



GA Nr. 2024-333 N

Anonymisierte, digitale Fassung in reduzierter Druckqualität

## GUTACHTEN

über den

### Verkehrswert

(§ 194 BauGB)

des bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 1381, Gemarkung Murnau a. Staffelsee, Asamallee 8  
in 82418 Murnau am Staffelsee

- Zweifamilienhaus mit Garage -

zum 05.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

vom 30.09.2024

**Az: 2 K 63/23**

... ./... ..

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Auftrag / Zweck der Wertermittlung .....	4
1.3	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	4
1.4	Ortsbesichtigung .....	4
1.5	Eigentümer laut Grundbuchauszug .....	4
1.6	Unterlagen .....	5
1.7	Hinweise .....	5
1.8	Grundbuchvortrag .....	7
<b>2.</b>	<b>BODENBESCHREIBUNG .....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage und Umgebung .....	9
2.2	Erschließung .....	10
2.3	Verkehrsanbindung .....	10
2.4	Grundstück .....	10
2.5	Entwicklungszustand .....	10
2.6	Baurechtliche Grundstücksqualität .....	11
<b>3.</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG .....</b>	<b>13</b>
3.1	Gebäude .....	13
3.2	Roh- und Ausbau .....	13
3.3	Baulicher Zustand .....	15
3.4	Nutzung / Konzeption .....	17
3.5	Außenanlagen .....	17
3.6	Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation .....	18
<b>4.</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>19</b>
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	19
4.2	Darstellung der Bewertungsmethodik / Sachwertverfahren .....	19
4.3	Bodenwert .....	20
4.4	Zweifamilienhaus .....	24
4.5	Garage .....	25
4.6	Außenanlagen .....	25
4.7	Vorläufiger Sachwert .....	25
4.8	Marktangepasster, vorläufiger Sachwert .....	26
4.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	27
4.10	Sachwert .....	30
<b>5.</b>	<b>PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES .....</b>	<b>31</b>
<b>6.</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>34</b>

Anhang 1	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der wertrelevanten Geschossfläche (WGF) sowie Berechnung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFIV	
Anhang 2	Seite 1 Grundriss Kellergeschoss, Seite 2 Grundriss Erdgeschoss, Seite 3 Grundriss Dachgeschoss, Seite 4 Schnitt I : I, Schnitt II : II, Seite 5 Grundriss und Schnitt Garage,	Verkleinerung ohne Maßstab Verkleinerung ohne Maßstab Verkleinerung ohne Maßstab Verkleinerung ohne Maßstab Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 3	Luftbild mit digitaler Flurkarte,	Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 4	Ortsplan,	M ca. 1 : 10.000
Anhang 5	Umgebungsplan,	M ca. 1 : 200.000
Fotos	1 – 20 (10 Seiten)	

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 55 Seiten und wurde für den Auftraggeber in fünffacher Druckausfertigung (davon eine anonymisierte Fassung) und als anonymisierte PDF-Version erstellt.

#### Abkürzungen:

BauGB	=	Baugesetzbuch
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
BayBO	=	Bayerische Bauordnung
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	=	Gebäudeenergiegesetz
GAA	=	Gutachterausschuss
ImmoWertV	=	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	=	Kommunalabgabengesetz
ÖPNV	=	Öffentlicher Personennahverkehr
RVO	=	Regionalverkehr Oberbayern
WF	=	Wohnfläche
WGF	=	wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	=	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	=	Wohnflächenverordnung
WertR	=	Wertermittlungsrichtlinien
KG	=	Kellergeschoss
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss
ebf	=	erschließungsbeitragsfrei
ebp	=	erschließungsbeitragspflichtig

Zitate wurden kursiv geschrieben.

## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1 Auftraggeber

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

**Az.: 2 K 63/23**

### 1.2 Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Laut Wertermittlungsauftrag vom 23.05.2024 und Beschluss vom 21.05.2024 des Amtsgerichtes Weilheim i. OB. soll im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

... ./... ..

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins, der Verkehrswert für folgendes Versteigerungsobjekt geschätzt werden:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Murnau a. Staffelsee

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Murnau a. Staffelsee	1381	Gebäude- und Freifläche	Asamallee 8	0,0587	6171

### 1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

05.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 05.07.2024 mit folgenden Teilnehmern:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

### 1.5 Eigentümer laut Grundbuchauszug

4 a ...

b ...

zu je 1/2 Anteil

## 1.6 Unterlagen

- Grundbuchabdruck vom 23.05.2024, vom Amtsgericht Weilheim i. OB
- Bodenrichtwert zum 01.01.2022 und 01.01.2024 und Vergleichspreise für bebaute Grundstücke, Sachwertfaktoren sowie weitere Auswertungen des Gutachterausschusses am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen
- Luftbild mit digitaler Flurkarte vom 05.06.2024, als pdf-Datei
- Bauplanunterlagen „Wohnhaus mit Holzlege für Frau ... in Murnau/Obb. Asamallee, Flurstück 1381“ in Form von Grundrissen (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss), zwei Schnitten und Ansichten im Maßstab 1 : 100, gefertigt von ..., Architekten, Murnau/Obb., vom 07.08.1957, als pdf-Dateien
- Bauplanunterlagen „Neubau einer Autogarage in Murnau“ in Form von einem Grundriss (Erdgeschoss), einem Schnitt und Ansichten im Maßstab 1 : 100, gefertigt von ..., Baugeschäft GmbH, Rottenbuch, vom 12.08.1991, als pdf-Datei
- Bauplanunterlagen „A 8 KG-EG-OG“ in Form von Grundrissen (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss) im Maßstab 1 : 100, gefertigt von der Antragsgegnerin, vom 11.09.2022, als pdf-Dateien
- Schriftliche Auskünfte zur baurechtlichen Grundstücksqualität und zur Erschließung des Marktes Murnau a. Staffelsee vom 01.07.2024
- Aufzeichnungen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag aktuellen Fassung

## 1.7 Hinweise

### Berechnungen

Die Berechnungen beruhen auf den unter Punkt 1.6 des Gutachtens aufgeführten Planunterlagen.

Die wertrelevante Geschossfläche des Dachgeschosses wurde, der Praxis des örtlichen Gutachterausschusses entsprechend, mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses berücksichtigt.

Die Raummaße wurden teils den vorliegenden Planunterlagen entnommen und teils vor Ort aufgenommen. Aus Maßentnahmen aus den Plänen können gewisse Ungenauigkeiten resultieren, die aber für die Verkehrswertermittlung im Toleranzbereich liegen. Sofern der Berechnung Rohbaumaße zugrunde gelegt wurden, erfolgte für Putz ein Abzug von 3 %. Den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend wurden die Terrasse und der Balkon, in angemessener Größe, überschlägig zu 1/4 in der Wohnfläche berücksichtigt. Die Grundfläche der Terrasse mit überdachtem Freisitz wurde dabei anhand der Flurkarte überschlägig geschätzt.

#### Beschreibungen:

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Substanzen oder Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

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

#### Bodenverhältnisse:

Bodenuntersuchungen wegen Grundwasser, Standfestigkeit, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt, da dies den Leistungsumfang einer Verkehrswertermittlung überschreitet. Es werden für die vorhandene Bebauung ausreichend tragfähige Baugrundverhältnisse sowie die Freiheit von Bodenkontaminationen angenommen.

#### Behördenauskünfte

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

#### Urheberrecht

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

**1.8 Grundbuchvortrag**

Grundbuchstand zum Wertermittlungsstichtag:

Amtsgericht Garmisch-Partenkirche

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Murnau a. Staffelsee Blatt 6171 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 08.07.2000. Zierteis

**Grundbuch**

von

L Murnau J

Band 177 Blatt 6171

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Garmisch-Partenkirche		Einlegebogen				
Grundbuch von Murnau		Band 177 Blatt 6171	Bestandsverzeichnis 1			
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung <small>Inur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben!</small> Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a/b	c	4		
2	R.v.1	1381	Asamallee 8; Gebäude- und Freifläche	5	87	

Abteilung I (Eigentümer)

Amtsgericht Garmisch-Partenkirche		Grundbuch von Murnau		Band 177 Blatt 6171	Erste Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2	3	4			

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht Garmisch-Partenkirche		Grundbuch von Murnau		Band 177 Blatt 6171	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	3				
4	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, AZ: 2 K 63/23); eingetragen am 23.10.2023.  Kowalski				

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Nicht verkehrswertrelevant

**Hinweis:****Die geröteten (gelöschten) Grundbucheinträge wurden nicht angegeben.****Einträge in Abt. II bleiben aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbeachtet.**

## 2. BODENBESCHREIBUNG

### 2.1 Lage und Umgebung

Landkreis Garmisch-Partenkirchen,  
Markt Murnau am Staffelsee, rd. 11.920 Einwohner (Stand 12/2023).

Die Marktgemeinde Murnau liegt ca. 59 km LL südlich der Landeshauptstadt München, im Norden des Landkreises Garmisch-Partenkirchen. Aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage im Bayerischen Voralpenland, zwischen Staffelsee und Riegsee, ist die Marktgemeinde ein beliebtes Urlaubs- und Naherholungsziel. Durch berühmte Bürger der Künstlergruppe des „Blauen Reiters“, hat Murnau überregionale Bekanntheit erlangt.

Murnau verfügt als Zentrum des nördlichen Landkreises Garmisch-Partenkirchen über eine gute Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und erweiterten Bedarfs. Die Gewerbeansiedlungen sind meist auf die regionale Versorgung und den Fremdenverkehr ausgerichtet. Einen Hauptwirtschaftsfaktor stellt die Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik dar.

Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule sowie ein Gymnasium bestehen am Ort. Weitere weiterführende Schulen finden sich in Schlehdorf, Ettal, Garmisch-Partenkirchen und Weilheim.

Die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung der Marktgemeinde ist mit dem DB-Bahnhof „Murnau“ (München - Garmisch) und dem Anschluss an die Autobahn A 95 (München – Garmisch) über die B 472 und die St 2062 gut ausgebaut.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden Murnaus, in Ecklage an der Asamallee. Die Asamallee fungiert dabei als Anliegerstraße und ist entsprechend gering frequentiert. Sie zweigt von der Wimmerstraße nach Osten bzw. Südosten ab und verläuft ringförmig mit Abzweigungen in die Straße Unterer Dürrenberg und den Hirschbergweg und mündet abschließend wieder in die Wimmerstraße. Unmittelbar nördlich des gegenständlichen Siedlungsbereiches verläuft die Staatsstraße St 2062 Saulgrub – Murnau am Staffelsee – Kochel am See (hier: Kocheler Straße). Wesentliche Immissionsbelastungen waren im Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht feststellbar.

Die Umgebung ist meist durch eine ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung mit teils ausgebauten Dachgeschossen geprägt. An der Kocheler Straße ist die Bebauung mit Doppelhäusern und einer Geschosswohnanlage etwas dichter. Die daran anschließende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern lockert sich nach Süden weiter auf. Östlich des gegenständlichen Wohngebietes besteht eine größere, noch unbebaute Grünlandfläche.

Für Murnau insgesamt gute, nachgefragte Wohnlage im Süden der Marktgemeinde.

## 2.2 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist direkt von der Asamallee zugänglich und befahrbar. Die Asamallee ist asphaltiert. Gehsteige sind nicht vorhanden.

Anschlüsse für Wasser, Strom und Telefon sind in der Asamallee vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über Kanalanschluss.

Erschließungskosten nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG fallen nach schriftlicher Auskunft des Marktes Murnau a. Staffelsee nicht mehr an.

## 2.3 Verkehrsanbindung

(Entfernungen = Luftlinie)

- |  |            |
|--|------------|
| • Staatsstraße 2062 (Saulgrub – Murnau – Kochel)                         | ca. 60 m   |
| • Bundesstraße B 2 (München – Garmisch)                                  | ca. 480 m  |
| • Ortsmitte (Rathaus)  | ca. 810 m  |
| • DB-Bahnhof „Murnau“ (München – Garmisch)                               | ca. 1,6 km |
| • Autobahnanschlussstelle "Murnau / Kochel"<br>(A 95 München – Garmisch) | ca. 5,5 km |
| • Bundesstraße B 472 (Schongau – Penzberg)                               | ca. 6,7 km |
| • Autobahnanschlussstelle "Sindelsdorf"<br>(A 95 München – Garmisch)     | ca. 11 km  |
| • Weilheim   | ca. 19 km  |
| • Garmisch - Partenkirchen   | ca. 22 km  |
| • München (Marienplatz)  | ca. 59 km  |
| • Flughafen München  | ca. 85 km  |

## 2.4 Grundstück

### Flurstück 1381

- Eckgrundstück
- Größe laut Grundbuch 587 m<sup>2</sup> (siehe Abschnitt 1.8)
- Annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Maximale Tiefe ca. 28 m / Maximale Breite ca. 23 m
- Frontlänge entlang der Asamallee ca. 46 m
- Leicht erhöhte Lage des Gebäudes, sonst weitgehend ebenes Grundstück, höhengleich zu den angrenzenden Grundstücken und der Straße.

Siehe Luftbild mit digitaler Flurkarte im Anhang 3

## 2.5 Entwicklungszustand

Baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV

## 2.6 Baurechtliche Grundstücksqualität

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach § 34 BauBG zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist die Bebauung auf die Umgebung abzustimmen.

Im geltenden Flächennutzungsplan des Marktes Murnau a. Staffelsee ist die Lage des zu bewertenden Grundstücks als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S.v. § 4 BauNVO dargestellt. Gemeindliche Satzungen bestehen im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks in Form der Ortsgestaltungssatzung, der Werbeanlagensatzung und der Zweckentfremdungssatzung.

Die nähere Umgebung ist durch unterschiedliche Bebauungsstrukturen geprägt. Unmittelbar südlich der Kocheler Straße bestehen eine etwas dichtere Bebauung mit Doppelhäusern und eine Wohnanlage mit zwei größeren Mehrfamilienhäusern. Daran anschließend finden sich nördlich der Asamalle zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit teils ausgebauten Dachgeschossen. Die wertrelevante GFZ erreicht hier bis zu 0,45. Südlich und weiter östlich der Asamallee nimmt die Bebauungsdichte weiter ab. Hier finden sich noch einige ältere Ein-/ Zweifamilienhäuser, die wie das Bewertungsobjekt eingeschossig mit ausgebautem Spitzdach konzipiert sind. Die wertrelevante Geschossflächenzahl liegt in diesem, für die Beurteilung der Bewertungsfläche als maßgeblich erachteten Bereich in einer großen Spanne zwischen rd. 0,20 und 0,40. Die direkt an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Nachbaranwesen weisen eine WGFZ von 0,29 (Asamallee 6, II VG + ausgebauter DG) und eine WGFZ von 0,32 (Asamalle 8a, EG + ausgebauter DG) auf.

Die Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück hat eine Grundfläche von rd. 108 m<sup>2</sup> und eine Höhenentwicklung von Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) liegt bei rd. 0,32.

Für das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss wurde, gemäß der Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses ein Ansatz von 75 % (Faktor 0,75) der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses berücksichtigt. In der wertrelevanten GFZ werden, abweichend zur baurechtlich relevanten GFZ, auch Flächen von Geschossen, die keine Vollgeschosse, aber zu Wohnzwecken geeignet sind, anteilig hinzugerechnet. Siehe hierzu auch die Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten in Abschnitt 4.3.1 des Gutachtens.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes entspricht mit einer WGFZ von rd. 0,32 in etwa dem Durchschnitt der nahen Umgebung und der baulichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke. Eine bauliche Nachverdichtung des Quartieres kann mittel- bis langfristig zwar nicht ausgeschlossen werden, zeichnet sich aber derzeit nicht ab. Unter Berücksichtigung des § 34 BauBG und der gemäß Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen werden nennenswerte bauliche Erweiterungen somit derzeit als nicht genehmigungsfähig bzw. realisierbar erachtet.

**Hinweis:**

Die gemachten Angaben zur genehmigungsfähigen baulichen Nutzung können nur als Anhalt dienen, da sich im Bereich des § 34 BauGB, aufgrund des Beurteilungsspielraums der Genehmigungsbehörde, ohne einen Bauvorbescheid (Art. 75 Bay-BO) keine endgültigen Aussagen über die exakte Ausgestaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung formulieren lassen.

### 3. BAUBESCHREIBUNG

#### 3.1 Gebäude

##### Zweifamilienhaus

- Baujahr laut Planunterlagen ca. 1957. Diverse Teilmodernisierungsjahre (siehe hierzu Abschnitt 3.3)
- Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit nicht ausgebautem Dachspitz
- voll unterkellert
- Satteldach mit insgesamt drei Gauben an der Ost- und Westseite
- Balkon im DG an der Südseite
- Hauszugang an der Nordseite

##### Doppelgarage

- Baujahr laut Planunterlagen ca. 1991
- Erdgeschoss mit Satteldach (Dachraum zu Lagerzwecken genutzt)
- nicht unterkellert

#### 3.2 Roh- und Ausbau

##### Zweifamilienhaus:

Konstruktion:	Mauerwerksbau, Außenwände laut Plan 30 cm (KG, EG) und 24 cm (DG) dick, außen verputzt und gestrichen. Kellerwände aus Beton.
Innenwände:	Aus Mauerwerk bzw. als Holzständerwände, verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen. Bad im EG überwiegend mit raumhoher Verfliesung, im Bereich des WCs halbhoch gefliest. WC-Raum im EG mit halbhoher Verfliesung. Bad im DG überwiegend verputzt und gestrichen, Wandfliesen im Bereich des WCs, des Waschbeckens und der Dusche. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitszeilen. Im KG zwei Zimmer mit Holzverkleidung, ansonsten Kelleraußenwände in Rohbeton mit Anstrich bzw. Innenwände verputzt und gestrichen.
Dach:	Holzpfettendachstuhl aus dem Ursprungsbaujahr, Biberschwanzeindeckung, ohne Unterdach. Spenglerarbeiten aus Kupfer- bzw. Zinkblech, teils gestrichen. Nachträglich eingeschobene Wärmedämmung zwischen den Sparren.
Fenster:	Meist Holzverbundfenster bzw. -fenstertüren mit Zweifachverglasung aus dem Ursprungsbaujahr, teils neuere Fenster aus Holz mit Zweifach-Isolierverglasung (nach Angabe aus dem Jahr 1999), Innenfensterbänke aus Kunststein bzw. aus Holz. Im Keller meist alte Holzfenster.

- Türen:** Hauseingangstür als Holztüre mit Glasausschnitten. Ansonsten meist glatte, gestrichene Holztürblätter in passenden Umfassungszargen, teils mit Glasausschnitten, aus dem Ursprungsbaujahr.
- Decken:** KG mit Stahlbetondecke, EG mit Betonfertigteildecke, DG mit Holzbalkendecke, oberste Geschossdecke mit circa 10 cm Mineralwolle gedämmt, Deckenuntersichten im EG und DG überwiegend verputzt und gestrichen. Flur im EG mit abgehängter Decke, gespachtelt, mit Einbauleuchten. WC im Bad im EG mit Holzverkleidung, lasiert, mit Einbauleuchten. Dachschrägen im DG mit Gipskarton verkleidet und gestrichen. Ein Raum im KG mit Holzverkleidung ansonsten KG überwiegend Rohbeton mit Anstrich. Offener Dachstuhl im Dachspitz teilweise mit Kunststoffolie verkleidet (Insektenschutz).
- Treppe:** Kellertreppe als halbgewendelte U-Treppe aus gestrichenem Beton.  
Treppe ins DG als halbgewendelte U-Treppe aus Beton mit Kunststeinbelag und Stahlstab-Geländer mit kunststoffummanteltem Handlauf.  
Treppe in den Dachspitz als Einschubtreppe aus Holz.  
Kelleraußentreppe als betonierte Schachttreppe mit einer Umwehrgang aus Holzbrettern an einer Stahlunterkonstruktion.
- Fußböden:** Eingangsbereich und Treppenhaus mit Kunststeinbelag, sonst Holzdielen, Laminat und Fliesen. Dachspitz mit OSB-Plattenbelag. Im Keller überwiegend Betonboden, teils gestrichen, teils Laminat. Zirbenstube mit Klinkerbelag.  
(Bodenbeläge nach Angabe überwiegend im Jahr 1999 erneuert bzw. überarbeitet)
- Heizung:** Ölzentralheizung mit Baujahr 2013. Separater Brauchwasserspeicher. 3 Heizöltanks aus Kunststoff mit jeweils 1.000 l Fassungsvermögen (Baujahr unbekannt). Raumbeheizung durch Heizkörper mit Thermostatventilen, Bad im DG mit elektrischer Fußbodenheizung.
- Sanitär:** Bad im EG: Einbaubadewanne und Eckdusche mit Plexiglasabtrennung, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Unterschrank, Spiegel und Ablage.  
Separates WC im EG: Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Spiegel.  
Bad im OG: Eckenbaubadewanne, Eckdusche mit Glasabtrennung, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Konsole mit aufgesetztem Waschtisch mit Spiegel und Ablage. (Sanitärausstattung nach Angabe in den 1990er Jahren erneuert)

- Waschküche im KG: Anschluss für Waschmaschine und Trockner, bodengleiche Dusche, Bodengully
- Küche: Keine Einbauten im Sinne von Zubehör.
- Elektroinstallation: Insgesamt teilweise eingeschränkt zeitgemäße Versorgung mit Brennstellen, Lichtschaltern, Steckdosen und Telekommunikationsanschlüssen.  
(Elektroinstallationen nach Angabe im Jahr 1999 erneuert)
- Balkon: Auskragende Stahlbetonplatte ohne Oberbodenbelag. Mit Holzgeländer an einer Holzunterkonstruktion und Kupferblechabdeckung.
- Sonstiges: Kaminofen im Wohnzimmer im EG. Holzofen in der Zirbenstube im KG (nicht genutzt).  
Einbauschränke aus Holz im Flur sowie im WC im EG, aus dem Ursprungsbaujahr.  
Überdachter Freisitz mit massiver Rückwand aus Mauerwerk und großflächigem Glasbausteineinsatz, flach geneigtes Pultdach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit Welleternitplatten, Schiebetüre zwischen Freisitz und Garten entlang der südöstlichen Fassade aus lackiertem Holz.
- Garage: Mauerwerksbau, verputzt und gestrichen, Holzverkleidung im Bereich des straßenseitigen Giebels, rückwärtige giebelseitige Fassade als Kletterwand mit wandmontierten Klettergriffen gestaltet. Satteldach mit unterseitiger Stahlbetondecke und Flachdachpfanneneindeckung. Dachraum zu Lagerzwecken genutzt (keine Inaugenscheinnahme im Rahmen des Ortstermins). Betonboden. Elektrisch betriebene Kipptore mit Holzbeplankung auf einer Stahlunterkonstruktion, rückwärtige Zugangstür aus Holz, jeweils aus dem Ursprungsbaujahr.
- Überdachter Freisitz: Nach Osten und teils nach Süden offener Mauerwerksbau, mit großer Glasbausteinöffnung an der Westseite. Flach geneigtes Pultdach aus Holz, mit runden Holzstützen an der Südseite, die auf eine ca. 30-40 cm hohe Klinkermauer aufgestellt sind. Schiebetür aus Holz in den westlichen Gartenbereich. Boden mit Betonsteinplatten belegt.

### 3.3 Baulicher Zustand

#### Zweifamilienhaus:

Die am Ursprungsbaujahr 1957 gemessene durchschnittliche Bausubstanz wird aktuellen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz bei Neubauten nicht mehr gerecht. Ein Energieausweis wurde für das Wohnhaus nicht vorgelegt.

Die teilmodernisierte Ausstattung des Zweifamilienhauses entspricht, am jeweiligen Bau-/ Modernisierungsjahr gemessen, einem insgesamt durchschnittlichen und somit nur noch eingeschränkt zeitgemäßen Zustand. Folgende Modernisierungen wurden nach den vorliegenden Informationen seit dem Ursprungsbaujahr durchgeführt:

- Erneuerung der Sanitärräume in den 1990er Jahren.
- Erneuerung der Elektroinstallationen im Jahr 1999.
- Erneuerung der Wasserleitungssysteme im Jahr 1999.
- Erneuerung der Heizkörper im Jahr 1999.
- Erneuerung bzw. Überarbeitung sämtlicher Bodenbeläge im Jahr 1999.
- Austausch einzelner Fenster und Gauben seit dem Jahr 1999.
- Dämmung oberste Geschossdecke und Dachschrägen im Jahr 1999.
- Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2013.
- Diverse Umbauten/Grundrissänderungen im Jahr 1999, abweichend zu den im Anhang dargestellten Genehmigungsplänen aus dem Jahr 1957:  
Das Wohnzimmer im EG wurde durch die Beseitigung einer Trennwand zwischen Wohn- und Schlafräum vergrößert.  
Die Wand zwischen Kochnische und Küche wurde entfernt.  
Zwischen Bad und WC wurde ein Türdurchbruch geschaffen und die Garderobe zum separaten Gäste-WC umgebaut.  
Im Jahr 2021 erfolgte zudem der Umbau des DG`s in eine separate Wohneinheit mit eigener Küche.  
(Siehe hierzu auch die roten Markierungen in den Grundrissen im Anhang 2)

Die Bausubstanz des Gebäudes wirkt insgesamt dem Alter entsprechend gepflegt. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden jedoch folgende Mängel bzw. Reparaturrückstände festgestellt oder genannt (die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Im Kellergeschoss wurden an der Ostseite, unter der Kellertreppe und im Werkraum (Keller 2) großflächig Anzeichen von aufsteigender Mauerfeuchte mit Putz- und Farbabplatzungen sowie Ausblühungen festgestellt. Nach Angabe dringt bei langanhaltenden Regenfällen bzw. Starkregen manchmal ein wenig Wasser am Boden / Übergang Außenwand im Keller Nr. 2 ein.
- Der Boden in der Zirbenstube im KG weist eine Aufwölbung auf.
- Diverse Fenster und Fenstertüren weisen außenseitig Farbabplatzungen auf. Die Fenster sind zum großen Teil überaltert.
- Die Spenglerarbeiten sind überwiegend erneuerungsbedürftig. An der Westseite ist laut Angabe die Dachrinne undicht.
- Die Dachreiter sind nach Angabe überwiegend defekt und erneuerungsbedürftig. Die Dacheindeckung stammt nach Angabe noch aus dem Ursprungsbaujahr und ist somit in absehbarer Zeit ebenso erneuerungsbedürftig. Die Bretter am Ortgang weisen deutliche Verwitterungsspuren auf.
- Die Dachdämmung wurde nachträglich in Eigenleistung zwischen die Sparren eingeschoben und hat daher wahrscheinlich keine Hinterlüftung und möglicherweise auch eine lückenhafte Dampfsperre. Die Eindeckung ist zudem ohne ein Unterdach ausgeführt. Eine bautechnische Überprüfung wird empfohlen.

### 3.4 Nutzung / Konzeption

Das Zweifamilienhaus umfasst je eine Wohnung im Erd- und Dachgeschoss sowie eine Doppelgarage und hat insgesamt eine Wohnfläche von rd. 152 m<sup>2</sup> (inklusive teils überdachte Terrasse im EG und Balkon im DG zu 1/4).

Die Wohnung im Erdgeschoss mit insgesamt 85,67 m<sup>2</sup> WF (inkl. Terrasse zu 1/4) umfasst einen Flur (8,54 m<sup>2</sup>), von dem das Wohnzimmer (30,05 m<sup>2</sup>), ein Schlafraum (15,76 m<sup>2</sup>), die Küche (15,82 m<sup>2</sup>), das Bad (6,32 m<sup>2</sup>) und ein separates Gäste-WC (1,99 m<sup>2</sup>) erschlossen werden. Vom Wohnzimmer und der Küche besteht Zugang zu der nach Süden ausgerichteten, teils überdachten Terrasse (7,19 m<sup>2</sup>). Der Wohnungsgrundriss ist insgesamt normal nutzbar. Die Orientierung des Grundrisses nach den Himmelsrichtungen ist gut. Das Raumangebot ist für ein Paar ausreichend.

Die Wohnung im Dachgeschoss mit insgesamt 65,83 m<sup>2</sup> WF (inkl. Balkon zu 1/4) ist über das zentrale Treppenhaus zugänglich. Vom Treppenvorplatz im DG gelangt man in einen Flur (6,38 m<sup>2</sup>), von dem aus, die Wohnküche (22,18 m<sup>2</sup>), zwei Schlafräume (12,85 m<sup>2</sup> und 10,97 m<sup>2</sup>), ein Arbeitszimmer (4,22 m<sup>2</sup>) sowie das Bad (7,54 m<sup>2</sup>) erreicht werden. Über die Wohnküche (mit Dachabseite) ist der nach Süden ausgerichtete Balkon (1,69 m<sup>2</sup>) zugänglich. Der Wohnungsgrundriss ist zweckmäßig und normal nutzbar. Die Orientierung des Grundrisses nach den Himmelsrichtungen ist gut. Das Raumangebot ist für eine Familie mit einem Kind ausreichend.

Der Keller wird über das zentrale Treppenhaus sowie eine Außentreppe entlang der westlichen Fassade erreicht. Über einen zentralen Flur werden hier sechs Kellerräume (davon 1 Kellerraum unterhalb der Treppe) und eine Waschküche (mit Außenzugang) erreicht.

Die Doppelgarage ist mit Innenabmessungen von ca. 6,12 m x 7,01 m (abzgl. Putz) großzügig bemessen.

#### Wohnfläche (inkl. teils überdachte Terrasse und Balkon zu 1/4)

Wohnung im Erdgeschoss	85,67 m <sup>2</sup>
Wohnung im Dachgeschoss	<u>65,83 m<sup>2</sup></u>
	151,50 m <sup>2</sup>
	rd. <u>152,00 m<sup>2</sup></u>

### 3.5 Außenanlagen

Die Zufahrt zur Garage sowie die Zuwegung zum Gebäude sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Gartentürchen bestehen aus Schmiedeeisen und Holz. Die Terrasse entlang der südöstlichen Fassade ist mit Klinkerpflaster und Betonsteinplatten (überdachter Bereich) belegt. Hausumgang an der westlichen Gebäudeseite mit Kiesschüttung. Der Garten ist mit einer Wiese, Ziersträuchern, Beeten sowie teils größeren Bäumen gestaltet. Im südwestlichen Grundstücksbereich ist ein Teich angelegt. Die Einfriedung besteht meist aus einem Holzlattenzaun, teils aus Maschendrahtzaun sowie einer Hecke.

### 3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Anwesen steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht.

**Hinweis:**

**Bestehende Mietverhältnisse bleiben wegen der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbeachtet.**

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens bei der Ableitung des Verkehrswertes hat sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer zu orientieren, d.h. es ist den Einflüssen Rechnung zu tragen, die die Verkehrswertableitung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind das Vergleichswertverfahren einschließlich der Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 ImmoWertV bzw. §§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Zweifamilienhaus mit Garage zu ermitteln. Kaufinteressenten von vergleichbaren Anwesen gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen meist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen, ausgehend von diesen Kosten, unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters, ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie erfolgt daher unter Berücksichtigung der Verhaltensweisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**.

### 4.2 Darstellung der Bewertungsmethodik / Sachwertverfahren

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks setzt sich gemäß § 35 ImmoWertV aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) zusammen. Ausgehend davon sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich der marktangepasste, vorläufige Sachwert. Abschließend ist noch zu untersuchen, ob besondere objektspezifische Merkmale, die in der bis dahin durchgeführten Sachwertermittlung noch nicht erfasst wurden, den Verkehrswert beeinflussen. Dies führt zum Sachwert der Immobilie, aus dem sich der Verkehrswert nach § 194 BauGB ableitet.

Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Garmisch-Partenkirchen hat am 09.08.2023 in seiner Ausgabe „*Wertermittlungsrelevante Daten 2023*“ für den Auswertungszeitraum 2020 / 2021 / 2022 Sachwertfaktoren für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen veröffentlicht.

Nach Angabe des Gutachterausschusses ist bei der Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren insbesondere Folgendes zu beachten:

*Bei den ermittelten Sachwertfaktoren handelt es sich um Durchschnittswerte, die bei der Anwendung ggf. sachverständig miteinander zu verknüpfen und auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt anzupassen sind.*

*Wesentlich für die Verwendung der Sachwertfaktoren ist das ihnen zu Grunde liegende Modell. Ihre Verwendung führt nur dann zu einem richtigen Ergebnis, wenn die Grundlagen des zu bewertenden Objekts mit dem Modell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren übereinstimmen.*

**Zur Wahrung der Modellkonformität erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung auf der Basis der Modellparameter, welche der Gutachterausschuss unter Punkt „3.2 Modellparameter zur Berechnung der Sachwertfaktoren“ in der Ausgabe „Wertermittlungsrelevante Daten 2023“ veröffentlicht hat.**

### 4.3 Bodenwert

#### 4.3.1 Richtwert lt. Gutachterausschuss

*(1) Gemäß § 196 BauGB, § 13 ff der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 mit Wirkung zum 01.01.2022 und der Gutachterausschuss-Verordnung (BayGaV) vom 30.09.2014 mit Wirkung zum 01.11.2014 hat der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen** (GAA) die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte zum **Stichtag 01.01.2024** ermittelt.*

*(2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.*

*(3) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück; Bodenrichtwerte für bebaute Flächen sind mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Der Richtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.*

*(4) Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen nahezu flächendeckend für **baureifes (unbebautes und bebautes) Land** sowie für **land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen** aus Kauffällen der Jahre 2020 und 2021 abgeleitet. Für Gemeinbedarfsflächen, wie auch reine Verkehrsflächen oder Wasserflächen etc. gelten diese Werte nicht.*

*(5) Für Gebiete ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr werden Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen. Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand **Bauerwartungsland** und **Rohbauland** werden nicht ermittelt.*

*(6) Vorhandene rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbare Anlagen auf einem **Grundstück im Außenbereich** (§ 35 BauGB) sind bei der Bodenwertermittlung*

mit der Folge zu berücksichtigen, dass dem Grundstück eine Baulandqualität zuzuordnen ist.

(7) Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den jeweiligen Grundstücken, für die der BRW gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 % betragen.

Die vorhandenen Richtwertzonenabgrenzungen sollten von den Nutzern nicht grundsätzlich starr ausgelegt werden, da insbesondere im Grenz-bereich zweier Zonen die Grundstückswerte fließend übergehen und Wertsprünge i.d.R. marktfremd sind.

(8) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für das hierfür fiktiv unbebaute Grundstück **erschließungsbeitragsfrei (ebf)** ermittelt. Das heißt, die Erschließungskosten für eine ausgebaute Straße und die Kosten für Kanal und Wasser sind im Bodenrichtwert enthalten. Da bei unbebauten Grundstücken in der Regel (entsprechend den Beitragssatzungen der Gemeinden) nur eine Geschossfläche von 0,25 der Grundstücksfläche abgerechnet ist, fallen bei einer beitragsbezogenen höheren Geschossfläche weitere Erschließungskosten an.

Für die Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigte Erschließungsanlagen sind Hausanschlüsse (Anschlüsse an die vorgenannten Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf den (Privat-) Grundstücken).

(9) Das Bodenrichtwertgrundstück ist, soweit nicht in der Bodenrichtwertliste unter „Bemerkungen“ angegeben, frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus), - individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten, erhöhte Gründungskosten).

(10) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (wie Ensembles in historischen Ortskernen), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Dies gilt auch für andere flächenhafte Auswirkungen wie z.B. Hochwassergefahr / Schutzgebietscharakter.

(11) Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden Kaufpreise für Einheimischenbauland nicht berücksichtigt.

(12) Wenn unter „Bemerkungen“ nicht anders vermerkt, gelten Bodenrichtwerte für Gewerbe-flächen i.d.R. ohne Betreiberwohnungen.

(13) Als Maß der baulichen Nutzung (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche) sind auch die Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (**wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ**).

Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses berücksichtigt [Beispiel: GFZ 0,4 bei II VG [GRZ 0,2] entspricht WGFZ 0,55; Umrechnung:  $0,4 / 2 \times 0,75 + 0,4$ ].

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

*(14) Der GAA hat für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke eigene Umrechnungskoeffizienten (UK) für die WGFZ ermittelt. Diese beziehen sich auf das realisierbare Maß der baulichen Nutzung des Einzelgrundstücks:*

.....

*Die Umrechnung bei großen WGFZ-Unterschieden ist grundsätzlich problematisch, insbesondere auch bei misch- und höhergeschossigen sowie, renditeorientierten Nutzungen mit höherer Baudichte (z.B. Kernlagen).*

*(15) Der Gutachterausschuss veröffentlicht **keine eigenen Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen /-flächen**. Die Ergebnisse auf Basis der Datengrundlage (Anzahl Kauffälle / Teilbereiche) deuten nicht auf eine Abhängigkeit hin, sie sind jedoch nicht ausreichend stabil (belastbar).*

*(16) Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit/ Gründungskosten, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.*

*(17) Für Sonderbauflächen (z.B. Hotel-, Kur- und Erholungs-, Freizeit-, Senioreneimmobilien), Freizeitgrundstücke (unbebaute Seeufergrundstücke etc.) ist im Landkreis Garmisch-Partenkirchen kein bzw. nur ein bedingt auswertbarer Grundstücksmarkt zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vorhanden. Wurden Bodenrichtwerte ermittelt, so wurden auch die in den benachbarten Landkreis-Gutachterausschüssen vorhandenen Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise mit einbezogen.*

*(18) Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Bodenwert (mit/ohne bauliche Anlagen) beantragen.*

*(19) **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung**. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Richtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.*

#### Wohnbauland in Murnau am Staffelsee, Richtwert zum 01.01.2022

Richtwertzone 4, klassische Wohnlage, in Teilbereichen Außenbereich, Art der Nutzung = Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise, II Vollgeschoss

**1.800,-- €/m<sup>2</sup>** bei WGFZ 0,55 und einer Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup>  
(erschließungsbeitragsfrei)

#### **Nachrichtlich:**

#### Wohnbauland in Murnau am Staffelsee, Richtwert zum 01.01.2024

Richtwertzone 4, klassische Wohnlage, in Teilbereichen Außenbereich, Art der Nutzung = Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise, II Vollgeschoss

**1.700,-- €/m<sup>2</sup>** bei WGFZ 0,55 und einer Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup>  
(erschließungsbeitragsfrei)

### 4.3.2 Bodenwertableitung

Hinweis:

Aus Gründen der Modellkonformität ist zunächst ein „vorläufiger“ Bodenwert, anhand des vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwertes zum 01.01.2022 zu ermitteln.

Analog zu dem Anwendungsbeispiel, das der Gutachterausschuss Garmisch-Partenkirchen unter Punkt 3.6 in der Ausgabe „Wertermittlungsrelevante Daten 2023“ dargelegt hat, erfolgt die Bodenwertermittlung zunächst ohne jegliche Bodenwertanpassung.

Mögliche Abweichungen wie z.B. eine unterdurchschnittliche Lage und WGFZ, eine über- oder unterdurchschnittliche Grundstücksgröße und die Bodenpreisentwicklung, die sich seit dem 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ergeben hat, müssen nach der Marktanpassung mittels des vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktors, bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt werden.

Demnach ergibt sich für die Bewertungsfläche folgender Bodenwert auf der Basis des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022:

#### Flurstück 1381

Grundstücksgröße 587 m<sup>2</sup>

Bodenwert (ebf):

587 m<sup>2</sup> × 1.800,-- €/m<sup>2</sup> = 1.056.600,-- €  
rd. 1.057.000,-- €

#### 4.4 Zweifamilienhaus

##### 4.4.1 Herstellungskosten

###### 2010

Die Berechnungen erfolgen nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 ImmoWertV.

###### Zweifamilienhaus

Gebäudetyp 1.01: Freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufe 2: 725,-- €/m<sup>2</sup> BGF

Standardstufe 3: 835,-- €/m<sup>2</sup> BGF

Die Bausubstanz und Ausstattung des Zweifamilienhauses liegt in Anbetracht des Ursprungsbaujahres des Hauses ca. 1957 sowie der insbesondere im Jahr 1999 durchgeführten Modernisierungen im Durchschnitt etwa in der Standardstufe 2 bis 3. Der Bewertung wird ein Ausgangswert von 770,-- €/m<sup>2</sup> BGF zugrunde gelegt. Mit der Konzeption als Zweifamilienhaus sind erhöhte Ausstattungskosten verbunden. Hierfür erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV ein Zuschlag von 5 % zum gewählten Ausgangswert.

###### Besondere Bauteile

Besondere Bauteile, die nicht in der Bruttogrundfläche und im oben genannten Kostenansatz enthalten sind, werden entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses gegebenenfalls nach der Marktanpassung mittels des Sachwertfaktors, bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

###### Regionalfaktor

Aus Gründen der Modellkonformität wird der Regionalfaktor für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen entsprechend der Angabe des Gutachterausschusses mit 1,0 angesetzt.

###### 2024

Preisindex für Wohngebäude im Mai 2024 = 1,83 bezogen auf 2010 = 100 lt. Stat. Bundesamt.

###### Zweifamilienhaus

$324 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 770,-- \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,83 = 479.376,-- \text{ €}$

m<sup>2</sup> (BGF)-Berechnung siehe Anhang 1.

Im m<sup>2</sup>-Preis (BGF) sind die zum Stichtag geltende Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten enthalten.

#### 4.4.2 Gebäudezeitwert

##### Zweifamilienhaus

Bei einem Ursprungsbaujahr des Zweifamilienhauses von ca. 1957 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer 13 Jahre. Anhand Anlage 2 ImmoWertV ergibt sich für das vorhandene Gebäude aufgrund der im Zeitverlauf erfolgten Modernisierungen ein überschlägiger Modernisierungsgrad von 6 Punkten. Dem Bewertungsobjekt wird dementsprechend eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderungsfaktor bei linearer Abschreibung = 0,375.

$$479.376,-- \text{ €} \times 0,375 = \begin{array}{r} 179.766,-- \text{ €} \\ \text{rd. } 180.000,-- \text{ €} \end{array}$$

#### 4.5 Garage

Doppelgaragen berücksichtigt der Gutachterausschuss mit einem pauschalen Wertansatz von 30.000,-- €.

#### 4.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen berücksichtigt der örtliche Gutachterausschuss mit einem pauschalen Wertansatz von 5 % des Sachwertes (Zeitwert) der Gebäude. Das entspricht:

$$(180.000,-- \text{ €} + 30.000,-- \text{ €}) \times 0,05 = \begin{array}{r} \text{rd. } 10.500,-- \text{ €} \\ \text{rd. } 11.000,-- \text{ €} \end{array}$$

#### 4.7 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert (ebf)	(4.3.2)	1.057.000,-- €
Gebäudewerte:		
Zweifamilienhaus	(4.4)	180.000,-- €
Doppelgarage	(4.5)	30.000,-- €
Außenanlagen	(4.6)	<u>11.000,-- €</u>
		<u>1.278.000,-- €</u>

Der ermittelte vorläufige Sachwert entspricht rd. 8.408,-- €/m<sup>2</sup> bezogen auf rd. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### 4.8 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss im Landkreis Garmisch-Partenkirchen auf der Basis von 64 Verkäufen Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für die 64 Kauffälle wurden, unter anderem, folgende Mittelwerte ermittelt:

Sachwertfaktor:	1,13
Datum:	13.02.2022
Vorläufiger Sachwert:	1.142.758 €
Bodenrichtwert (01.01.2022):	1.284,-- €/m <sup>2</sup>
WGFZ (tats. vorhanden):	0,41
Bereinigte Grundstücksfläche:	734 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF):	364 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	185 m <sup>2</sup>
Wohnflächenpreis:	6.832,-- €/m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard (ASS):	2,76
Baujahr:	1972
Fiktives Baujahr:	1980
Restnutzungsdauer:	38 Jahre
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert:	73 %

Die 64 Datensätze wurden auf die wichtigsten wertbeeinflussenden Merkmale untersucht: Vertragsdatum, bereinigte Grundstücksgröße, Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Ausstattungsstandard, Lage (zugrunde liegender, zeitangepasster Bodenrichtwert) und den „vorläufigen Sachwert“.

Dabei hat die multiple Regressionsanalyse aufgezeigt, dass bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur die bereinigte Grundstücksfläche einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor hat. Diese Abhängigkeit wurde mit einer Logarithmusfunktion abgeleitet:

Logarithmusfunktion:  $y = 0,17903928 \ln(x) + 2,29723500$

Auf der Basis dieser Funktion ergibt sich für eine bereinigte Grundstücksfläche von 587 m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor von rd. 1,16.

In Anbetracht der Lage des Bewertungsobjektes einerseits, sowie des hohen Bodenwertanteiles am vorläufigen Sachwert von 81 % andererseits, ist, unter Berücksichtigung der, in Tabelle 5: „SWF EFH / ZFH“ der Ausgabe „*Wertermittlungsrelevante Daten 2023*“ dargestellten Auswertungen des Gutachterausschusses, für das Bewertungsobjekt ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,15 angemessen.

Der ermittelte Sachwertfaktor beruht auf Verkäufen aus den Jahren 2020 bis 2022 und wurde vom Gutachterausschuss auf den **01.01.2023** ermittelt. Dieser Zeitraum war im Landkreis Garmisch-Partenkirchen noch von der Hochkonjunkturphase am

Immobilienmarkt der Jahre 2020 bis 2022, mit steigenden Kaufpreisen, geprägt. Die obenstehend aufgezeigte, zeitliche Entwicklung des Sachwertfaktors belegt dies.

Die in Folge der hohen Inflation im Jahr 2022 (erstmalige Anhebung des Leitzinses am 21. Juli 2022) eingeleitete Zinswende, mit deutlich steigenden Kapitalmarktzinsen sowie zunehmend restriktiven Kreditvergaben von Seiten der Banken, war jedoch der Beginn einer Trendwende am Immobilienmarkt. Verstärkt durch hohe Kostensteigerungen in fast allen Lebensbereichen und insbesondere der Baupreise, führte dies zu einem zunehmenden Rückgang der Transaktionen. Spätestens seit Anfang des Jahres 2023 ist auch ein allgemeines Absinken der Kaufpreise feststellbar.

Zur zeitlichen Entwicklung des Sachwertfaktors seit dem 01.01.2023 haben die Untersuchungen des Gutachterausschusses Garmisch-Partenkirchen, bei im Mittel stagnierenden Kaufpreisen für unbebautes Wohnbauland, erheblich sinkende Sachwertfaktoren bei Altbauten angezeigt. Veröffentlichungen liegen hierzu allerdings noch nicht vor. Dies und den im gegenständlichen Fall um rd. 5,6 % gesunkenen Bodenrichtwert (siehe Abschnitt 4.3.1) berücksichtigend wird im vorliegenden Fall eine zeitliche Reduzierung des zum 01.01.2023 ermittelten Sachwertfaktors von 1,15 auf 1,00 als erforderlich erachtet.

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt aus dem vorläufigen Sachwert anhand des ermittelten objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors folgender marktangepasster vorläufiger Sachwert:

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:

1.278.000,-- € × 1,00

1.278.000,-- €

## **4.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **4.9.1 Bodenwertentwicklung seit der Richtwertfestsetzung zum 01.01.2022**

Der Bodenrichtwert der Richtwertzone 4, in der die Bewertungsfläche liegt, wurde zum 01.01.2024 von 1.800,-- €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert zum 01.01.2022) um rd. 5,6 %, auf 1.700,-- €/m<sup>2</sup> abgesenkt. Seit Mitte des Jahres 2022 hat sich der im gesamten Ballungsraum München, dem auch der Landkreis Garmisch-Partenkirchen zuzurechnen ist, vormals stark ausgeprägte Verkäufermarkt sukzessive zum Käufermarkt gewandelt. Spätestens seit Anfang des Jahres 2023 war dann auch ein spürbares Absinken der Kaufpreise feststellbar. Grund sind die Unsicherheiten infolge des Ukraine Krieges, die hohe Inflation sowie die stark gestiegenen Finanzierungskosten. Veröffentlichungen über die allgemeine Kaufpreisentwicklung für Bauland seit der letzten Richtwertfestsetzung zum 01.01.2024 im Landkreis Garmisch-Partenkirchen liegen zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vor. Die nachfolgend aufgeführten Kaufpreise zeigen jedoch, dass sich die Mitte des Jahres 2022 begonnene Entwicklung fortgesetzt hat.

Aus der gegenständlichen Bodenrichtwertzone 4 der Marktgemeinde Murnau am Staffelsee liegen insgesamt vier Kaufpreise aus dem Jahr 2024 vor, wobei sich zwei Kaufpreise im Ortsteil Weindorf befinden, der im Vergleich zu den im Süden der Marktgemeinde gelegenen, guten Wohnlagen von Murnau durch insgesamt einfachere Lagemerkmale geprägt ist. Diese im Ortsteil Weindorf gelegenen Kaufpreise liegen mit 38 % bzw. 26 % deutlich unterhalb des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024, wobei neben der insgesamt einfacheren Lage bei Ersterem zudem zu beachten ist, dass es sich nach Angabe um einen Nachbarschaftsverkauf handelt. Die beiden anderen Kaufpreise liegen mit 39 % bzw. 17 % ebenfalls (deutlich) unterhalb des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024, wobei Letzterer gute Lageeigenschaften aufweist aber durch ein bestehendes Leitungsrecht und einen geschützten Großbaumbestand auf dem Grundstück negativ beeinflusst ist.

Die Kaufpreise zeigen seit der letzten Richtwertfestsetzung somit durchweg sinkende Tendenzen, wobei die genannten Einflüsse zu beachten sind.

Insgesamt ist für die Preisentwicklung seit der Richtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Bewertungsstichtag am 05.07.2024 auf den Bodenrichtwert ein Abschlag von 10 % angemessen.

Bodenwertentwicklung seit der Richtwertfestsetzung zum 01.01.2022:

1.057.000,-- € × 0,10	105.700,-- €
	rd. 106.000,-- €

#### 4.9.2 Realisierbare bauliche Nutzungsintensität

Dem im Rahmen der Bodenwertableitung herangezogenen Bodenrichtwert liegt ein Maß der baulichen Nutzung mit einer WGFZ von 0,55 zugrunde, während das zu bewertende Grundstück eine WGFZ von rd. 0,32 aufweist (siehe Anhang 1).

Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses Garmisch-Partenkirchen hat die WGFZ einen Einfluss auf die Höhe des Bodenwertes. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist somit eine Anpassung aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Die Höhe der Anpassung orientiert sich an den durch den örtlichen Gutachterausschuss zu den Bodenrichtwerten veröffentlichten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten. Der Umrechnungskoeffizient für die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks von 0,55 liegt bei 0,860. Für die WGFZ des zu bewertenden Grundstücks von rd. 0,32 errechnet sich (durch Interpolation) ein Umrechnungskoeffizient von rd. 0,778.

Die Anpassung errechnet sich wie folgt:

0,778 / 0,860	rd. 0,90
---------------	----------

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende Anpassung aufgrund der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität:

Abschlag realisierbare bauliche Nutzungsintensität:

$(1.057.000,-- \text{ €} - 106.000,-- \text{ €}) \times 0,10$

95.100,-- €

rd. 95.000,-- €

#### 4.9.3 Wertminderung wegen Reparaturen

Für die im Abschnitt 3.3 beschriebenen Mängel ist ein pauschaler Reparaturabschlag von 50.000,-- € angemessen. Das entspricht rd. 10 % des Neubauwertes 2024.

Der Reparaturabschlag ist nicht mit den tatsächlichen Reparaturkosten identisch. Es handelt sich dabei um eine Minderung des Marktwertes. Die Wertsteigerung nach Durchführung der Reparaturen sowie das Reparaturrisiko sind hierin enthalten.

Modernisierungsmaßnahmen, wie z.B.: die Erneuerung von Fenstern oder die Montage eines Vollwärmeschutzes an der Fassade sind im Reparaturabschlag nicht berücksichtigt, da dies im Gegenzug eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge hat.

#### 4.9.4 Besondere Bauteile

Für den überdachten Freisitz ist ein pauschaler Zeitwert von 10.000,-- € angemessen.

#### 4.9.5 Sonstiges

Weitere Zu- und Abschläge sind nicht erforderlich.

Aus der Ecklage des zu bewertenden Grundstücks ist im vorliegenden Fall aufgrund der Nutzung und der im gegenständlichen Bereich geringen Frequentierung des Straßenraumes durch Fahrzeuge oder Fußgänger kein wesentlicher Werteeinfluss ableitbar.

Die, im Vergleich zu der zum Bodenrichtwert festgesetzten Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup>, unterdurchschnittliche Größe der Bewertungsfläche spielt insbesondere in Anbetracht des aktuellen Marktgeschehens (siehe Abschnitt 4.9.1) eine untergeordnete Rolle und ist zu vernachlässigen.

**4.10 Sachwert**

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	(4.8)	1.278.000,-- €
Bodenwertentwicklung seit der Richtwertfestsetzung zum 01.01.2022	(4.9.1)	./.. 106.000,-- €
./.. Realisierbare bauliche Nutzungsintensität	(4.9.2)	./.. 95.000,-- €
./.. Wertminderung wegen Reparaturen	(4.9.3)	./.. 50.000,-- €
+ Besondere Bauteile	(4.9.4)	+ <u>10.000,-- €</u>
Sachwert		<b><u>1.037.000,-- €</u></b>

Das entspricht rd. 6.822,-- €/m<sup>2</sup> bezogen auf 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 1.767,-- €/m<sup>2</sup> bezogen auf die Grundstücksgröße von 587 m<sup>2</sup>.

## 5. Plausibilisierung des Ergebnisses

Dem Gutachterausschuss Garmisch-Partenkirchen liegen aus den Jahren 2022 bis 2024 folgende Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern vor, die hinsichtlich ihrer Lage- und Objekteigenschaften etwa mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind und somit zur Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses herangezogen werden können (chiffriert gemäß § 15 Sachverständigenordnung).

Nr.	Datum	Baujahr	WF	Grundstück	bereinigter Kaufpreis	bereinigter Kaufpreis	bereinigter Kaufpreis
			m <sup>2</sup>	rd. m <sup>2</sup>	rd. €	€/m <sup>2</sup> Grund	€/m <sup>2</sup> WF
1	05/22	1930	210	760	1.915.000,--	2.520,--	9.119,--
2	07/22	1950	132	908	1.700.000,--	1.872,--	12.879,--
3	10/22	1958	150	661	900.000,--	1.362,--	6.000,--
4	02/23	1980	150	813	1.485.000,--	1.827,--	9.900,--
5	11/23	1976	202	1.221	1.740.000,--	1.425,--	8.614,--
6	02/24	1978	157	760	1.050.000,--	1.382,--	6.684,--
7	03/24	1974	227	1.135	1.330.000,--	1.172,--	5.856,--
Mittelwerte			175	894	1.446.000,--	1.651,--	8.436,--

Die Vergleichspreise wurden um die Wertanteile des mitveräußerten Inventars bereinigt. Der Wert von Nebengebäuden wie Garagen/Carports etc. sind in den Kaufpreisen enthalten.

- Kauffall 1 – ist ein Einfamilienhaus (Baujahr 1930) mit Einliegerwohnung (Anbau Baujahr 2005) in sehr guter Lage (mit Bergblick) von Murnau. Der Kaufpreis liegt lage- und kaufzeitbedingt mit 9.119,-- €/m<sup>2</sup> im oberen Bereich der Kaufpreisspanne.
- Kauffall 2 – ist ein Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage und Außenstellplatz in guter, leichter Südhanglage (mit Bergblick) von Murnau. Der Kaufpreis liegt mit 12.879,-- €/m<sup>2</sup> am oberen Rand der Kaufpreisspanne. Dieser Umstand dürfte auf den Kaufzeitpunkt und die im Verhältnis zur Wohnfläche überdurchschnittlich große Grundstücksfläche zurückzuführen sein.
- Kauffall 3 – ist ein Zweifamilienhaus (Haupthaus Baujahr 1958, Anbau Baujahr 2011) mit Doppelgarage in durchschnittlicher Lage im Murnauer Ortsteil Hechendorf, der etwas einfachere Lagemerkmale als die zentraleren Lagen von Murnau aufweist. Das Gebäude ist nach Angabe teilweise nicht fertiggestellt und weist zudem diverse Mängel und Schäden auf. Der Kaufpreis wurde um die Beseitigungskosten für Bauschäden in Höhe von 150.000 € bereinigt. Der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegt mit 1.362,-- €/m<sup>2</sup> rd. 20 % unter dem Bodenrichtwert für die Richtwertzone 4 von 1.700,-- €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Es ist daher anzunehmen, dass, neben dem Ein-

fluss aus der Lage im Ortsteil Hechendorf, dem Gebäude nur noch ein geringer Restwert zugebilligt wurde.

- Kauffall 4 – ist ein oberhalb der Bahnlinie Murnau-Oberammergau gelegenes, vermietetes (mündlicher Vertrag) Einfamilienhaus mit Doppelgarage in sonst bevorzugter Südhanglage mit Fernblick auf die Berge und Murnau. Der Kaufpreis liegt mit 9.900,-- €/m<sup>2</sup> im oberen Bereich der Kaufpreisspanne. Auch hier dürfte dieser Umstand neben der Ausblickslage im Wesentlichen auf die im Verhältnis zur Wohnfläche große Grundstücksfläche zurückzuführen sein.
- Kauffall 5 – ist ein Einfamilienbungalow (EG, UG) mit Garage in guter Lage von Murnau (ohne Bergblick). Es besteht nach Angabe ein Reparaturstau im Bereich des Daches, der Kellerwände und des Wintergartens in Höhe von 450.000 €. Es sind eine Grundsanierung, zwei weitere Wohneinheiten sowie die Installation einer Photovoltaikanlage geplant. Der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegt mit 1.425,-- €/m<sup>2</sup> rd. 16 % unter dem Bodenrichtwertniveau von 1.700,-- €/m<sup>2</sup> der Richtwertzone 4. Es ist daher anzunehmen, dass diesem Gebäude nur noch ein geringer Restwert zugemessen wurde. Ebenso verweist dieser Kauffall auf sinkende Bodenpreise.
- Kauffall 6 – ist ein vermietetes Einfamilienhaus mit Garage in guter Lage von Murnau. Der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegt mit 1.382,-- €/m<sup>2</sup> rd. 19 % unter dem Bodenrichtwert für die Richtwertzone 4 von 1.700,-- €/m<sup>2</sup>. Es ist daher auch hier anzunehmen, dass dem Gebäude nur noch ein geringer Restwert zugebilligt wurde. Ebenso verweist dieser Vergleichsfall auf die sinkenden Bodenpreise.
- Kauffall 7 – ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Anbau) in guter Lage von Murnau. Nach Angabe ist eine Kernsanierung des Gebäudes geplant. Die bestehende Einliegerwohnung ist vermietet. Bezogen auf die Grundstücksgröße von 1.135 m<sup>2</sup> liegt der Kaufpreis mit 1.172,-- €/m<sup>2</sup> deutlich unter dem Bodenrichtwertniveau von 1.700,-- €/m<sup>2</sup>. Der Käufer hat dem Gebäude somit nur noch einen geringen Restwert zugemessen. Sinkende Bodenpreise sind ebenso erkennbar.

Für die Kaufpreise ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von rd. 8.436,-- €/m<sup>2</sup> bezogen auf eine mittlere Wohnfläche von rd. 175 m<sup>2</sup>, bei einer Kaufpreisspanne von 5.856,-- €/m<sup>2</sup> bis 12.879,-- €/m<sup>2</sup>. Bezogen auf die mittlere Grundstücksgröße von 894 m<sup>2</sup> ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von 1.651,-- €/m<sup>2</sup> und eine Kaufpreisspanne von 1.172,-- €/m<sup>2</sup> bis 2.520,-- €/m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreise weisen unter Berücksichtigung Ihrer jeweiligen Eigenschaften, insbesondere ab 11/23 (Kauffall 5) ein deutlich sinkendes Preisniveau auf.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Sachwert von 1.037.000,-- €. Dies entspricht rd. 6.822,-- €/m<sup>2</sup> bezogen auf rd. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser Vergleichswert liegt mit rd. 19 % erheblich unter dem mittleren Vergleichswert der Kaufpreise von 8.436,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der im Verhältnis zur Wohnfläche deutlich geringeren Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes und der konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ist diese Wertdifferenz jedoch insgesamt plausibel.

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 587 m<sup>2</sup> ergibt sich für den mit 1.037.000,-- € ermittelten Sachwert des Bewertungsobjektes ein Vergleichswert von 1.767,-- €/m<sup>2</sup>. Dieser Vergleichswert liegt 7 % über dem Mittelwert der Vergleichspreise von 1.651,-- €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ist in Anbetracht des im Verhältnis zur Grundstücksgröße erheblich größeren Gebäudeanteils des Bewertungsobjektes ebenso plausibel.

## 6. VERKEHRSWERT

### §194 BauGB

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

### Zusammenfassung und Begründung

Bei der Wertermittlung war die für Murnau insgesamt gute, nachgefragte Wohnlage im Süden der Marktgemeinde ebenso zu beachten wie das Alter, der Bauzustand und der Modernisierungsgrad des bestehenden Zweifamilienhauses mit Garage.

Die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung von Murnau ist gut ausgebaut.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Art und Maß der baulichen Nutzung sind demnach nach § 34 BauBG zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Das Zweifamilienhaus umfasst je eine Wohnung im Erd- und Dachgeschoss und hat eine Wohnfläche von insgesamt rd. 152 m<sup>2</sup> (inklusive teils überdachte Terrasse im EG und Balkon im DG zu 1/4).

Der Grundriss des Bewertungsobjektes ist zweckmäßig und sowohl als Zwei- als auch als Einfamilienhaus gut nutzbar. Die Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen ist gut.

Trotz leichter Verbesserungen durch die nach Angabe bei der Ortsbesichtigung erfolgte Dämmung der obersten Geschossdecke und der Dachschrägen im Jahr 1999 sowie einer Erneuerung der Heizung im Jahr 2013, wird die am Ursprungsbaujahr 1957 gemessene durchschnittliche Bausubstanz aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz bei Neubauten nicht mehr gerecht. Ein Energieausweis wurde für das Zweifamilienhaus nicht vorgelegt.

Die am jeweiligen Bau-/ Modernisierungsjahr gemessen meist durchschnittliche Ausstattung der Wohnungen wurde in den 90er Jahren überwiegend modernisiert.

Die Bausubstanz des Gebäudes wirkt insgesamt dem jeweiligen Alter entsprechend gepflegt. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel wurden mit einem Reparaturabschlag von 50.000,- in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die an der westlichen Grundstücksgrenze gelegene Doppelgarage ist baujahresbezogen großzügig dimensioniert.

Der Sachwert wurde ermittelt mit 1.037.000,-- €

Weitere Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht erforderlich, da alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes in der Wertermittlung berücksichtigt wurden. Der Verkehrswert entspricht dem Sachwert zuzüglich 3.000,-- € Rundung.

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück Flurstück Nr. 1381, Gemarkung Murnau, Asamallee 8, in 82418 Murnau am Staffelsee, in miet- und lastenfreiem Zustand zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2024 mit

**1.040.000,-- €**

begutachtet.

Murnau am Staffelsee, 30.09.2024

erstellt durch:

Monika Hager

**Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der wertrelevanten Geschossfläche (WGF) sowie Berechnung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFIV**

Die Berechnungen beruhen auf den unter Punkt 1.6 des Gutachtens aufgeführten Planunterlagen.

**Grundstück**                      Fl.Nr.                      1381                      Größe                      =                      **587 m<sup>2</sup>**

**Wertrelevante Geschoßfläche (WGF)**

Das ausgebaute Dachgeschoss wurde der Praxis des Gutachterausschusses Landkreis Weilheim-Schongau entsprechend zu 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses in der wertrelevanten Geschossfläche berücksichtigt.

Zweifamilienhaus

<b>EG</b>	ca.	12,50 m x	8,64 m x	1,00	=	108,00 m <sup>2</sup>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>DG</b>	ca.	12,50 m x	8,64 m x	0,75	=	81,00 m <sup>2</sup>	81,00 m <sup>2</sup>
							189,00 m <sup>2</sup>
							<b>rd. 189,00 m<sup>2</sup></b>

**Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)**

		189 m <sup>2</sup>					
		587 m <sup>2</sup>		=			<b>rd. 0,32</b>

**Brutto-Grundfläche (BGF)**

Zweifamilienhaus

<b>KG</b>	ca.	12,50 m x	8,64 m x	1,00	=	108,00 m <sup>2</sup>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	ca.	12,50 m x	8,64 m x	1,00	=	108,00 m <sup>2</sup>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>DG</b>	ca.	12,50 m x	8,64 m x	1,00	=	108,00 m <sup>2</sup>	108,00 m <sup>2</sup>
							324,00 m <sup>2</sup>
							<b>rd. 324,00 m<sup>2</sup></b>

Garage

<b>EG</b>	ca.	7,49 m x	6,60 m x	1,00	=	49,43 m <sup>2</sup>	49,43 m <sup>2</sup>
<b>DG</b>	ca.	7,49 m x	6,60 m x	1,00	=	49,43 m <sup>2</sup>	49,43 m <sup>2</sup>
							98,86 m <sup>2</sup>
							<b>rd. 99,00 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche (WF)**

Die Wohnflächen wurden teils den vorliegenden Planunterlagen entnommen und teils vor Ort aufgenommen. Sofern der Berechnung Rohbaumaße zugrunde gelegt wurden erfolgte für Putz ein Abzug für 3 %. Terrassen (in angemessener Größe) und Balkone werden den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend zu 1/4 in der Wohnfläche berücksichtigt.

Zweifamilienhaus

**Wohnung im EG**

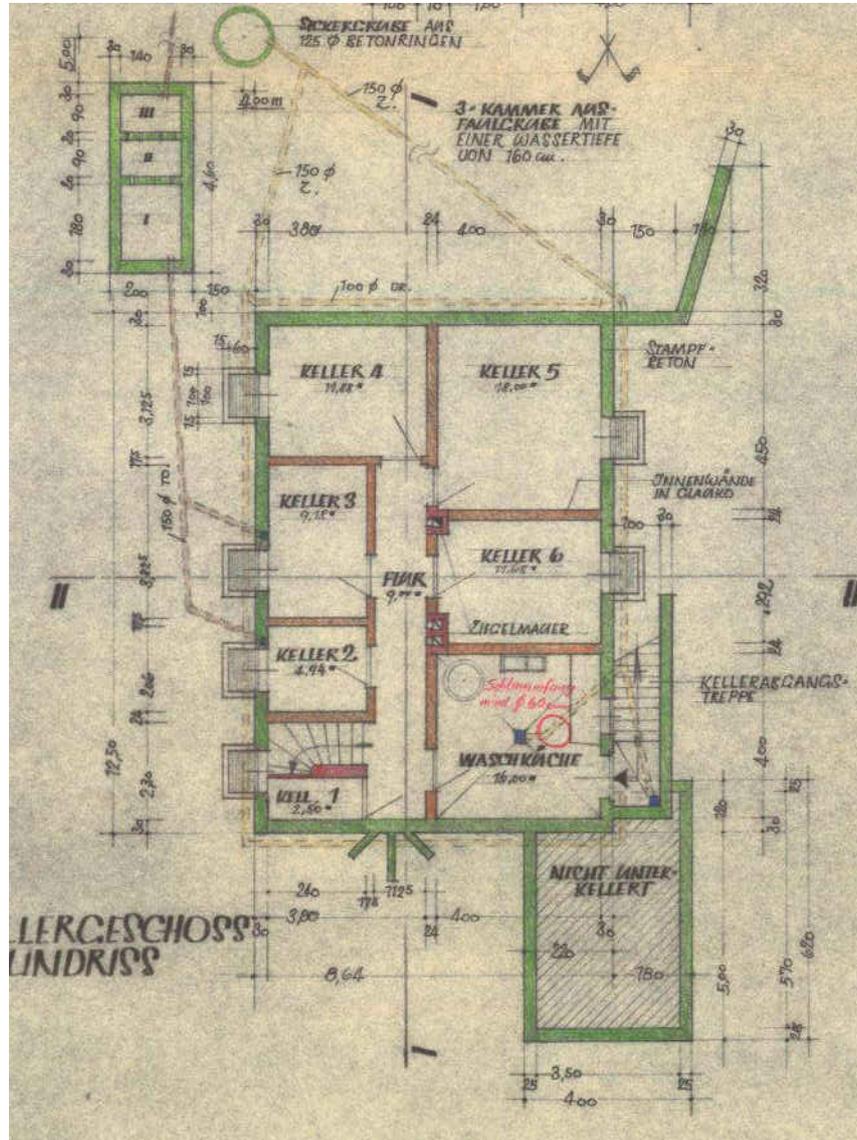
						- 3 % Putz	Wohnfläche
Flur	6,09 m x	1,27 m	=	7,73 m <sup>2</sup>			
Einbauschränk	0,50 m x	0,97 m	=	0,49 m <sup>2</sup>			
	1,07 m x	0,30 m	=	0,32 m <sup>2</sup>			
				8,54 m <sup>2</sup>	=		8,54 m <sup>2</sup>

Wohnzimmer	7,69 m x	3,97 m	=	30,53 m <sup>2</sup>		
./ Installationsschacht	0,77 m x	0,42 m	-1,00	=	-0,32 m <sup>2</sup>	
./ Installationsschacht	0,42 m x	0,39 m	-1,00	=	-0,16 m <sup>2</sup>	
					30,05 m <sup>2</sup>	= 30,05 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,97 m x	3,97 m	=	15,76 m <sup>2</sup>		= 15,76 m <sup>2</sup>
Küche	3,80 m x	3,20 m	=	12,16 m <sup>2</sup>		
	2,40 m x	1,73 m	=	4,15 m <sup>2</sup>		
					16,31 m <sup>2</sup>	-0,49 m <sup>2</sup> = 15,82 m <sup>2</sup>
Bad	2,33 m x	1,95 m	=	4,54 m <sup>2</sup>		
	1,84 m x	0,97 m	=	1,78 m <sup>2</sup>		
					6,32 m <sup>2</sup>	= 6,32 m <sup>2</sup>
WC	1,86 m x	1,07 m	=	1,99 m <sup>2</sup>		= 1,99 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,75 m x	2,85 m x	0,25	=	4,81 m <sup>2</sup>	
	3,80 m x	2,50 m x	0,25	=	2,38 m <sup>2</sup>	
					7,19 m <sup>2</sup>	= 7,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung im DG</b>						
Flur	5,91 m x	1,08 m	=	6,38 m <sup>2</sup>		= 6,38 m <sup>2</sup>
Wohnküche	4,48 m x	3,73 m	=	16,71 m <sup>2</sup>		
	3,40 m x	2,14 m	=	7,28 m <sup>2</sup>		
./ Dachschräge	4,48 m x	0,81 m	-0,50	=	-1,81 m <sup>2</sup>	
					22,18 m <sup>2</sup>	= 22,18 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	4,03 m x	3,41 m	=	13,74 m <sup>2</sup>		
./ Dachschräge	4,03 m x	0,44 m	-0,50	=	-0,89 m <sup>2</sup>	
					12,85 m <sup>2</sup>	= 12,85 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	4,08 m x	3,17 m	=	12,93 m <sup>2</sup>		
./ Installationsschacht	0,77 m x	0,42 m	-1,00	=	-0,32 m <sup>2</sup>	
./ Installationsschacht	0,42 m x	0,39 m	-1,00	=	-0,16 m <sup>2</sup>	
./ Dachschräge	2,29 m x	0,07 m	-1,00	=	-0,16 m <sup>2</sup>	
./ Dachschräge	2,29 m x	1,15 m	-0,50	=	-1,32 m <sup>2</sup>	
					10,97 m <sup>2</sup>	= 10,97 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	2,27 m x	2,00 m	=	4,54 m <sup>2</sup>		
	0,89 m x	0,20 m	=	0,18 m <sup>2</sup>		
./ Dachschräge	1,12 m x	0,90 m	-0,50	=	-0,50 m <sup>2</sup>	
					4,22 m <sup>2</sup>	= 4,22 m <sup>2</sup>
Bad	3,74 m x	2,19 m	=	8,19 m <sup>2</sup>		
./ Dachschräge	2,74 m x	0,30 m	0,50	=	0,41 m <sup>2</sup>	
./ Dachschräge	2,86 m x	0,74 m	-0,50	=	-1,06 m <sup>2</sup>	
					7,54 m <sup>2</sup>	= 7,54 m <sup>2</sup>
Balkon	6,15 m x	1,10 m x	0,25	=	1,69 m <sup>2</sup>	= 1,69 m <sup>2</sup>
						151,50 m <sup>2</sup>
						<b>rd. 152,00 m<sup>2</sup></b>

**Zusammenstellung der Wohnfläche (WF)**

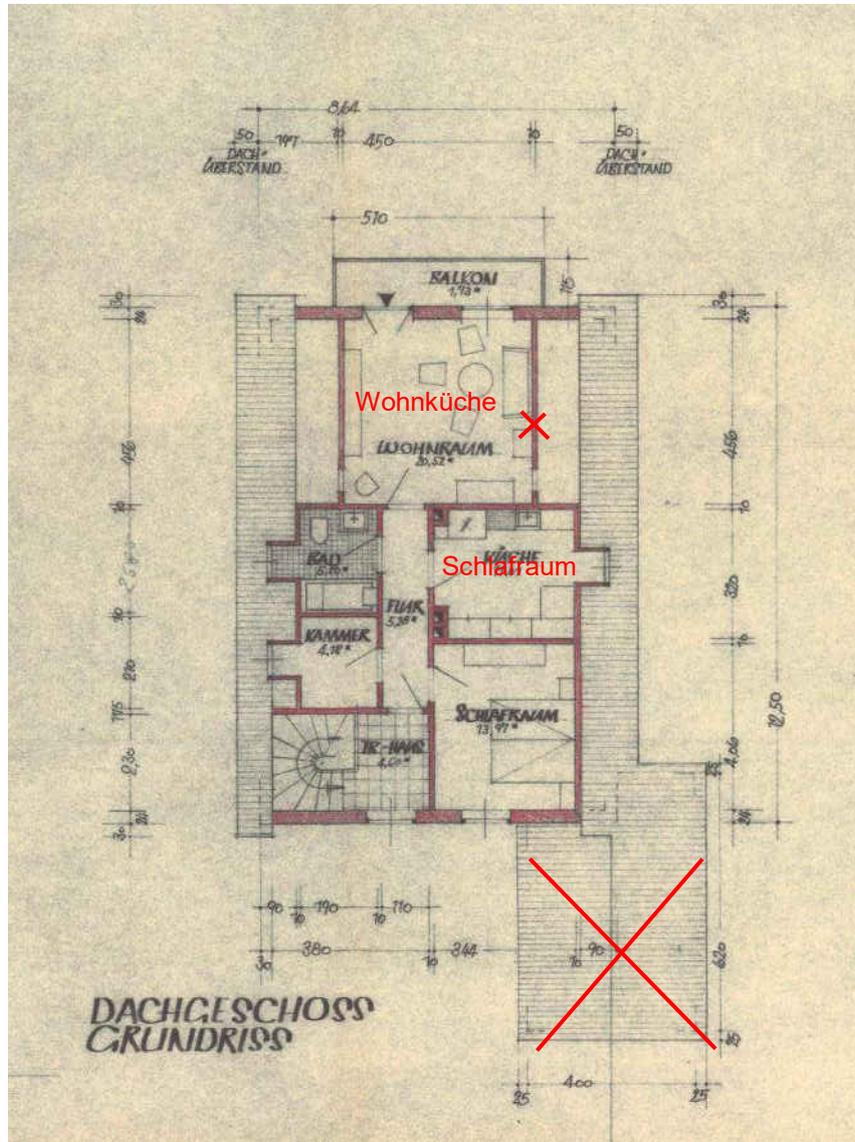
	EG	DG	Terr./Balk.	
Wohnung im EG	78,48 m <sup>2</sup>		7,19 m <sup>2</sup>	85,67 m <sup>2</sup>
Wohnung im DG		64,14	1,69 m <sup>2</sup>	65,83 m <sup>2</sup>
	78,48 m <sup>2</sup>	64,14 m <sup>2</sup>	8,88 m <sup>2</sup>	151,50 m <sup>2</sup>
				<b>rd. 152,00 m<sup>2</sup></b>

Grundriss Kellergeschoss, Verkleinerung ohne Maßstab



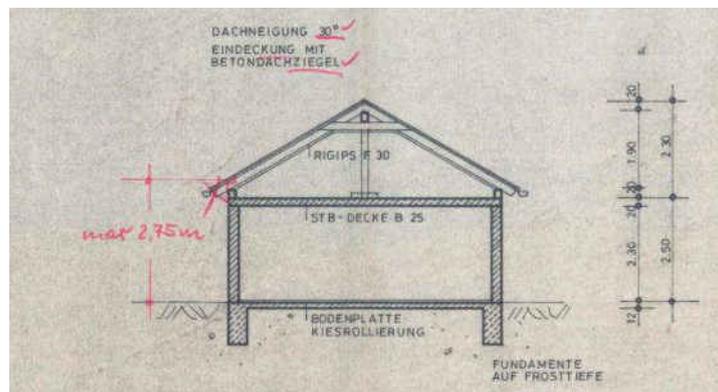
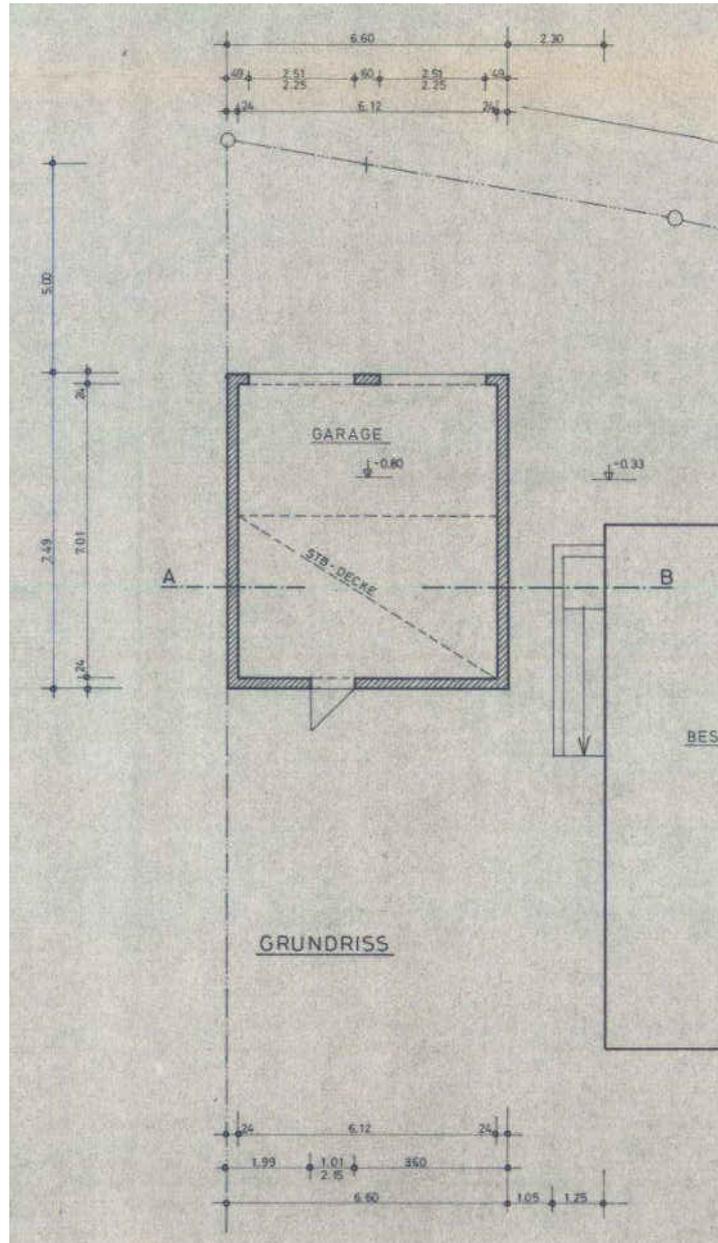


Grundriss Dachgeschoss, Verkleinerung ohne Maßstab





Grundriss und Schnitt Garage, Verkleinerung ohne Maßstab



Luftbild mit digitaler Flurkarte, Verkleinerung ohne Maßstab



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Weilheim i.OB

Hofstraße 21  
82362 Weilheim i.OB

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 05.06.2024

Flurstück: 1381  
Gemarkung: Murnau a.Staffelsee

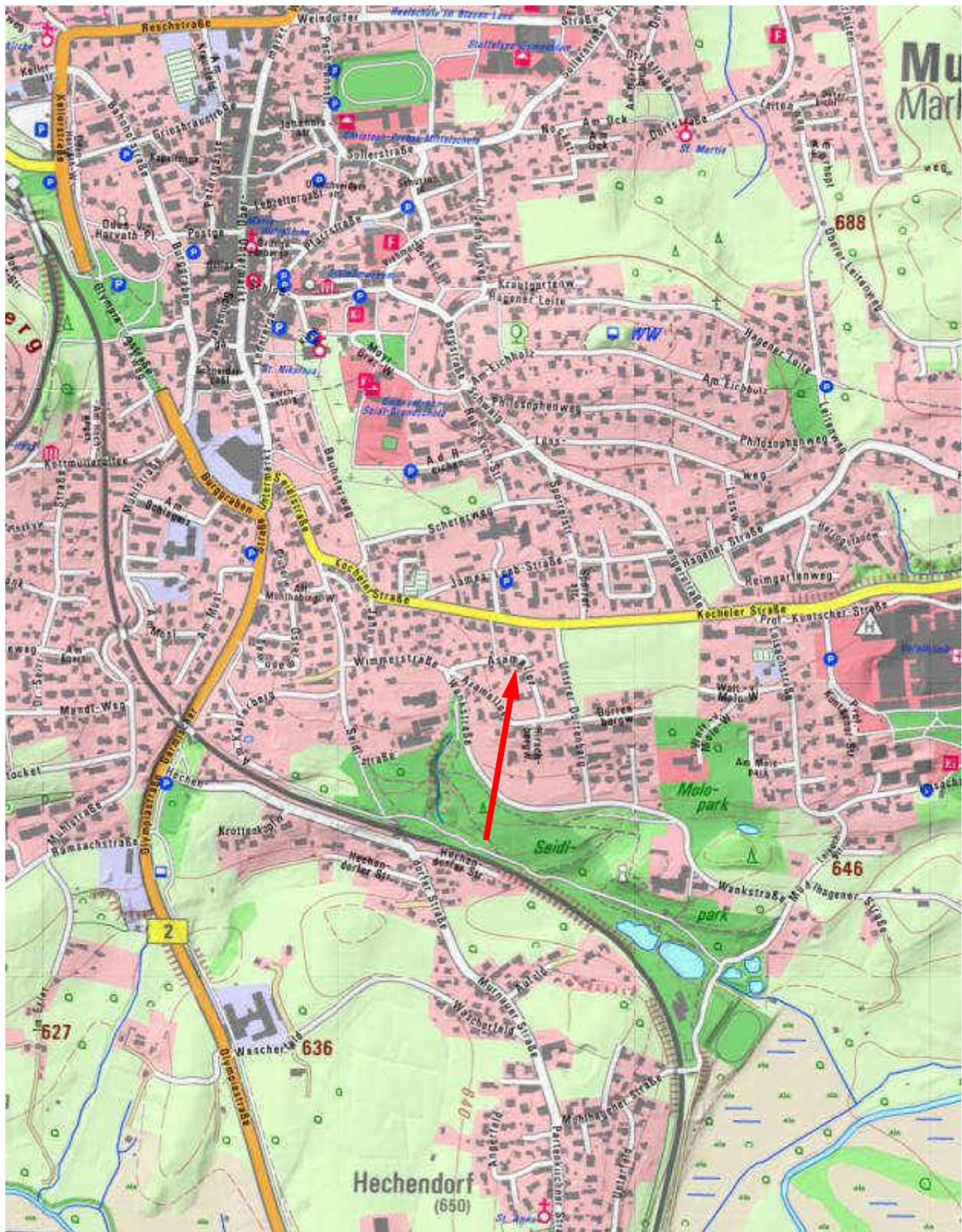
Gemeinde: Markt Murnau a.Staffelsee  
Landkreis: Garmisch-Partenkirchen  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 Meter

Ortsplan, M ca. 1 : 10.000

[www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)



Umgebungsplan, M ca. 1 : 200.000

[www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

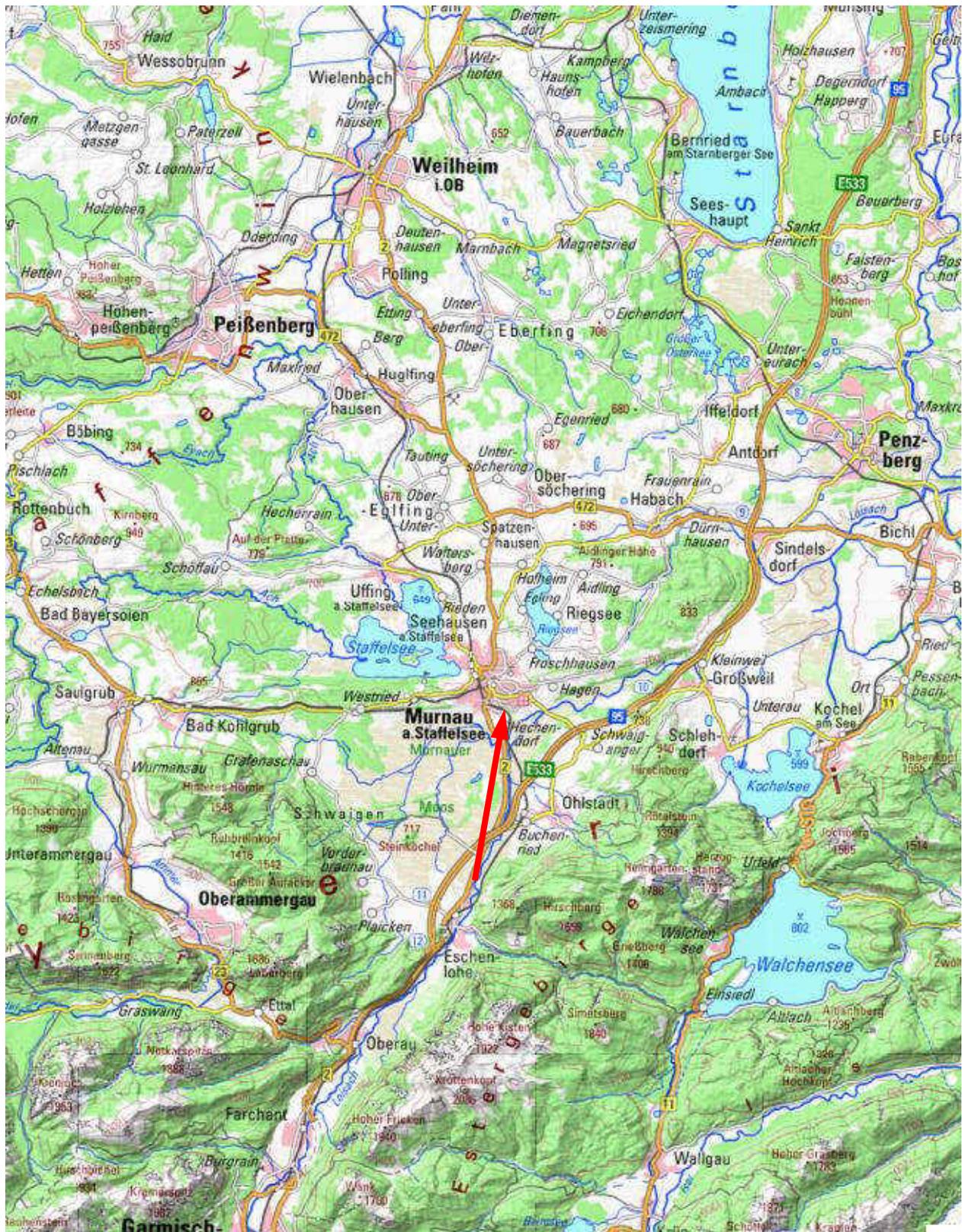




Foto 1 – Zweifamilienhaus mit Garage von Nordwesten



Foto 2 – Zweifamilienhaus mit überdachtem Freisitz von Südosten



Foto 3 – Zweifamilienhaus mit überdachtem Freisitz von Westen



Foto 4 – Blick auf die Garagenrückseite (Kletterwand) von Süden



Foto 5 – Wohnzimmer im EG



Foto 6 – Küche im EG



Foto 7 – Schlafzimmer im EG



Foto 8 – Bad im EG



Foto 9 – Treppe EG-OG



Foto 10 – Wohnküche im OG



Foto 11 – Schlafzimmer im OG



Foto 12 – Bad im OG



Foto 13 – Balkon im OG

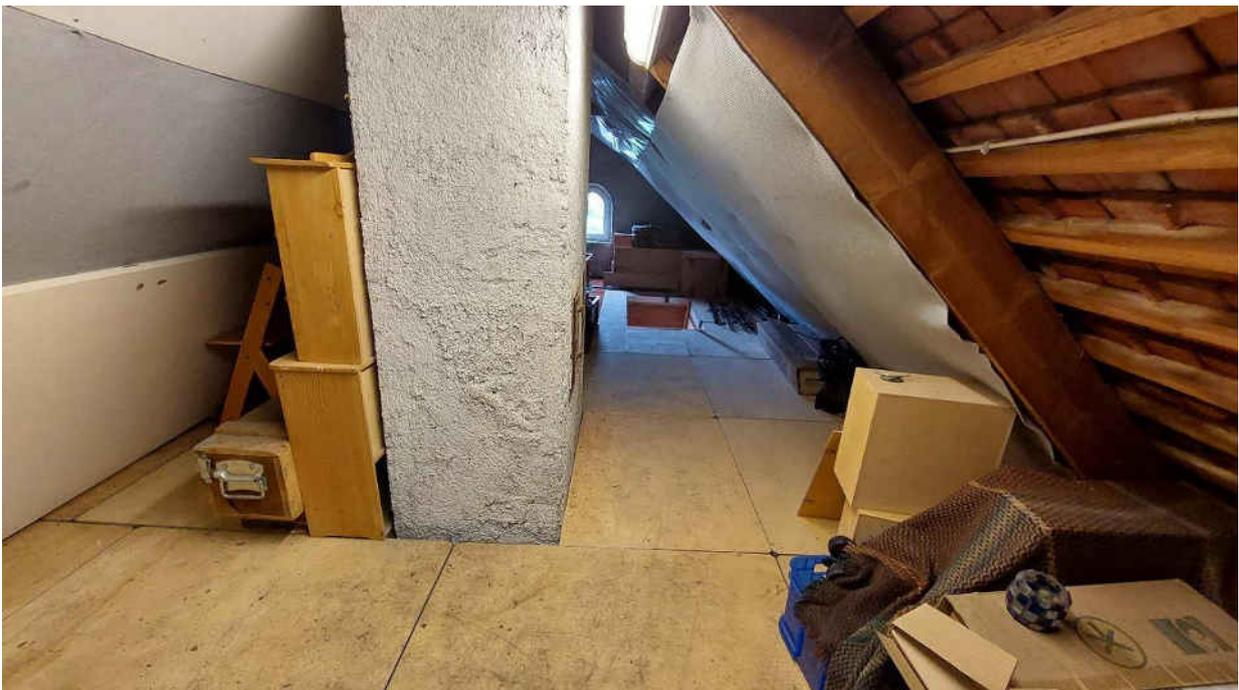


Foto 14 – Dachspitz



Foto 15 – Treppe KG-EG



Foto 16 – Zirbenstube im KG



Foto 17 – Werkstatt im KG, mit Farbabplatzungen und Ausblühungen am Außenwandsockel

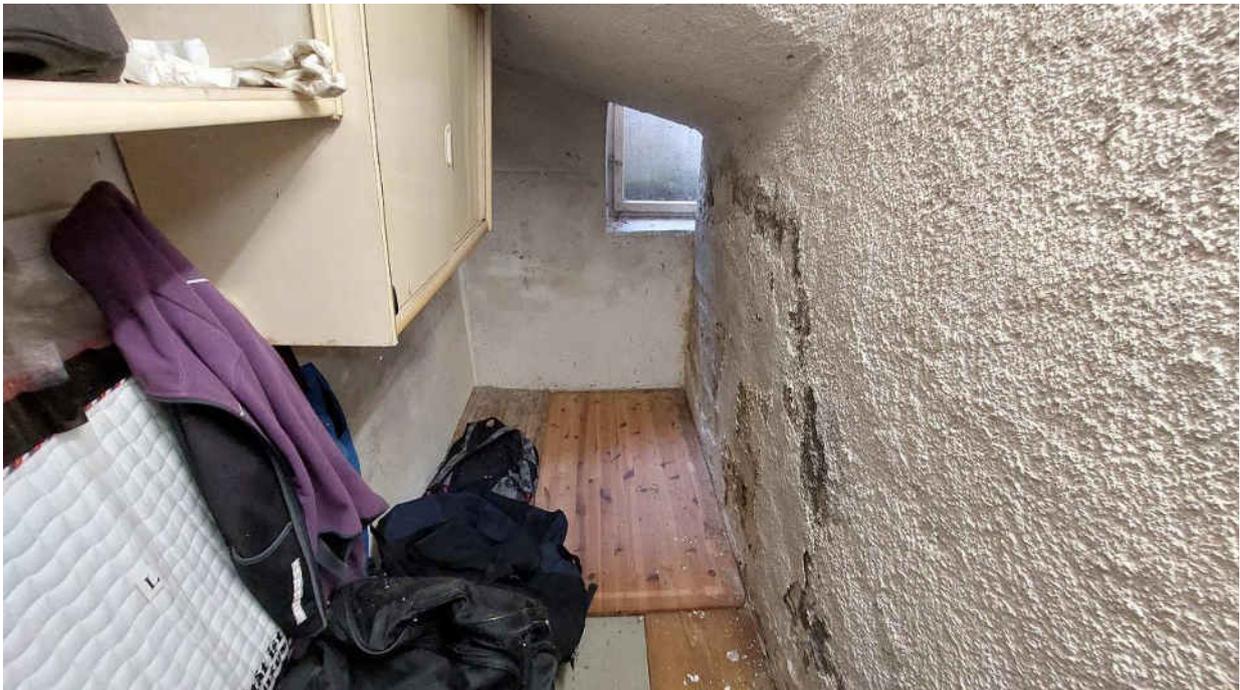


Foto 18 – Aufsteigende Mauerfeuchte mit Putz- und Farbabplatzungen im KG



Foto 19 – Farbabplatzungen im Bereich der Fenster



Foto 20 – Verwitterungsspuren im Bereich der Spenglerarbeiten