

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 69,824/1.000 und des 2,881/1.000
Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 1503/1,
Gemarkung Partenkirchen, verbunden mit Sondereigentum an
Wohnung Nr. 2 und Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 4,
Gamsangerweg 5, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Amtsgericht Weilheim i. OB., Az.: 2 K 39/22 · Projekt 23.G.01



Ansicht von Westen

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 19.07.2023 in 18-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 22 Seiten, 8 Anlagen und 76.127 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
1.2.1 <i>Beantwortung der Fragen aus dem Wertermittlungsauftrag</i>	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 <i>Beurteilung der Lasten und Beschränkungen</i>	6
2.2 Teilungserklärung	6
2.2.1 <i>Beurteilung der Teilungserklärung</i>	7
2.3 Hausverwaltung	7
2.4 Miet- und Pachtverträge	7
2.5 Bauplanungsrecht.....	7
2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	7
2.7 Tatsächliche Grundstücksnutzung	8
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	8
3. Lagebeschreibung	8
3.1 Großräumige Lage.....	8
3.2 Kleinräumige Lage.....	9
3.3 Objektlage.....	9
4. Objektbeschreibung	10
4.1 Grundstück	10
4.2 Gebäude	11
4.3 Wohnungseigentum.....	11
4.4 Baubeschreibung.....	11
4.4.1 <i>Bauliche Außenanlagen</i>	12
4.4.2 <i>Sonstige Außenanlagen</i>	13
4.5 Raumstruktur und Kennzahlen	13
4.6 Zustand des Objekts.....	13
4.7 Gesamtbeurteilung	14
5. Marktanalyse	15
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen.....	15
5.2 Marktdaten	15
6. Wertermittlung.....	17
6.1 Wertermittlungsverfahren	17
6.1.1 <i>Verfahrenswahl</i>	18
6.2 Vergleichswert	19
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
7. Verkehrswert	21

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:	69,824/1.000 und 2,881/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1503/1, Gemarkung Partenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 2 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 4, Gamsangerweg 5, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	09.01.2023
Bewertungsstichtag:	19.07.2023
Qualitätsstichtag:	14.02.2023 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszüge vom 03.08.2022• Teilungserklärung mit Baubeschreibung URNr. 1608 vom 16.09.1975• Bewilligungsurkunde Nr. 1600 vom 16.09.1975, Nr. 1789 vom 15.10.1974, URNr. 829 vom 10.05.1974• Aufteilungspläne M. 1:100• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 13.02.2023• Beschlussammlung 2007 bis 2022• Protokoll Eigentümerversammlungen 2020-2022• Jahresabrechnungen Wohnung 2020-2021• Energieausweis vom 04.09.2018
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen• Auskunft Marktbaupamt Garmisch-Partenkirchen• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	14.02.2023

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 Aufteilungsplänen wurde stichprobenartig überprüft. Aufteilung und Dimension der Räumlichkeiten entsprechen im Wesentlichen 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 Rechteevorbehalt 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 Wertermittlungstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

1.2.1 Beantwortung der Fragen aus dem Wertermittlungsauftrag

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand Wohnung:

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen		Partenkirchen		Band 188	Blatt 7479	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 a/b	Wirtschaftsart und Lage c		ha	a	qm
1	2	3			4		
1	-	<p>69,824/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Partenkirchen - <u>Am Gamsangerweg, Bauplatz 5 u. 7, 1503/1</u> Wohngebäude, Hofraum, Garten verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 lt. Aufteilungsplan.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. (eingetragene Bände 188, 189 Blätter 7478 mit 7509).</p> <p>Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bew. v. 16. SEP 1975 - 2 1608/Dr. Schwarz - Bezug genommen.</p> <p>Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 184 Blatt 7332 hierher übertragen.</p> <p>Eingetragen am 12. DEZ 1975.</p>			-	16	09

Bestand TG-Stellplatz:

Wie oben, jedoch 2,881/1.000 Miteigentumsanteil [...], verbunden mit dem Sondereigentum an dem Abstellplatz Nr. 4 in der Tiefgarage [...].

Lasten und Beschränkungen (TG-Stellplatz ohne lfd. Nr. 3):

1	1	<p>Wahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 1503 Gem. Partenkirchen; gem. Bew. v. 10. MAI 1974, URNr. 2 0829, samt Nachtrag v. 15. OKT 1974, URNr. 2 1789, sowie Inhaltsänderung v. 16. SEP 1975, URNr. 2 1600 je des Not. Dr. Schwarz, hier, eingetragen am 15. APR 1975, vorrangige Inhaltsänderung eingetragen am 10. DEZ 1975 in Band 184 Blatt 7332 und von dort hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile (eingetragene Bände 188, 189 Blätter 7478 mit 7509) angelegten Grundbuchblätter übertragen am 12. DEZ 1975.</p>
3	1	<p>Belastung jedes Anteils, zugunsten des jeweiligen Miteigentümers des anderen Miteigentumsanteiles; Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft auf die Dauer des Längstlebenden von [REDACTED]; Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; löscher bei Todesnachweis des jeweiligen Berechtigten; gemäß Bewilligung vom 30.07.1985 -5415/Not. Scholz, München-; eingetragen am 24.09.1985.</p>
4	1	<p>Testamentsvollstreckung ist angeordnet (Testament vom 29.06.2018 VI 994/21 Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen); eingetragen am 11.04.2022.</p>
5	1	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Weilheim, AZ: 2 K 39/22); eingetragen am 03.08.2022.</p>

Eigentümer:

Keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

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

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Eintragung lfd. Nr. 1 regelt die mit dem nördlichen Nachbargrundstück gemeinschaftliche Nutzung der je zur Hälfte auf beiden Grundstücken liegenden Tiefgaragenrampe sowie die Fluchtstreppe auf dem nördlichen Nachbargrundstück. Nicht trennbare Kosten werden von den Eigentümern des Bewertungsgrundstücks zu 5/8 getragen. Es handelt sich um eine übliche Regelung für Gemeinschafts-Tiefgaragen. Eine Nutzungseinschränkung der Bewertungseinheiten besteht nicht, ein wirtschaftlicher Nachteil ist nicht erkennbar. Ein Werteinfluss besteht nicht.

Die Berechtigten aus der Eintragung lfd. Nr. 3 waren gemäß den Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag bereits verstorben. Die Eintragung ist somit lösungsfähig und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Eintragung lfd. Nr. 4 zur Testamentsvollstreckung hat gemäß den Kriterien der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB keinen Werteinfluss, da diese eine Veräußerbarkeit zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

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

Wohnungseigentum Haus 5: „Miteigentumsanteil zu 69,824 Tausendstel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Essplatz, Diele, Balkon und Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.“

Teileigentum: „Miteigentumsanteil zu 2,881 Tausendstel, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Abstellplatz in der Tiefgarage.“

Balkone und Loggien sind mit Ausnahme der konstruktiven Teile und Fassadenteile Sondereigentum. Gemeinschaftseigentum sind u. a. die Fenster sowie Klapp- und Rollläden.

Das Wohnungs- und Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

Auf den Balkonen dürfen nur kleinere Wäschestücke unterhalb der Balkonbrüstung getrocknet werden. Der fachmännische Um- oder Ausbau der Einheit Nr. 16 bedarf keiner Zustimmung der

Miteigentümer. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufs bedarf der Zustimmung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine wertrelevanten Besonderheiten.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten:

Bewirtschaftungskosten	Wohnung Nr. 2 mit Stellplatz Nr. 4	
	2020	2021
Verwaltungskosten	285,70 €	290,72 €
Instandhaltungskosten (tlw. aus Rücklage)	219,82 €	616,10 €
Rücklagenzuführung, ggf. inkl. Sonderumlage	337,06 €	337,06 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2021 gesamt		29.203,38 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2021 anteilig		2.123,23 €
Wohn-/Hausgeld/Monat		189,00 €

Den Protokollen der Eigentümersammlungen sowie der Beschlussammlung sind keine wertrelevanten Besonderheiten zu entnehmen.

2.4 Miet- und Pachtverträge

Nach Angabe ist die Wohnung nicht vermietet. Der TG-Stellplatz ist vermietet. Angaben zur Miethöhe liegen nicht vor.

2.5 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Im Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen dargestellt.

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 [...]“.

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 Osten vom Gamsangerweg aus.

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

2.7 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern (E+2+D, unterkellert) und einer Tiefgarage bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung 16 Wohnungen und 16 Tiefgaragenstellplätze.

Die baulichen Anlagen stellen auf eine Wohnnutzung ab.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Kleinräumige Lage

Das zu bewertende Objekt liegt im zentralen Bereich von Garmisch-Partenkirchen, im westlichen Bereich des Ortsteils Partenkirchen, westlich der Hauptstraße (B 2), östlich der Partnach und südlich der Hindenburgstraße. Die Entfernung zum Rathaus beträgt rd. 530 m, zum Zentrum des Ortsteils Partenkirchen rd. 1 km, zum Beginn der Fußgängerzone „Am Kurpark“ bzw. zum Richard-Strauss-Platz im Ortsteil Garmisch rd. 750 m und zum Bahnhof 1,2 km.

Die Mikrolage ist geprägt von der westlich benachbarten Johanneskirche und der südwestlich benachbarten Zugspitz-Realschule. Ansonsten dominiert im Gamsangerweg Wohnnutzung.

3.3 Objektlage

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Tiefgaragenstellplätze, im öffentlichen Straßenraum Parkraum in begrenztem Umfang vorhanden. Die Haltestelle der Ortsbuslinie liegt am Rathaus, einen Taxistand gibt es am Bahnhof. Hier liegt auch der Zugspitz-Bahnhof mit Anbindung an Grainau, Eibsee und Zugspitze. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich gut. Es handelt sich um eine zentrale Ortslage. Die Objektumgebung ist durch Mehrfamilienhäuser, teilweise Einfamilienhäuser sowie die benachbarte Kirche und Realschule geprägt.

Der Gamsangerweg dient der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke, aber auch der Realschule. Der Gamsangerweg dient zusammen mit dem Kankerweg als Ringstraße zwischen Hindenburgstraße im Norden und Hauptstraße im Osten. Insbesondere durch den Erschließungsverkehr der Realschule sind temporär Immissionen möglich. Gleiches gilt für den Schulbetrieb als solches sowie hinsichtlich der benachbarten Kirche. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden jedoch keine wertrelevanten Immissionen festgestellt. Die Lage ist als weitgehend ruhig mit möglichen temporären Immissionen zu beurteilen.

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

Das Prestige der „Adresse“ ist im örtlichen Vergleich durchschnittlich. Der Immobilienkompass des Internetportals „Capital“ weist für die vorliegende Objektlage in der Skala „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ für das Bewertungsobjekt eine „gute“ Wohnlage aus.



Quelle: www.capital.de

Insgesamt handelt es sich um eine noch gute, zentrale Wohnlage von Garmisch-Partenkirchen.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist nahezu trapezförmig mit Orientierung der Längsachse in etwa in Nord-Süd-Richtung. Die Frontbreite im Osten am Gamsangerweg beträgt rd. 39 m, die Tiefe rd. 39 m. Das nördliche und Nachbargrundstück ist in offener Bauweise mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut, das westliche Nachbargrundstück mit einer Kirche mit dazugehörigen Nebengebäuden, das südliche Nachbargrundstück mit einem Schulgebäude.

Das Mehrfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück steht parallel im Abstand von rd. 6 m zur Straße sowie in jeweils rd. 4,50 m Abstand zur nördlichen und südlichen Grenze. Die Tiefgaragenrampe liegt hälftig an der Nordgrenze des Bewertungsgrundstücks, die Tiefgarage im nordwestlichen Grundstücksbereich. Die nutzbaren Freiflächen ergeben sich im Wesentlichen westlich des Wohnhauses als Grünfläche, östlich als Vorgartenbereich mit Hauszugängen sowie nördlich als befestigte Tiefgaragenzufahrt.

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

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1975 in Massivbauweise, Rechteckform mit Versätzen, Satteldach und Balkonen. Es verfügt über ein Keller-, ein Erd-, zwei Ober- und ein ausgebauten Dachgeschoß. Die Gestaltung ist baujahres- und ortstypisch, die architektonische Qualität durchschnittlich. Prägend sind die Lochfassade mit Klappläden und die teilweise zurückversetzten, auskragenden Balkone.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Norden über einen überdeckten Zugang, innen über ein natürlich belichtetes Treppenhaus ohne Aufzug. Das Erdgeschoß ist als Hochparterre konzipiert.

Im Kellergeschoß liegen die den Einheiten zugeordnete Kellerabteile, gemeinschaftlich zu nutzen ein Waschraum, zwei Trockenräume, ein Tischtennisraum, ein Fahrradabstellraum, ein Werkraum sowie Technikräume. Die Tiefgarage ist vom Keller des Hauses Nr. 7 aus zugänglich, die Zufahrt erfolgt von Osten vom Gamsangerweg aus.

4.3 Wohnungseigentum

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 liegt im Norden des Erdgeschoßes von Haus Nr. 5, dem südlichen der beiden Wohnhäuser. Die Orientierung erfolgt nach Westen und Osten.

Die Wohnungserschließung erfolgt über eine innenliegende, T-förmige Diele mit Essplatz, der über eine Verglasung zum Wohnzimmer geringfügig natürlich belichtet wird. Vom Essplatz aus ist die ostorientierte Küche erschlossen. Ostorientiert liegt ein Zimmer, westorientiert ein weiteres Zimmer sowie das Wohnzimmer. Beide verfügen über einen Zugang zum überdeckten Westbalkon. Innenliegend gibt es ein Bad sowie ein separates WC. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,48 m. Im Keller ist der Wohnung ein rd. 7 m² großes Abteil zugeordnet.

Beim zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 handelt es sich um einen Einzelstellplatz.

4.4 Baubeschreibung

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

Baujahr:	ca. 1975
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkone:	Stahlbeton, Belag Keramik, Geländer Holz
Treppe:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl mit Holzelementen

Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, auf Grund Ausbau Wärmedämmung vermutet, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre Kupferblech (verdeckte Rinne), Schneefanggrundholz
Fassade:	Putz gestrichen, Holzverschalung
Wandoberflächen innen:	Putz, gestrichen, Tapete, Keramik
Bodenbelag:	Mosaik-Parkett, Keramik, Textil
Deckensichtflächen:	Putz, gestrichen
Hauseingang:	Kunststoffrahmentür mit Paneelfüllung (außen bronzefarben), Seitenteil verglast, Vordach Pultdach Holzkonstruktion, Einbau-Klingel-/Gegensprech- und Briefkastenanlage, Podest Waschbeton
Wohnungseingang:	Holztürblatt furniert, U-Zarge Stahl
Innentüren:	Holztürblätter furniert, tlw. Glasausschnitt, U-Zargen Stahl
Fenster:	Holzfenster/-Fenstertüren, Wärmedämmverglasung, Fensterbänke außen Alu, innen Naturstein, Wohnzimmer Einbau-Rollladen Kunststoff, im Osten Holzlamellen-Fensterläden; Innenverglasung Glasbausteine
Heizung:	ölbefeuerte Zentralheizung (Baujahr 2015), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypisch, durchschnittliche Ausstattung, ausreichende Anzahl an Wand-/Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Tel.-Verkabelung, Wohnungsunterverteilung, Gegensprechanlage/Türöffner, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung
Sanitärausstattung:	baujahrestypische Ausstattung: Einbauwanne, Bidet stehend, Waschbecken, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Abluft mechanisch, Keramik raumhoch; Küche Anschlüsse für Wasser/Abwasser
Besondere Einbauten:	keine
Tiefgarage:	Massivkonstruktion Stahlbeton, erdüberdeckt, Boden Beton, Schwingtor Holz elektrisch, Rampe Asphalt

4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Zufahrt Rampe:	Beton-Verbundsteinpflaster
Zugänge:	Waschbeton
Einfriedung:	Holzlatenzaun, Stahl-Tore zwischen massiven Pfeilern
Müllbox:	Beton-Fertigteil, Türen Stahlblech

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Keine

4.5 Raumstruktur und Kennzahlen

Die Flächen-/Raummaße werden aus den Aufteilungsplänen als Rohbaumaße entnommen und um die Wandbeläge bereinigt:

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFIV (2004):					
Wohnung Nr. 2	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Diele	lt. Plan			8,37	
Schlafzimmer	lt. Plan			13,31	
Küche	lt. Plan			7,23	
Essplatz	lt. Plan			5,39	
Abstellbereich	lt. Plan			0,33	
Wohnzimmer	lt. Plan			22,60	
WC	lt. Plan			1,70	
Bad/WC	lt. Plan			4,22	
Zimmer	lt. Plan			13,12	
Zwischensumme				76,27	
Abzug Wandbeläge	3%			-2,29	
Balkon	25%	9,570	1,000	2,39	
Wohnfläche gesamt					76,37
Nutzungsfläche Keller Nr. 2					
Keller	lt. Plan			7,80	
Abzug Wandbeläge	3%			-0,23	
Nutzungsfläche					7,57

4.6 Zustand des Objekts

Mängel:

Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen (Decken, Wände, tlw. Böden); substanzielle, wertrelevante Mängel oder Schäden waren nicht feststellbar.

Zustand/Ausstattung:

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

Das Sondereigentum weist einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard auf. Die Ausstattung ist baujahrestypisch und wirkt daher nicht mehr zeitgemäß. Marktüblich ist bei Nutzerwechsel mit Modernisierungsbedarf zu rechnen, insbesondere im Bereich der Sanitärräume und der Küche.

Energetische Beurteilung:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 85,2 kWh/m²a aus, was zwischen dem Verbrauch für den durchschnittlichen Wohngebäudebestand (rd. 150 kWh/m²a) und dem für Mehrfamilienhaus-Neubauten (rd. 50 kWh/m²a) liegt.

Verbrauchsabhängige Energieausweise haben wegen des hohen Einflusses des Nutzerverhaltens eine eingeschränkte Aussagekraft. Aufgrund der vorgefundenen Substanz ist von einem für heutige Verhältnisse 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 häufig vorkommendem Gebäudetypus aus den 1970er 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 Hochparterre und ist zweckmäßig konzipiert. Die Belichtung ist gut, jedoch wirkt die Tiefe des darüberliegenden Balkons hinsichtlich der Belichtung des Wohnzimmers nachteilig. Die Nutzung der innenliegenden Diele als Essplatz neben der Küche wirkt zwar positiv, jedoch ist die Belichtung über das Wohnzimmer und die verglaste Küchentür unzureichend. Die Zimmer sind ausreichend dimensioniert und gut möblierbar. Nachteilig und unzeitgemäß für eine Wohnung der vorliegenden Größe ist das innenliegende Bad, positiv das separate WC. Barrierefreiheit ist wegen der Hochparterre-Konzeption nicht gegeben. Die Lage ist als weitgehend ruhig einzustufen, jedoch sind Immissionen durch den Schulbetrieb und die Kirche temporär möglich. Das südwestlich und südlich benachbarte Schulgebäude schränkt den Ausblick auf das Bergpanorama teilweise ein. Das Kellerabteil ist überdurchschnittlich groß. Positiv ist der im Zusammenhang mit der Wohnung zu bewertende Tiefgaragen-Stellplatz.

Die zu bewertende Wohnung ist wegen ihrer Eigenschaften, der Lage, der Größe, der Zahl der Räume, des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards in der Lage, durchschnittliche, je nach Grad der Modernisierungen bis zu leicht gehobene Wohnanforderungen zu erfüllen. Die Vermietbarkeit wird wegen der zentralen Lage als 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 2019 wurden gemäß dem zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2020 des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im Landkreis 611 Eigentumswohnungen veräußert, das entspricht einem Anteil von rd. 55 % 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 geführt hat.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die zentrale und noch gute Wohnlage, die Wohnungsgröße und die Anzahl der Räume. Nachteilig wirken die möglichen Immissionen aus der Nachbarschaft, die fehlende Barrierefreiheit und der fehlende Bezug zu Gartenflächen wegen Hochparterre-Konzeption, die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung bzw. der damit verbundene Modernisierungsbedarf sowie der absehbare energetische Modernisierungsbedarf infolge sich verschärfender gesetzlicher Vorgaben. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als durchschnittlich 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:

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 2020“ einen Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen des Baujahrs 1975 in der gegenständlichen Bodenrichtwertzone von 4.431 €/m² WF aus. Datengrundlage sind 341 Verkäufe aus dem Jahr 2019 im gesamten Landkreis inkl. Erstverkäufe. Eine vorläufige Auswertung von Kaufpreisen des Jahres 2022 deutet auf eine Steigerung des Vergleichsfaktors zum 01.01.2023 um ca. 40 % hin.

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 2023, Baujahr 1970-1980, WF 60-90 m ²							
Datum	Ort	Straße	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
03.05.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1979	60	350.000 €	5.833 €
18.04.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1977	60	395.000 €	6.583 €
23.01.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1971	63	438.012 €	6.953 €
03.07.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1979	65	430.000 €	6.615 €
03.07.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1979	67	440.000 €	6.567 €
26.04.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1974	67	449.000 €	6.701 €
03.07.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1976	69	399.000 €	5.783 €
03.07.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1971	78	569.000 €	7.295 €
03.05.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1971	80	545.000 €	6.813 €
03.07.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1970	80	570.000 €	7.125 €
03.07.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1974	84	590.000 €	7.024 €
05.06.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1971	86	560.000 €	6.512 €
03.07.2023	Garmisch-Partenkirchen	Eibseestr. 10	ETW	1976	89	695.000 €	7.809 €
03.06.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1976	90	599.000 €	6.656 €
16.01.2023	Garmisch-Partenkirchen		ETW	1971	90	675.000 €	7.500 €
Mittelwert				1974	75	513.601 €	6.785 €
Median						545.000 €	6.701 €

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

Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise liegt mit – 15 % bis + 15 % stellt sich sehr homogen dar. Der Median liegt nahe dem Mittelwert sowie rd. 50 % über dem Vergleichsfaktor der Bewertungswohnung zum 01.01.2020. Die statistische Qualität der Daten ist gut.

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 acht 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 zu bewertenden Wohnung sind folgende objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits bei den Werten ihren Niederschlag gefunden haben (z. B. Wohnungsgröße).

Dies sind insbesondere:

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

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

Drei der Vergleichsobjekte wurde vermietet verkauft. Das Bewertungsobjekt ist unvermietet bzw. auftragsgemäß im mietfreien Zustand zu bewerten. Marktüblich werden vergleichbare Wohnungen in vermietetem Zustand zu geringeren Preisen gehandelt, begründet zum einen in ggf. unter der marktüblichen Miete liegenden Mietpreisen, zum anderen im Kaufmotiv der Eigennutzung, das den Käuferkreis für vermietete Wohnungen einschränkt. Als Orientierung kann die Auswertung des Gutachterausschusses der LH München dienen, wonach vermietete Wohnungen im Jahr 2022 im Durchschnitt zu 8 % niedrigeren Preisen gehandelt wurden. Der Abschlag ist abhängig von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung. Bei den drei vermietet veräußerten Vergleichsobjekten erfolgt in Abhängigkeit der Miethöhe ein empirischer Zuschlag.

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

Der Ausstattungsstandard der zu bewertenden Wohnung wird mit „durchschnittlich“ bzw. unzeitgemäß bewertet.

Marktüblich ist der Quadratmeterpreis von der Wohnungsgröße abhängig. Die Größen der herangezogenen Kaufobjekte weichen jedoch nicht wertrelevant von der Größe der Bewertungswohnung ab. Eine Anpassung ist lediglich hinsichtlich enthaltener Hobbyräume (Nr. 6 und 8) und übergroßer Terrassen (Nr. 5) erforderlich.

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung werden die Kaufpreise bis zum 1. Quartal 2022 um + 5 % pro Jahr indexiert, ab dem 2. Quartal 2022 erfolgt keine Indexierung.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergeben sich für die **Wohnung Nr. 2** ohne Tiefgaragenstellplatz folgende objektspezifisch angepassten Vergleichswerte:

Kaufpreissammlung ab 2021 für Richtwertzonen 5 und 6, BJ 1970-1983, WF 65-92 m²

Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	WF	Kaufpreis je m ²	Zu- und Abschläge wegen					Vergleichs- wert	
								Vermiet.	Lage	Ausst.	Größe	Index		
1	08/2021	Schulstr.	1. OG	ja	1980	87	6.351 €	1,05	0,95	0,95	1,00	1,03	6.199 €	
2	10/2021	Partnachauenstr.	1. OG	nein	1982	80	6.861 €	1,00	0,95	0,83	1,00	1,02	5.518 €	
3	05/2022	Partnachauenstr.	1. OG	nein	1982	81	7.193 €	1,00	0,95	0,83	1,00	1,00	5.672 €	
4	07/2022	Paul-List-Str.	DG	nein	1983	92	8.672 €	1,00	0,85	0,83	1,00	1,00	6.118 €	
5	02/2021	Dreitortspitzstr.	EG	ja	1982	75	6.043 €	1,05	0,93	0,95	1,03	1,05	6.063 €	
6	06/2021	Mittenwalder Str.	EG	ja	1970	73	4.330 €	1,05	1,05	1,15	0,96	1,03	5.428 €	
7	10/2021	Hubertusweg	EG	nein	1977	71	5.605 €	1,00	0,92	1,00	1,00	1,02	5.260 €	
8	12/2022	Pitzaustr.	EG	nein	1980	73	6.296 €	1,00	0,95	0,95	0,97	1,00	5.512 €	
Arithmetisches Mittel						1980	79	6.419 €						5.721 €
Median													5.595 €	

Die angepassten Vergleichspreise schwanken um - 8 bis + 8 % um den Mittelwert 5.721 €, was als sehr homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt mit 5.595 €/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. 26 % über dem vom Gutachterausschuss zum 01.01.2020 veröffentlichten Vergleichsfaktor für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe und Richtwertzone bei durchschnittlichem Ausstattungsstandard, was aufgrund der Objekteigenschaften, der temporär immissionsbelasteten Makrolage und der Preisentwicklung als plausibel anzusehen ist. Der Median liegt rd. 10 % unter dem vorläufig ermittelten Vergleichsfaktor zum 01.01.2023 für Wohnungen des Baujahrs 1975 in der gegenständlichen Richtwertzone, was durch die Makrolage begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt rd. 16 % unter dem Median 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. 2 erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von **5.600 €/m²** Wohnfläche.

Tiefgaragen-Stellplatz:

Der Gutachterausschuss bereinigt Kaufpreise von Objekten mit Tiefgaragenstellplatz um 15.000 € je Stellplatz. Die oben aufgeführten Kaufpreise beinhalten somit keine Stellplätze. Es ist daher

marktgerecht und modellkonform, den Tiefgaragenstellplatz Nr. 4 mit einem Wert in Höhe von **15.000 €** zu berücksichtigen.

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

Bewertung:

Es ergeben sich folgende vorläufige Vergleichswerte:

Einheit/Lage	WF	Wohnflächenwert je m ²	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 2	76,37 m²	5.600 €	427.672 €
TG-Stellplatz Nr. 4	1	15.000 €	15.000 €

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

7. Verkehrswert

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

	Wohnung Nr. 2	TG-Stellplatz Nr. 4
Vorläufiger Vergleichswert:	rd. 428.000 €	15.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<i>./.</i>	<i>./.</i>

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

Der sich ergebende Wohnflächenpreis fügt sich plausibel in die recherchierten Angebotsdaten für Objekte im Wiederverkauf unter Berücksichtigung eines üblichen Verhandlungsspielraums sowie in die Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses ein. Noch nicht berücksichtigte, wertrelevante Umstände sind nicht bekannt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Wegen der Homogenität bzw. Relation der vorliegenden Daten und der Qualität der vorliegenden Kaufpreise erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes vom Vergleichswert unter marktgerechter Rundung.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller, den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungstichtag 19. Juli 2023**

für die **Wohnung Nr. 2**,
69,824/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1503/1,
Gemarkung Partenkirchen,
Gamsangerweg 5, 82467 Garmisch-Partenkirchen

ein Verkehrswert (Marktwert) von

430.000 €

(in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro),

für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 4**,
2,881/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück w. o.

ein Verkehrswert (Marktwert) von

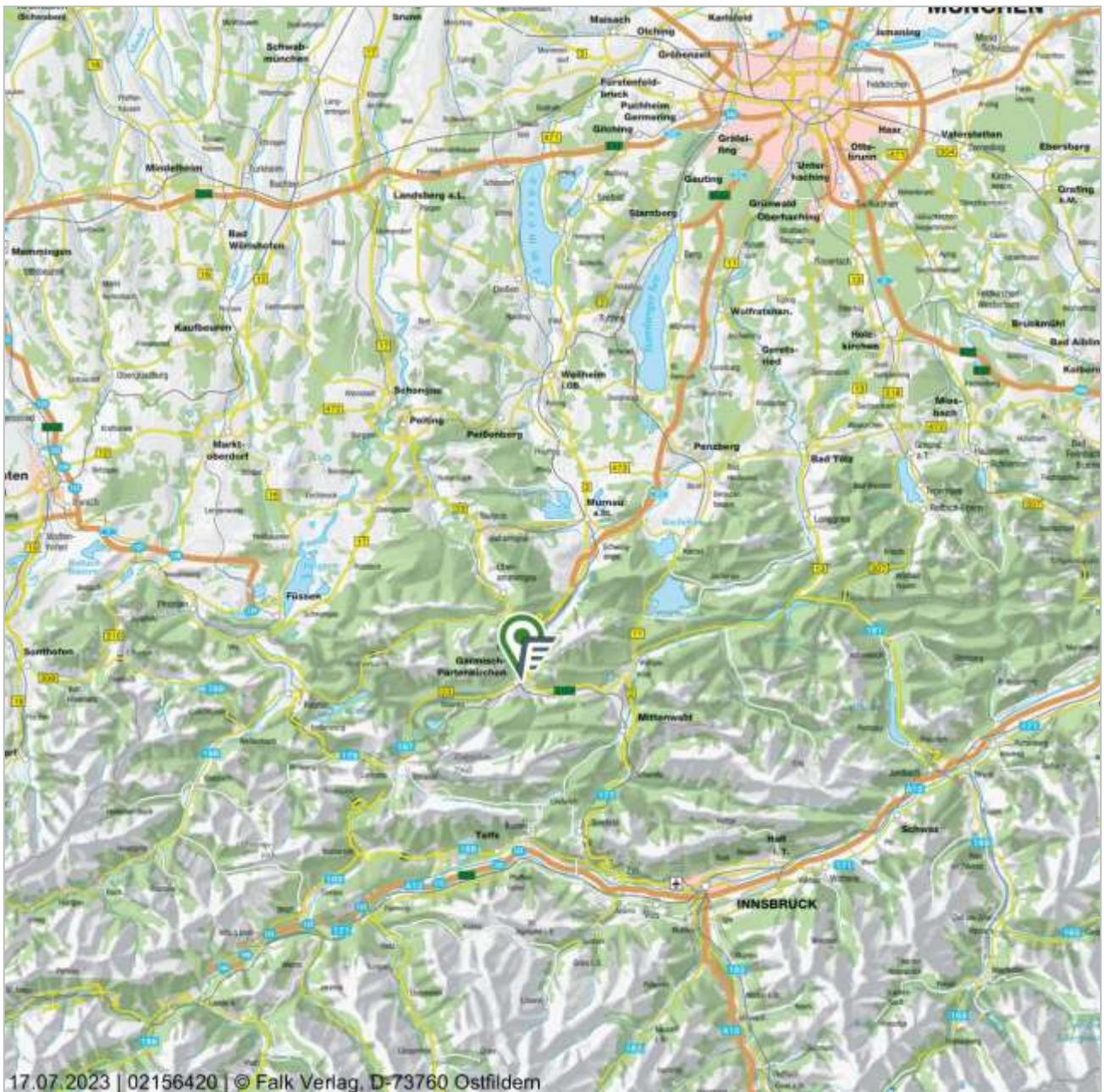
15.000 €

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

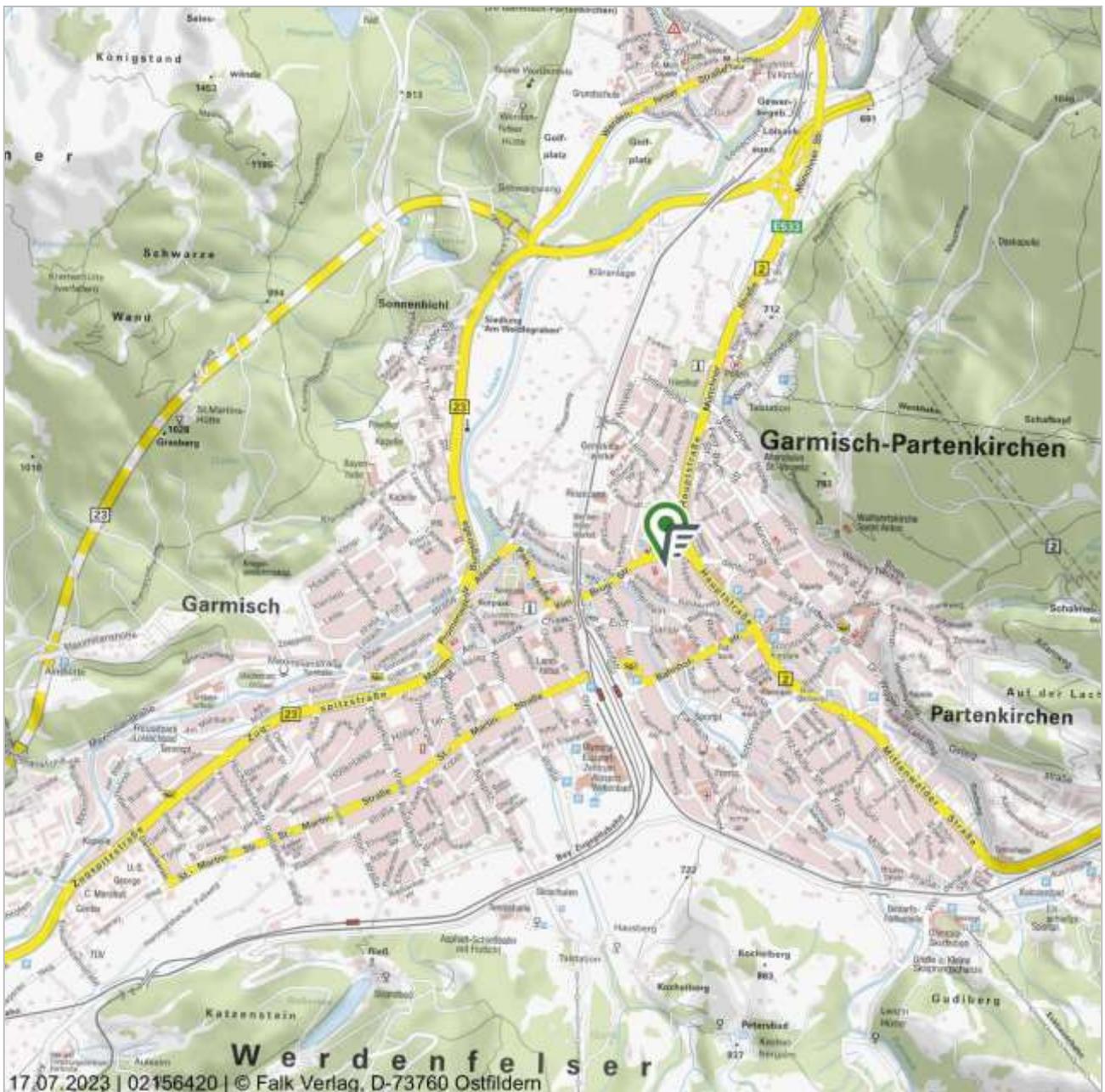
als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

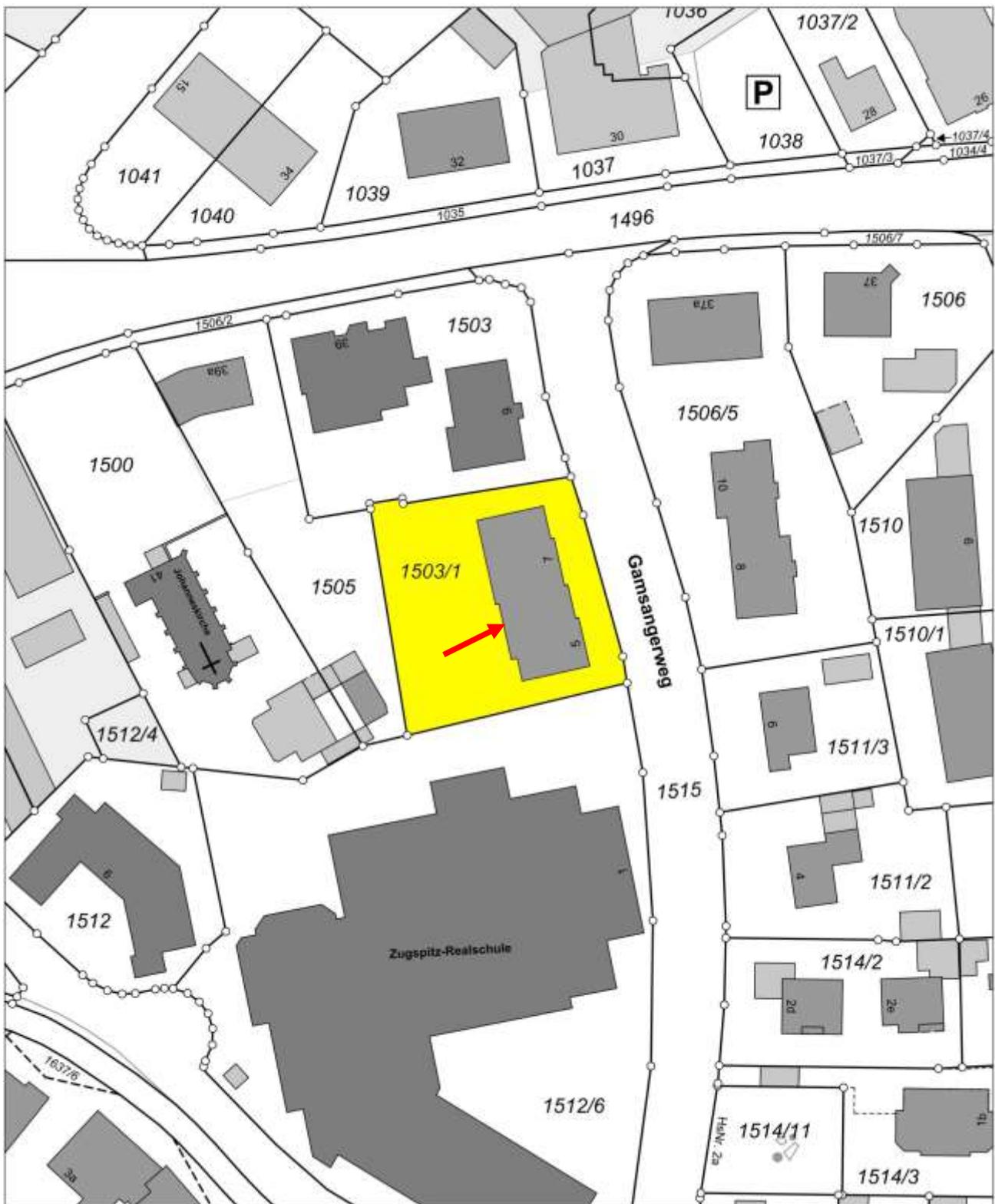
Die Anlagen 1 bis 8 sind Bestandteil des Gutachtens



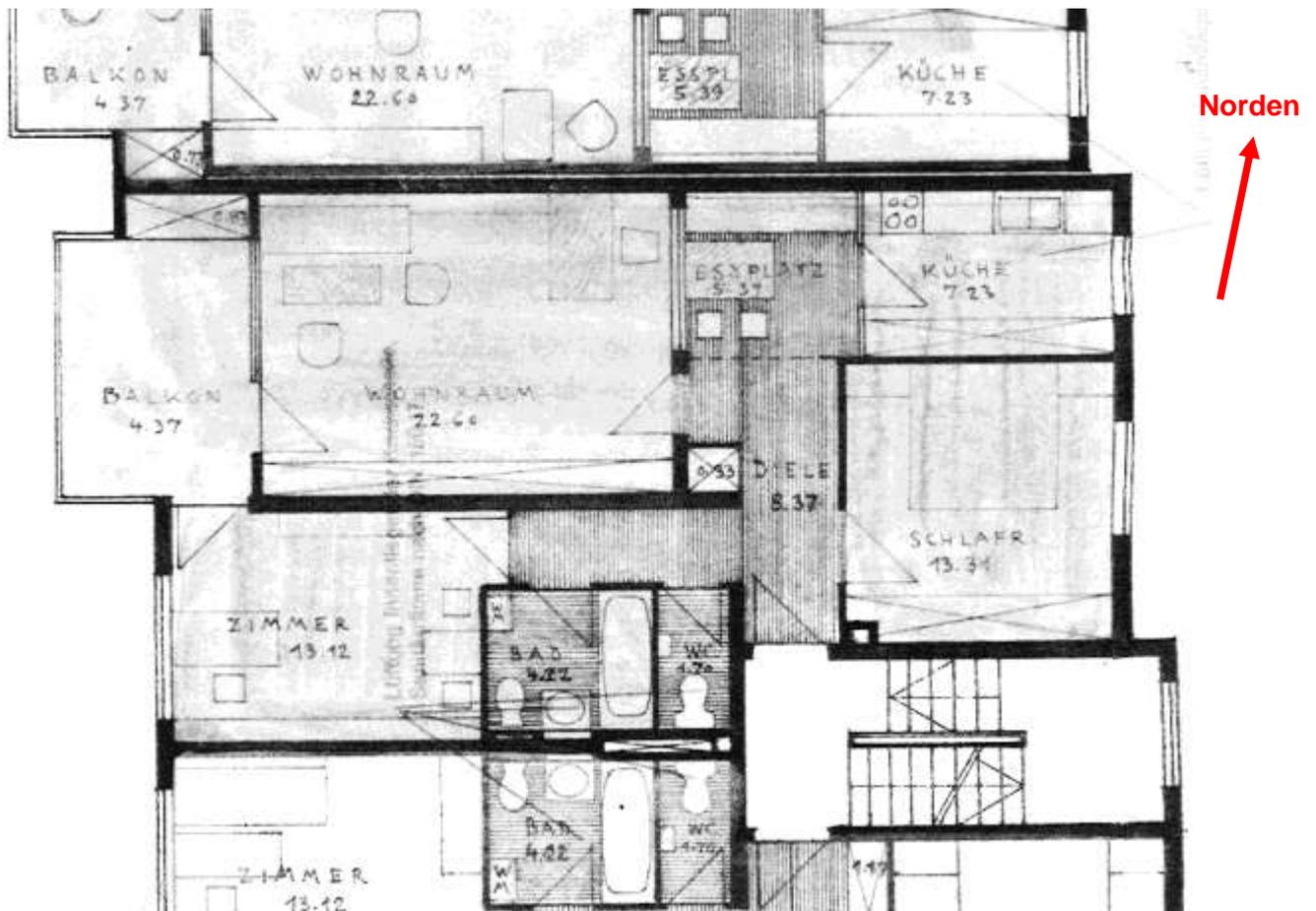
Übersichtskarte



Ortsplanausschnitt



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



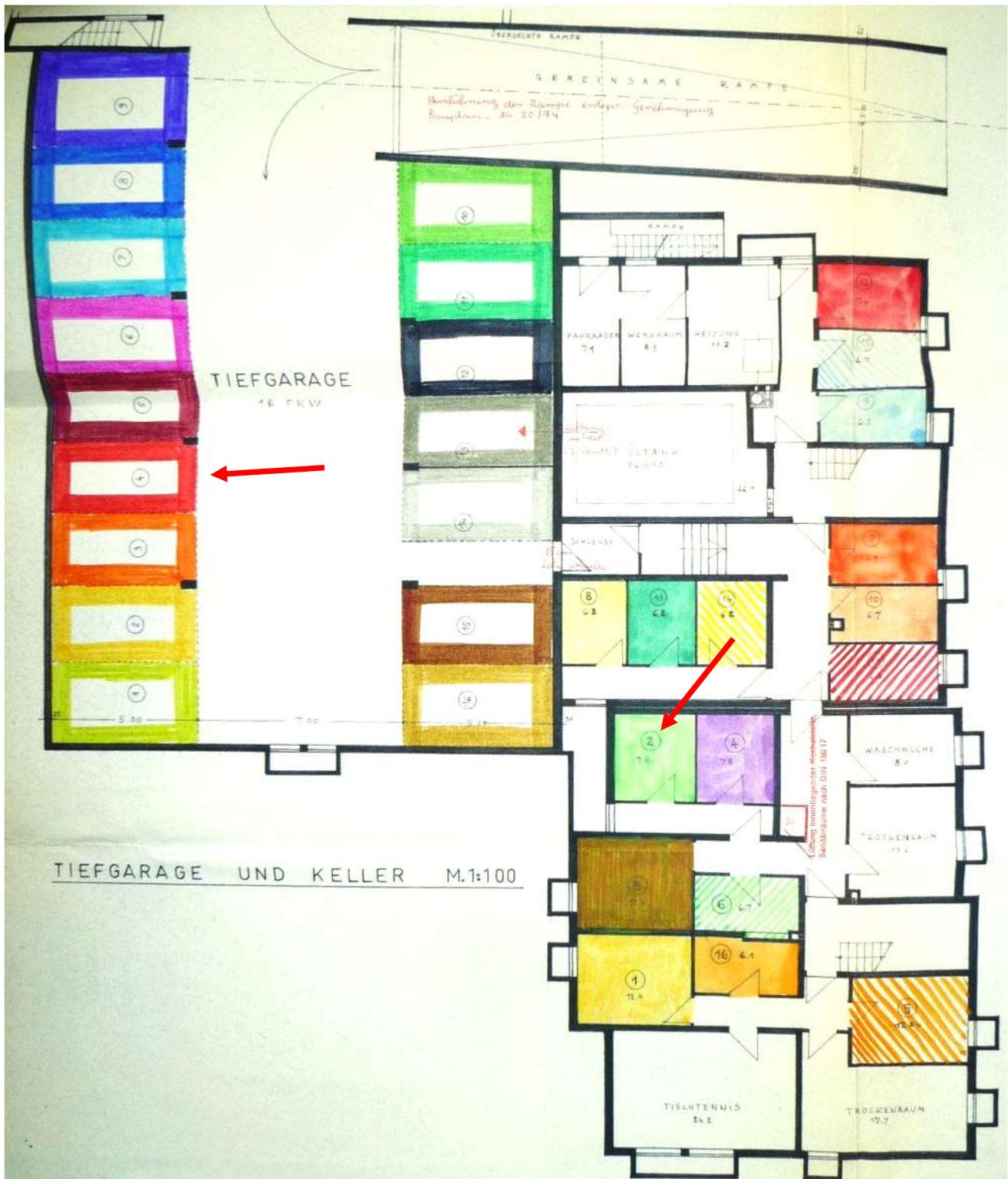
Grundriss Obergeschoß



Ansicht von Osten



Hauseingang von Osten



Grundriss Kellergeschoß



Ausblick vom Balkon Richtung Südwesten



Balkon



Wohnzimmer



Essplatz



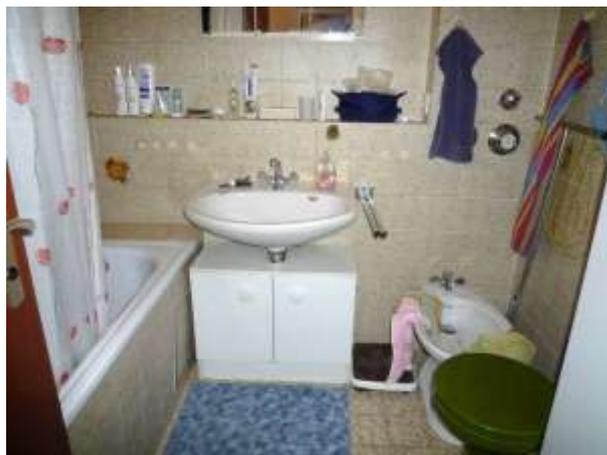
Küche



Diele



Zimmer Ost



Bad



Zimmer West



Tiefgaragenstellplatz Nr. 4



WC



Hausflur



Waschkeller



Tiefgaragenrampe von Osten



Tiefgaragenzufahrt