



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 einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebauten Flurstücks 191/61
in der Ickelsamerstraße 54 in 81825 München



Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 13. Juni 2023
Gefertigt am 03. August 2023

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 21 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 10 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag	4
1.2.	Unterlagen	4
1.3.	Ortsbesichtigung	5
1.4.	Annahmen	5
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1.	Lage der Objekte	5
2.2.	Grundbuch	5
3.	Grundstück	6
3.1.	Ortslage	6
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	7
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.4.	Lärmkartierung	8
3.5.	Erschließung	8
3.6.	Altlasten	8
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis	8
4.2.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
4.2.1.	Baubeschreibung	9
4.2.2.	Baubeschreibung Garage	11
4.3.	Baulicher Zustand und Mängel	11
4.4.	Beurteilung	11
5.	Wertermittlungsverfahren	12
6.	Vergleichswert	13
6.1.	Erläuterungen	13
6.2.	Ableitung des Vergleichswerts	13
7.	Sachwert	16
7.1.	Erläuterungen	16
7.2.	Sachwertermittlung	17
8.	Bodenwert	18
8.1.	Erläuterungen	18
8.2.	Bodenrichtwert	18
8.3.	Vorläufiger Sachwert	19
8.4.	Marktanpassung	19
8.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
8.6.	Sachwert	20
9.	Verkehrswert	21

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Ortsplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3 bis 4	Grundrisse KG, EG, OG, DG
Anlage 5	Schnitt
Anlage 6	Flächenberechnungen
Anlage 7	Kostenkennwert
Anlage 8 bis 10	Fotos

Digitale Kopie

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Infanteriestraße 5 in 80325 München
Aktenzeichen:	1510 K 322/22
Beweisbeschluss vom 23.03.2023:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmobjekte in der Gemarkung Trudering, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, in der Ickelsamerstraße 54, Flurstück 191/61, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 13. Juni 2023

1.2. Unterlagen

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

- Grundbuchauszug vom 21.12.2022

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Auskunft der LBK München
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.07.2023
- Vergleichspreise und Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Kopien der Eingabepläne mit Genehmigungsdatum vom 04.07.1979
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses München
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

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

Die Besichtigung fand am Dienstag, den 13. Juni 2023 um 10:00 Uhr statt unter Anwesenheit einer Miteigentümerin. Es konnten alle Innenräume und der Garten sowie die Einzelgarage von außen besichtigt werden. Die Miteigentümerin hat der Verwendung von Fotos im Gutachten zugestimmt.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altnutzungsfreies Grundstück und Gebäude 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 der Objekte

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberbayern
Ort: 81825 München
Straße, Hausnummer: Ickelsamerstraße 54

2.2. Grundbuch

Amtsgericht: München
Grundbuch von: Trudering
Band / Blatt: 488 / 17587

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Trudering
Flurstück 191/61, Ickelsamerstraße 54, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten zu 451 m²

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 2 zu 1: Rückauflassungsvormerkung

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

Anmerkung:

Lfd. Nr. 2, die Rückauflassungsvormerkung hat keinen Einfluß auf den Verkehrswert

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

3. Grundstück**3.1. Ortslage**

Die Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,5 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt der Bundesrepublik, für die bis zum Jahre 2039 ein Bevölkerungswachstum von rd. 7,5 % prognostiziert wird. München entwickelte sich zu einem der bevorzugten Standorte für innovative Technologien in Deutschland. Darüber hinaus besitzt München ebenso als Banken-, Industrie- und Versicherungs-, wie auch als Medien- und Messestandort internationale Bedeutung. Auch die sehr guten nationalen und internationalen Verkehrsanbindungen, der hohe Freizeitwert der Stadt und ihrer näheren Umgebung sowie das große kulturelle Angebot begründen die hohe Attraktivität der Stadt, die im Juni 2023 eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 4,3% (Bayern 3,2%, BRD 5,5%) aufwies.

Das Bewertungsobjekt befindet sich östlich der Innenstadt im 15. Münchner Stadtbezirk Trudering-Riem, dem flächenmäßig größten Stadtbezirk mit ca. 76.000 Einwohnern. Der Stadtbezirk liegt an der östlichen Stadtgrenze und grenzt im Westen an die Stadtbezirke Bogenhausen und Berg am Laim und im Süden an Ramersdorf-Perlach. Der Stadtteil Trudering, in dem das Bewertungsobjekt liegt, wird durch eine weiträumige Ein- und Zweifamilienhausbebauung bestimmt. Der Truderinger Wald, die größte zusammenhängende Waldfäche der Stadt und der Riemer Park in der Messestadt, der drittgrößte Park Münchens, besitzen mit ihren Grünflächen und dem Riemer See eine bedeutende Erholungs- und Freizeitfunktion.

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich der Wasserburger Straße, von der die Ickelsamerstraße über die nach Norden abzweigende Windbauerstraße erreicht wird. Der Münchner Hauptbahnhof ist ab der S- und U-Bahnhaltestelle Trudering in ca. 17 Minuten und die Messestadt West sowie die Riemarcaden in ca. fünf Minuten erreicht. Die Fahrzeit zur S- und U- Bahnhaltestelle mit dem Bus beträgt ca. fünf Minuten. Die Ickelsamerstraße ist über die Wasserburger Landstraße an den Mittleren Ring, der ca. 5,5 km westlich verläuft, gut angebunden.

Eine ausreichende Nahversorgung, Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie Gymnasien sind im Stadtbezirk vorhanden. Die Infrastruktur wird insgesamt als durchschnittlich eingestuft.

Die Bebauung im Umfeld besteht aus einer Mischung von Einfamilien- und Doppelhäusern. Nach dem Mietspiegel für München 2021 und der Lagekarte des Münchner

Gutachterausschusses wird die Lage des Bewertungsobjekts als durchschnittliche Wohnlage beurteilt.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Das Eckgrundstück liegt an der Südostseite der Ickelsamerstraße und wird an seiner Nordwestseite von einer kurzen Stichstraße, die vier weitere Grundstücke erschließt, begrenzt.

Die zweispurig ausgebauten Ickelsamerstraße mit beidseitigen Gehwegen und Längsparkmöglichkeiten an der gegenüberliegenden Straßenseite, ist eine ruhige Anliegerstraße, die von begrünten Vorgärten gesäumt wird.

Das Grundstück Flurstück 191/61 (s. Anlage) mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 451 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer abgeschrägten Nordwestecke. Es ist nahezu eben, die Straßenfrontlänge an der Ickelsamerstraße beträgt ca. 11 m und die Grundstückstiefe ca. 34 m.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer voll unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit einem ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Eine Einzelgarage ist kommunal an der südwestlichen Grenze errichtet. Die Garagenzufahrt liegt an der Stichstraße und ein Gartentürchen neben der Garage führt auf das Grundstück.

Das Grundstück ist entlang der Straße mit einem Stahlzaun auf einem massiven Sockel eingefriedet und mit einer Hecke bepflanzt, ein kleiner Abschnitt davon ist mit einer massiven Mauer begrenzt. Die Vorgartenfläche wird durch kleine Bäume und Büsche begrünt, der Garten ist mit Rasen und mit Büschen gestaltet. Die mit Betonplatten befestigte Terrasse liegt an der Südwestseite und ein mit Betonplatten befestigter Weg verläuft an der Nordwestseite des Wohnhauses. Die ebenfalls mit Betonplatten befestigte Zufahrt zur Garage ist nicht eingefriedet.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der digitale Flächennutzungsplan der Stadt München definiert das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als reines Wohngebiet. Es existiert kein Bebauungsplan; die Bebaubarkeit wird nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt. Es gibt eine vordere Baugrenze die 5 m parallel zur Ickelsamerstraße, eine die 6,25 m parallel zur Stichstraße verläuft und eine Bauraumtiefe von 13 m. Es gilt die Baumschutz- und Stellplatzverordnung sowie die Gartenstadtsatzung Kat. A.

Die Doppelhaushälfte ich baurechtlich genehmigt.

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.

3.4. Lärmkartierung

Das Flurstück 191/61 liegt außerhalb des durch die Wasserburger Landstraße und S-Bahnstrecke lärmbelasteten Bereichs.

3.5. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Die Ickelsamerstraße ist vollständig ausgebaut und öffentlich gewidmet.

3.6. Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Landeshauptstadt München vom 27.07.2023, Referat für Klima- und Umweltschutz, Abteilung Abfallrecht, Altlasten, Wasserrecht, RKU-IV-11 ist das Grundstück Ickelsamerstr. 54 mit der Flurstücksnummer 191/61 nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Erkenntnisse über altlastenrelevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis

Die Doppelhaushälfte und die Garage werden von der Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt.

Die Wohnfläche wurde anhand des genehmigten Eingabtplans mit rd. 187,5 m² ermittelt, inkl. des ausgebauten Dachgeschosses und der Balkonfläche, die zu ½ im Ansatz enthalten ist. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 70,8 m². Der Dachgeschossausbau ist in den Planunterlagen nicht dargestellt, eine Wohnflächenermittlung wurde überschlägig anhand des Schnitts ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Das Baujahr der Doppelhaushälfte wird lt. Miteigentümerin mit 1982 angegeben.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.

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).

Die voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss wird durch ein Satteldach mit Dachüberständen gedeckt. Laut Eingabeplan sind die Kommunwände des Doppelhauses durch eine Gebäudedehnfuge getrennt.

Der Hauseingang an der Gebäudenordostseite liegt vier Differenzstufen über dem Gelände. Über einen Windfang werden ein Gäste-WC, eine Abstellkammer und eine Essdiele erreicht. Von der Essdiele mit einer zweimalviertelgewendelten Treppe gelangt man in eine Küche und über eine breite Wandöffnung in ein Wohnzimmer. Das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet. Die Terrasse wird zum Teil durch den auskragenden Balkon überdacht.

Im Obergeschoss sind zwei nach Südwesten ausgerichtete Zimmer, beide Zimmer mit Balkonzugang sowie ein nach Nordosten orientiertes Schlaf- und Ankleidezimmer und ein Badezimmer untergebracht. Das Schlafzimmer wird zusätzlich über ein Nordwestfenster belichtet. Der Balkon wird durch das auskragende Dach nahezu überdeckt.

Das Dachgeschoss ist als Studio mit Küchenzeile und Badezimmer ausgebaut. Es wird über eine kleine Gaube, ein Fenster an der Giebelseite und über Dachflächenfenster belichtet. Der Dachgeschossausbau ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Das Ausbaujahr ist nicht bekannt.

Der an die Terrasse angrenzende Garten ist ansprechend gestaltet. Im südlichen Gartenbereich befinden sich ein Gartenhäuschen und an der Garage ein überdachter Freisitz.

Im Keller sind ein großer Hobbyraum, der über einen breiten Lichtschacht belichtet und belüftet wird und beheizbar ist, sowie ein Kellerraum, eine Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Dusche und ein Heizungsraum vorhanden. Die Kellerräume werden über Lichtschächte belichtet und belüftet.

4.2.1. Baubeschreibung

Rohbau

Außenwände:	Stahlbetonwände im KG Ab dem Erdgeschoss Ziegelwände, 30 cm		
Innenwände:	Massiv, 24 cm und 11,5 cm		
Bodenplatte/Decken:	Stahlbeton		
Treppe:	Zweimalviertelgewendelte Natursteinbelag und schmiedeeisernem Geländer	Stahlbetontreppe	mit

Dachkonstruktion:	Wärmegedämmter, ziegelgedeckter Pfettendachstuhl in Holz mit Kehlbalken
Balkon:	Auskragende Betonplatte, gefliest mit gestrichenem Metallgeländer
Fassade:	Verputzt und gestrichen, die Giebelwand im Dachgeschoss ist vermutlich wärmegedämmt, da ein horizontaler Absatz sichtbar ist

Ausbau

Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen, Dachschräge mit Gipskarton verschalt, Badezimmer im DG holzverschalt und weiß gestrichen Wände in der Waschküche gefliest EG: Gäste-WC, raumhoch weiß gefliest Objektwand in der Küche gefliest OG/DG: Badezimmer raumhoch gefliest
Bodenbeläge:	EG: gefliest OG: Parkettbelag, Badezimmer gefliest DG: Laminatbelag, Badezimmer gefliest KG: gefliest
Türen:	Hauseingangstür als massives Holztürblatt mit Glasausschnitten Innentüren als Holzfüllungstüren in Holzzargen, weiß, zum Teil mit Glasausschnitten Im Dachgeschoss glatte, weiß beschichtete Türblätter in Stahlzargen Im Kellergeschoss glatte, weiße Türblätter in Stahlzargen
Fenster:	Naturbelassene Holzfenster mit Schallschutzverglasung, innen weiß gestrichen und Kunststoffrolllos, die zum Teil elektrisch bedienbar sind. Fenster abschließbar Weiße Kunststoff-Dachflächenfenster Keller mit Kunststofffenstern und Stahlfenster mit Mäusegitter
Elektroinstallation:	Dem Baualter entsprechende Ausstattung Im Hobbyraum sind die Elektroleitungen unter Putz verlegt
Sanitärinstallation:	EG: Gäste-WC mit Stand-WC und Handwaschbecken OG: Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Hänge-WC und Handwaschbecken DG: Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche mit abgerundeter Kunststoffabtrennung, Hänge-WC und Handwaschbecken DG: Küchenzeile im Dachgeschoss vorhanden KG: Dusche, Waschmaschinenschluss, Ausguss
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Räume werden mit Radiatoren beheizt
Sonstiges:	Kamin im Wohnzimmer Gartenhäuschen in Holzkonstruktion, überdachter Freisitz

4.2.2. Baubeschreibung Garage

Die Einzelgarage ist lt. Plan in Massivbauweise errichtet und mit einem Flachdach gedeckt. Die Garage ist mit einem Betonboden, einem Kunststofftor und einer Tür, die in den Garten führt, ausgeführt.

4.3. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - 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.

Die Doppelhaushälfte vermittelt einen instand gehaltenen gepflegten Zustand, sie entspricht jedoch weitestgehend dem Baujahr mit einem guten Ausstattungsstandard. Modernisierungen und energetische Sanierungen wurden nicht ausgeführt.

Schäden wurden nicht genannt und konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

4.4. Beurteilung

Der Stadtteil Trudering besitzt eine durchschnittliche Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das Verkehrsnetz. Die Nähe zur Innenstadt und zu Freizeit- und Erholungsflächen wird als durchschnittlich beurteilt.

Das Quartier mit Einfamilien- und Doppelhäusern liegt zwischen der Wasserburger Landstraße und der S-Bahntrasse, die in Richtung Osten nach Zorneding führt. Es wird gemäß Mietspiegel der Stadt München und der Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses München als durchschnittliche Wohnlage definiert.

Die Ickelsamerstraße ist eine ruhige Anliegerstraße ohne Verkehrsbelastung. Die Grundstücksgröße von 451 m² und die Wohnfläche von rd. 187 m² sind im Verhältnis zu den durchschnittlichen Größen der Doppelhaushälften als groß zu beurteilen.

Die Doppelhaushälfte vermittelt einen gepflegten und instand gehaltenen Eindruck. Der Ausstattungsstandard des Wohnhauses entspricht dem des Baujahrs, mit Ausnahme des nachträglich ausgebauten Dachgeschosses. Das Wohnhaus wurde weder modernisiert noch energetisch saniert.

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 ImmoWertV21 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.

Für die Bewertung der Doppelhaushälfte liegt eine Anzahl von Vergleichspreisen vor, sodass der Verkehrswert von Vergleichswerten abgeleitet und durch den Sachwert plausibilisiert werden kann.

6. Vergleichswert

6.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungsstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

6.2. Ableitung des Vergleichswerts

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in vergleichbarer Bauqualität und in guten Lagen wurden vom Gutachterausschuss mitgeteilt. Mit Ausnahme des Objekts 1 sind bei allen Vergleichsobjekten oberirdische Garagen vorhanden. Das Objekt 1 wurde zur Vergleichbarkeit mit 15.000 € beaufschlagt. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Baujahr	Vermietung	Kaufpreis
1	01.09.2022	230 m ²	120 m ²	1980	nein	1.215.000 €
2	01.06.2022	445 m ²	180 m ²	1976	teilweise	1.125.000 €
3	01.04.2022	376 m ²	160 m ²	1975	nein	1.350.000 €
4	01.03.2022	436 m ²	165 m ²	1974	teilweise	1.470.000 €
5	01.11.2021	592 m ²	120 m ²	1975	nein	1.360.000 €
6	01.07.2021	303 m ²	130 m ²	1978	ja	1.170.000 €
7	01.05.2021	414 m ²	155 m ²	1981	nein	1.329.000 €

Anmerkung:

- Zu 1) Bessere, gute Lage, vergleichbare Infrastruktur, bessere Lage zum Ostpark, wesentlich kleineres Grundstück und sehr kleiner Gartenbereich, Wohnhaus wurde saniert, kleinere Wohnfläche, keine Garage vorhanden
- Zu 2) Bessere, gute Stadtrandlage, schlechtere Infrastruktur, Wohnhaus unsaniert, einfacher Ausstattungsstandard, vergleichbares Grundstück und Zuschnitt und vergleichbare Wohnfläche, Garage vorhanden
- Zu 3) Bessere, gute Stadtrandlage, schlechtere Infrastruktur, Wohnhaus teilweise saniert, einfacher Ausstattungsstandard, kleineres Grundstück und vergleichbarer

Zuschnitt, Garten ist nach Norden ausgerichtet, kleinere Wohnfläche, Garage vorhanden

- Zu 4) Bessere, gute Stadtrandlage, schlechtere Infrastruktur, Wohnhaus unsaniert, einfacher Ausstattungsstandard, vergleichbares Grundstück, langer und schmaler Zuschnitt und vergleichbare Wohnfläche, Garage vorhanden, Erdgeschoss vermietet
- Zu 5) Bessere, gute Stadtrandlage, schlechtere Infrastruktur, Wohnhaussanierung unbekannt, einfacher Ausstattungsstandard, vergleichbare Grundstücksgröße, vergleichbarer langer und schmaler Zuschnitt, wesentlich kleinere Wohnfläche, Garage vorhanden
- Zu 6) Bessere, gute Stadtrandlage, schlechtere Infrastruktur, Wohnhaus unsaniert, einfacher Ausstattungsstandard, kleineres Grundstück, vergleichbarer Zuschnitt und kleinere Wohnfläche, Garage vorhanden
- Zu 7) Bessere, gute Lage, vergleichbare Infrastruktur, bessere Lage zum Ostpark, Wohnhaus wurde durchschnittlich, teilweise saniert, kleines Grundstück und kleinere Wohnfläche, Garage vorhanden

Die Vergleichsobjekte liegen alle in einer guten Lage. Die individuellen Kriterien der Vergleichsobjekte wie Infrastruktur, Grundstückszuschnitt und Ausrichtung, Sanierung und Vermietung werden mit Zu- und Abschlägen an die Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst. Die Vergleichsobjekte Nr. 1, 3 und 7 sind durchschnittlich saniert und werden mit einem pauschalen Abschlag an das unsanierte Bewertungsobjekt angepasst. Untersuchungen des Gutachterausschusses München ergaben, dass vermietete Wohnungen um ca. 6% geringer gehandelt werden. Die teilweise vermieteten Vergleichsobjekte werden beabschlagt, da Käufer üblicherweise eine Doppelhaushälfte für den Eigenbedarf erwerben.

Objekt	Preis	Lage	Lage-kriterien	Sanie-rung	Vermietung	Summe	angepasster Preis
1	1.215.000 €	-15,0%	5,0%	-5,0%		-15,0%	1.032.750 €
2	1.125.000 €	-25,0%	10,0%		-6,0%	-21,0%	888.750 €
3	1.350.000 €	-15,0%	10,0%	-5,0%		-10,0%	1.215.000 €
4	1.470.000 €	-25,0%	5,0%		-6,0%	-26,0%	1.087.800 €
5	1.360.000 €	-25,0%	5,0%			-20,0%	1.088.000 €
6	1.170.000 €	-25,0%	10,0%		-6,0%	-21,0%	924.300 €
7	1.329.000 €	-15,0%		-5,0%		-20,0%	1.063.200 €

Die Wertentwicklung der Kaufpreise der Vergleichsobjekte, vom Verkaufsdatum bis zum Wertermittlungsstichtag, wird anhand der Auswertungen des Immobilienmarktberichts des Gutachterausschusses München 2021 und 2022 für Doppelhaushälften in durchschnittlicher und guter Lage und der Baujahresgruppe 1980-1989, bezogen auf pro m² Wohnfläche, mit 12% p.a. angepasst. Gemäß der Auswertung des Gutachterausschusses zeigen Doppelhaushälften im Wiederverkauf ein stabiles Preisniveau innerhalb des Jahres 2022.

Objekt	angepasster Preis	Datum	Wert-steigerung	angepaßter Preis	Preis/m ² Wohnfläche
1	1.032.750 €	01.09.2022	3,0%	1.063.733 €	8.864 €/m ²
2	888.750 €	01.06.2022	6,0%	942.075 €	5.234 €/m ²
3	1.215.000 €	01.04.2022	8,0%	1.312.200 €	8.201 €/m ²
4	1.087.800 €	01.03.2022	9,0%	1.185.702 €	7.186 €/m ²
5	1.088.000 €	01.11.2021	13,0%	1.229.440 €	10.245 €/m ²
6	924.300 €	01.07.2021	18,0%	1.090.674 €	8.390 €/m ²
7	1.063.200 €	01.05.2021	19,0%	1.265.208 €	8.163 €/m ²

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer, Preise mit einer Abweichung größer 15 %, ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung der Doppelhaushälfte mit oberirdischer Garage herangezogen.

Objekt	angepaßter Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	8.864 €/m ²	8.040 €/m ²	unter 6.834 €/m ²	8.864 €/m ²	8.161 €/m ²
2	5.234 €/m ²			x	
3	8.201 €/m ²			8.201 €/m ²	
4	7.186 €/m ²		über 9.247 €/m ²	7.186 €/m ²	
5	10.245 €/m ²			x	
6	8.390 €/m ²			8.390 €/m ²	
7	8.163 €/m ²			8.163 €/m ²	
				Mittelwert	8.161 €/m ²

Somit ergibt sich der Vergleichswert der Doppelhaushälfte mit oberirdischer Garage mit:

Mittelwert 8.161 €/m ²	Wohnfläche x 187,50 m ²	Vergleichswert 1.530.157 €
--------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Vorläufiger Vergleichswert	1.530.157 €
-----------------------------------	--------------------

Besondere Bauteile

Das auf dem Grundstück errichtete Gartenhäuschen und der überdachte Freisitz werden pauschal ermittelt

Gartenhäuschen wird pauschal in Ansatz gebracht	7.500 €
Überdachter Freisitz wird pauschal in Ansatz gebracht	2.000 €

Vorläufiger Vergleichswert	1.539.657 €
-----------------------------------	--------------------

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Vergleichsobjekte sind zum Teil unsaniert und vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt. Die Vergleichsobjekte, die teilweise saniert wurden, wurden bereits mit einem Abschlag an den Zustand des Bewertungsobjekts angepasst. Somit sind keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Vergleichswert	1.539.657 €
	rd. 1.540.000 €

7. Sachwert

7.1. Erläuterungen

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten (NHK 2010), abzgl. der Alterswertminderung. In diesem Wertermittlungsverfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ermittlung der Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden die gewöhnlichen Normalherstellungskosten NHK 2010 je Fläche-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit und der jeweiligen Gebäudeart zugrunde gelegt. In den Normalherstellungskosten sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten enthalten. Die NHK 2010 unterscheiden für freistehende Einfamilienwohnhäuser fünf Gebäudestandardstufen (1 bis 5), wobei die Stufe eins dem einfachsten und die Stufe fünf dem höchsten Standard entspricht. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend seiner Ausstattungsmerkmale wie Qualität, der verwendeten Materialien und energetischen Eigenschaften zu qualifizieren. Aus der Gebäudeart und der Standardstufe ergibt sich der gewichtete Kostenkennwert. Besondere Bauteile wie Außentreppen, Kellerlichtschächte usw. sind ggf. separat zu erfassen.

Da sich die Normalherstellungskosten in aller Regel auf einen in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt beziehen, sind sie mit Hilfe geeigneter Baukostenindexreihen auf die Preisverhältnisse des jeweiligen Bewertungstichtages umzurechnen. Der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt nach den Veröffentlichungen des Statistischen

Bundesamtes für das I. Quartal 2023 für Wohngebäude insgesamt 158,9 Punkte, bezogen auf die Basis 2015 = 100, umgerechnet auf Basis 2010 = 1,764.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München ermittelt Sachwertfaktoren, die für die Wertermittlung herangezogen werden.

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ergibt sich aus der technisch-wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung wird linear vorgenommen.

Marktanpassung

Der Sachwert ist anhand von Faktoren, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, anzupassen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Soweit die objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch nicht berücksichtigt wurden und es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen, sind diese nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV21 zu berücksichtigen. Dazu gehören unter anderem eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

7.2. Sachwertermittlung

Doppelhaushälfte

Gebäudeart entspr. NHK 2010

Doppelhäuser, KG, EG, OG und ausgebautes DG, Kostenkennwert 2.11

ermittelter Kostenkennwert

774 €/m²

Stichtag

13.06.2023

Baujahr

1982

Bruttogrundfläche (red. BGF) (s. Anlage)

402 m²

Herstellungskosten, gemäß Baukostenindex 2010

Kostenkennwert gewichtet (s. Anlage)

774 €/m²

Regionalfaktor

1,606

Baukostenindex (2015) zum Stichtag 13.06.2023

1,764

Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

rd. 2.193 €/m²/BGF

881.586 €

Garage

pauschal

15.000 €

Balkon wird pauschal in Ansatz gebracht

pauschal

5.000 €

Gartenhäuschen wird pauschal in Ansatz gebracht

pauschal

7.500 €

Überdachter Freisitz wird pauschal in Ansatz gebracht	pauschal	2.000 €
Herstellungskosten des Gebäudes inkl. bes. Bauteile		911.086 €
Alterswertminderung		
Gewichtetes Baujahr (1959/1967), nach BRI	1982	
Alter	41 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer entsprechend der Sach- wertrichtlinien:	rd. 29 Jahre	
Lineare Alterswertminderung	59 %	-537.541 €
Vorläufiger Gebäudesachwert		373.545 €

8. Bodenwert

8.1. 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.

8.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München hat zum 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert von 2.400 €/m², bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,6 ermittelt. Der Bodenrichtwert wird nach Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung herangezogen. Die Preisentwicklung im Jahr 2022 für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen Lagen ist gemäß der Auswertung des Gutachterausschusses München stabil geblieben. Auswertungen für das Jahr 2023 liegen nicht vor und sind aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung nicht ableitbar.

Grundstück Flurstück 191/61	451 m ²
Bodenrichtwert zum 01.01.2022, WGFZ 0,6	2.400 €/m ²

Für die Bewertung wird die tatsächliche WGFZ wie folgt ermittelt:

WGFZ	Geschossfläche	/Grundstücksgröße	0,56
------	----------------	-------------------	------

254 m ²	/ 451 m ²
--------------------	----------------------

Laut Auskunft des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt ist der Bodenrichtwert, dem eine WGFZ von 0,6 zugeordnet ist, anhand der vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten wie folgt anzupassen:

WGFZ 0,60	Ukoe 0,752
WGFZ 0,56	Ukoe 0,730

Angepasster Bodenwert / Ukoe des Bodenrichtwerts x Ukoe des Bewertungsgrundstücks

2.400 €/m ²	x Ukoe 0,730	/ Ukoe 0,752	=	rd. 2.330 €/m ²
------------------------	--------------	--------------	---	----------------------------

An die tatsächliche WGFZ angepasster Bodenwert

rd. 2.330 €/m ²	=
----------------------------	---

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert mit:

451 m ²	x	2.330 €/m ²	=	1.050.830 €
--------------------	---	------------------------	---	-------------

Vorläufiger Bodenwert

1.050.830 €	=
--------------------	---

8.3. Vorläufiger Sachwert

Gebäudesachwert	373.545 €
Bodenwert	1.050.830 €
Vorläufiger Sachwert	1.424.375 €

8.4. Marktanpassung

Der Gutachterausschuss ermittelt für Doppelhaushälften Sachwertsfaktoren, die für die besonderen wertrelevanten Objektmerkmale entsprechend angewandt werden.

Wohnfläche > 150 m ²	1,02
Grundstücksgröße, >400 m ² bis 500 m ²	1,07
Summe	2,09
Mittelwert	/ 2
	1,05
Marktangepasster Sachwert	1.495.594 €
	1,495.594 €

8.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Keine

8.6. Sachwert

Sachwert 1.495.594 €
rd. 1.500.000 €

Der Verkehrswert wird vom geringfügig höheren Vergleichswert abgeleitet.

Digitale Kopie

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und Einzelgarage bebauten Flurstücks 191/61 in der Ickelsamerstraße 54 in 81825 München, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem höheren Vergleichswert, der durch den Sachwert plausibilisiert wird, und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 13. Juni 2023 mit

1.540.000 EURO

(in Worten: eine Million fünfhundertvierzigtausend EURO) festgestellt.

München, den 03. August 2023

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



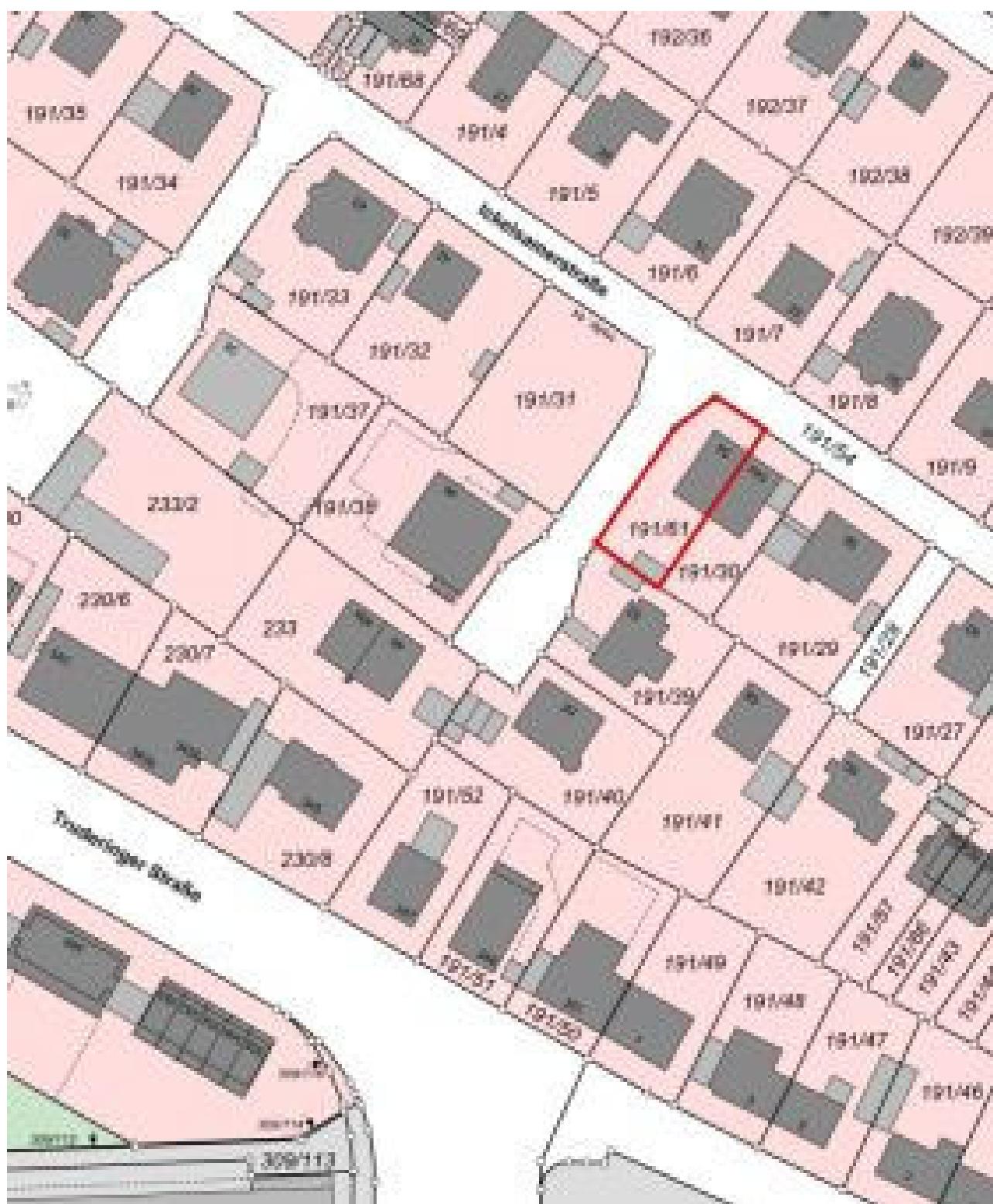
Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



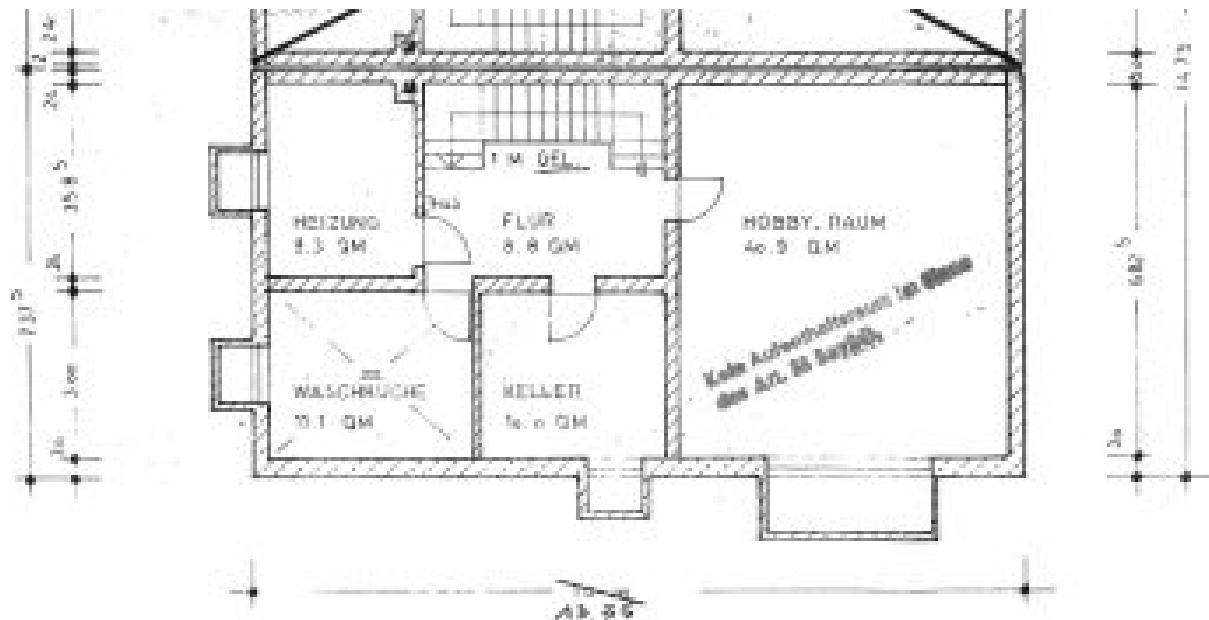
Ortsplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

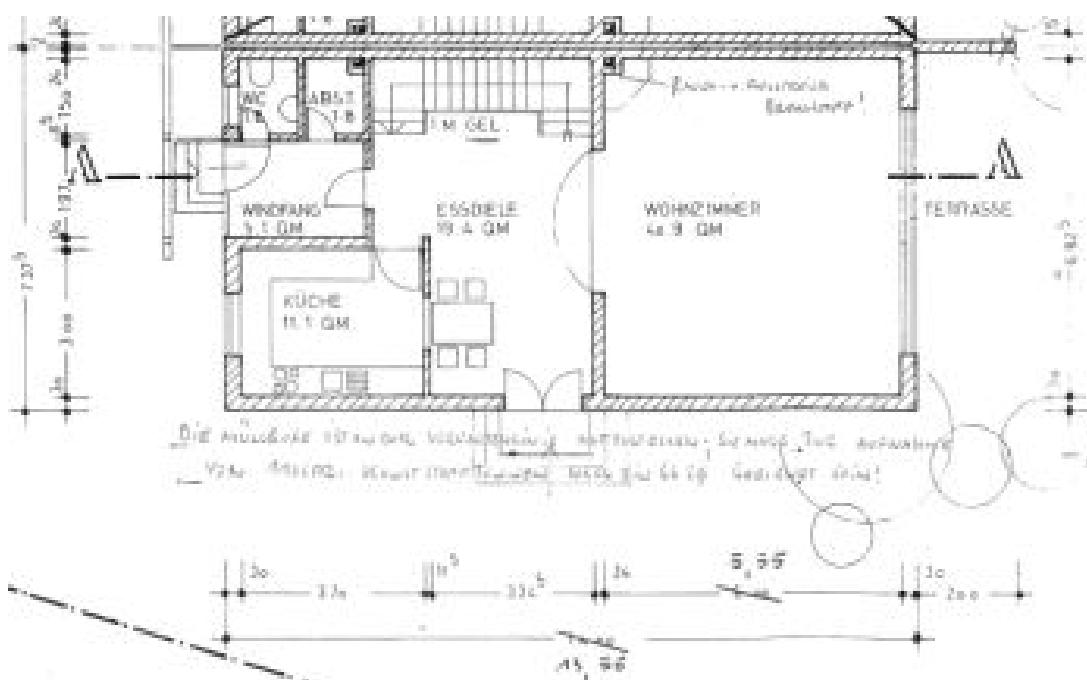


Lageplan

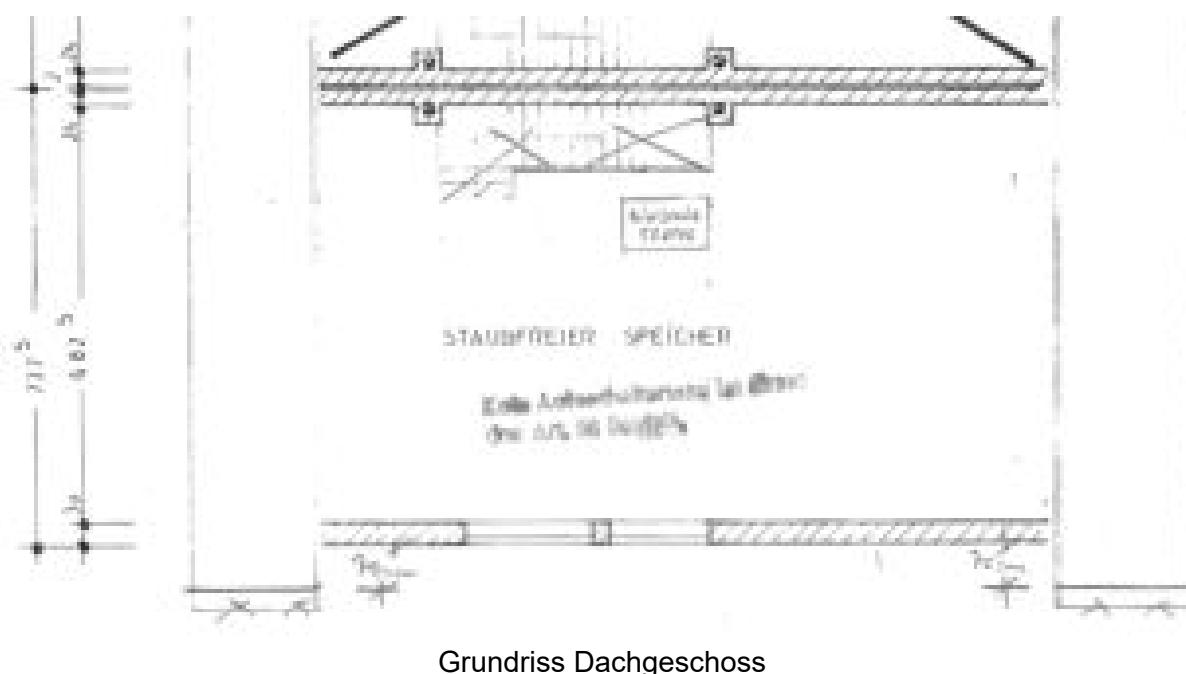
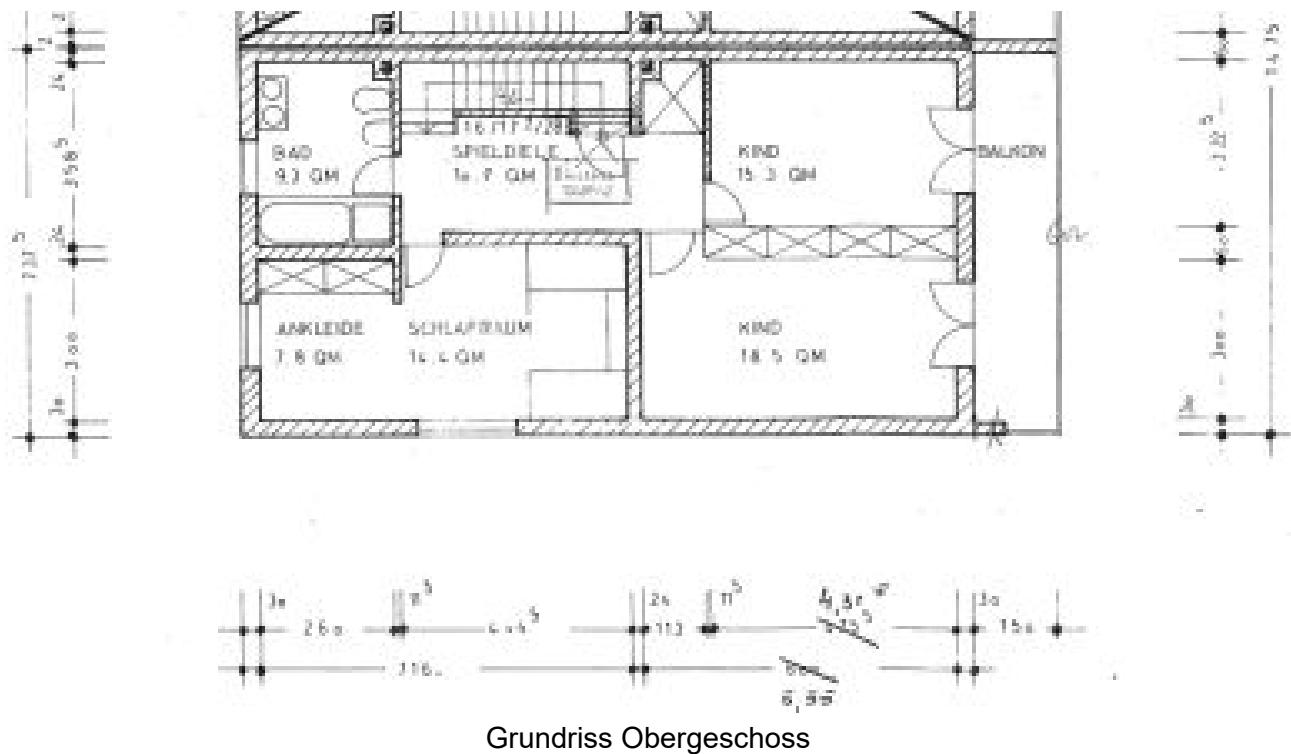
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

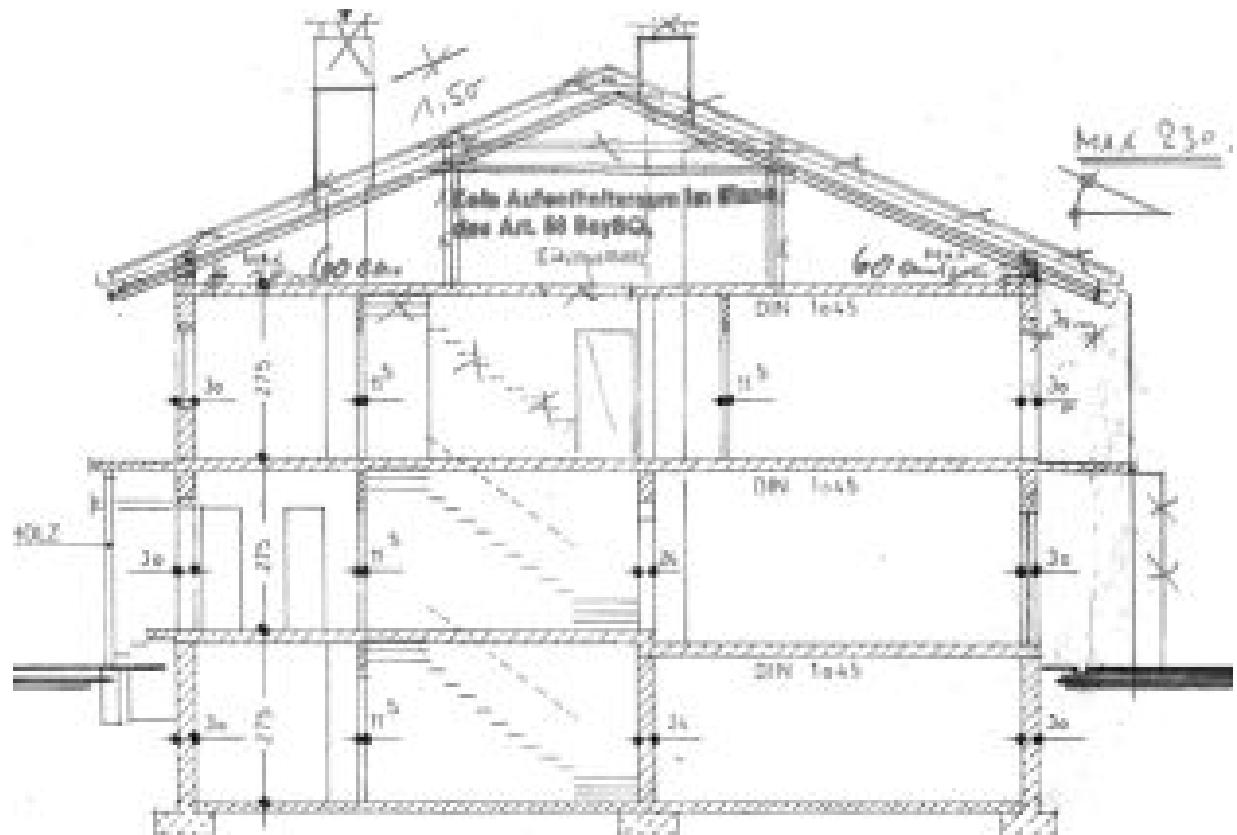


Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß





Schnitt

Ermittlung der Flächen nach DIN 277 und BauNVO entsprechend des vorliegenden Eingabeplans				
	Breite	Länge	Geschoßfläche	Brutto-grundfläche
KG	7,37 m	13,55 m		99,86 m ²
EG	7,40 m	13,61 m	100,71 m	100,71 m ²
OG	7,40 m	13,61 m	100,71 m	100,71 m ²
DG	7,40 m	13,61 m		100,71 m ²
DG > 2 m	7,40 m	5,00 m	37,00 m	
DG < 2 m < 1 m	7,40 m	2,10 m	15,54 m	
Geschoßfläche gesamt			rd. 254 m ²	
Bruttogrundfläche				rd. 402 m ²

Wohnflächenberechnung anhand des Eingabeplans mit Genehmigungsstempel vom 23.11.1978		
Erdgeschoss	Windfang	5,10 m ²
	WC	1,80 m ²
	Abstellk.	1,80 m ²
	Essdiele	19,40 m ²
	Wohnen	37,88 m ²
Obergeschoss	Spieldiele	9,09 m ²
	Schlafen	14,40 m ²
	Ankleide	7,80 m ²
	Bad	9,30 m ²
	Kind	18,32 m ²
	Kind	15,18 m ²
D G	Studio inkl. Badezimmer	47,78 m ²
	Wohnfläche	187,85 m²
	Abzgl. 3% Putz	-5,64 m ²
	Balkon	5,27 m ²
	Wohnfläche ohne Putz	rd. 187,50 m²
Keller	Flur	8,80 m ²
	Hobbyraum	40,90 m ²
	Kellerraum	10,00 m ²
	Waschküche	11,10 m ²
	Nutzfläche	70,80 m²

Doppelhäuser, KG, EG, OG und ausgebautes DG	2	3	4	Wägungsanteil in %	Kosten-anteil €/m ² BGF
	685 €/m ²	785 €/m ²	945 €/m ²		
Außenwände	1			23	157,55
Dächer	1			15	102,75
Außentüren und Fenster		0,5	0,5	11	95,15
Innenwände		1		11	86,35
Deckenkonstruktion und Treppen		1		11	86,35
Fußböden		0,5	0,5	5	43,25
Sanitäreinrichtungen			1	9	85,05
Heizung		1		9	70,65
Sonstige technische Ausstattung		1		6	47,10
Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	2	5			rd. 774

Modernisierungselement Wohnhaus	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Außentüren und Fenster	0
Modernisierung der Leitungssysteme	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbau, Decken, Fußböden, Treppen	0
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	0
Summe	0
0 Punkte = nicht modernisiert	
Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, einem Gebäudealter von 41 Jahren ohne Modernisierung:	29 Jahre



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht Garagenzufahrt



Ansicht von Südwesten



Gartenhäuschen



Hauseingangstür



Küche



Wohnzimmer



Treppe



OG, Badezimmer



OG, Badezimmer



Balkon



Blick zum überdachten Freisitz



Blick zum Gartenhäuschen



DG, Badezimmer



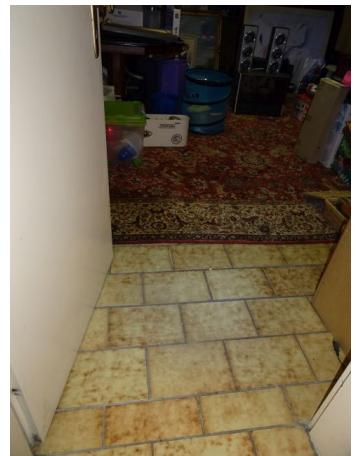
DG, Bodenbelag Studio



KG, Kellerraum



KG, Waschküche mit Dusche



KG, Fliesenboden