

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München
(Az.: 1510 K 218/22)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens

Marienbader Straße 17 in 85737 Ismaning
(Flurstück-Nr. 624/28, Gemarkung Ismaning)

zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023



Gutachten erstellt von: Dipl.-Kfm. Peter Roßbach MRICS

München, den 24.11.2023

PETER ROSSBACH

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Immobilienökonom (ebs)
Chartered Surveyor (MRICS)

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

Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

CLEMENS GEHRI

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Immobilienökonom (ebs)
Chartered Surveyor (FRICS)

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

Partnerschaftsgesellschaft

Registergericht München
PR 2211
Sitz der Gesellschaft: München



Promenadeplatz 10
80333 München
Tel.: 089 / 22 85 009
Fax: 089 / 29 161 894
muenchen@rossbach-gehri.de

www.rossbach-gehri.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen..... | 4 |
| 2 Grundlagen des Auftrages | 6 |
| 2.1 Rechtliche Grundlagen..... | 6 |
| 2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien..... | 6 |
| 2.1.2 Der Verkehrswert nach § 194 BauGB | 6 |
| 2.1.3 Nicht-Berücksichtigung von dinglich gesicherten Belastungen..... | 7 |
| 2.2 Annahmen und Hinweise | 7 |
| 2.2.1 Hinweis zur Ortsbesichtigung..... | 7 |
| 2.2.2 Annahmen zum Zustand des Grund und Bodens..... | 8 |
| 2.2.3 Annahmen zur baulichen Ausführung und zum Zustand der baulichen Anlagen | 8 |
| 2.2.4 Annahmen zur Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen | 9 |
| 2.2.5 Hinweise zu den Flächenmaßen des Wohngebäudes | 9 |
| 2.2.6 Hinweise zur wertrelevanten Geschossflächenzahl | 9 |
| 2.2.7 Hinweis zum Energieausweis..... | 10 |
| 3 Grundbuch | 11 |
| 4 Grundstücksbeschreibung | 12 |
| 4.1 Lagebeschreibung | 12 |
| 4.1.1 Überregionale Lage | 12 |
| 4.1.2 Regionale Lage | 13 |
| 4.1.3 Örtliche Lage | 14 |
| 4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation..... | 16 |
| 4.2 Grundstücksbeschaffenheit | 16 |
| 4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten | 18 |
| 4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation | 18 |
| 4.3.2 Denkmalschutzrechtliche Situation..... | 19 |
| 4.3.3 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht | 20 |
| 4.3.4 Bestimmung des Entwicklungszustandes..... | 20 |
| 4.3.5 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung | 21 |
| 4.3.6 Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten..... | 21 |
| 4.4 Bauliche Anlagen und Außenanlagen | 22 |
| 4.4.1 Kettenhaus (Einfamilienhaus)..... | 22 |
| 4.4.2 Garagengebäude | 25 |
| 4.4.3 Bauliche Außenanlagen | 25 |
| 4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation | 26 |
| 4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen..... | 26 |
| 5 Gesamtbeurteilung und Marktpositionierung..... | 27 |
| 6 Verkehrswertermittlung | 28 |
| 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens..... | 28 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6.2 | Bewertung des Wohnhauses im Sachwertverfahren | 29 |
| 6.2.1 | <i>Darstellung der Bewertungssystematik</i> | 29 |
| 6.2.2 | <i>Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)</i> | 29 |
| 6.2.3 | <i>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</i> | 34 |
| 6.2.4 | <i>Vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes</i> | 38 |
| 6.2.5 | <i>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen samt Gartengestaltung</i> | 39 |
| 6.2.6 | <i>Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</i> | 39 |
| 6.2.7 | <i>Ableitung des Sachwertes</i> | 40 |
| 6.3 | Festlegung des Verkehrswertes | 44 |
| 7 | Schlusswort | 45 |

Anlagen

- Anlage 1: Grundrisse aus den vorliegenden Planunterlagen
- Anlage 2: Schnitte aus den vorliegenden Planunterlagen
- Anlage 3: Berechnungen
- Anlage 4: Bilddokumentation

1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Beschluss vom 30.03.2023, der mit Schreiben vom 04.04.2023 an den Unterzeichner übersandt wurde, hat das Amtsgericht München – Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – die Verkehrswertermittlung für das Anwesen Marienbader Straße 17 in 85737 Ismaning (Grundstück Flurstück-Nr. 624/28, Gemarkung Ismaning) in Auftrag gegeben.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird die gegenständliche Immobilie mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Aus dem Schreiben des Amtsgerichts München vom 04.04.2023 geht hervor, dass zusätzlich der Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG) frei zu schätzen und gesondert auszuweisen ist.

Des Weiteren weist das Amtsgericht München in seinem Schreiben vom 04.04.2023 daraufhin, dass die Ermittlung des Verkehrswertes unabhängig von den tatsächlichen Gegebenheiten für den miet- und lastenfreien Zustand der Immobilie zu erfolgen hat.

Das Gutachten bezieht sich auf den Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, die am 04.07.2023 (Wertermittlungsstichtag¹ und Qualitätsstichtag²) erfolgte. Hinsichtlich des Umfangs der Ortsbesichtigung wird auf Abschnitt 2.2.1 verwiesen.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- durch das Amtsgericht München bereitgestellte Unterlagen und Informationen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Ismaning, Blatt 11490, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht München, Ausdruck vom 01.03.2023, in unbeglaubigter Kopie
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München, digitaler Abruf vom 11.04.2023

¹ Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets (§ 2 Abs. 1-2 ImmoWertV).

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen (Fortsetzung):
 - Auszüge aus den von der Gemeinde Ismaning mit Bescheid vom 17.11.1997 genehmigten Eingabeplänen „für den Neubau eines Kettenhauses mit Garage auf dem zu bewertenden Grundstück, bestehend aus Grundrissen des Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschosses sowie Gebäudeschnitten und Ansichten im Maßstab 1 : 100, erstellt durch den Architekten Klaus Deimel am 27.08.1997, in Kopie
 - Baubeschreibung zum vorgenannten Bauvorhaben, erstellt durch den Architekten Klaus Deimel am 27.08.1997, in Kopie
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung
 - bei den zuständigen Verwaltungseinrichtungen der Gemeinde Ismaning, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation, die Erschließungssituation, den beitrags- und abgabenrechtlichen Grundstückszustand sowie über geltende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Ismaning
- Abschluss der Recherchen:
 - am 27.10.2023

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze, Verordnungen und Richtlinien (jeweils letzter Änderungsstand zum Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

2.1.2 Der Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks 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.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z.B. Notverkauf oder Arrondierungskauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt

werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab. Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren.

2.1.3 Nicht-Berücksichtigung von dinglich gesicherten Belastungen

Gemäß Weisung des Amtsgerichts München soll die Bewertung grundsätzlich für den lastenfreien Zustand der zu bewertenden Immobilie erfolgen, d.h. dass die mit dem Eigentum an dem Bewertungsobjekt möglicherweise dinglich verbundenen Belastungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden dürfen (siehe auch Abschnitt 1).

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Hinweis zur Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Immobilie, deren Termin durch den Unterzeichner auf den 04.07.2023 um 11:00 Uhr festgesetzt wurde, wurde dem Gläubiger und Schuldner des gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahrens mit Schreiben vom 31.05.2023 auf dem normalen Postweg mitgeteilt.

Zu diesem Termin waren aber weder die geladenen Parteien noch andere Personen anwesend. Mehrfaches Klingeln an der Haustür des auf dem Anwesen befindlichen Wohngebäudes, in dem ausweislich des Klingelschildes und der ladungsfähigen Adresse im Beschluss vom 30.03.2023 der Schuldner wohnhaft ist, war erfolglos.

Somit konnte sich der Unterzeichner zu diesem Termin nur straßenseitig einen äußerlichen Eindruck von der zu bewertenden Immobilie verschaffen.

Nach Rücksprache mit dem Gericht setzte der Unterzeichner für den 28.07.2023 um 09:00 Uhr eine zweiten Ortsbesichtigungstermin fest, der dem Gläubiger und dem Schuldner mit Schreiben vom 07.07.2023 wiederum auf dem Postweg zugestellt wurde, wobei das Schreiben an den Schuldner als Einschreiben mit Rückschein versandt wurde. Die Deutsche Post AG sandte dieses Schreiben am 18.07.2023 an den Unterzeichner ungeöffnet zurück und wies daraufhin, dass dem Schuldner das Schreiben nicht zugestellt werden konnte, da er bei der Zustellung vor Ort nicht angetroffen wurde und trotz einer im Briefkasten hinterlassenen Abholungsbenachrichtigung das Schreiben bei der benannten Poststelle bis zum 18.07.2023 nicht abgeholt hatte.

Nach Rücksprache mit dem Gericht wurde daraufhin vom Unterzeichner kein weiterer Versuch zur Durchführung einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt daher gem. der entsprechenden Anweisung im Schreiben des Amtsgerichts München vom 04.04.2023 nach dem äußeren

Eindruck, den sich der Unterzeichner am 04.07.2023 von der zu bewertenden Immobilie vor Ort verschaffen konnte.

2.2.2 Annahmen zum Zustand des Grund und Bodens

Es wird grundsätzlich unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit für eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden. Es werden daher grundsätzlich altlastenfreie Grundstücke unterstellt. Sofern Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.3 Annahmen zur baulichen Ausführung und zum Zustand der baulichen Anlagen

Wie in Abschnitt 2.2.1 dargestellt wurde, konnte die zu bewertende Immobilie nur straßenseitig von außen in Augenschein genommen werden.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Angaben zur baulichen Ausführung und zum Zustand der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen basieren daher auf folgenden Unterlagen bzw. Feststellungen:

- vorliegende Bauplanunterlagen (siehe Abschnitt 1)
- vorliegende Baubeschreibung (siehe Anlage 1)
- vor Ort anlässlich der am 04.07.2023 durchgeführten äußerlichen Besichtigung getroffene Feststellungen

Hinsichtlich der unbekanntenen baulichen Merkmale werden folgende Annahmen getroffen:

- Baujahr des Wohn- und Garagengebäudes: 1998
- mittlere Qualität der verwendeten Baumaterialien, bezogen auf das Baujahr
- keine baulichen Veränderungen seit der Fertigstellung
- keine Baumängel bzw. Bauschäden
- durchschnittlicher Erhaltungszustand, bezogen auf das Baujahr

2.2.4 Annahmen zur Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit der Baugenehmigung und ggf. der Bauleitplanung konnte im Detail aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht überprüft werden. Anhand der rein äußerlichen Besichtigung konnten aber keine Hinweise auf wertsignifikante Abweichungen von der genehmigten Bausubstanz festgestellt werden.

2.2.5 Hinweise zu den Flächenmaßen des Wohngebäudes

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche, die Brutto-Grundfläche sowie die wertrelevante Geschossfläche basieren auf den vorliegenden Grundrissen des gegenständlichen Kettenhauses, die aus dem im Jahr 1997 genehmigten Eingabeplan vorliegen (siehe Anlagen 1 und 2).

Die Grundrisspläne sind mit Maßketten sowie teilweise mit raumbezogenen Flächenangaben versehen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage der Flächendefinitionen der WoFIV. Hierbei wurde von den Maßen der Eingabepläne ein dreiprozentiger Putzabzug in Ansatz gebracht, weil es sich bei den herangezogenen Maßangaben nicht um lichte Maße i.S.v.§ 3 Abs. 1 WoFIV, sondern um Rohbaumaße handelt. Nicht überdeckte Terrassenflächen wurden entsprechend dem örtlichen Marktverhalten nicht berücksichtigt, während die überdeckte Terrassenfläche im Erdgeschoss als auch die Balkonfläche im Obergeschoss marktüblich mit jeweils der Hälfte der jeweiligen Grundfläche zur Wohnfläche hinzugerechnet wurde.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Räumlichkeiten nicht vor Ort ausgemessen wurden. Der Unterzeichner kann daher keine Gewähr für die vollständige Richtigkeit der verwendeten Flächenmaße übernehmen, die nur mittels eines örtlichen Aufmaßes zweifelsfrei festgestellt werden könnten.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.6 Hinweise zur wertrelevanten Geschossflächenzahl

Im vorliegenden Gutachten werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung – ebenso wie bei den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München – abweichend von den Bestimmungen der BauNVO 1990 die Flächen von Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände

mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe von unter 1 Meter nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Meter zur Hälfte angerechnet. Durchfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden Loggien (hinter der Gebäudeflucht liegende, überdeckte und an drei Seiten – bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossflächen angerechnet; dasselbe gilt für Laubengänge (hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten.

Die in Verbindung mit der Bodenwertermittlung angegebene WGFZ muss daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im bauplanungsrechtlichen Sinn sein. Sofern diese zur Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung ist, wird sie ebenfalls dargestellt.

Vorhandene oder genehmigungsfähige Nebengebäude bleiben bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung als Nebenanlage nach § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. als Garage nach § 21a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO unberücksichtigt.

2.2.7 Hinweis zum Energieausweis

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) einen Energieausweis vorzulegen. Die Regelungen sind auch anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

Im gegenständlichen Fall liegt kein Energieausweis vor und es ist nicht bekannt, inwieweit einer für die zu bewertende Immobilie vorhanden ist.

3 Grundbuch

Grundbuchstelle:

| | | | |
|---------------------|------------|--------------|---------|
| Grundbuchstand zum: | 01.03.2023 | Amtsgericht: | München |
| Grundbuch von: | Ismaning | Blatt: | 11490 |

Bestandsverzeichnis:

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flst. Nr. | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|----------|-----------|-----------|---|--------------------|
| 1 | Ismaning | 624/28 | Marienbader Straße 17, Gebäude- und Freifläche | 273 m ² |

Erste Abteilung / Eigentümer:

lfd. Nr. 2) aus Datenschutzgründen nicht dargestellt

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 zu BV-Nr. 1 (lastend am ganzen Grundstück):

Die Zwangsvollstreckung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 218/2022); eingetragen am 01.03.2023.

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten bleiben bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können (vgl. Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)

4 Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überregionale Lage

| | |
|---------------------------------|--|
| Bundesland: | Bayern |
| Regierungsbezirk: | Oberbayern |
| Landkreis: | München |
| überregionale Straßenanbindung: | Bundesstraße B 471 (Garching/Aschheim) mit Anschluss zu den Autobahnen A 9 (München/Nürnberg/Berlin) und A 99 (Autobahnring München-Ost); weitere Bundesstraßen mit Verbindung in umliegende Gemeinden und Hauptverkehrsstraße „Münchner Straße“ mit Verbindung in das Stadtzentrum der Landeshauptstadt München |
| Wirtschaftsstruktur: | gefragter Gewerbestandort mit hoher Wirtschafts- und Kaufkraft sowie hohem Absatzmarkt |

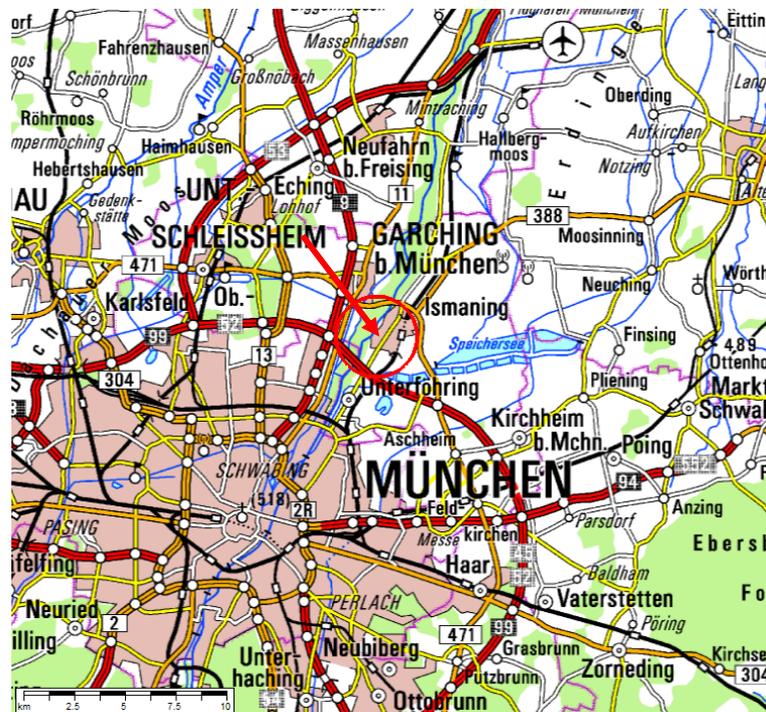


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

4.1.2 Regionale Lage

| | |
|----------------------------------|--|
| Gemeinde / Einwohnerzahl: | Gemeinde Ismaning / rd. 18.360 Einwohner (Stand Dezember 2022) |
| Lage im Landkreisgebiet: | Gemeinde am nordöstlichen Rand des Landkreises München und im nordöstlichen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München auf in etwa halber Strecke zwischen dem internationalen Flughafen München und der Innenstadt von München |
| Bildungseinrichtungen: | allgemeinbildende Schulen aller Stufen vorhanden |
| Wirtschaftsstruktur: | im „AGROB-Medien- und Gewerbepark“ überwiegend Unternehmen der Bereiche Rundfunk, Fernsehen und Druckmedien angesiedelt im Gewerbepark „Am Lanzenfleck“ sind dagegen überwiegend mittelständische und kleinere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks vorhanden |
| Bevölkerungsentwicklung: | aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der Zuwanderung weiteres Bevölkerungswachstum von 2019 bis 2039 um 4,8 Prozent für Ismaning prognostiziert |
| Kultur/Naherholung/Sport: | vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot; Schlosspark Ismaning mit zwei Museen und einer Galerie; Kultur- und Bildungszentrum Seidl-Mühle; mehrere Sportvereine; hohe Lebensqualität durch großes Naherholungsangebot am Isarufer sowie am Ismaninger Speichersee |
| regionale Straßenanbindung: | gut ausgebautes Bundes- und Staatsstraßennetz |
| Schienenverkehr: | Bahnhof Ismaning; Haltepunkt für die S-Bahn-Linie S8 (Herrsching/Flughafen München) |
| öffentlicher Personennahverkehr: | Münchner Verkehrs- und Tarifverbund; Anbindung an das S-Bahn-Netz der Stadt München sowie mehrere Regionalbus-Linien mit Verbindung in umliegende Gemeinden und in das Stadtgebiet von München |
| Flughafen: | Verkehrsflughafen München Franz Josef Strauß im Erdinger Moos mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 20 km entfernt |

4.1.3 Örtliche Lage

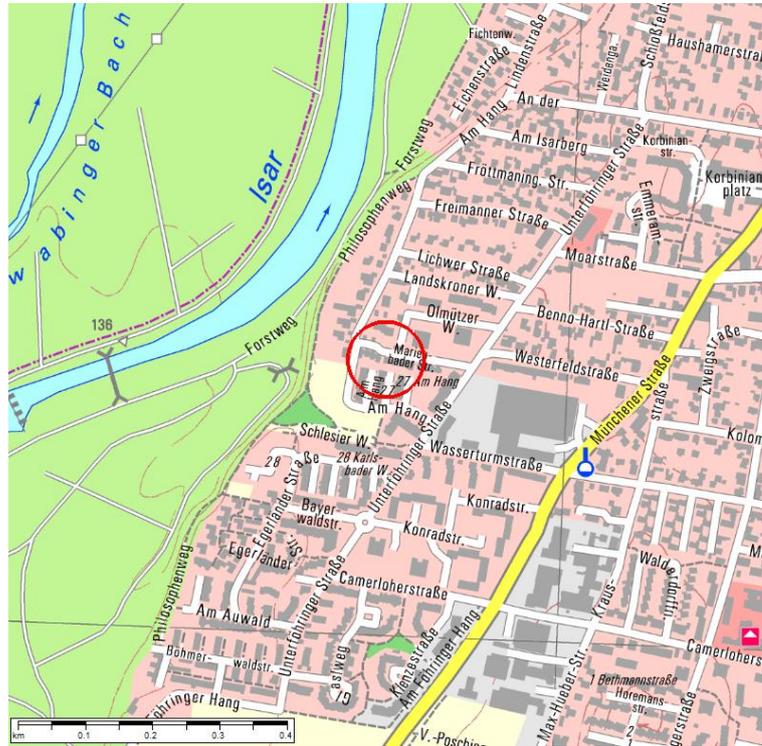


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

- Lage im Gemeindegebiet:** im westlichen Bereich des Gemeindehauptorts Ismaning, nahe des entlang der westlichen Gemeindegrenze verlaufenden Isarufers gelegen
 rd. 13 km nordöstlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz) gelegen
- Profil des Gemeindeorts:** Gemeindehauptort Ismaning ohne weitere Unterteilung in einzelne Bereiche; bezogen auf die umliegenden Gemeinden im Bereich des Einzugsgebiets der Stadt München überwiegend durchschnittliche Wohnlagen mit leichtem Anstieg der Lagewertigkeit hin zum Bahnhof sowie zum westlich gelegenen Isarufer;
 im westlichen Bereich des Gemeindehauptorts Ismaning sind Grundstücke prägend, die in offener Bauweise mit Wohngebäuden des individuellen Wohnungsbaues und kleineren Eigentumswohnanlagen bebaut sind
- Straße / Art / Ausbauzustand:** Marienbader Straße / Anliegerstraße / asphaltiert ohne Fußgängerwege

Örtliche Lage (Fortsetzung)

| | |
|---------------------------------|---|
| Immissionsbelastungen: | das Bewertungsobjekt unterliegt keinen die Wohnnutzung beeinträchtigenden Immissionsbelastungen |
| Parkplatzsituation: | kostenlose Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum stehen im näheren Umfeld nur in stark eingeschränktem Umfang zur Verfügung |
| Umgebungsbebauung: | überwiegend Reihenhaus- und kleinere Mehrfamilienhausbebauung mit Höhenentwicklungen von Erd- und Obergeschoss sowie ausgebauten Dachgeschossen und Satteldachabschlüssen; nordöstlich befinden sich in geringer Entfernung auch zwei größere vier- und siebengeschossige Geschossbauten mit Flachdachabschluss |
| Nahversorgung mit Gütern: | Entfernung zum nächstgelegenen Verbrauchermarkt rd. 650 m (rd. 10 Gehminuten) weiterführendes Warenangebot insbesondere im Stadtzentrum von München sowie vereinzelt im Hauptort von Ismaning als auch in den umliegenden Gemeinden |
| Bildungseinrichtungen: | Kindertagesstätten und -gärten, allgemeinbildende sowie weiterführende Schulen ansässig |
| Anschluss an Individualverkehr: | direkte Verbindung in das Stadtgebiet von München Richtung Süden über die rd. 300 m entfernte Hauptverkehrsstraße „Münchner Straße“ sowie Verbindung zur Auffahrt auf die Bundesstraße B 471 Richtung Osten mit einer Entfernung zur Auffahrt von rd. 2 km und ca. 5 Minuten Fahrtzeit; über die B 471 Anschluss an die Autobahnen A 9 in rd. 5,3 km (nordwestliche Richtung) und an die Autobahn A 99, rd. 5,4 km (südöstliche Richtung) |
| Anschlüsse an ÖPNV: | Bushaltestelle „Wasserturmstraße“, rd. 400 m südöstlich entfernt S-Bahnhaltestelle „Bahnhof Ismaning“, rd. 1,8 km nordöstlich entfernt |
| Grünanlagen/Freizeitflächen: | „Isarufer/Isarauen“ in rd. 400 m westlicher Richtung sowie „Ismaninger Speichersee“ in rd. 3,8 km südöstlicher Richtung entfernt |

4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im westlichen Bereich des Hauptortsteils der Gemeinde Ismaning, nahe der am westlichen Gemeinderand verlaufenden Isar. Das Gemeindezentrum (Rathaus Ismaning) ist rd. 1,3 km nordöstlich entfernt. Die Gemeinde befindet sich am nordöstlichen Rand des Landkreises München und grenzt im Norden an den Landkreis Freising sowie im Nordosten an den Landkreis Erding an. Das Stadtzentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ist rd. 20 km südwestlich entfernt.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend von Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Baualterklassen geprägt, die zumeist nur eine zweigeschossige Höhenentwicklung zzgl. Satteldachabschlüsse aufweisen. Im näheren Umfeld Bereich befinden sich aber auch zwei größere aus den 1960er Jahren stammende Geschosswohnbauten mit Höhenentwicklungen von vier- bzw. sieben Vollgeschossen. Insgesamt ergibt sich im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes ein zwar heterogenes, aber gepflegt wirkendes Straßenbild. Eine besondere Repräsentationswirkung ergibt sich aus der Umgebungsbebauung allerdings nicht.

Positiv wirkt sich für die gegenständliche Wohnlage das westlich in geringer Entfernung erreichbare Isarufer und die dortigen Naherholungsflächen aus. Leicht negativ zu beurteilen ist jedoch die vergleichsweise weite Entfernung zum Bahnhof bzw. dem dortigen S-Bahn-Haltepunkt.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Wohnlage, die zum Wertermittlungsstichtag im Quervergleich zum gesamten Gebiet der Gemeinde Ismaning als

„durchschnittliche Wohnlage“

zu beurteilen ist.

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

| | |
|----------------------------|---|
| Zuschnitt: | <u>Grundstück Flst.-Nr. 624/28:</u> rechteckig, mittlere Breite rd. 12 m, mittlere Tiefe rd. 22 m, im Detail siehe Abbildung 3 |
| Größe: | <u>Grundstück Flst.-Nr. 624/28:</u> 273 m ² (lt. Grundbuchbescrieb) |
| Ausrichtung: | in Längsrichtung von Norden nach Süden |
| Oberflächenbeschaffenheit: | die Grundstücksflächen sind weitgehend eben, nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände bestehen nicht |

Grundstücksbeschaffenheit (Fortsetzung)**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab**

| | |
|----------------------------------|--|
| Untergrundbeschaffenheit: | Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes sind nicht gegeben |
| Altlasten: | konkrete Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten liegen nicht vor |
| Bebauung: | die Grundstücksfläche ist mit einem Kettenhaus (Einfamilienhaus) und einem angrenzenden Garagegebäude bebaut |
| Erschließungs(betrags)situation: | die Grundstücksfläche schließt an die öffentlich gewidmete Straßenfläche der „Marienbader Straße“ an die Anschlüsse an das örtliche Kanal- und Wasser- netz sowie an die regionale Elektrizitäts- und Gas- versorgung sind vorhanden nach den vorliegenden Informationen der jeweili- gen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB oder nach Kommunalabgabengesetz an |

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse:

Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Ismaning

Flächennutzungsplan³:

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Ismaning, ohne Maßstab

Bebauungsplan:

gemäß Auskunft des Bauamts der Gemeinde Ismaning liegt das Grundstück im Geltungsbereich des im Jahr 1997 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 81 „westlich der Unterföhringer Straße – nördlich der Bayerwaldstraße“, der nach den Regelungen des BauGB als „qualifizierter Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist

im Bereich des gegenständlichen Grundstücks setzt dieser Plan Baugrenzen, eine zwingende Anzahl an Vollgeschossen, eine Fläche für Garagengebäude sowie eine höchstzulässige Grundfläche pro Bauraum fest (siehe Abbildung 5 nächste Seite)

³ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

Bauplanungsrechtliche Situation (Fortsetzung)

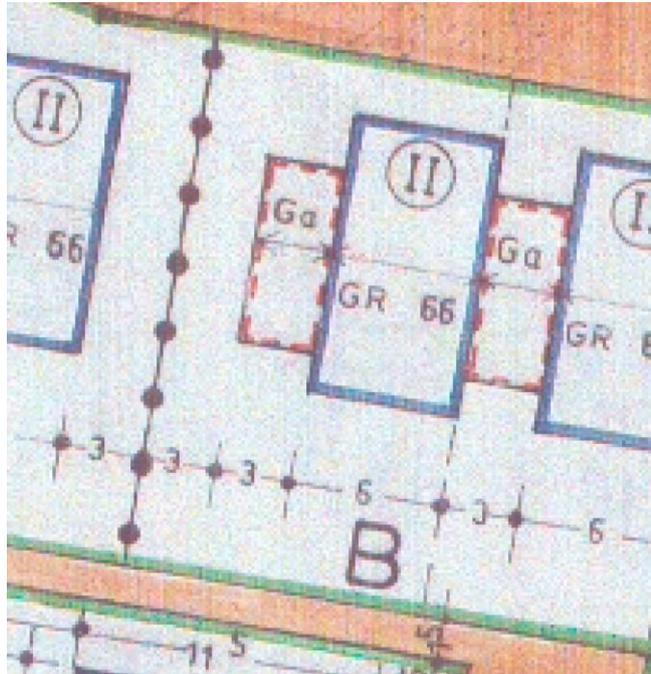


Abbildung 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 81 „westlich der Unterföhringer Straße – nördlich der Bayerwaldstraße“ der Gemeinde Ismaning, ohne Maßstab

Beurteilung:

Die Lage des Grundstücks ist dem im Zusammenhang bebauten Bereich der Gemeinde Ismaning zuzurechnen. Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich grundsätzlich aus den gesetzlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 „westlich der Unterföhringer Straße – nördlich der Bayerwaldstraße“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Im gegenständlichen Fall bedeutet dies, dass bauliche Vorhaben für zulässig erachtet werden, wenn sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung der Bauweise nach den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 81 „westlich der Unterföhringer Straße – nördlich der Bayerwaldstraße“ richten.

4.3.2 Denkmalschutzrechtliche Situation

Das auf dem gegenständlichen Grundstück errichtete Einfamilienhaus ist nicht als Denkmal ausgewiesen.

4.3.3 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Das Grundstück liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Darüber hinaus befindet sich das Anwesen weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

4.3.4 Bestimmung des Entwicklungszustandes

In § 3 ImmoWertV werden Entwicklungszustände für Zwecke der Verkehrswertermittlung beschrieben und definiert. Für die Beurteilung des Entwicklungszustandes eines Grundstücks ist neben der formalen bauplanungsrechtlichen Situation, den sonstigen rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Nutzung vor allem die mögliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks bei objektiver wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu berücksichtigen. Somit ist die Gesamtheit aller wertbildenden Merkmale wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Form des Grundstücks, aber auch Erschließungssituation und bauplanungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der baurechtlichen Ordnung von Bedeutung.

Für die gegenständliche Grundstücksfläche leitet sich der Entwicklungszustand aus den folgenden Sachverhalten ab:

- die Grundstücksfläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Gemeinde Ismaning und ist nach Form und Größe für eine Bebauung geeignet
- die Grundstücksfläche hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist
- die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen sind vorhanden
- die Grundstücksfläche ist bereits in zulässiger Weise mit einem Einfamilienhaus und dazugehörigem Nebengebäude bebaut

In Anlehnung an die Definition des § 3 Abs. 4 ImmoWertV wird die Grundstücksfläche daher in den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“⁴

eingestuft.

⁴ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

4.3.5 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

| | |
|----------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung: | WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) |
| Maß der baulichen Nutzung: | Grundfläche Kettenhaus: rd. 66 m ² |
| | Grundfläche Garagengebäude: rd. 17 m ² |
| | Vollgeschosse: EG, OG und DG |
| | Nicht-Vollgeschosse: KG |
| | wertrelevante Geschossfläche: rd. 183 m ² |
| | bezogen auf die Größe der zugeordneten Grundstücksfläche mit 273 m ² ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von |
| | $183 \text{ m}^2 / 273 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,67$ (siehe Anlage 3/2) |

4.3.6 Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten

Wie in Abschnitt 4.3.1 dargestellt wurde, hat die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks nach den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 81 „westlich der Unterföhringer Straße – nördlich der Bayerwaldstraße“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu erfolgen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 „westlich der Unterföhringer Straße – nördlich der Bayerwaldstraße“ lauten dabei wie folgt:

- II – Einzelhaus in offener Bauweise mit zwingend 2 Vollgeschossen und einer höchstzulässigen Größe der Grundfläche pro Bauraum von 66 m²;
- Hauptgebäude mit Satteldach bei mittig liegendem First mit 35° Neigung; Nebengebäude mit Satteldach bei mittig liegendem First mit geringerer Dachneigung bis zu mind. 22°; Dachüberstände sind bei Einzelhäusern an den Traufseiten max. 0,60 m und an den Giebelseiten max. 0,80 m zulässig; Dachgauben sind als Giebelgauben zu errichten; die Summe aller Dacheinbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten;
- je Gebäude ist ein Wintergarten bis zu einer Größe von max. 20 m² zulässig, die Tiefe ist auf max. 3 m beschränkt, hierfür kann sowohl die zulässige Grundfläche als auch die festgesetzte Baugrenze – bei Einhaltung der Abstandsflächen – überschritten werden;
- Garagen sind nur in hierfür festgesetzten Flächen zulässig;
- Baugrenzen blau markiert.

Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale sowie der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 81 „westlich der Unterföhringer Straße – nördlich der Bayerwaldstraße“ gem.

§ 30 Abs. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass der vorhandene Baukörper das bestehende Baurecht vollständig ausnutzt.

Es ist daher mit Sicherheit davon auszugehen, dass die Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ihren Wert-überlegungen die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde legen und keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigen werden.

4.4 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

Die Beschreibung der baulichen (Außen-)Anlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen.

4.4.1 Kettenhaus (Einfamilienhaus)

Allgemeine Gebäudedaten

| | |
|-------------------------------|--|
| Gebäudeart: | Kettenhaus (Einfamilienhaus) |
| Bauweise: | Massivbau |
| Baujahr: | 1999 |
| Umbau / Ausbau / Erweiterung: | keine bekannt |
| Modernisierung / Sanierung: | keine bekannt |
| Unterkellerung: | vollständig unterkellert |
| oberirdische Geschosse: | Erd-, Ober- und Dachgeschoss |
| Dachgeschoss: | ausgebaut |
| Brutto-Grundfläche (BGF): | rd. 264 m ² (vgl. Anlage 3/1) |
| Wohnfläche (WF): | rd. 134 m ² (vgl. Anlage 3/3) |

Räumliche Aufteilung

Das gegenständliche Reiheneckhaus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine oberirdische Höhenentwicklung von Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss. Den Gebäudeabschluss bildet ein Satteldach.

Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt von Osten über einen Eingangsbereich in das **Erdgeschoss** des Gebäudes. Hier betritt man zunächst einen Windfang mit anschließendem Dielenbereich, von welchem das WC, ein Abstellraum, das zentrale Treppenhaus sowie linkerhand das Wohnzimmer und rechterhand der Essbereich mit offener

Küche erschlossen werden. An den Wohnbereich schließt ein Terrassenzugang an, von welchem man auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse und zu dem sich daran anschließenden Garten gelangt.

Die vertikale Erschließung des Wohngebäudes erfolgt über die Treppe im Dielenbereich. Über diese gelangt man in das **Obergeschoss**, wo sich zunächst ein Flur befindet, welcher ein Badezimmer, zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit Ankleideraum erschließt. Die Treppe führt zudem in das **ausgebaute Dachgeschoss**, wo neben einem kleinen Flurbereich ein größerer Atelierbereich vorzufinden ist.

Das über den Treppenabgang im Erdgeschoss erreichbare **Kellergeschoss** weist neben einem Flurbereich noch einen Heizungsraum, zwei Abstellräume, eine Waschküche sowie einen Hobbyraum auf.

Die **insgesamt 134 m² anrechenbaren Wohnflächen** des Gebäudes verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Geschosse:

| Lage | Nutzungsart | WFL rd. |
|------|-------------|-------------------|
| EG | Wohnen | 50 m ² |
| OG | Wohnen | 50 m ² |
| DG | Wohnen | 34 m ² |

Konstruktive Bauteile

| | |
|-----------------------------|--|
| Fundamente / Gründungen: | Bodenplatte (25 cm stark) |
| Umfassungs-/Innenwände, KG: | Betonbauweise (B 25) |
| Umfassungswände, ab EG: | Ziegelmauerwerk (Ziegel 8 – 0,8 – 12 DF, LM 36) |
| Innenwände: | Holzbauweise (Hlz 12 – 1,4 – 2 DF, MG II) |
| Decken: | Betonbauweise (B 25) |
| Dachkonstruktion: | gleichschenkliges Satteldach mit Dachneigung von 35° in Holzkonstruktion |
| Dacheindeckung: | Tonziegel |
| Regenableitung: | Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech |
| Treppen: | KG bis DG: Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag |
| Terrasse: | unbekannt |

Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Fassadengestaltung: | mineralischer Fassadenputz |
| Fenster / Fenstertüren: | Kunststoff-Fenster mit Doppel-Isolierverglasung |

Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

| | |
|----------------------|--|
| Türen / Tore: | Eingangstür als Sicherheitstürblatt und Glasausschnitt |
| Innentüren: | furnierte Röhrenspantüren mit Elementzargen |
| Bodenbeläge: | Estrich u. Dämmung nach DIN, Teppich, Fliesen |
| Deckenuntersichten: | vmtl. überwiegend verputzt und gestrichen |
| Wandbehandlung: | vmtl. überwiegend verputzt und gestrichen, Sanitärräume vmtl. gefliest |
| Sanitärausstattung: | Kellergeschoss: Waschküche mit Waschmaschinenanschluss |
| | Erdgeschoss: WC-Raum mit Toilettenbecken und Handwaschbecken |
| | Obergeschoss: Badezimmer mit Wanne, Dusche, Toilettenbecken und Waschbecken |
| Heizung: | Gaszentralheizung (gusseiserner Kessel mit atmosphärischem Brenner), Art der Wärmeabgabe (Fußbodenheizung oder Heizkörper) nicht bekannt |
| Warmwasser: | zentrale Aufbereitung über Gaszentralheizung |
| Elektroinstallation: | unbekannt |

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

| | |
|-------------------------------|--|
| Baujahr: | 1999 |
| Umbau / Ausbau / Erweiterung: | siehe Abschnitt 2.2.3 |
| Modernisierung / Sanierung: | siehe Abschnitt 2.2.3 |
| architektonische Gestaltung: | durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Architektur eines Kettenhauses, ohne wesentliche gestalterische Besonderheiten |
| Baukonstruktion: | Bauteile und Materialien entsprechen innerhalb der Baualtersklasse einem mittleren Standard |
| energetische Eigenschaften: | bezogen auf das Baujahr vmtl. durchschnittliche energetische Eigenschaften, noch weitgehend dem derzeitigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen zum Wertermittlungstichtag entsprechend |

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung (Fortsetzung)

| | |
|-----------------------|--|
| Ausstattungsqualität: | siehe Abschnitt 2.2.3 |
| Raumaufteilung: | grundsätzlich auf eine Nutzung durch Haushalte von 4 bis 5 Personen ausgerichtete Zimmeranzahl insbesondere im Obergeschoss allerdings vergleichsweise kleinteilige Raumaufteilung |
| Erhaltungszustand: | siehe Abschnitt 2.2.3 |
| Baumängel/Bauschäden: | siehe Abschnitt 2.2.3 |

4.4.2 Garagengebäude

| | |
|--------------------------|--|
| Lage auf dem Grundstück: | westlich kommun an das Wohngebäude und östlich kommun an das Garagengebäude des Nachbaranwesens angebaut |
| Zufahrt: | von Norden über die Marienbader Straße |
| Bauweise/Ausstattung: | Betonfertigteilbauweise, Sektionaltor, Satteldachabschluss mit Ziegeleindeckung |
| Erhaltungszustand: | siehe Abschnitt 2.2.3 |
| Instandhaltungszustand: | siehe Abschnitt 2.2.3 |
| Baumängel/-schäden: | siehe Abschnitt 2.2.3 |
| Gesamtbeurteilung: | zur Unterstellung eines marktüblichen Pkws oder SUVs geeignet |

4.4.3 Bauliche Außenanlagen

| | |
|--------------------------------|--|
| Einfriedungen: | entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze keine Einfriedung unbekannt, da rückwärtige und seitliche Einfriedungen nicht einsehbar waren |
| Geländebefestigungen: | Garagenzufahrt sowie straßenseitige Freiflächen vor dem Wohngebäude mit Kopfsteinpflaster befestigt |
| Freiflächen-/Gartengestaltung: | unbekannt, da rückwärtige und seitliche Einfriedungen nicht einsehbar waren |

4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Gemäß den vorliegenden Informationen wird das bewertungsgegenständliche Anwesen zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug und den sonstigen Informationen sind mit dem Eigentum an der zu bewertenden Immobilie keine dinglich gesicherten Rechte verbunden.

Etwaig vorhandene dinglich gesicherte Belastungen sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.1.3).

5 Gesamtbeurteilung und Marktpositionierung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vmtl. im Jahr 1999 errichtetes Einfamilienhaus mit einem an das gegenständliche Wohnhaus angrenzenden Garagengebäude, das sich in einer für das Gemeindegebiet Ismaning durchschnittlichen Wohnlage am westlichen Rand des Siedlungsgebietes von Ismaning befindet.

Das im Fall eines Verkauf bezugsfreie Einfamilienhaus stellt ein sog. Kettenhaus dar, das mit vier weiteren gleichartig gestalteten Wohnhäusern und dazwischenliegenden Garagengebäuden eine geschlossene Kette bildet, so dass das Wohngebäude zwar einerseits grundsätzlich freistehend mit angebautem Garagengebäude errichtet ist, aber da es an seiner östlichen Giebelwand über keine Fensteröffnungen verfügt dem Charakter eines Reiheneckhauses entspricht. Diesem Gebäudetyp entspricht auch die Raumaufteilung, die insgesamt vorhandene Wohnfläche (rd. 134 m²) sowie die Grundstücksgröße (273 m²).

Auf der Grundlage der durch die eingeschränkte Ortsbesichtigung nur unvollständig vorliegenden Eindrücke ist unter Berücksichtigung der in Abschnitt 2.2.3 dargestellten Annahmen zum Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes von einem rd. 14 Jahre alten, reiheneckhausähnlichen Wohngebäude auszugehen, dem bezogen auf dieses Baualter ein mittlerer Wohnwert zuzurechnen ist.

Vergleichbare Einfamilienhäuser, die aufgrund ihrer Raumaufteilung durchaus für Haushalte mit bis zu 5 Personen geeignet sind, werden im Regelfall von Familien mit 1 bis 3 Kindern zur Eigennutzung nachgefragt, die zumeist einen nicht unerheblichen Anteil des Kaufpreises mit Fremdkapital finanzieren müssen.

Diese Käufergruppe ist durch den seit dem zweiten Quartal 2022 eingetretenen drastischen Zinsanstieg auf dem Kapitalmarkt besonders stark betroffen, was dazu geführt, dass die Zahl der Transaktionen in diesem Marktsegment überdurchschnittlich stark zurückgegangen ist. Häufig ist hierbei zu beobachten, dass die vormals als potentielle Käufer infrage kommenden Personen nun die Anmietung eines vergleichbaren Objektes präferieren, da trotz eines seit dem Jahr 2022 weiter deutlich gestiegenen Mietniveaus die monatliche Zahlungsverlastung bei einer Anmietung deutlich unter der Zahlungsverlastungen einer Kaufpreisfinanzierung liegt.

In diesem Marktumfeld haben sich seit dem Jahr 2022 nicht nur die Zahl der Verkäufe deutlich reduziert, sondern es sind auch seit dem dritten Quartal des Jahres 2022, ausgehend von dem sehr hohen Preisniveau, das noch bis Mitte des Jahres 2022 vorherrschte, Preisrückgänge zu beobachten, die für das gegenständliche Immobiliensegment gegen Mitte des Jahres 2023 mit 10 bis 15 % zu veranschlagen sind.

Trotz dieses insgesamt schwierigen Marktumfeldes ist aus sachverständiger Sicht davon auszugehen, dass auf einem marktgerechten Preisniveau eine Vermarktung der bewertungsgegenständlichen Immobilie ohne größere Schwierigkeiten realisierbar sein wird.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens hat sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer zu orientieren, d. h. es ist den Einflüssen Rechnung zu tragen, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind das Vergleichswertverfahren einschließlich der Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.⁵

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das Vergleichswertverfahren herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichsgerechten Datenbasis, da aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der individuellen Ausführungen (Gestaltung / Ausstattung) und der unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Somit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens auf das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Für die Auswahl aus dem Sach- und Ertragswertverfahren ist entscheidend, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potenzieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht. Während Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist 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

⁵ In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens als Sonderform der Bodenwertermittlung (§ 43 ImmoWertV) zu prüfen. Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen allerdings auszuschließen.

Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Wie bereits in Abschnitt 5 dargestellt, ist davon auszugehen, dass das gegenständliche Bewertungsobjekt nahezu von Kaufinteressenten nachgefragt wird, die eine Eigennutzung beabsichtigen.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird **für die zu bewertende Immobilie ausschließlich das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.**

6.2 Bewertung des Wohnhauses im Sachwertverfahren

6.2.1 Darstellung der Bewertungssystematik

Der vorläufige Sachwert der zu bewertenden Immobilie setzt sich gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV zusammen aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Ausgehend davon ist nach § 7 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 2 Abs. 2 ImmoWertV zu untersuchen, ob durch die zum Wertermittlungsstichtag bestehende Angebots- und Nachfragesituation nach vergleichbaren Immobilien, Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Sachwert erforderlich sind. Von diesem sog. marktangepassten vorläufigen Sachwert ist nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV abschließend noch zu untersuchen, ob besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen, die in der bis dahin durchgeführten Sachwertermittlung noch nicht erfasst wurden und das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussen. Dies führt zum Sachwert der Immobilie aus dem sich unter abschließender Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung der Verkehrswert der Immobilie ergibt.

6.2.2 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

6.2.2.1 Allgemeines

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Diese Bewertungsmethodik legt zugrunde, dass die Wertigkeit des unbebauten Grundstücks aus einer ausreichenden Zahl von hinreichend vergleichbaren Kauffällen anderer unbebauter Grundstücke oder Abrissgrundstücke ableitbar ist (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV).

Sofern ein Preisvergleich mit einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke nicht oder nur bedingt möglich ist, kann für die

Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV verwendet werden.

6.2.2.2 Vergleichskauffälle

Der Unterzeichner beantragte beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München, dem alle notariellen Kaufverträge, die sich auf Immobilien im Gebiet der Gemeinde Ismaning beziehen, zur Auswertung zur Verfügung stehen, die Nennung einer ausreichenden Anzahl vergleichsgeeigneter Kauffälle unbebauter baureifer Wohnbaugrundstücke.

Der Gutachterausschuss konnte hierbei **keine hinreichend vergleichsgeeigneten Kauffälle unbebauter Wohnbaugrundstücke** benennen, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden.

6.2.2.3 Bodenrichtwert

Die zu bewertende Immobilie liegt gem. der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München in der Bodenrichtwertzone-Nr. 13002 der Gemeinde Ismaning, die die Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues im westlichen Teil des Siedlungsgebietes von Ismaning umfasst (siehe Abbildung 6, grün markierter Bereich).

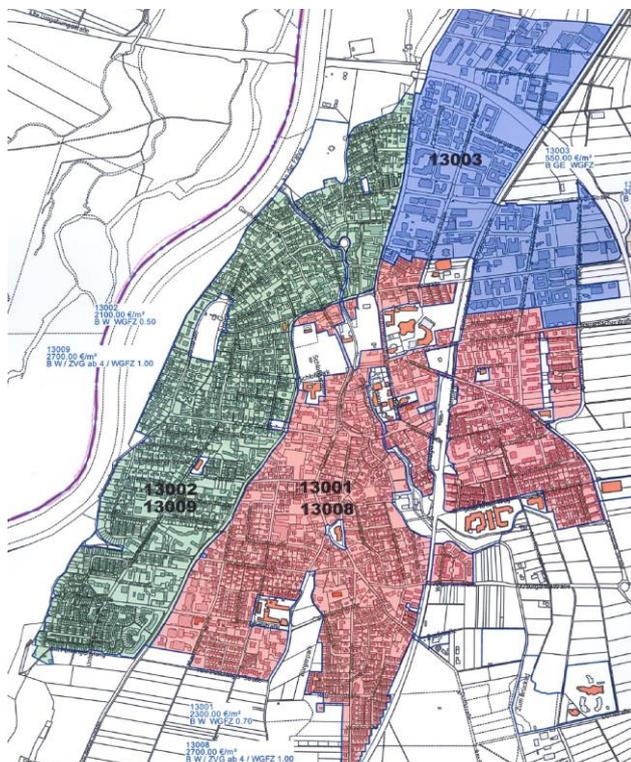


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2022

Für diese Bodenrichtwertzone hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München letztmalig zum **Stichtag 01.01.2022** einen **Bodenrichtwert** in Höhe von

2.100 €/m²

bei einer **wertrelevanten GFZ von 0,50** für (fiktiv) **unbebaute, erschließungsbeitragsfreie baureife individuelle Wohnbaugebiete** festgesetzt. Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften werden zum Bodenrichtwert nicht veröffentlicht.

6.2.2.4 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgerechten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des im vorherigen Abschnitt dargestellten **Bodenrichtwertes** in Höhe von **2.100 €/m²** abgeleitet.

Anpassung des Ausgangswertes

Der Bodenwert wird nachfolgend unter Berücksichtigung seiner wertbeeinflussenden Eigenschaften aus dem vorliegenden Ausgangswert durch Zu- und Abschläge abgeleitet.

Die dem Ausgangswert zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (individuelle Wohnbebauung) stimmt mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein.

Ein Werteeinfluss aus der konkreten **Lage** des zu bewertenden Grundstücks besteht nur dann, wenn dessen Lageeigenschaften signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen Lageeigenschaften der Bodenrichtwertzone abweichen. Im gegenständlichen Fall liegen keine derartigen Abweichungen vor, so dass hinsichtlich der Lage des Bewertungsgrundstücks keine Anpassung vorzunehmen ist.

Bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** (Größe, Zuschnitt, Ausrichtung, Topographie) liegen keine Sachverhalte vor, die eine Anpassung des Ausgangswertes begründen könnten.

Ferner handelt es sich sowohl beim bewertungsgegenständlichen Grundstück als auch beim Richtwertgrundstück um einen erschließungskostenbeitragsfreien Grundstückszustand. Eine Anpassung aufgrund der **Erschließungskostenbeitragsituation** ist somit nicht erforderlich.

Allerdings bestehen zwischen dem Ausgangswert und dem Bewertungsgrundstück **Unterschiede hinsichtlich der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität.**

Anpassung hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität

Im gesamten Gemeindegebiet von Ismaning beeinflusst das **realisierbare Maß der baulichen Nutzung** den Bodenwert baureifer Flächen in erheblichem Ausmaß. Selbst bei kleinen Unterschieden sind Einflüsse auf die Kaufpreisbildung zu beobachten. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist dabei auf den jeweiligen wertrelevanten GFZ-Wert (WGFZ) abzustellen.

Dem als Ausgangswert herangezogenen Bodenrichtwert liegt ein Maß der baulichen Nutzung mit einer WGFZ von 0,50 zugrunde, während das zu bewertende Grundstück eine deutlich höhere WGFZ von rd. 0,67 aufweist (siehe Abschnitt 4.3.5).

Die Höhe der Anpassung orientiert sich gemäß den Hinweisen des Gutachterausschusses des Landkreises München an den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München aus dessen Jahresbericht 2012 (Tabelle 41b).

Für die gegenständlichen WGFZ-Werte werden die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angegeben:

| | | | |
|---------------------------------|------|---|-------|
| WGFZ des Bewertungsgrundstücks: | 0,67 | ⇒ | 0,795 |
| WGFZ des Bodenrichtwertes: | 0,50 | ⇒ | 0,690 |

Die Anpassung an die abweichende bauliche Nutzungsintensität errechnet sich daher wie folgt:

$$\frac{0,795}{0,690} = 1,152 \Rightarrow \text{Zuschlag von rd. 15 \%}$$

Anpassung hinsichtlich der konjunkturellen Preisentwicklung

Grundsätzlich ist neben den Einflüssen aus den wertbestimmenden Merkmalen eines Grundstücks auch die Veränderung des allgemeinen Preisniveaus, d. h. **die konjunkturelle Preisentwicklung für unbebaute baureife Wohnbauflächen am örtlichen Grundstücksmarkt** zu beachten.

Im vorliegenden Fall bezieht sich der Bodenrichtwert auf den Stichtag 01.01.2022. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist dagegen der 04.07.2023. Der Bodenrichtwert ist daher für den Zeitraum zwischen dem Stichtag 01.01.2022 und dem Wertermittlungsstichtag an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen.

Weder für den Bereich der Gemeinde Ismaning noch für das Gebiet der südlich angrenzenden Gemeinde Unterföhring werden weder vom örtlichen Gutachterausschuss des Landkreises München noch von anderweitigen Marktberichterstattem geeignete Marktdaten zur Ableitung der Bodenwertentwicklung seit Anfang des Jahres 2022 zur Verfügung gestellt. Deshalb wird hilfsweise auf die Veröffentlichungen im Halbjahresbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zurückgegriffen, indem dargestellt ist, dass die Kaufpreis für unbebauten Wohnbauflächen des

individuellen Wohnungsbaues im ersten Halbjahr des Jahres 2023 im Durchschnitt 14 % unter dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2022 lagen.

Unter Beachtung dieser sicherlich für das Gemeindegebiet von Ismaning nur bedingt geeigneten Vergleichsdaten und mangels anderer belastbarer Marktdaten wird es unter Verweis auf § 9 Abs. 3 ImmoWertV für sachgerecht erachtet, die konjunkturelle Marktentwicklung für unbebaute Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Gemeindegebiet von Ismaning zwischen dem 01.10.2022 und dem Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 mit einem sachverständig geschätzten

Abschlag in Höhe von 10 %

zu berücksichtigen.

Zusammenfassung der Anpassungen

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen, so dass sich für die bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche aus dem Grundstück Flurstück-Nrn. 624/28 zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 folgender Bodenwert ergibt:

| | | |
|---|------|------------------------------|
| Ausgangswert, BRW 01.01.2022, ebf. 2.100 €/m ² / wGFZ 0,5 | | 2.100 €/m ² × |
| Anpassung an eine wGFZ von 0,67 | 15% | 1,15 × |
| Berücksichtigung der Preisentwicklung bis zum 04.07.2023 | -10% | 0,90 = |
| Bodenwert pro m² | | 2.174 €/m² |

6.2.2.5 Berechnung des Bodenwertes

Aus dem zuvor dargestellten Wertansatz und der Größe der zugeordneten Grundstücksflächen leitet sich der folgende **absolute Bodenwert** ab:

| Grundstück | | | | | | | |
|---------------|-----|--------------------|----|--------------------------|----------|------------------|--|
| Flurstück-Nr. | | Größe | | Bodenwert/m ² | | Bodenwert | |
| 624/28 | mit | 273 m ² | zu | 2.174 €/m ² | = | 593.502 € | |
| | | | | Bodenwert | = | 593.502 € | |

6.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

6.2.3.1 Erläuterungen zum Bewertungsgang

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind die Kostenkennwerte der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010) nach Anlage 4 ImmoWertV.

Sie sind in €/m² BGF angegeben und erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 einschließlich Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Hierbei wird der Kostenkennwert herangezogen, der dem Wertermittlungsobjekt nach **Gebäudeart** und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Der Gebäudestandard wird in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV gegliedert nach **Standardstufen** und neun Kostengruppen nach ihrem Wägungsanteil für die einzelnen Gebäudearten veröffentlicht.

Der **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und den jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert.

Gegebenenfalls nicht von den Normalherstellungskosten erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Der auf diese Weise ermittelte Ausgangswert der NHK 2010 bezieht sich auf den Bundesdurchschnitt und auf den Preisstand 2010 (zur Jahresmitte). Es ist daher eine Anpassung an das örtliche Baukostenniveau mit dem **Regionalfaktor** nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV erforderlich. Für die Berücksichtigung der **Baupreisentwicklung** bis zum Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffenden Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes zu verwenden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Es entspricht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass bei Gebäuden, die nicht als Neubau zu beurteilen sind, ausgehend von den Herstellungskosten des Gebäudes, eine Alterswertminderung in Ansatz gebracht wird, mit der der nutzungs- und alterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfasst wird.

Hierbei kommt der **Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV** zur Anwendung, der sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt und auf eine lineare Alterswertminderung abstellt, wobei bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen, aber keine Modernisierungsmaßnahmen unterstellt werden.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer kann das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes einen Anhalt geben, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des

Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.

Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte nicht in Erwägung gezogen wird.

6.2.3.2 Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Ausgangswert

Für das gegenständliche Wohngebäude wird jeweils hälftig der Gebäudetyp Nr. 1.11 (freistehendes Einfamilienhaus, Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss) sowie der Gebäudetyp 2.11 (Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss) der NHK 2010 herangezogen. Der jeweils hälftige Ansatz mit zwei unterschiedlichen Gebäudetypen begründet sich durch den im gegenständlichen vorhandenen Gebäudetyp „Ketttenhaus“, der bautechnisch mit vier (fast) freistehenden Außenwänden ein Merkmal eines freistehenden Einfamilienhauses aufweist, aber andererseits in seinem Gebäudecharakter (eine Giebelseite ohne Fensteröffnungen sowie reihenhaustypische Größe und Raumaufteilung) auch stark einem Reihenendhaus entspricht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner Standardmerkmale qualifiziert. Demnach leitet sich aufgrund der nachfolgenden Tabelle eine **Gebäudestandardkennzahl von 3,0** ab, die sich wie folgt ermittelt:

| Standardmerkmal | Standardsstufe | | | | | Wägungsanteil % |
|--|----------------|-----|-----|-----|------|-----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | | | 1,0 | | | 23 |
| Dächer | | | 1,0 | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | | 1,0 | | | 11 |
| Innenwände und Türen | | | 1,0 | | | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1,0 | | | 11 |
| Fußböden | | | 1,0 | | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1,0 | | | 9 |
| Heizung | | | 1,0 | | | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | | | 1,0 | | | 6 |
| Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.11 / 2.11 | 635 | 705 | 810 | 975 | 1220 | |
| Gebäudestandardkennzahl | | | | | | 3,00 |

Auf der Grundlage der o.g. Parameter ergibt sich entsprechend den Darstellungen in der nachfolgenden Tabelle ein **Kostenkennwert von 811 €/m² BGF**:

| | | |
|---------------------------------|---|--------------------------------|
| Außenwände | 1 x 23% x 810 | 186 €/m ² BGF |
| Dächer | 1 x 15% x 810 | 122 €/m ² BGF |
| Außentüren und Fenster | 1 x 11% x 810 | 89 €/m ² BGF |
| Innenwände und Türen | 1 x 11% x 810 | 89 €/m ² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppe | 1 x 11% x 810 | 89 €/m ² BGF |
| Fußböden | 1 x 5% x 810 | 41 €/m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 1 x 9% x 810 | 73 €/m ² BGF |
| Heizung | 1 x 9% x 810 | 73 €/m ² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 1 x 6% x 810 | 49 €/m ² BGF |
| | Kostenkennwert einschl. 17 % BNK | 811 €/m² BGF |
| | Kostenkennwert exkl. 17 % BNK | 693 €/m² BGF |

Anpassung an das örtliche Baukostenniveau (Regionalfaktor)

Der Ausgangswert der NHK 2010 bezieht sich auf den Bundesdurchschnitt. Es ist daher eine Anpassung an das örtliche Baukostenniveau erforderlich. Hierzu werden die Veröffentlichungen der BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern herangezogen (Stand 2023).

Wie im gesamten Ballungsraum München liegen auch im Landkreis München die örtlichen Baukosten weit über dem bundesdurchschnittlichen Baukostenniveau. Für das bisherige Jahr 2023 ergibt sich ein **Regionalfaktor** in Höhe von

1,319,

d.h. die örtlichen Baukosten liegen 31,9 % über dem Bundesdurchschnitt.

Anpassung an die Entwicklung der Baukosten

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Daher sind die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Hierbei kommt der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2015 = 100 zur Anwendung.

Der letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag mit Stand Februar 2023 veröffentlichte Preisindex liegt bei 158,9 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 90,1. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor für die auf das Jahr 2010 basierten NHK von

158,9 / 90,1 = rd. 1,764.

Ableitung des Normalherstellungskostenansatzes je m² BGF

Auf der Grundlage der dargestellten Sachverhalte leitet sich für das **Wohnhaus** folgender Normalherstellungskostenansatz je m² BGF ab:

| | |
|--|------------------------------|
| Ausgangswert für Normalherstellungskosten | 811 €/m² |
| × | × |
| Regionalfaktor für das örtliche Baukostenniveau | 1,319 |
| × | × |
| Baukostenindexentwicklung seit dem Jahr 2010 | 1,764 |
| = | = |
| Korrigierter Normalherstellungskostenansatz | 1.887 €/m² |

Alterswertminderungsfaktor

Ausgehend von dem im vorherigen Abschnitt abgeleiteten Normalherstellungskostenansatz ist eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, die dem alterungs- und nutzungsbedingten Verschleiß Rechnung trägt.

Gemäß Anlage 1 ImmoWertV wird für das Wohngebäude eine **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** gewählt.

Bezogen auf das Ursprungsbaujahr 1999 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein tatsächliches Baualter von rd. 24 Jahren.

Aufgrund der im gegenständlichen Fall zu treffenden Annahmen zur baulichen Ausführung und zum Erhaltungszustand des Wohngebäudes (siehe Abschnitt 2.2.3) wird es für sachgerecht erachtet, die Restnutzungsdauer am tatsächlichen Baualter zu orientieren. Somit ergibt unter Beachtung einer Rundung auf +/- 5 Jahre eine **Restnutzungsdauer von 55 Jahren**.

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

$$55 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,75.}$$

Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Wohngebäudes

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 folgender **vorläufiger Sachwert** für das **Wohngebäude**:

Tabelle, siehe nächste Seite

| | | | | | |
|--------------------|--|----|------------------------|---|------------------|
| 264 m ² | Brutto-Grundfläche | zu | 1.887 €/m ² | = | 498.168 € |
| | inkl. Baunebenkosten | | 17% | = | (84.689 €) |
| | Herstellungskosten des Gebäudes | | | = | 498.168 € |
| | Alterswertminderungsfaktor | x | | | 0,69 |
| | alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gebäudes | | | = | 343.736 € |
| | (vorläufiger) Sachwert des Wohngebäudes | | | = | 343.736 € |

6.2.4 Vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes

Bei vergleichbaren in Betonfertigteilbauweise errichteten Garagengebäuden ist es aufgrund der standardisierten Bauweise möglich, die Herstellungskosten des Gebäudes auf der Grundlage von Erfahrungswerten des Unterzeichners pauschal zu bestimmen.

Im gegenständlichen Fall ist aber deutlich werterhöhend zu berücksichtigen, dass das Garagengebäude über ein Satteldach mit Ziegeleindeckung verfügt.

Die Errichtung vergleichbarer Einzelgaragengebäude ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages im Landkreis München einschließlich der dafür notwendigen Fundamentierungs- und Elektroanschlussarbeiten mit einem Kostenaufwand in Höhe von 27.000 bis 32.000 € realisierbar.

Es wird daher ein **Herstellungskostenansatz** in Höhe von

30.000 €

für sachgerecht erachtet.

Ausgehend von diesen Herstellungskosten ist auch bei dem Garagengebäude eine **Alterswertminderung** in Ansatz zu bringen, die dem alterungs- und nutzungsbedingten Verschleiß Rechnung trägt, der auf den nur eingeschränkt vorliegenden Informationen, im wesentlichen basierend auf dem straßenseitig feststellbaren äußeren Eindruck auf

1/3 der Herstellungskosten

geschätzt wird.

Somit ergibt sich für das Garagengebäude der folgende vorläufige Sachwert:

Tabelle, siehe nächste Seite

| | |
|---|-----------------|
| Herstellungskosten des Garagengebäudes | 30.000 € |
| × | × |
| Alterswertminderungsfaktor | 0,667 |
| = | = |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten | 20.000 € |
| (vorläufiger) Sachwert des Garagengebäudes | 20.000 € |

6.2.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen samt Gartengestaltung

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen, ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden. Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 3,0 und 6,0 % der Gebäudewerte, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst wird.

Im gegenständlichen Fall sind der Umfang und die Qualität der baulichen Außenanlagen, soweit dies bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen werden konnten, für das reihenhausähnliche Anwesen als in etwa durchschnittlich zu beurteilen.

Es wird daher ein pauschaler Ansatz für den **vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen** in Höhe von

15.000 €

für sachgerecht erachtet.

6.2.6 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Die Sachwertermittlung für die mit einem Kettenhaus und einem Garagengebäude bebaute Grundstücksfläche (Flurstück-Nrn. 624/28, Gemarkung Ismaning) führt zum **Wertermittlungstichtag 04.07.2023** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

| | |
|--|------------------|
| Bodenwert | 593.502 € |
| + vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes | 343.736 € |
| + vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes | 20.000 € |
| + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen | 15.000 € |
| = vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks | 972.238 € |

Der ermittelte vorläufige Sachwert entspricht somit, bezogen auf die Wohnfläche des gegenständlichen Wohngebäudes von insgesamt 134 m², einem Wert von rd. 7.255 €/m² Wohnfläche.

6.2.7 Ableitung des Sachwertes

6.2.7.1 Allgemeine Erläuterungen

Entsprechend der in Abschnitt 6.2.1 dargestellten Bewertungssystematik wurden bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes bisher weder die allgemeine Lage auf dem Grundstücksmarkt in Form einer Marktanpassung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 2 Abs. 2 ImmoWertV noch die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt.

6.2.7.2 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 für das gegenständliche Anwesen zu einem vorläufigen Sachwert von gerundet 972.000 €. Dies entspricht bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche des Wohngebäudes von rd. 134 m² einem Wert von rd. 7.255 €/m² Wohnfläche.

Wie bereits in Abschnitt 6.1 erläutert, ist gem. § 7 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 2 Abs. 2 ImmoWertV ausgehend von dem bis hierhin ermittelten Ergebnis nochmals zu untersuchen, ob bedingt durch die zum Wertermittlungsstichtag bestehende Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks durch eine Marktanpassung zu korrigieren ist.

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Marktsituation auch im Segment von Einfamilienhäusern jedes Gebäudetyps (Bestandsobjekte) im gesamten Ballungsraum München insgesamt von einem schwieriger werdenden Marktumfeld geprägt, wobei bei einem marktgerechten Preisniveau eine Vermarktung der bewertungsgegenständlichen Immobilie weiterhin ohne größere Schwierigkeiten realisierbar sein sollte (siehe auch Abschnitt 5).

Für das gegenständliche Gemeindegebiet Ismaning werden vom örtlichen Gutachterausschuss des Landkreises München keine Marktberichte mit Auswertungen zu Sachwertfaktoren herausgegeben, die im Sinne einer Marktanpassung herangezogen werden können. Aufgrund dessen wird hilfsweise auf die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zu den statischen Auswertungen für Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser im Stadtgebiet München zurückgegriffen. Diese erscheinen aufgrund der geringen räumlichen Entfernung zum Stadtgebiet München und einem sehr ähnlichen Preisniveau aus sachverständiger Sicht als hinreichend geeignet.

In den entsprechenden statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden letztmalig vor

Wertermittlungsstichtag im Jahresbericht 2022 für das Segment von Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäusern Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von verschiedenen Einflusskriterien veröffentlicht.

Aus den Auswertungen des Gutachterausschusses lassen sich folgende durchschnittliche Sachwertfaktoren für das zu bewertende Anwesen ableiten:

| <u>Anpassungsgrund</u> | <u>Objektmerkmal</u> | <u>Faktor</u> |
|----------------------------------|--------------------------|---------------|
| Wohnlage | durchschnittl. Wohnlage | 1,15 |
| Baujahrsgruppe | 1985 - 1999 | 1,19 |
| Wohnfläche | 100 - 150 m ² | 1,14 |
| vorläufiger Sachwert | 0,8 Mio. - 1,0 Mio. € | 1,26 |
| Gebäudeart | Reiheneckhaus | 1,17 |
| Grundstücksgröße | 200 - 300 m ² | 1,21 |
| Restnutzungsdauer | > 45 Jahre | 1,20 |
| Bodenwertanteil | > 60 - 70 % | 1,17 |
| arithmetischer Mittelwert | | 1,19 |

Mit Bezug auf die vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München zur Verfügung gestellten Daten und unter Berücksichtigung der dargestellten Objektmerkmale wird es für marktgerecht erachtet, auf den zuvor ermittelten (vorläufigen) Sachwert einen Marktanpassungszuschlag in Höhe von

+ 20 %

in Ansatz zu bringen.

Es ergibt sich somit ein **marktangepasster vorläufiger Sachwert** in Höhe von

$$972.238 \text{ €} \times 1,20 = \mathbf{1.166.686 \text{ €}},$$

der bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von rd. 134 m² einem Ansatz von rd. 8.707 €/m² Wohnfläche entspricht.

Zur weiteren Plausibilisierung des ermittelten marktangepassten Sachwertes beantragte der Unterzeichner aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München, in der dieser auf der Grundlage des § 193 Abs. 5 BauGB alle Immobilienkaufverträge aus dem gegenständlichen Gemeindegebiet auswertet, die Nennung vergleichsgerechter Kauffälle von Reiheneckhäusern bzw. Doppelhaushälften.

Als hinreichend vergleichsgerecht sollten dabei nur Reihenendhäuser mit Baujahren zwischen 1990 und 2010, Wohnflächen zwischen 110 und 170 m², in vergleichbaren Wohnlagen in der Gemeinde Ismaning und mit Beurkundungszeitpunkten zwischen dem 01.07.2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 angesehen werden.

Der örtliche Gutachterausschuss benannte auf der Grundlage der oben genannten Auswahlkriterien insgesamt zwei Vergleichskauffälle von Reiheneckhäusern sowie einen Vergleichskauffall für eine Doppelhaushälfte. Im Einzelnen wurden folgende Daten mitgeteilt:

| Nr. | Gemarkung | Datum | Grundstücksfläche | Art | Baujahr | WFL | Ausstattungsstandard | BRW | Kaufpreis | Kaufpreis/m ² WFL |
|-----|-----------|------------|--------------------|-----|---------|--------------------|----------------------|------------------------|-------------|------------------------------|
| 1 | Ismaning | 10.06.2022 | 207 m ² | REH | 2000 | 143 m ² | 3,5 | 2.300 €/m ² | 1.515.800 € | 10.600 €/m ² |
| 2 | Ismaning | 15.06.2022 | 334 m ² | REH | 1992 | 160 m ² | 3,6 | 2.100 €/m ² | 1.620.000 € | 10.125 €/m ² |

Hinweis:

Die Angaben wurden unmittelbar der Auskunft der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses entnommen und nicht durch den Unterzeichner erhoben. Die konkrete Adresslage, die vor Ort besichtigt wurde, ist bekannt, kann jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen nur anonymisiert wiedergegeben werden. Während die konkrete Lage dem Unterzeichner bekannt ist, ist die Grundrissituation, der genaue Ausstattungsstandard und der Erhaltungszustand zum Zeitpunkt des Verkaufs nur aufgrund der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Bemerkungen bekannt.

Die beiden Vergleichskauffälle sind grundsätzlich sehr gut zu einem Preisvergleich geeignet, allerdings ist zu berücksichtigen, dass beide Kauffälle im Juni des Jahres 2022 und somit rd. ein Jahr vor dem Wertermittlungsstichtag verkauft wurden.

Wie in Abschnitt 5 dargestellt wurde, hat von Mitte des Jahres 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag aufgrund der sich zunehmend bemerkbar machenden Einflüsse aus der Zinswende am Kapitalmarkt ein Preisrückgang von 10 bis 15 % bei vergleichbaren Immobilien stattgefunden. Wenn man diese Preisrückgänge einrechnet zeigen die beiden Kauffälle das folgende Preisniveau:

| Nr. | Gemarkung | Datum | Grundstücksfläche | Art | Baujahr | WFL | Ausstattungsstandard | BRW | Kaufpreis | auf den 04.07.2023 angepasster Kaufpreis/m ² WFL |
|-----|-----------|------------|--------------------|-----|---------|--------------------|----------------------|------------------------|-------------|---|
| 1 | Ismaning | 10.06.2022 | 207 m ² | REH | 2000 | 143 m ² | 3,5 | 2.300 €/m ² | 1.515.800 € | 9.010 bis 9.540 €/m ² |
| 2 | Ismaning | 15.06.2022 | 334 m ² | REH | 1992 | 160 m ² | 3,6 | 2.100 €/m ² | 1.620.000 € | 8.606 bis 9.113 €/m ² |

Wenn man ausgehend von diesen angepassten Kaufpreisen noch den im Vergleich zum Bewertungsobjekt etwas höheren Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte berücksichtigt, erscheint der zuvor abgeleitete vorläufige Vergleichswert in Höhe von 8.707 €/m² Wohnfläche durchaus plausibel.

6.2.7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind immer dann zusätzlich zu berücksichtigen, wenn bestimmte Merkmale bzw. Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie in den bisherigen Wertableitungen nicht berücksichtigt wurden und aus diesen Merkmalen bzw. Eigenschaften Beeinflussungen des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preisniveaus resultieren.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Ortsbesichtigung derartige Sachverhalte nicht festgestellt werden konnten, da die Innenräume der Immobilie nicht besichtigt werden konnten (siehe Abschnitt 2.2.1). In dieser Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorliegen.

6.2.7.4 Zusammenfassung der Wertableitungen / Sachwert des bebauten Grundstücks

Die Verwendung der zuvor dargestellten Parameter führt insgesamt zu folgendem Sachwert:

| | |
|---|--------------------|
| vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks | 972.238 € |
| + Marktanpassung 20 % | 194.448 € |
| <hr/> | |
| = vorläufiger Sachwert, nach Marktanpassung | 1.166.686 € |
| +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 0 € |
| <hr/> | |
| = Sachwert des bebauten Grundstücks | 1.166.686 € |

Der Sachwert entspricht somit, bezogen auf die Wohnfläche des gegenständlichen Wohngebäudes (rd. 134 m²), einem Wert von rd. 8.707 €/m² Wohnfläche.

6.3 Festlegung des Verkehrswertes

Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist

„der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

Wie bereits in Abschnitt 6.1 begründet, wurde das Sachwertverfahren für die Wertableitung des mit einem Einfamilienhaus und einem Garagengebäude bebauten Grundstücksfläche herangezogen, da davon auszugehen ist, dass dieses Verfahren die Vorgehensweise der weit überwiegenden Anzahl von potenziellen Käufern bei der Kaufpreisableitung nachvollzieht und für die Anwendung dieses Verfahrens im gegenständlichen Fall Daten in ausreichender Qualität zur Verfügung standen. Zusätzliche Wertermittlungsverfahren wurden nicht herangezogen.

In der zuvor durchgeführten Wertermittlung wurde für das Reiheneckhaus ein Sachwert von 1.166.686 € ermittelt. Unter abschließender Beachtung einer marktgerechten Rundung ergibt sich im Ergebnis folgender Verkehrswert.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2** dieses Gutachtens wird für **das Anwesen Marienbader Straße 17 in 85737 Ismaning** (Flurstück-Nr. 624/28, Gemarkung Ismaning) zum **Wertermittlungstichtag 04.07.2023** ein marktgerecht gerundeter

Verkehrswert in Höhe von

1.170.000 €

(in Worten: eine Million einhundertsiebzigttausend Euro)

ermittelt.

Hinweis!

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung der auf dem Anwesen vorhandenen Gebäude konnte nicht festgestellt werden, ob zusätzlich werthaltige bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), vorhanden sind.

7 Schlusswort

Der Unterzeichner ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

München, den 24.11.2023



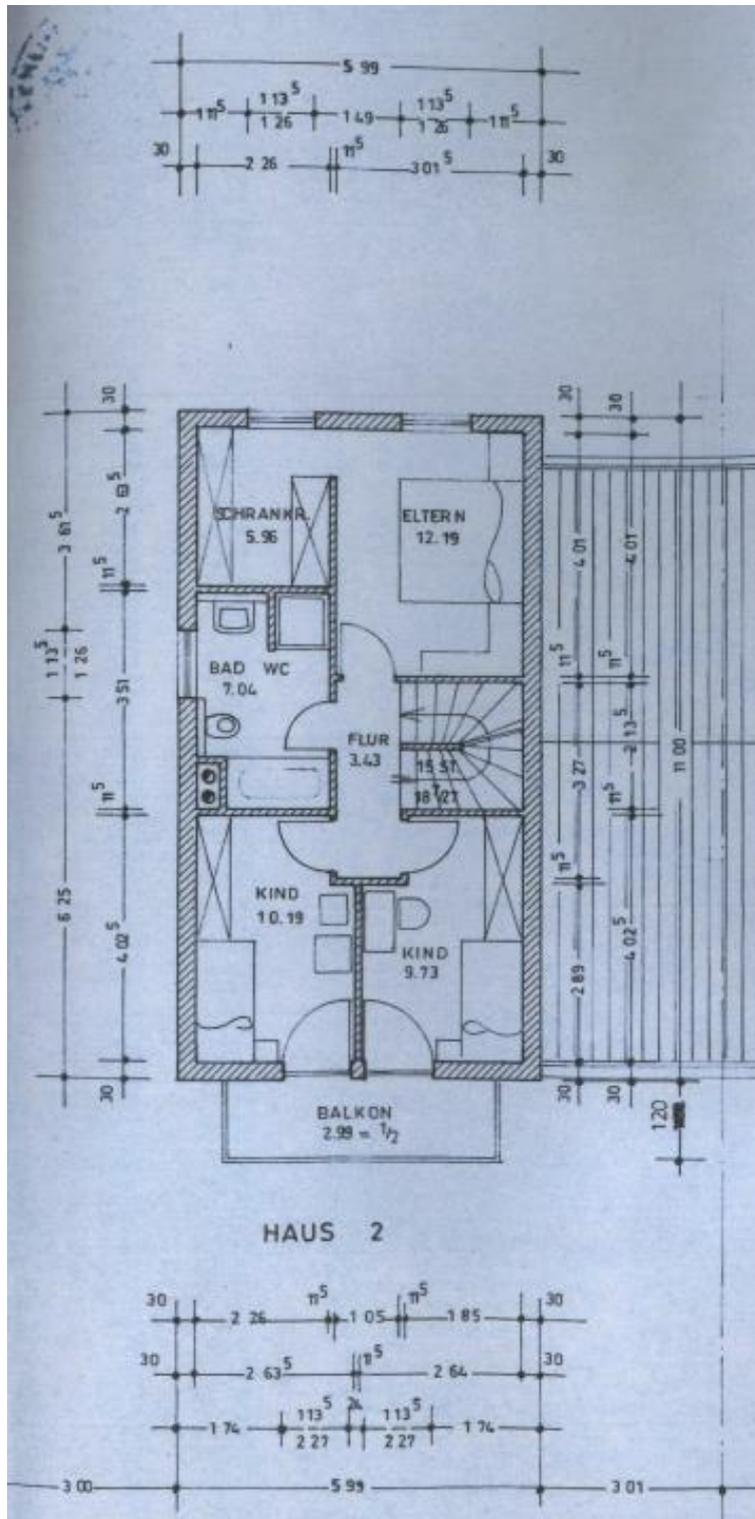
The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Peter Roßbach'. The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'Dipl.-Kfm. Peter Roßbach' around the top edge, 'Sachverständiger' around the bottom edge, and in the center: 'Königliche Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern', 'Bewertung für bebauten und unbebauten Grundstücken'.

Peter Roßbach MRICS

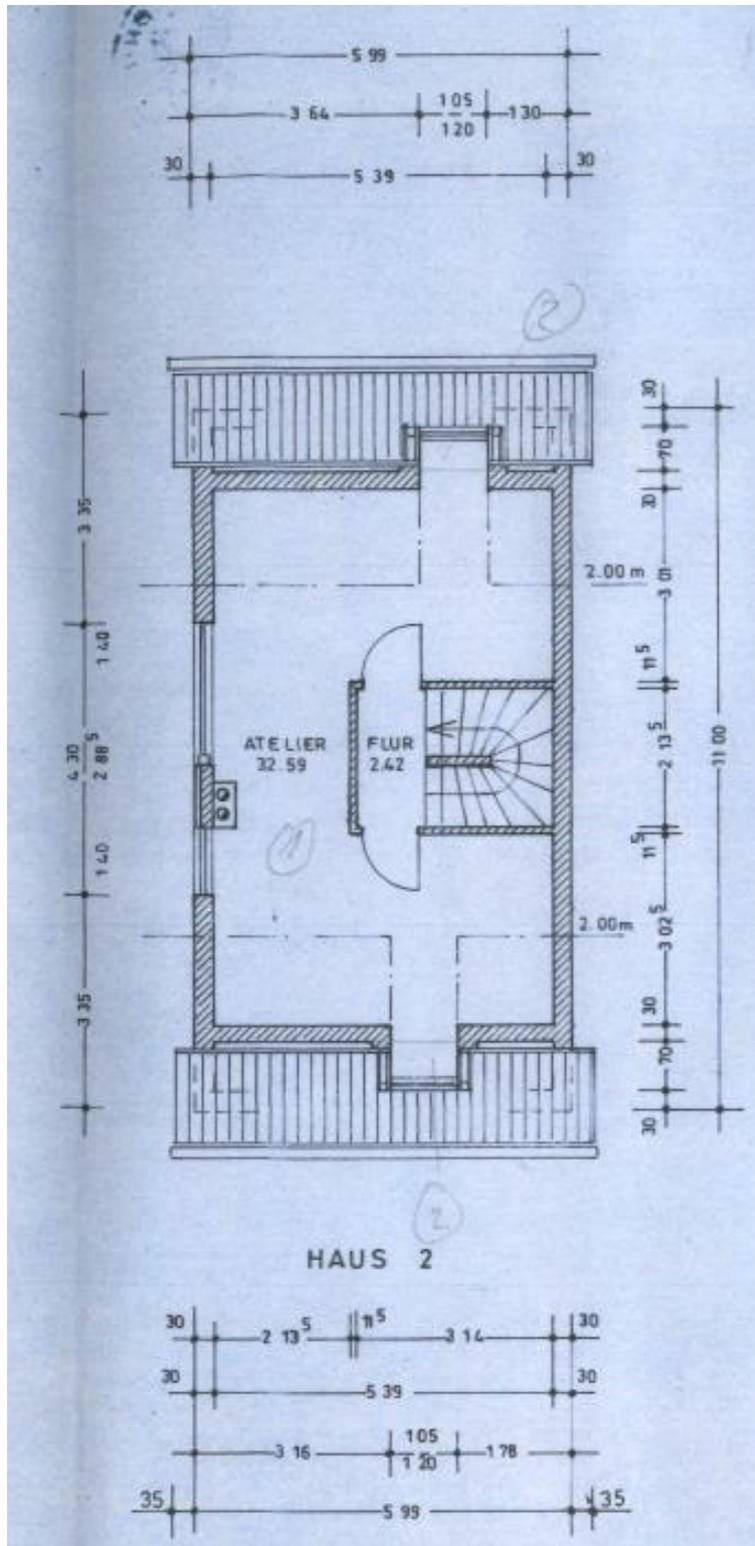
Dipl.-Kfm. – Immobilienökonom (ebs)

Das vorliegende Gutachten besteht aus 57 Seiten einschließlich Anlagen.

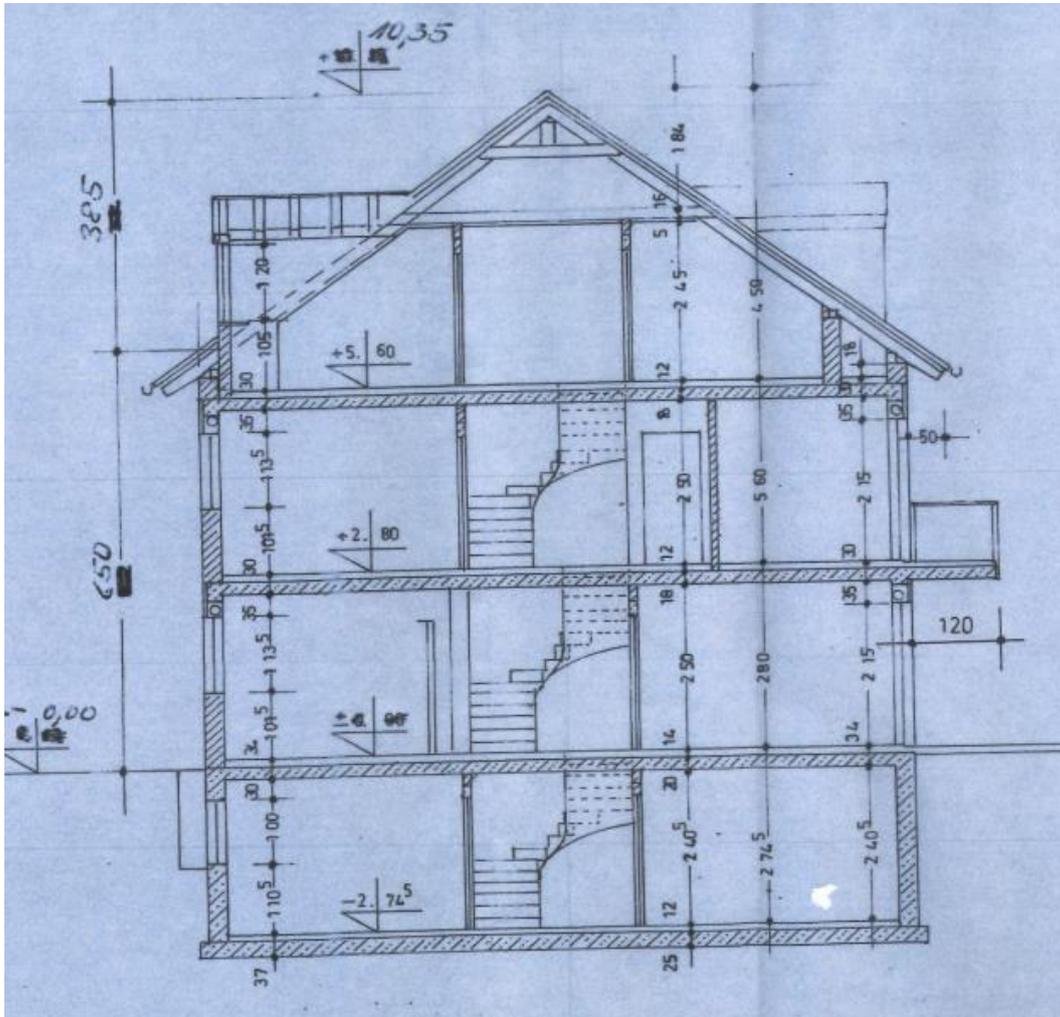
Anlage 1/3: Grundriss des Obergeschosses aus dem im Jahr 1999 genehmigten Eingabeplan, ohne Maßstab



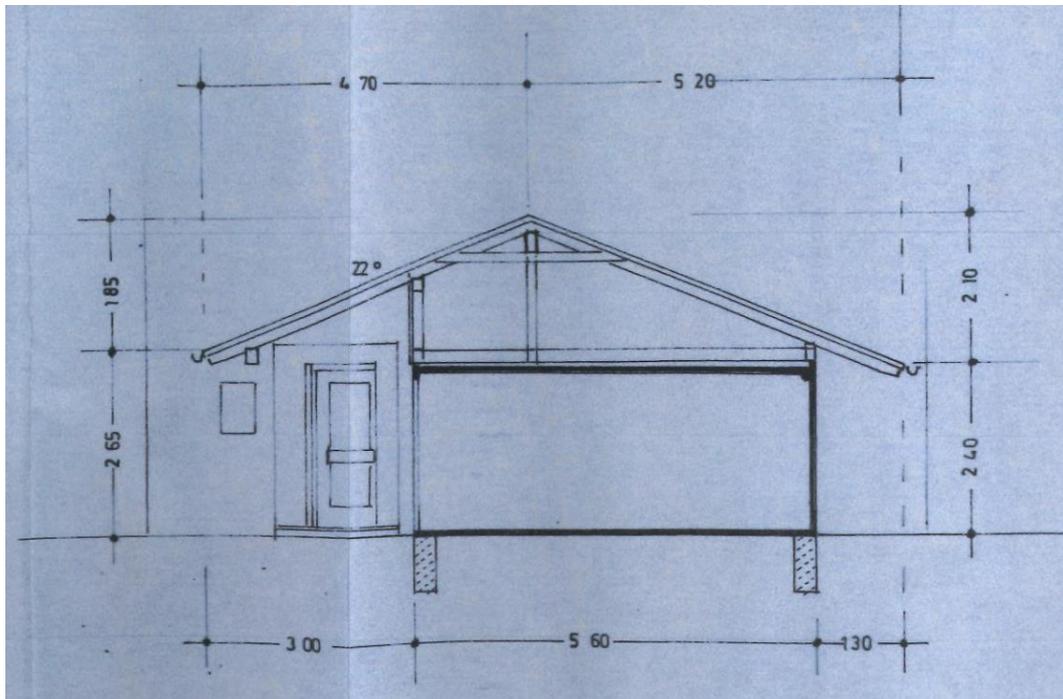
Anlage 1/4: Grundriss des Dachgeschosses aus dem im Jahr 1997 genehmigten Eingabeplan, ohne Maßstab



Anlage 2/1: Schnitt des Kettenhauses aus dem im Jahr 1997 genehmigten Eingabeplan ohne Maßstab



Anlage 2/2: Schnitt des Garagengebäudes aus dem im Jahr 1997 genehmigten Eingabeplan, ohne Maßstab



Anlage 3/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche**Brutto-Grundfläche (BGF)***nach Din 277 (2005), Bereiche a + b***Gebäude: Kettenhaus (Einfamilienhaus)**

| Gebäudeteil | Breite | Tiefe | Fläche | Geschosse/ | |
|-------------|--------|---------|----------------------|------------|-----------------------|
| | | | | Faktor | Grundfläche |
| KG | 5,99 m | 11,00 m | 65,89 m ² | 1,00 | 65,89 m ² |
| EG | 5,99 m | 11,00 m | 65,89 m ² | 1,00 | 65,89 m ² |
| OG | 5,99 m | 11,00 m | 65,89 m ² | 1,00 | 65,89 m ² |
| DG | 5,99 m | 11,00 m | 65,89 m ² | 1,00 | 65,89 m ² |
| Summe: | | | | | 263,56 m ² |

BGF Wohnhaus, gerundet: 264 m²**Gebäude: Garage**

| Gebäudeteil | Breite | Tiefe | Fläche | Geschosse/ | |
|-------------|--------|--------|----------------------|------------|----------------------|
| | | | | Faktor | Grundfläche |
| EG | 2,98 m | 5,60 m | 16,69 m ² | 1,00 | 16,69 m ² |
| DG | 2,98 m | 5,60 m | 16,69 m ² | 1,00 | 16,69 m ² |

BGF Nebengebäude, gerundet: 33 m²**BGF gesamt, gerundet:** 297 m²

Anlage 3/2: Berechnungen – Brutto-Rauminhalt**Brutto-Rauminhalt (BRI)***nach Din 277 (2005)***Gebäude: Kettenhaus (Einfamilienhaus)**

| Gebäudeteil | Breite | Tiefe | Fläche | Höhe | Geschosse/ | |
|-------------|--------|---------|----------------------|--------|------------|-----------------------|
| | | | | | Faktor | Rauminhalt |
| KG | 5,99 m | 11,00 m | 65,89 m ² | 2,41 m | 1,00 | 158,79 m ³ |
| EG | 5,99 m | 11,00 m | 65,89 m ² | 2,50 m | 1,00 | 164,73 m ³ |
| OG | 5,99 m | 11,00 m | 65,89 m ² | 2,50 m | 1,00 | 164,73 m ³ |
| DG | 5,99 m | 11,00 m | 65,89 m ² | 2,45 m | 0,67 | 108,16 m ³ |
| Summe: | | | | | | 596,41 m ³ |

BRI Wohnhaus, gerundet: 596,00 m³**Gebäude: Garage**

| Gebäudeteil | Breite | Tiefe | Fläche | Höhe | Geschosse/ | |
|-------------|--------|--------|----------------------|--------|------------|----------------------|
| | | | | | Faktor | Rauminhalt |
| EG | 2,98 m | 5,60 m | 16,69 m ² | 2,65 m | 1,00 | 44,23 m ³ |
| DG | 2,98 m | 5,60 m | 16,69 m ² | 2,65 m | 0,67 | 29,63 m ³ |
| Summe: | | | | | | 73,86 m ³ |

BRI Nebengebäude, gerundet: 74,00 m³**BRI gesamt, gerundet:** 670,00 m³

Anlage 3/3: Berechnungen – wertrelevante Geschossflächenzahl**Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)****Gebäude: Kettenhaus (Einfamilienhaus)**

| Gebäudeteil | Breite | Tiefe | Fläche | Geschosse/ Faktor | wertrelevante Geschossfläche |
|-------------|--------|---------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| EG | 5,99 m | 11,00 m | 65,89 m ² | 1,00 | 65,89 m ² |
| OG | 5,99 m | 11,00 m | 65,89 m ² | 1,00 | 65,89 m ² |
| DG | 5,99 m | 5,50 m | 32,95 m ² | 1,00 | 32,95 m ² |
| | 1,05 m | 2,25 m | 2,36 m ² | 1,00 | 2,36 m ² |
| | 1,05 m | 2,25 m | 2,36 m ² | 1,00 | 2,36 m ² |
| | 4,94 m | 5,50 m | 27,17 m ² | 0,50 | 13,59 m ² |
| Summe: | | | | | 183,04 m ² |

Geschossfläche, gerundet: **183 m²**Grundstücksgröße: **273 m²**wGFZ, gerundet: **0,67**

Anlage 3/3: Berechnungen – Wohnfläche**Wohnflächenberechnung***nach WoFlV (2003)*

| Lage | Bezeichnung | Wohnfläche |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| EG | Essküche | 14,02 m ² |
| | Windfang | 2,98 m ² |
| | WC | 1,47 m ² |
| | Diele | 3,61 m ² |
| | Abstellraum | 1,24 m ² |
| | Wohnzimmer | 25,10 m ² |
| OG | Schrankraum | 5,96 m ² |
| | Elternzimmer | 12,19 m ² |
| | Badezimmer/WC | 7,04 m ² |
| | Flur | 3,43 m ² |
| | Kinderzimmer | 9,73 m ² |
| | Kinderzimmer | 10,19 m ² |
| DG | Atelier | 32,59 m ² |
| | Flur | 2,42 m ² |
| | Zwischensumme: | 131,97 m ² |
| | abzgl. 3% Putz: | -3,96 m ² |
| EG | Terrasse überdeckt (zu 1/2) | 2,99 m ² |
| OG | Balkon (zu 1/2) | 2,99 m ² |
| Wohnfläche, insgesamt: | | 133,99 m² |

Wohnfläche, rd.: 134 m²

Anlage 3/4: Berechnungen – Nutzfläche**Nutzflächenberechnung***nach DIN 277 (2005)***Gebäude:** Kettenhaus (Einfamilienhaus)

| Lage | Bezeichnung | Wohnfläche |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------|
| KG | Kellerraum | 7,79 m ² |
| | Waschküche | 7,31 m ² |
| | Abstellraum | 3,04 m ² |
| | Heizungsraum | 3,61 m ² |
| | Vorraum | 4,27 m ² |
| | Hobbyraum | 21,69 m ² |
| Nutzfläche KG, gerundet: | | 48,00 m² |

Gebäude: Garage

| Lage | Bezeichnung | Wohnfläche |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| EG | Garage | 16,69 m ² |
| Nutzfläche Garage, gerundet: | | 17,00 m² |

Nutzfläche gesamt, gerundet:**65,00 m²**

Anlage 4: Bilddokumentation zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung



Außenansicht von Nordosten



Außenansicht von Nordwesten



Außenansicht von Norden