



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

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus
und einer Garage bebauten Flurstücks 1126
am Grainwinkel 7 in 82057 Icking



Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 18. Dezember 2024
Gefertigt am 16. Januar 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 17 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 9 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag.....	3
1.2.	Unterlagen.....	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Grundbuch.....	4
3.	Grundstück	5
3.1.	Ortslage	5
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	5
3.3.	Erschließung	6
3.4.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.5.	Denkmalschutz.....	9
3.6.	Altlastenauskunft	9
3.7.	Beurteilung der Lage	9
4.	Bauliche Anlagen	9
4.1.	Nutzungsart, Baujahr, Wohnfläche, Energieausweis	9
4.2.	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	10
4.3.	Baulicher Zustand und Mängel.....	10
4.4.	Gesamtbeurteilung	11
5.	Wertermittlungsverfahren	11
6.	Bodenwert	12
6.1.	Erläuterungen.....	12
6.2.	Bodenrichtwert	12
6.3.	Vergleichspreise	13
6.4.	Ableitung des Bodenwerts Flurstück 1126	13
6.5.	Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Grundstücksmerkmale	15
6.5.1.	Flurstück 1126	15
6.5.2.	Zusammenstellung Flurstück 1126	16
7.	Verkehrswert	17

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 5	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
Anlage 6	Grundrisspläne Erd- und Obergeschoss
Anlage 7	Grundrissplan Kellergeschoss und Flächenberechnung
Anlage 8 bis 10	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag

Auftraggeber: Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bahnhofstraße 18 in 82515 Wolfratshausen

Aktenzeichen: 2 K 19/24

Beweisbeschluss vom

26.11.2024:

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist das Versteigerungsobjekt der Gemarkung Icking, Flurstück 1126, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Gartenland, Grainwinkel 7 zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag /

Qualitätsstichtag:

Tag der Ortsbesichtigung, 18.12.2024

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 26.08.2024, Band 601, Blatt 2097

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs- und Ortsplan
- Lageplan vom 30.06.2022
- Ausschnitts-Kopien der Grundrisse
- Auskunft des Bauamts Icking
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.07.2022
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bodenrichtwerte und Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen
- ivd Marktberichte
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Statistisches Bundesamt

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom SV nicht weiter geprüft, evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am Mittwoch, den 18. Dezember 2024 um 09:00 Uhr zusammen mit einem Vertreter eines Miteigentümers besichtigt.

Der Veröffentlichung der bei der Ortsbesichtigung aufgenommenen Fotos in diesem Gutachten wurde zugestimmt.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberbayern
Ort: Grainwinkel 7, 82057 Icking

2.2. Grundbuch

Amtsgericht: Wolfratshausen
Grundbuch von: Icking
Band / Blatt: 60 / 2097

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Icking, Flurstück 1126, Grainwinkel 7, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Gartenland zu 3.097 m²

Erste Abteilung

Die Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 5 zu 1, 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

Die Zwangsversteigerung der Lfd. Nr. 5 hat keinen Werteinfluss.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Gemeinde Icking mit 3.715 Einwohnern zum 30.09.2023 befindet sich im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, südlich der Landeshauptstadt München. Der Landkreis grenzt nördlich an die Landkreise Starnberg und München, östlich an den Landkreis Miesbach und westlich an die Landkreise Weilheim-Schongau und Garmisch-Partenkirchen an. Die Gemeinde Icking liegt zwischen dem Starnberger See und dem Isartal, westlich der Bundesstraße B11.

Die Gemeinde ist über die A 95, Autobahn München-Garmisch, die rd. 2,5 km westlich der Gemeinde und über die Bundesstraße B11, die östlich von Icking in nordsüdlicher Richtung verläuft, an die Landeshauptstadt München angebunden. Die Innenstadt Münchens ist nach rd. 30 km in ca. 35 Minuten mit dem Pkw und mit der S-Bahn, die im 20 Minutenakt fährt, in ca. 35 Minuten erreicht. Die S-Bahnhaltstelle 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.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Flurstück liegt südlich der Gemeinde Icking, im Ortsteil Walchstadt in der Straße Grainwinkel. Das Flurstück liegt ca. 220 m westlich der Bundesstraße in einer sehr guten und ruhigen Lage, zum Teil mit Bergblick. Die Straße Grainwinkel wird von der Mittenwalder Straße, der Bundesstraße B11, über die nach Westen führende Walchstadter Straße und Zugspitzstraße erreicht. Das Flurstück liegt an der Nordseite des Grainwinkels. Der Grainwinkel ist bis zur Ostgrenze des Flurstücks 1126 asphaltiert und verläuft dann in einem unbefestigten Weg weiter bis zum Angerl. Die Straße Grainwinkel ist eine zweispurig ausgebauten und asphaltierten Anliegerstraße, ohne Gehwege und Verkehrsbelastung. Das Angerl ist eine mit Betonsteinen befestigte, zweispurig ausgebauten Anliegerstraße ohne Gehwege.

Flurstück 1126

Das Flurstück 1126 mit einer Gesamtgrundstücksfläche laut Grundbuch von 3.097 m² mit einer nach Südosten fallenden Geländeoberfläche und trapezförmigem Zuschnitt erstreckt sich in Ostwestrichtung. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 50,7 m, die Grundstückstiefe an der Westgrenze ca. 19,5 m und an der Ostgrenze ca. 40,5 m. Es wird im Süden vom Grainwinkel, im Osten von dem unbebauten Flurstück 1126/1, im Norden und Westen von mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Nachbargrundstücken begrenzt. Die Nachbargrundstücke sind mit Ausnahme des nördlich angrenzenden Flurstücks 1107/2 wesentlich kleiner. Das Bewertungsflurstück ist im nordöstlichen Bereich mit einem kleinen, zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus bebaut. Die Einzelgarage ist an der südlichen Grundstücksgrenze am Grainwinkel errichtet.

Das Flurstück ist mit Bäumen, Büschen und Rasen zugewachsen. Die Einfriedungen zur nördlichen und westlichen Grenze sind aufgrund des verwilderten Zustands kaum zu erkennen. Die Flurstücke 1126 und 1126/1 gehen ohne Einfriedung ineinander über.

3.3. Erschließung

Die erstmalige Erschließung der Straße Grainwinkel ist nach Angabe der Gemeinde Icking noch nicht abgerechnet. Die Straße Grainwinkel ist im Bereich südlich der Flurnummer 1126/1 lediglich als Weg ausgebaut. Die tatsächlichen Herstellungsbeiträge für Kanal- und Straßenausbau werden laut Angabe der Gemeinde Icking nachberechnet und zu 90% umgelegt. Als Herstellungskosten ist die Geschossfläche mit ca. 22 €/m² für den Kanal festgelegt. Die Kosten für einen endgültigen Straßenausbau - gemäß Gutachterausschuss - werden für Wohnbauland, insbesondere für Wasserver- und -entsorgung mit 15 €/m² Grundstücksfläche und für die öffentlichen zum Ausbau bestimmten Straßen mit 30 €/m² als pauschalierte Beträge angegeben.

Für die Ermittlung der noch zu zahlenden Straßenausbaukosten wird die im Bebauungsplan festgelegte Geschossfläche herangezogen zzgl. o.g. pauschaler Kosten für den Straßenausbau.

3.4. Bauplanungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich, in dem das Flurstück liegt, als reines Wohngebiet dar.

Das zu bewertende Flurstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15, Zugspitzweg, Angerl, Grainwinkel, Walchstadtdrstraße, Nr. 15, vom 09.09.1977 mit folgenden Festsetzungen:

- 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.
- Bei einer Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen sind Dachgeschossaufbauten, wie Gauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nicht zulässig; eine Dachneigung von 18° bis 24° mit einer Traufhöhe von max. 6,0 m sowie ein Satteldach sind festgesetzt.
- Für eine erdgeschossige Bauweise sind Dachgeschossaufbauten - wie Gauben -nicht zulässig, eine Dachneigung von 22° bis 27°, eine Traufhöhe von max. 3,0 m sowie ein Walmdach festgesetzt.
- Für die Bebauung sind Bauräume durch Baugrenzen definiert.

Anmerkung:

Gemäß telefonischer Auskunft des Bauamts Valley gibt es keine Baumschutzverordnung. Es sind die im Bebauungsplan festgelegten Bäume zu erhalten.

Bebauungsmöglichkeit unter Zugrundelegung des Bebauungsplans

Für die mögliche Bebaubarkeit des Flurstücks wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

Für den westlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 1126 ist ein Bauraum mit den Abmessungen von 11 m Gebäudetiefe für eine erdgeschossige Bebauung dargestellt. Entsprechend dem Bebauungsplan sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze drei zu erhaltende Bäume festgelegt.

Im östlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 1126 überdeckt ein Baufenster das bestehende Wohngebäude. In dem Baufenster mit den Abmessungen 16 m Tiefe und 20 m Breite kann ein zweigeschossiges Wohnhaus errichtet werden. Gemäß Bebauungsplan soll die vorhandene Grenze zwischen den Flurstücken 1126 und 1126/1 aufgehoben werden.

Für eine mögliche Bebaubarkeit wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans wird von einer Liquidation des bestehenden Einfamilienwohnhauses auf dem

Flurstück 1126 ausgegangen, da das Flurstück lediglich mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,06 bebaut ist und ein wesentlich höheres Baurecht realisierbar wäre.

Die tatsächliche WGFZ des Bestandswohnhauses ermittelt sich wie folgt:

WGFZ, Bestand	Geschossfläche 184 m ²	/ Grundstücksfläche 3.097 m ²	= 0,06 WGFZ
Tatsächliche WFGZ des Bestands		0,06 WGFZ	

Laut Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,25 möglich. Bei der bestehenden Flurstücksgröße > 1.700 m² sind max. 260 m² überbaubare Fläche definiert. Das Grundstück könnte geteilt werden, um das lt. Bebauungsplan definierte Maß der baulichen Nutzung auszuschöpfen.

Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung.

3.5. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

3.6. Altlastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen, Sachgebiet Wasser und Boden, bestehen für das Flurstück 1126, Grainwinkel 7, Gemarkung Icking, keinerlei Einträge im Altlastenkataster. Zudem sind momentan keine Anhaltspunkte bekannt, die auf ein etwaiges Vorliegen von Altlasten auf den Grundstücken schließen lassen könnten.

3.7. Beurteilung der Lage

Die Ortslage des Bewertungsobjekts ohne Verkehrsbelastung und mit guter Infrastruktur wird als sehr gute Wohnlage beurteilt.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Baujahr, Wohnfläche, Energieausweis

Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus ist seit einigen Jahren unbewohnt.

Nach Rückfrage bei der Gemeinde Icking ist lediglich ein Entwässerungsplan in der Bauakte; Eingabepläne sind nicht vorhanden. Laut Angabe des Eigentümers wurde das Wohnhaus etwa 1949, der nördliche Anbau 1955 und die Garage 1975 errichtet. Für die Ermittlung der Flächen werden die vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Planunterlagen herangezogen.

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.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

4.2. Beschreibung der baulichen Anlagen

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Das in Massivbauweise errichtete Einfamilienwohnhaus ist teilunterkellert und besitzt ein Erd- und Obergeschoß und einen unausgebauten Spitzboden. Es ist mit einem Satteldach gedeckt. Das Satteldach ist über den nördlichen Anbau abgeschleppt. Der Anbau und ein Bereich des Wohnhauses sind lt. Plan nicht unterkellert.

Das Wohnhaus wird über den Anbau an der Gebäudenordseite erschlossen. Im Erdgeschoss sind eine Küche, ein großes nach Süden und Osten ausgerichtetes Wohnzimmer und ein vom Wohnzimmer aus erreichbarer kleiner, gefangener Raum, ein Badezimmer und ein separates WC untergebracht. Der Garten wird über eine Terrassentüre im Flur erreicht.

Vom Flur führt eine einläufige Treppe in das Ober- und Kellergeschoss. Im Obergeschoß sind zwei Schlafzimmer, ein separates WC und ein nicht ausgebauter Speicher vorhanden. Das WC und der unausgebaute Speicher liegen im Anbau, der durch das abgeschleppte Dach in seiner Höhe eingeschränkt ist. An der Westseite des Obergeschoßes ist ein Balkon in Holzkonstruktion vorhanden. Er wird durch das auskragende Satteldach überdacht. Der unausgebaute Spitzboden, der keine Stehhöhe besitzt, wird über eine Deckenluke erreicht. Der Dachraum ist nicht gedämmt.

Im Keller sind ein Heizungsraum und ein Kellerraum vorhanden.

Die Einzelgarage ist in Massivbauweise errichtet und mit einem ziegelgedeckten Satteldach gedeckt. Sie ist mit einem Blechkipptor, einem Fenster und einer Außentüre, die in den Garten führt, ausgestattet.

4.3. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Das Wohnhaus entspricht überwiegend dem Baujahrezustand. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Es wurde weder modernisiert noch energetisch saniert. Das Badezimmer und die separaten WCs wurden zwar saniert; das Sanierungsjahr ist nicht bekannt. Es sind zum Teil Holzkastenfenster und Verbundfenster vorhanden, ebenso die alten Dielenböden, Holzfüllungstüren und Radiatoren. Der Ausstattungsstandard des Wohnhauses entspricht einem dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlichen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden angegeben bzw. festgestellt:

- Erheblicher Wasserschaden in beiden Zimmern im Obergeschoss. Der Schaden ist unsaniert, jedoch trocken, das Dach wurde vermutlich wieder instandgesetzt.
- Es ist nicht bekannt, ob die Haustechnik funktionsfähig ist.

4.4. Gesamtbeurteilung

Die ruhige und attraktive Lage in der Gemeinde Icking, zum Teil mit Bergblick, wird insgesamt als sehr gute Wohnlage beurteilt. Die Infrastruktur und Anbindung an die Landeshauptstadt München wird als gut beurteilt.

Das zu bewertende Flurstück 1126 wird über eine Anliegerstraße, die nicht endgültig ausgebaut ist, erschlossen. Es liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und könnte wesentlich dichter bebaut werden, da es lediglich mit einem Einfamilienwohnhaus aus den 1950er Jahren und einer Garage bebaut ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem vorhandenen Einfamilienhaus mit rd. 145 m² Wohnfläche und einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) 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 in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass das Grundstück einer Werterhöhung zugeführt werden kann, indem das bestehende Grundstück frei gemacht und das mögliche Baurecht ausgeschöpft wird.

5. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das

Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV 21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Der Verkehrswert für die Bodenwerte wird von Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet. Für das Einfamilienwohnhaus fehlt eine wirtschaftliche Nutzbarkeit, deshalb wird der Liquidationswert ermittelt.

6. Bodenwert

6.1. Erläuterungen

Nach §§ 40 bis 45 ImmoWertV21 ist der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

6.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen hat zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert von 1.150 €/m², ohne Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl, ermittelt. Der Bodenrichtwert wird zur Plausibilisierung herangezogen.

6.3. Vergleichspreise

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes liegen dem Gutachterausschuss Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücksverkäufen vor. Der Bodenwert wird deshalb vom Vergleichswert abgeleitet.

Folgende Kaufpreise von Grundstücken in der Gemeinde Icking wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen mitgeteilt.

Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Grundstück	WGFZ	Preis
1	01.08.2024	1.399 m ²		1.054 €/m ²
2	21.07.2023	2.031 m ²	0,30	950 €/m ²
3	20.10.2023	2.116 m ²	0,25	1.110 €/m ²
4	19.12.2023	1.781 m ²	0,30	1.185 €/m ²

6.4. Ableitung des Bodenwerts Flurstück 1126

Die Vergleichsgrundstücke liegen in einem Radius von 1,4 km, 1,5 km, 2,9 und 5,8 km, jedoch in vergleichbaren guten Lagen auf kleineren Grundstücken, alle Grundstücke sind erschließungsbeitragsfrei.

- 1) Gute Lage in Ortsmitte, bessere Infrastruktur und fußläufige Entfernung zur S-Bahnhaltestelle; das Grundstück ist zwar sehr dicht begrünt, jedoch weist es einen schlechteren Grundstückszuschnitt auf, kein Bebauungsplan vorhanden
- 2) Vergleichbare, gute und ruhige Ortsrandlage mit angrenzenden Grünflächen, rd. 2 km zur S-Bahn, guter Grundstückszuschnitt und gute Bebaubarkeit, Bebaubarkeit lt. Angabe WGFZ 0,3
- 3) Vergleichbare, gute und ruhige Ortsrandlage, rd. 1,6 km zur S-Bahn, guter Grundstückszuschnitt und gute Bebaubarkeit, Bebaubarkeit mit einer WGFZ 0,25 lt. Bebauungsplan
- 4) Vergleichbare, gute und ruhige Ortsrandlage mit angrenzenden Grünflächen, rd. 1,1 km zur S-Bahn, rechteckiger Grundstückszuschnitt und gute Bebaubarkeit, Bebaubarkeit mit einer WGFZ 0,3 lt. Bebauungsplan

Die Wertentwicklung der Kaufpreise der Vergleichsobjekte, vom Verkaufsdatum bis zum Wertermittlungsstichtag, wird anhand der vom Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen ermittelten Wertentwicklung der Bodenrichtwerte, die um rd. - 8 % 2022 bis 2024 in zwei Jahren gesunken sind, angepasst. Eine Wertentwicklung im Jahr 2024 wurde vom Gutachterausschuss noch nicht ausgewertet. Aufgrund der aktuellen globalen Entwicklung, der höheren Zinsen und Herstellungskosten ist ein noch eingeschränktes Käuferverhalten anhand der Anzahl der Verkäufe zu beobachten.

Objekt	Preis	Datum	Lage/Zuschnitt	Wertentwicklung	Summe	angepasster Preis
1	1.054 €/m ²	01.08.2024	2,5 %	0,0 %	2,5 %	1.080 €/m ²
2	950 €/m ²	21.07.2023		-2,5 %	-2,5 %	926 €/m ²
3	1.110 €/m ²	20.10.2023		-1,5 %	-1,5 %	1.093 €/m ²
4	1.185 €/m ²	19.12.2023		0,0 %	0,0 %	1.185 €/m ²

Aus diesen angepassten Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer, Preise mit einer Abweichung größer ca. 15%, ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für das unbebaute Grundstück herangezogen.

Objekt	angepasster Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert		
1	1.080 €/m ²	1.071 €/m ²	unter 910 €/m ²	keine	1.071 €/m ²		
2	926 €/m ²						
3	1.093 €/m ²		über 1.232 €/m ²				
4	1.185 €/m ²						
Mittelwert					rd. 1.071 €/m²		

Der abgeleitete Vergleichswert liegt geringfügig unter dem aktuellen Bodenrichtwert von 1.150 €/m² und wird damit plausibilisiert und für die Bodenwertermittlung herangezogen.

Grundstück, Flurstück 1126

3.097 m²

Somit ergibt sich der Bodenwert mit:

$$3.097 \text{ m}^2 \times 1.071 \text{ €/m}^2 = 3.316.887 \text{ €}$$

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert Flurstück 1126

3.316.887 €

Für die Bewertung wird die gemäß Bebauungsplan festgelegte GFZ von 0,25 zugrunde gelegt. Die realisierbare Geschossfläche ermittelt sich wie folgt:

$$\begin{array}{lll} \text{realisierbare Geschossflä-} & \text{WGFZ} & \times \text{Grundstücksfläche} \\ \text{che} & 0,25 & \times 3.097 \text{ m}^2 \\ \text{Geschossfläche} & & \end{array} = \text{rd. } 774 \text{ m}^2$$

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert Flurstück 1126 **3.316.887 €**

Die Herstellungskosten der Straße Grainwinkel, zulasten des Flurstücks 1126, sind noch nicht abgerechnet. Die Erschließungskosten werden anhand der im Bebauungsplan realisierbaren Geschossfläche, einschließlich Kellergeschoss ermittelt. Gemäß Angabe der Gemeinde Icking werden 25,5 €/m² Geschossfläche nachberechnet. Der endgültige Straßenausbau wird, lt. Gutachterausschuss, mit 50 €/m² Grundstücksgröße berechnet. Die noch zu entrichtenden Erschließungskosten werden vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert in Abzug gebracht.

Geschossfläche, zzgl. KG		Kosten		
1.161 m ²	x	-25,5 €/m ²	=	-29.606 €
Grundstücksgröße		Kosten		
3.097 m ²	x	-50 €/m ²	=	-154.850 €

Erschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert Flurstück 1126 **3.132.431 €**

6.5. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Grundstücksmerkmale

6.5.1. Flurstück 1126

Das Einfamilienwohnhaus ist leerstehend und nicht vermietet. Da das Grundstück wesentlich dichter bebaubar wäre und das Bestandsgebäude innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Bauraums liegt, steht der Erhalt des Wohnhauses einer wirtschaftlichen Nutzung entgegen. Das Bestandsgebäude kann aufgrund des Leerstands sofort liquidiert werden und das Baurecht durch eine Neubebauung, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, ausgeschöpft werden.

Sofern eine Freilegung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen erwartet werden kann und auch tatsächlich mit einer „alsbaldigen“ Freilegung zu rechnen ist, weil eine Rentierlichkeit der baulichen Anlagen nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann, ist der Bodenwert um die Freilegungskosten zu mindern, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

Vom Bodenwert sind die Kosten für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses (Bruttorauminhalt s. Anlage) abzuziehen, wobei durchschnittliche Kosten in Ansatz gebracht werden.

Ermittlung des Bruttorauminhalts siehe Anlagen. Die Kosten für den Abbruch werden mit einem pauschalen Ansatz wie folgt ermittelt:

699 m ³	x	60 €/m ³	=	
Freilegungskosten				-41.940 €

Freilegungskosten **-41.940 €**

6.5.2. Zusammenstellung Flurstück 1126

Erschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert Flurstück 1126	3.132.431 €
Freilegungskosten	-41.940 €
Der um die Freilegungskosten angepasste erschließungsbeitrags-pflichtige Bodenwert Flurstück 1126	
	3.090.491 €
	rd. 3.100.000 €

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem zu liquidierenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebauten Grundstücks, Flurstück 1126 Grainwinkel 7 in 82057 Icking, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem vom Vergleichswert abgeleiteten und mit den Freilegungskosten geminderten Bodenwert und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 18. Dezember 2024, im miet- und lastenfreien Zustand mit

3.100.000 EURO

(in Worten: drei Millionen einhunderttausend EURO) festgestellt.

München, den 16. Januar 2025

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben werden oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.