



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebauten Flurstücks 1126
am Grainwinkel 7 in 82057 Icking

- Bezugnahme:** Verkehrswertgutachten vom 16. Januar 2024
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18. Dezember 2024
- Objekt:** Flurstück 1126, Gesamtgrundstücksfläche 3.097 m² mit einer nach Südosten fallenden Geländeoberfläche und trapezförmigem Zuschnitt.
Das Flurstück ist mit einem in Massivbauweise errichteten teilunterkellerten Einfamilienwohnhaus mit Erd- und Obergeschoss und einer Garage bebaut.
- Lage:** Die Gemeinde Icking befindet sich im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, südlich der Landeshauptstadt München. Sie ist über die A 95, Autobahn München-Garmisch, die rd. 2,5 km westlich der Gemeinde verläuft und über die Bundesstraße B11, die östlich des Orts in nordsüdlicher Richtung verläuft, an die Landeshauptstadt München angebunden. Die S-Bahnhaltestelle Icking liegt rd. 1,6 km nördlich des Bewertungsobjekts.
- An Infrastruktur bietet Icking Kindergärten, Grundschulen und zwei Gymnasien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Gemeinde sowie in dem ca. 6,5 km südlich gelegenen Wolfratshausen zu finden.
- Grundbuch:** Gemarkung Icking, Flurstück 1126, Grainwinkel 7, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Gartenland zu 3.097 m².
- Bebauung:** Baujahr ca. 1949, Anbau ca. 1955, Garage 1975, Einfamilienwohnhaus teilunterkellert mit Erd- und Obergeschoss. Es ist in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach gedeckt. Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, die Räume werden über Radiatoren beheizt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Anhand der Planunterlagen wird eine Geschossfläche von rd. 184 m² ermittelt; daraus wird eine Wohnfläche mit dem Faktor 0,8 mit rd. 145 m² abgeleitet.
- Zustand:** Das Wohnhaus entspricht überwiegend dem Baujahreszustand. Es wurde nicht modernisiert und es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Das Badezimmer und die separaten WCs wurden saniert; das Sanierungsjahr ist nicht bekannt. Es sind zum Teil Holzkastenfenster und Verbundfenster vorhanden, alte Dielenböden, Holzfüllungstüren und Radiatoren. Der Ausstattungsstandard des Wohnhauses entspricht einem dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlichen Zustand.
- Das zu bewertende Flurstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15, Zugspitzweg, Angerl, Grainwinkel, Walchstadterstraße vom

Bebauungsplan: 09.09.1977 mit folgenden Festsetzungen die hier nur auszugsweise genannt werden:
Reines Wohngebiet, höchstzul. Grundflächenzahl 0,15, Geschossflächenzahl 0,25
Bei Grundstücken, die mehr als 1.700 m² aufweisen, darf die überbaute Fläche nicht mehr als 260 m² betragen
Pro Grundstück sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig
Für die Bebauung sind Bauräume durch Baugrenzen definiert

Flurstück 1126

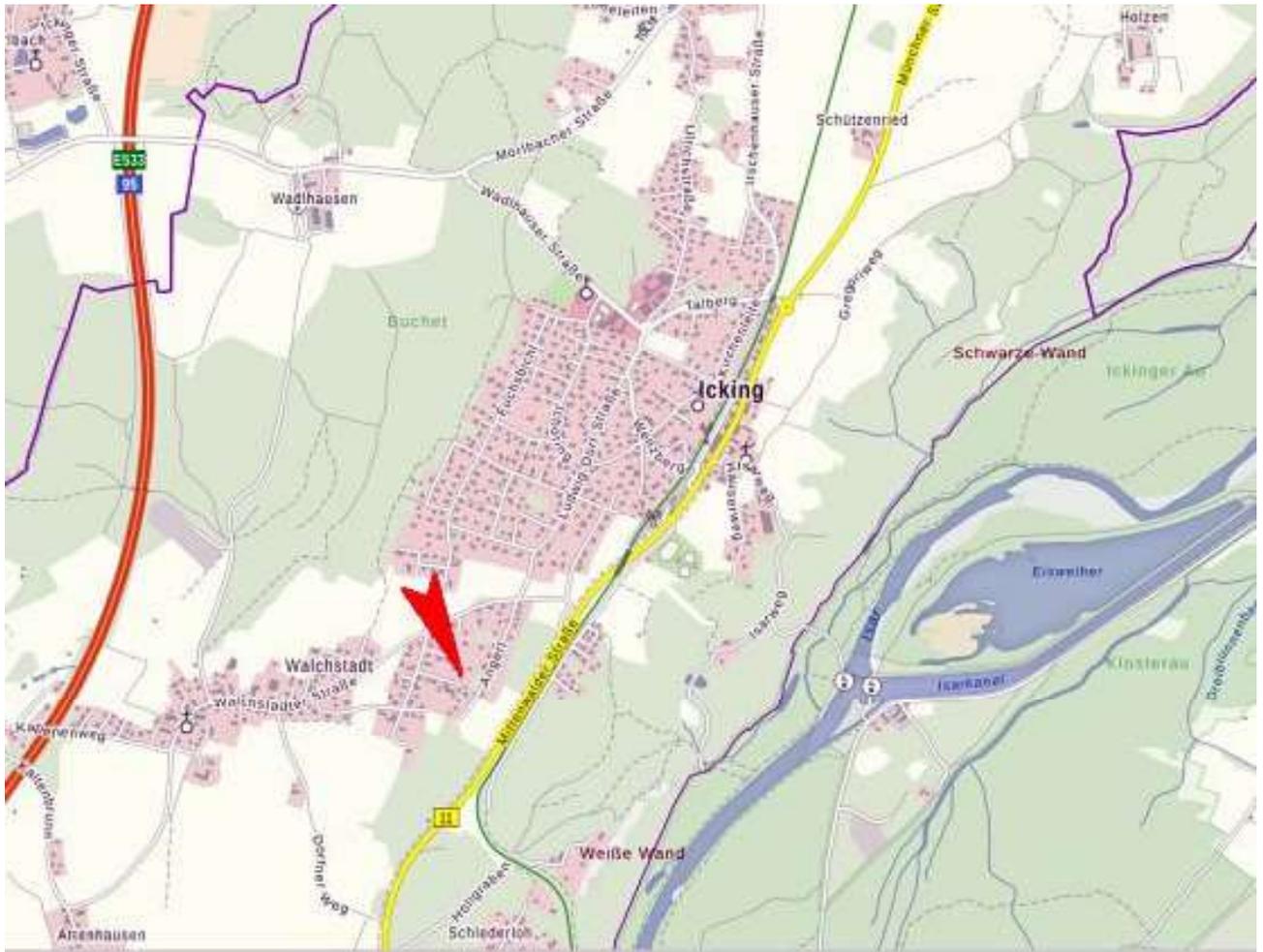
Das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem vorhandenen Einfamilienhaus mit rd. 145 m² Wohnfläche und einer tatsächlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,06 nicht ausgeschöpft. Das Grundstück besitzt ein wesentlich höheres Baurecht und kann dichter bebaut werden. Das Bestandsgebäude ist leerstehend; es wurde nicht instandgehalten und weist erhebliche Wasserschäden auf. Somit wird davon ausgegangen, dass das Grundstück einer dem Bebauungsplan entsprechenden wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann, indem das Grundstück frei gemacht und das mögliche Baurecht ausgeschöpft wird.

Laut Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,25 möglich, es sind jedoch bei der bestehenden Flurstücksgröße > 1.700 m² max. 260 m² überbaubare Fläche definiert. Das Grundstück könnte geteilt werden, damit das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft werden kann.

Die Straße Grainwinkel ist nicht vollständig ausgebaut. Die Erschließungskosten sind überschlägig berücksichtigt.

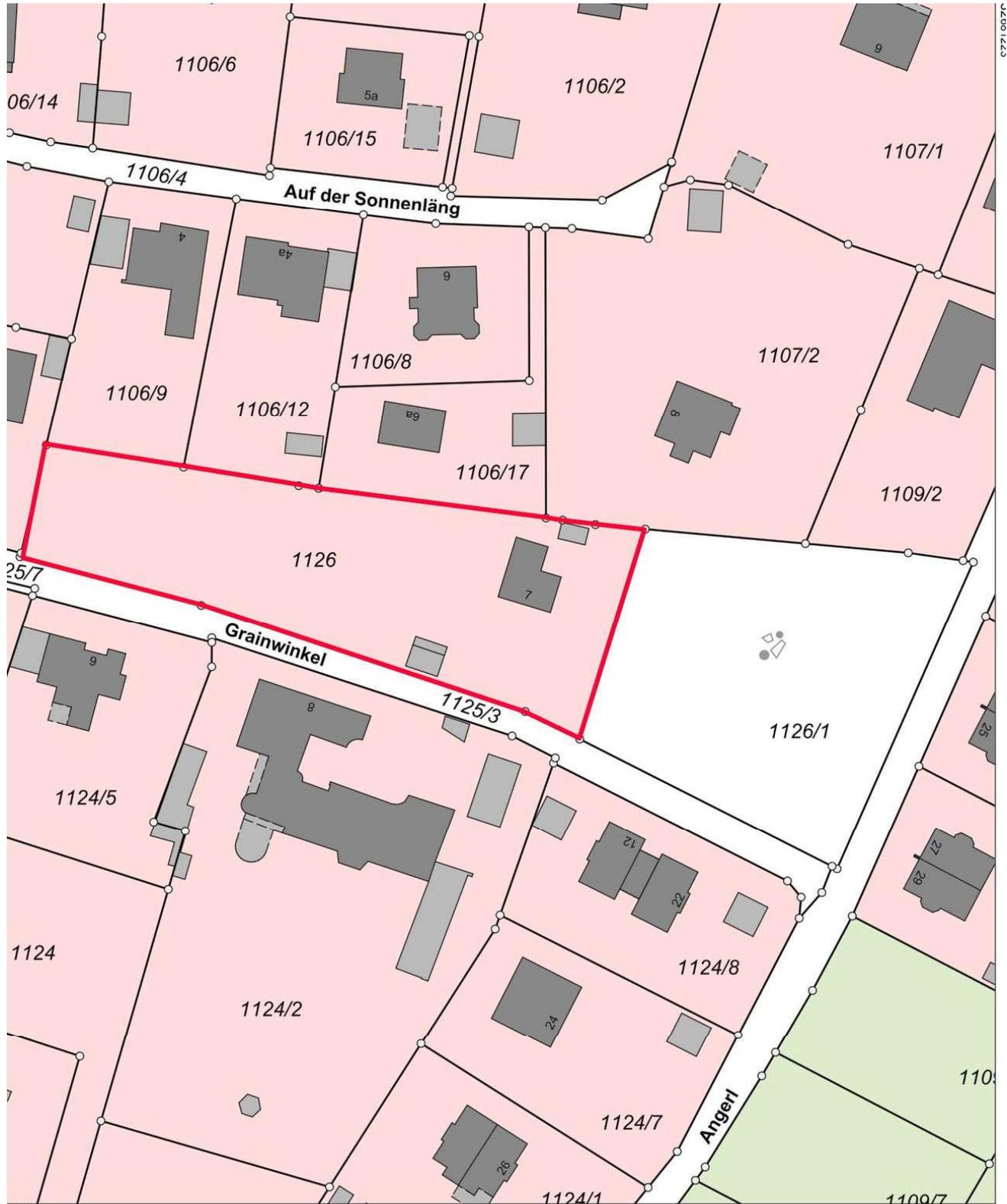
Verkehrswert: Flurstück 1126 Grainwinkel 7 in 82057 Icking,
3.100.000 EURO
(miet- und lastenfreier Zustand)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18. Dezember 2024

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



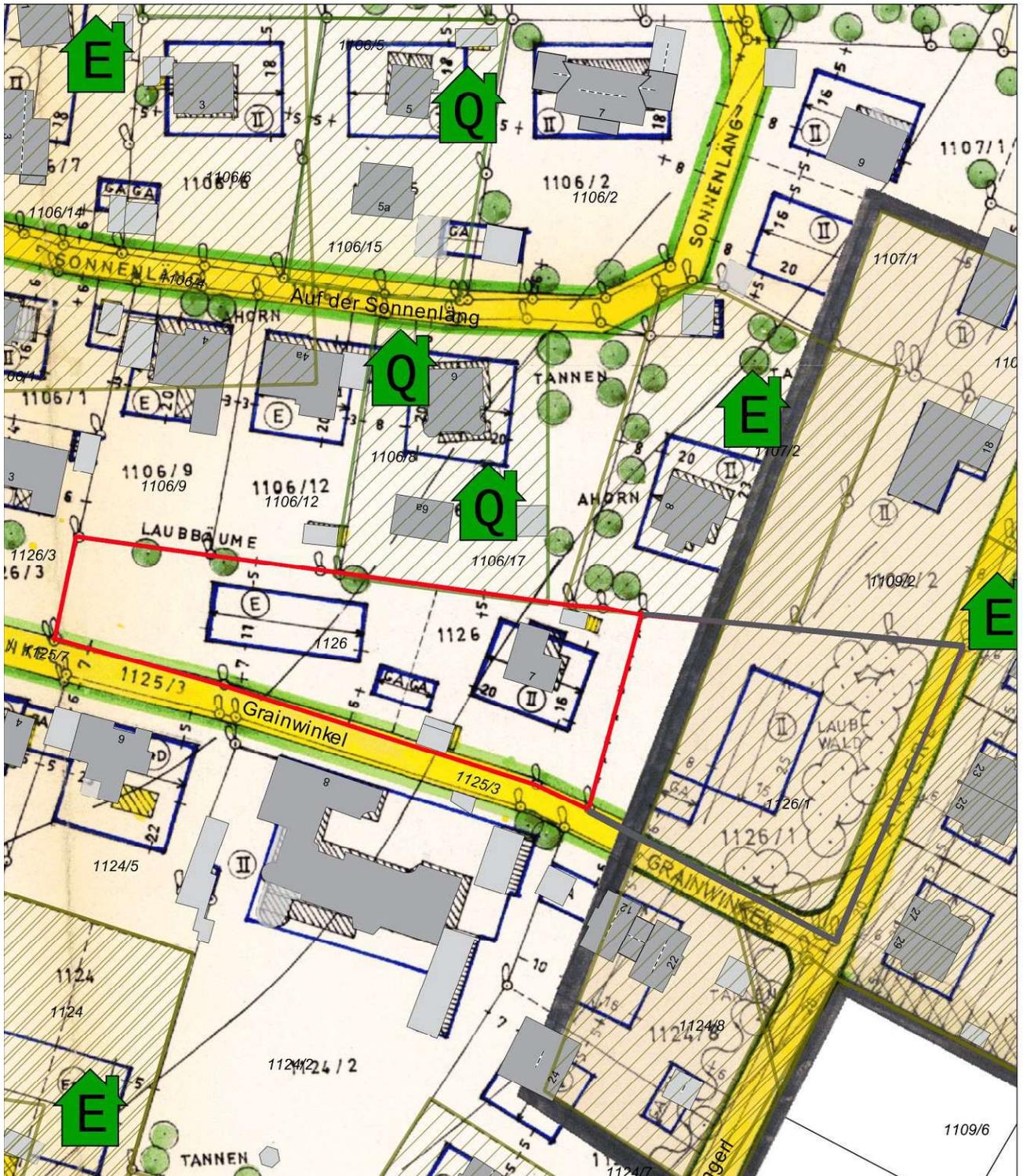
Ortsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

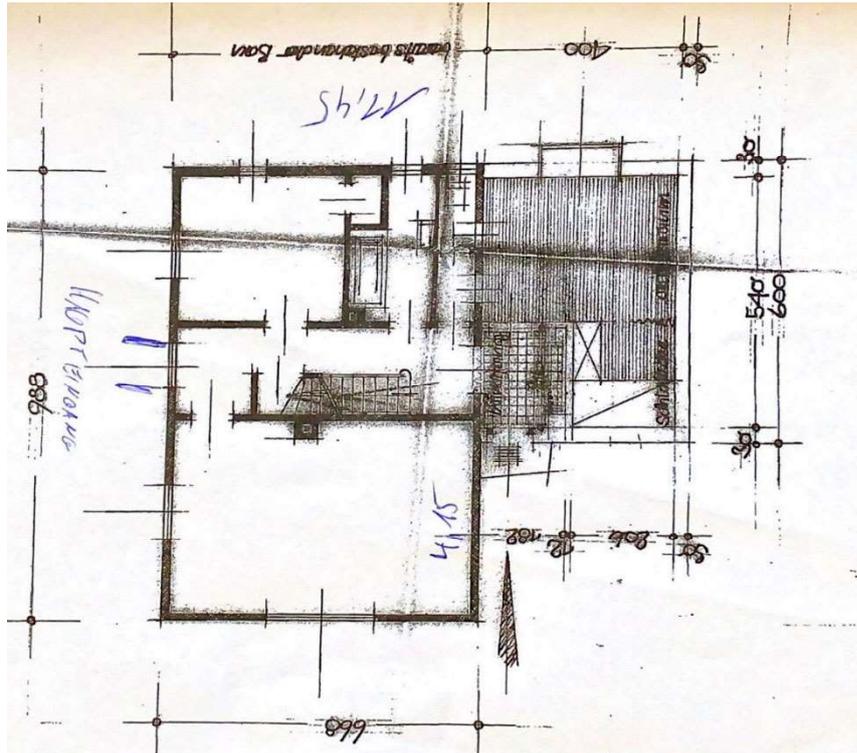


Lageplan

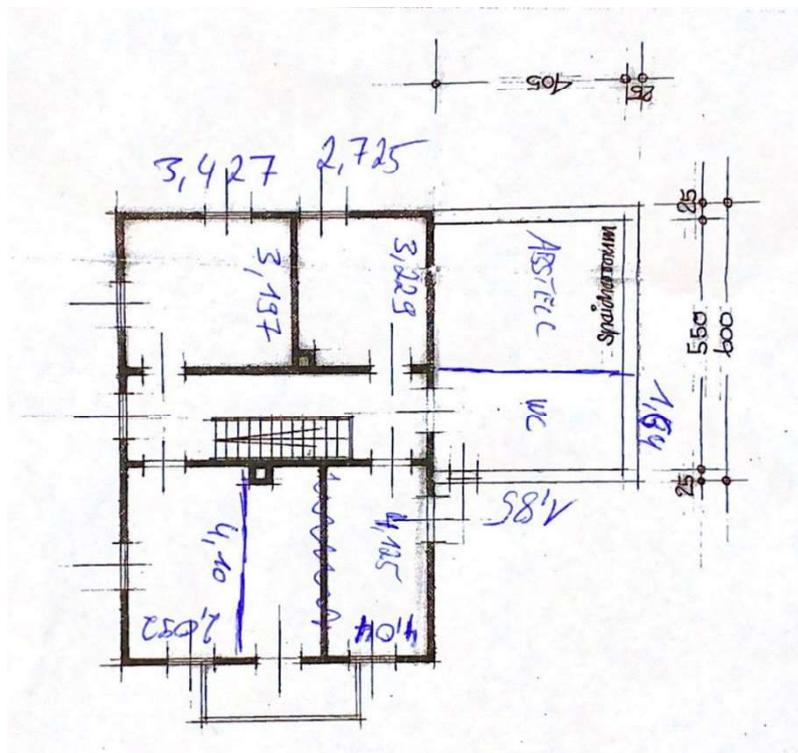
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Eingang und Zufahrt zur Garage vom Grainwinkel



Ostansicht



Südansicht



Wohnhaus, Erdgeschoss



EG, Badezimmer



Kellertreppe



OG, WC



Balkon OG, Wasserschaden



Flurstück 1126, Blick nach Westen



Nordwestseite, zu erhaltene Bäume



Ausgebaute Straße Grainwinkel



unausgebauter Weg Grainwinkel