zu bewerten. Marktüblich werden vergleichbare Wohnungen in vermietetem Zustand zu geringeren Preisen gehandelt, begründet zum einen in ggf. unter der marktüblichen Miete liegenden Mietpreisen, zum anderen im Kaufmotiv der Eigennutzung, das den Käuferkreis für vermietete Wohnungen einschränkt. Als Orientierung kann die Auswertung des Gutachterausschusses der LH München dienen, wonach vermietete Wohnungen im Jahr 2023 im Durchschnitt zu 9 % niedrigeren Preisen gehandelt wurden. Der Abschlag ist abhängig von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung. Bei den fünf vermietet veräußerten Vergleichsobjekten erfolgt in Abhängigkeit der Miethöhe ggf. ein empirischer Zuschlag.

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

Der Ausstattungsstandard der zu bewertenden Wohnung wird mit „durchschnittlich“ unterstellt.

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

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung erfolgt keine Indexierung der Kaufpreise.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergeben sich für die **Wohnung Nr. 32** folgende objektspezifisch angepassten Vergleichswerte:

Kaufpreissammlung ab 11/2022 für Richtwertzonen 4 und 7, BJ 1989-2005, WF 50-90 m²

							Kaufpreis	Zu- und Abschläge wegen					Vergleichs- wert
Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	WF	je m²	Vermiet.	Lage	Ausst.	Größe	Index	
1	11/2022	WEG	DG	ja	1996	57	6.057 €	1,03	1,08	1,00	1,00	1,00	6.738 €
2	01/2023	Nh. Seidlpark	1. OG	ja	1991	65	5.549 €	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	6.409 €
3	03/2023	Seidlstr.	DG	ja	1990	58	5.776 €	1,05	1,08	1,00	1,00	1,00	6.550 €
4	12/2023	Burggraben	DG	ja	1993	81	4.668 €	1,10	1,15	1,00	1,00	1,00	5.905 €
5	02/2024	Murnau Südwest	EG	ja	1989	51	6.744 €	1,03	0,95	1,00	1,00	1,00	6.599 €
6	05/2024	Seidlstr.	DG	nein	1990	67	5.009 €	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	5.760 €
7	06/2024	Mühlstr.	DG	ja	1996	52	5.431 €	1,08	1,10	0,95	1,00	1,00	6.129 €
8	05/2024	Murnau Süd	1. OG	nein	1995	57	4.790 €	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	5.509 €
Arithmetisches Mittel						1993	61	5.503 €					6.200 €
Median													6.269 €

Die angepassten Vergleichspreise schwanken um - 11 bis + 9 % um den Mittelwert 6.200 €, was als sehr homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt mit 6.269 €/m² nahe beim Mittelwert, was für eine hohe statistische Qualität der Daten spricht.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind erfassbar und dem Sachverständigen aus seiner örtlichen Tätigkeit bekannt. Sie wurden marktgerecht durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die markttypische Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Medians im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 9 % unter dem vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 veröffentlichten Vergleichsfaktor für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe und Richtwertzone bei durchschnittlichem Ausstattungsstandard, was aufgrund der Objekteigenschaften, der temporär immissionsbelasteten Makrolage und noch verhaltenen Nachfrage als plausibel anzusehen ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt leicht unter dem Mittelwert der recherchierten Marktangebotsdaten für baujahresähnliche Wohnungen im gesamten Ortsgebiet. Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Median marktgerecht.

Für die Wohnung Nr. 32 erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von **6.260 €/m²** Wohnfläche.

Bewertung:

Es ergibt sich folgender vorläufige Vergleichswert:

Einheit/Lage	WF	Wohnflächenwert je m ²	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 32	75,91 m²	6.260 €	475.197 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Verfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich um den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV sind nicht bekannt. Der Zustand der Bewertungswohnung weicht nicht wertrelevant von dem der zum Vergleich herangezogenen, baujahresähnlichen Wohnungen ab.

7. Verkehrswert

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

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller, den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungsstichtag 11. Februar 2025**

für die **Wohnung Nr. 32**,
20,50/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1367/2,
Gemarkung Murnau,
Kocheler Straße 50, 82418 Murnau a. Staffelsee

ein Verkehrswert (Marktwert) von

475.000 €

(in Worten: vierhundertfünfsiebzigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

Die Anlagen 1 bis 7 sind Bestandteil des Gutachtens

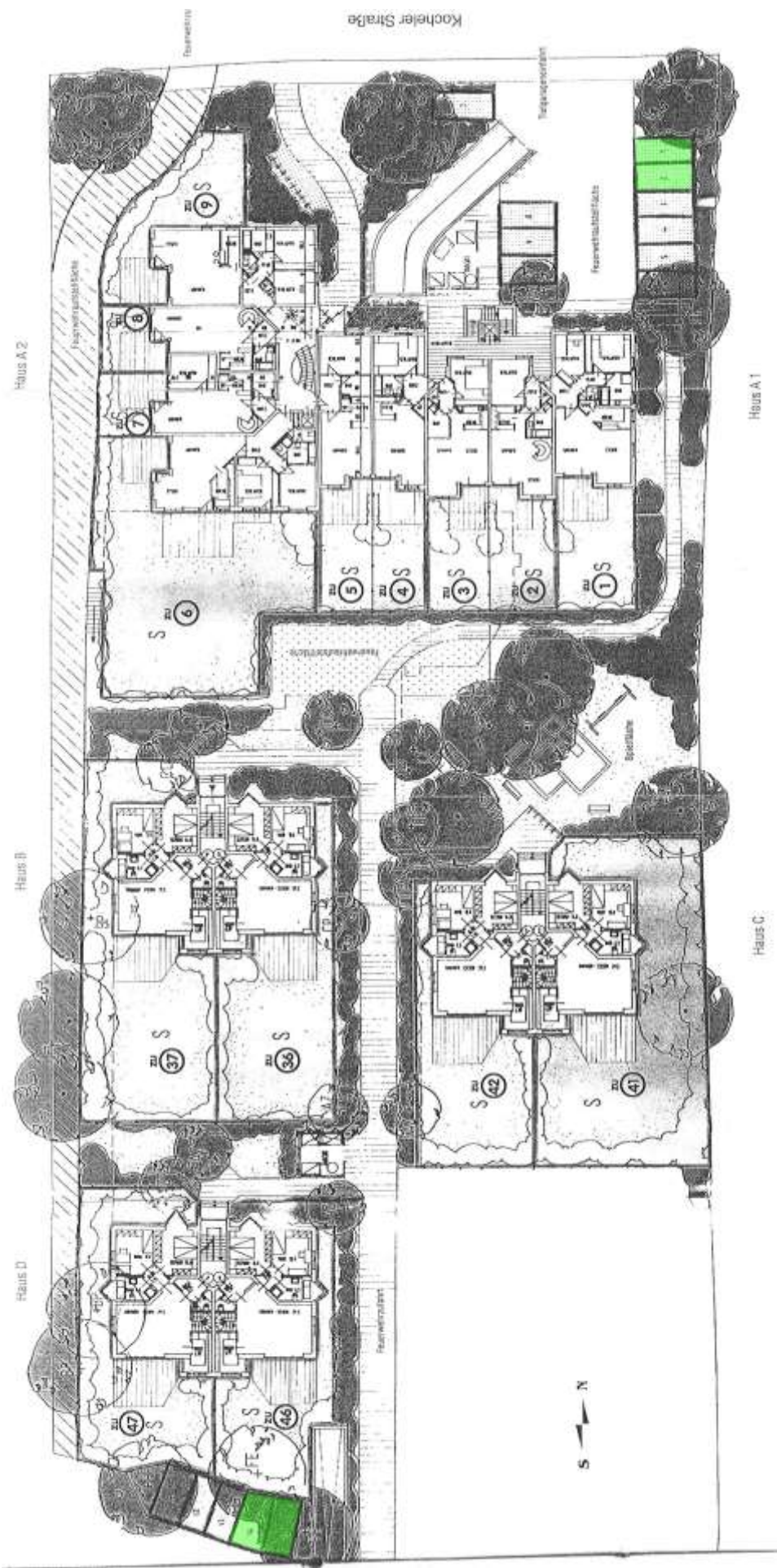


Übersichtskarte

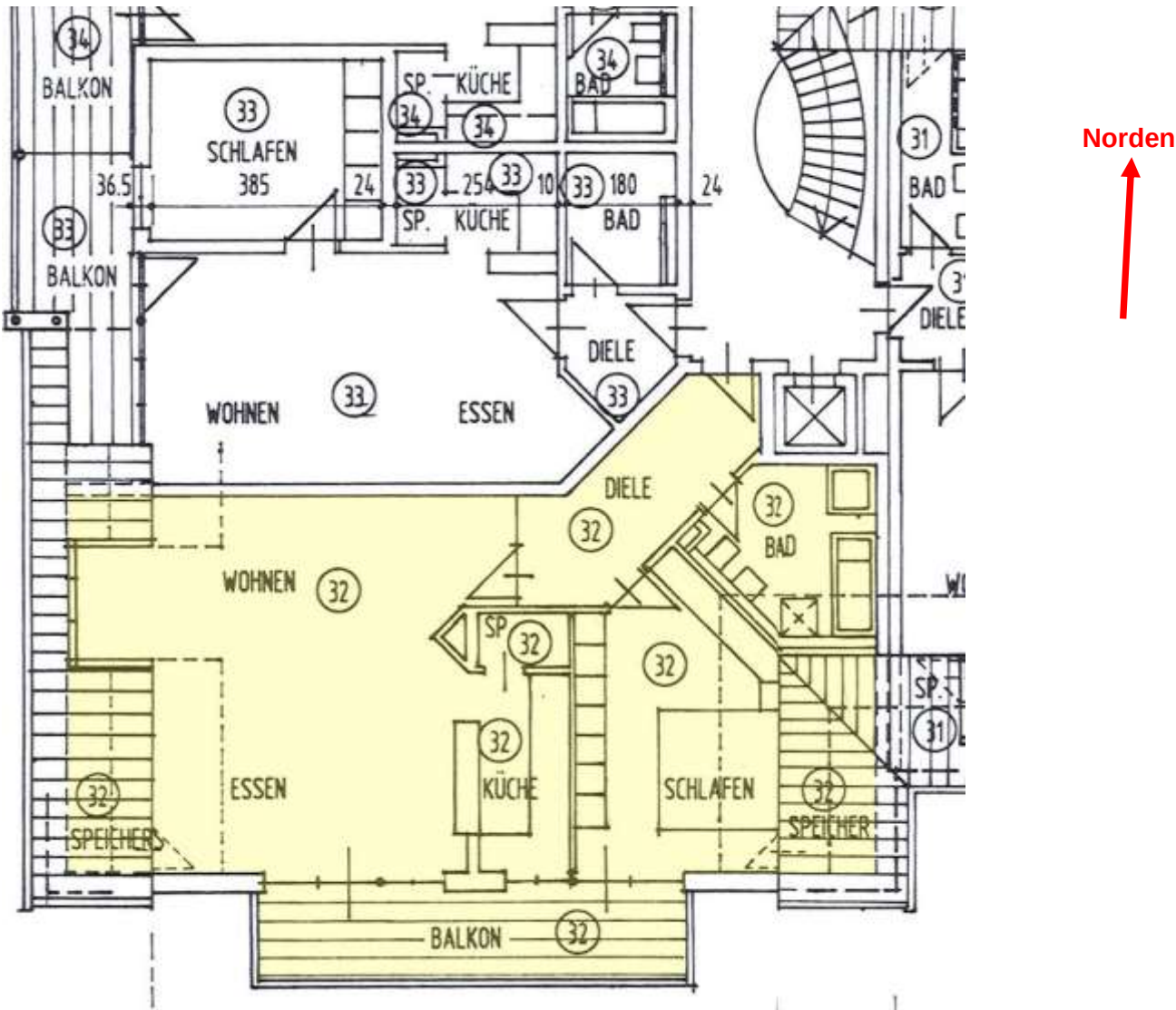


Ortsplanausschnitt

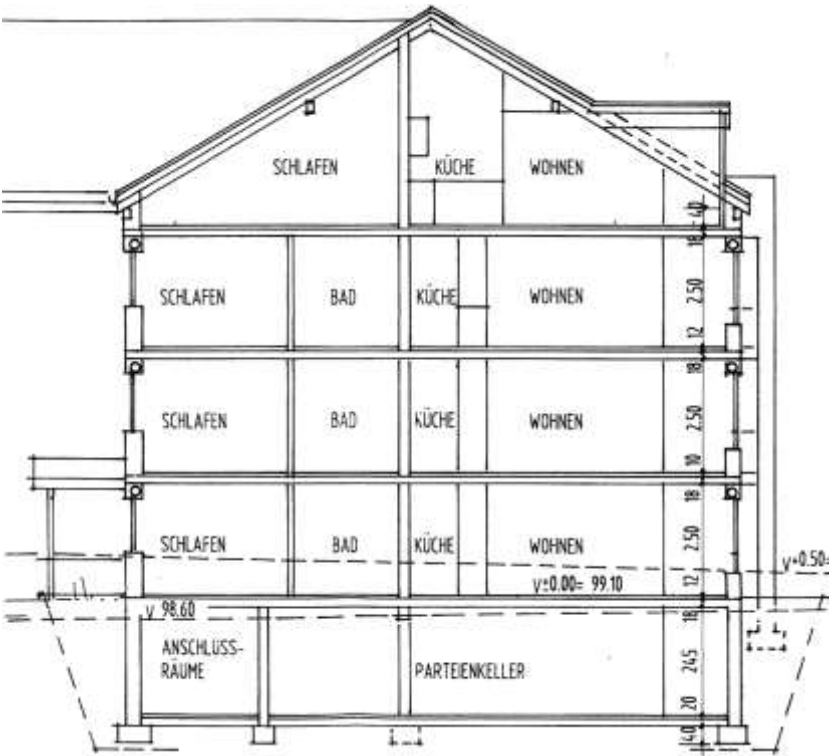
Flurkarte (ca. M. 1:1.000) Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



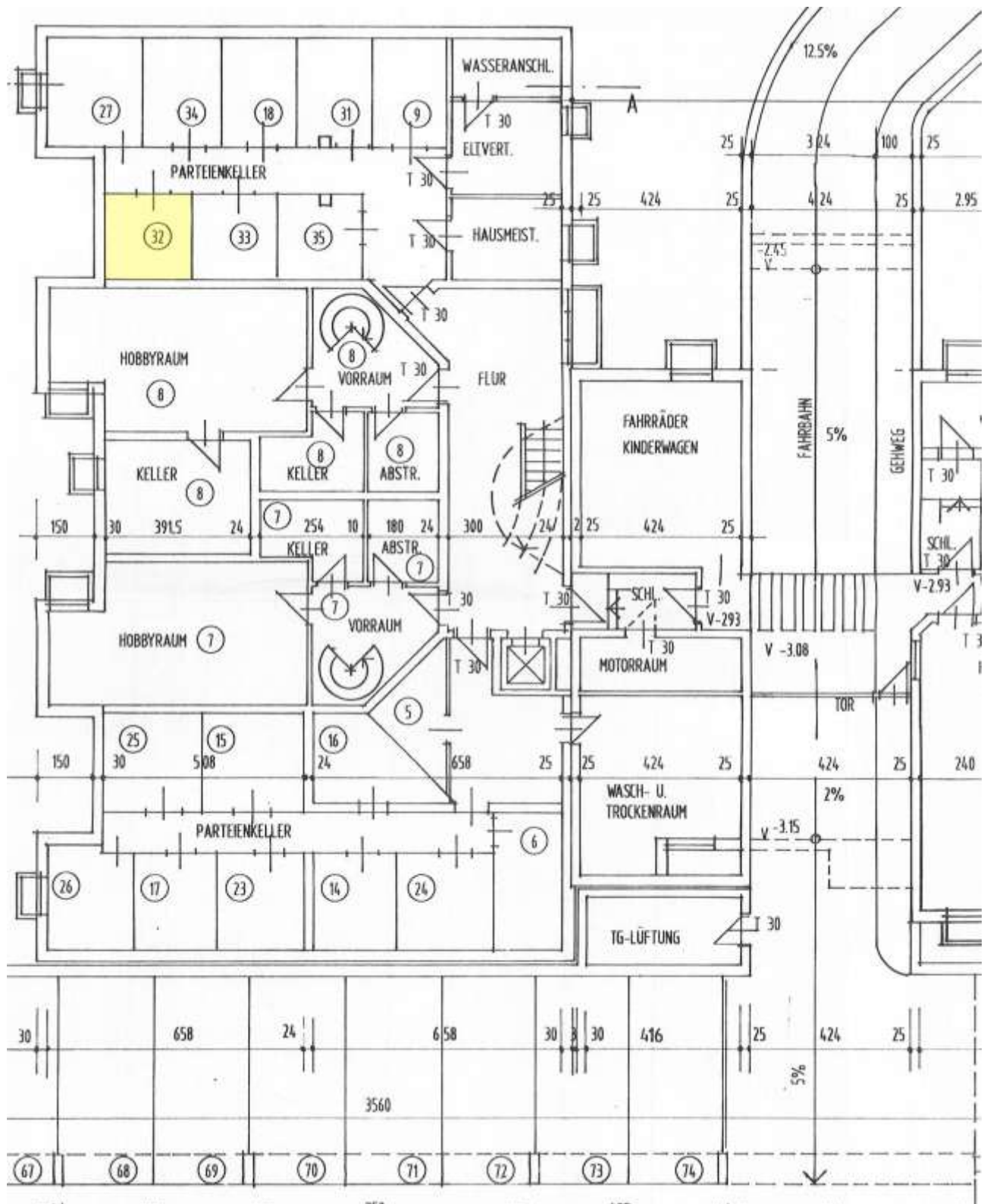
Sondernutzungsrechtsplan



Grundriss Dachgeschoß (Haus A Südwest)



Querschnitt



Grundriss Kellergeschoß (Haus A West)



Ansicht von Südwesten (Haus A West)



Gesamtansicht Haus A von Süden (Foto 2014)



Ansicht von Norden (Haus A West)



Hauseingang von Norden



TG-Zufahrt von Nordosten