

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
Flurstück Nr. 3130/17, Gemarkung Ismaning,
Fischerhäuser, Wiesstraße 43, 85737 Ismaning

Amtsgericht München, Az.: 1514 K 343/24 · Projekt 24.G.30



Ansicht von Osten

Das Gutachten wurde am 22.05.2025 in Digital-Ausfertigung erstellt.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 25 Seiten, 8 Anlagen und 81.935 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg



Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280



Öffentliche Bestellung
und Vereidigung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 <i>Beurteilung der Lasten und Beschränkungen</i>	5
2.2 Miet- und Pachtverträge	5
2.3 Bauplanungsrecht	6
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung	7
2.4.1 <i>Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen</i>	7
2.4.2 <i>Künftige Grundstücksnutzung</i>	7
2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	7
2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	8
3. Lagebeschreibung	8
3.1 Großräumige Lage	8
3.2 Kleinräumige Lage	9
3.3 Lagebeurteilung	9
4. Objektbeschreibung	11
4.1 Grundstück	11
4.2 Gebäude	11
4.3 Baubeschreibung	12
4.3.1 <i>Bauliche Außenanlagen</i>	13
4.3.2 <i>Sonstige Außenanlagen</i>	13
4.4 Flächen	13
4.5 Zustand des Objekts	15
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	15
5. Marktanalyse	17
5.1 Marktsegment	17
5.2 Marktdaten	17
6. Wertermittlung	19
6.1 Wertermittlungsverfahren	19
6.1.1 <i>Verfahrenswahl</i>	20
6.2 Vergleichswert	21
6.2.1 <i>Bodenwert</i>	21
6.2.2 <i>Bebautes Grundstück</i>	22
6.3 Sachwert	23
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
6.4.1 <i>Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV</i>	24
7. Verkehrswert	25

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	Grundstück Flurstück Nr. 3130/17, Gemarkung Ismaning, Fischerhäuser, Wiesstraße 43, 85737 Ismaning
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	07.11.2024
Wertermittlungstichtag:	22.05.2025
Qualitätsstichtag:	19.12.2024 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 10.10.2024• Genehmigungsplan M. 1:100 vom 15.06.1958, Genehmigungsplan M. 1:100 und -Bescheid vom 28.06.1966• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 22.11.2024
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (Kaufpreise, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Auskunft Bauamt• Auskunft Kaminkehrermeister• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	19.12.2024; Eine Innenbesichtigung und ein Zutritt zum Grundstück waren nicht möglich;

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan konnte mangels Besichtigung nicht abgeglichen werden. Es wird von einem Bestand entsprechend der vorliegenden Pläne ausgegangen. Hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands wird von einer baujahrestypischen, durchschnittlichen Ausstattung, einem funktionsfähigen Zustand sowie Freiheit von Instandsetzungsbedarf ausgegangen. Vom öffentlichen Straßenraum aus sowie aus dem Orthofoto erkennbare Abweichungen von den vorliegenden Plänen werden im Gutachten beschrieben und berücksichtigt.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechteevorbehalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht München Grundbuch von Ismaning		Blatt 2846		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
1	2	a/b	c		4		
2	1	3130/17	Wiesstraße 43, Gebäude- und Freifläche			8	67

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

1	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 343/2024); eingetragen am 10.10.2024.
---	---	---

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

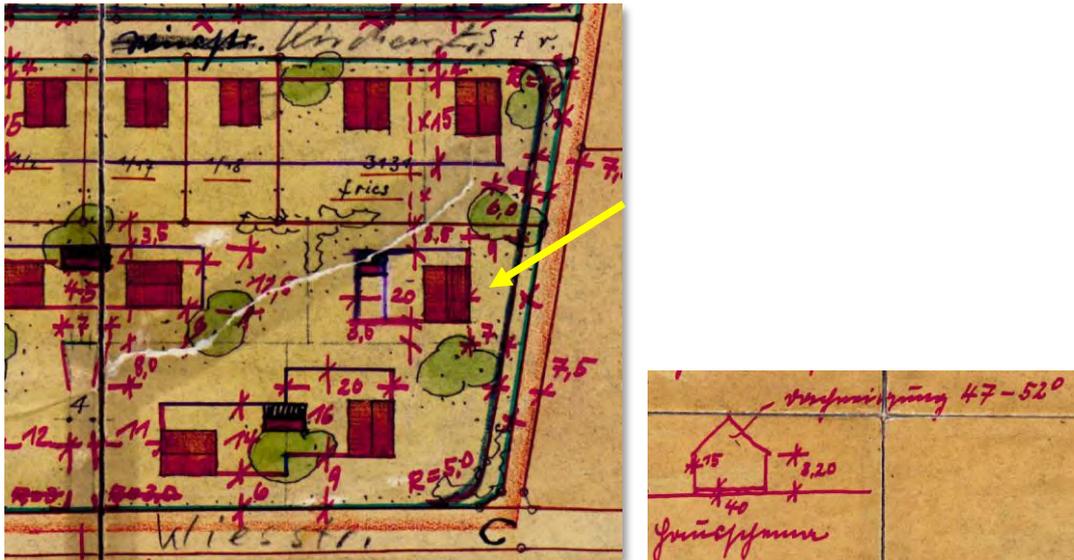
2.2 Miet- und Pachtverträge

Ob Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, konnte nicht recherchiert werden.

2.3 Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan sind allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Orientierungsgröße eine GFZ von 0,4 dargestellt. Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es besteht der einfache Baulinien- und Bebauungsplan „Beidseits der Wiesstraße [...]“ vom 06.08.1952.



Ausschnitte Bebauungsplan

Festgesetzt sind Baulinien in mind. 7 m Abstand zur östlichen und 3,50 m zur südlichen Grenze sowie eine Baugrenze im Abstand von 3,50 m zur nördlichen Grenze und eine Baugrenze 20 m westlich der östlichen Baulinie. Das Gefüge ergibt einen Bauraum von rd. 15,50 m Breite und 20,00 m Tiefe. Das Aufriss-Schema deutet auf eine Bebauung mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoß, einer Wandhöhe von max. 3,20 m, einem Erdgeschoß-Niveau von max. 40 cm über Gelände und Satteldach mit 47 bis 52° Neigung hin.

Das Baurecht ergibt sich aus den §§ 30.3 und 34 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“.

Nach Auskunft des Bauamts wird eine Gebäudegrundfläche in Form und Größe des dargestellten Bauraums als zulässig erachtet. Es wird eine Bebauung mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoß als zulässig erachtet, wie sie in der näheren Umgebung vorherrscht. Die zulässige Wandhöhe orientiert sich nicht am Aufriss-Schema, sondern ebenfalls an der näheren Umgebung. Denkbar ist demnach, dass auch Wandhöhen mit über 3,20 m bestehen und somit zulässig wären. In der näheren Umgebung gibt es zudem Dachgauben bzw. Zwerchgiebel.

2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus (E+D, unterkellert) sowie mit zwei Garagen, jeweils mit Dachgeschoß als Speicher, bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,18.

2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Bauauflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund Darstellung im Flächennutzungsplan und der in der näheren Umgebung realisierten Bebauung ist auch künftig vorwiegend mit einer Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück auszugehen. Der Bauraum ermöglicht die Realisierung einer Grundfläche von rd. 310 m². Aufgrund der Ausbildung der in der näheren Umgebung realisierten Dachgeschoße (Kniestock, Dachgauben bzw. Zwerchgiebeln, 2. Dachgeschoß-Ebenen, Dachneigung) kann davon ausgegangen werden, dass die wertrelevante Geschoßfläche im Dachgeschoß entsprechend der des Erdgeschoßes anzurechnen ist. Als Referenzobjekte für die wertrelevante Zweigeschoßigkeit können zahlreiche Objekte in der Kirchenstraße (z. B. 6 bis 6c, 10, 16) herangezogen werden, die eine Wandhöhe von über 3,20 m, allerdings eine flachere Dachneigung aufweisen.

So ergäbe sich bei der zulässigen Grundfläche von 310 m² und zwei wertrelevanten Geschoßen eine wertrelevante Geschoßfläche von 620 m² und eine wertrelevante Geschoßflächenzahl von rd. **0,7**.

Denkbar im Bauraum ist die Realisierung eines sehr geräumigen Einfamilien- oder Doppelhauses sowie eines Dreispanners oder Mehrfamilienhauses. Bei Erhalt des Bestandsgebäudes wäre allenfalls ein Anbau realisierbar. Eine separate Bebauung auf der Restfläche des Bauraums erscheint aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen als nicht realisierbar.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Versorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Osten von der Flurstraße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Ismaning liegt im Landkreis München rd. 7 km nördlich der Landeshauptstadt München auf dem rechten Hochufer der Isar. Die Anbindung erfolgt über die Bahnstrecke München Ost–München Flughafen (S-Bahnlinie S 8), der Autobahn A 99, den Bundesstraßen B 471 (Fürstentfeldbruck-Taufkirchen), B 388 (Ismaning-Passau) und B 301 (Ismaning-Freising), sowie an der Staatsstraße 2053 (Freising–Ismaning–Unterföhring–München). Die Bahnstrecke München Ost–München Flughafen verläuft im Ortskern von Ismaning in einem Tunnel, der Bahnhof befindet sich ebenfalls im Untergrund. Es bestehen Busverbindungen zur Münchner Studentenstadt Freimann, nach Garching, nach Erding sowie nach Aschheim und zur Messe München.

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Eching, Hallbergmoos, im Osten an die Gemeinden Moosinning und Finsing, im Süden an die Gemeinden Aschheim und Unterföhring und im Westen an die Stadt Garching b. München sowie an die Stadt München. Ismaning ist Mitglied der „Nordallianz“, einem informellen Zusammenschluss von acht Kommunen im Norden Münchens. Die wirtschaftliche Entwicklung Ismanings war ab den 1980er Jahren durch die Nähe zur Großstadt München und damit durch die Ansiedlung von Unternehmen aus dem Dienstleistungssegment bestimmt: Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ging zwischen 1979 und 2007 von 115 auf 82 zurück, die heute rund 12.500 Arbeitsplätze im Gemeindegebiet sind zu mehr als zwei Dritteln dem Dienstleistungssektor zuzurechnen. Die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Gemeinde ist seit Mitte der 1990er Jahre als bedeutender Medienstandort bekannt. Für eine Gemeinde ohne klassische Fremdenverkehrsrichtung weist Ismaning eine hohe Zahl an Beherbergungsbetrieben und Übernachtungen auf, begründet durch die Lage auf halbem Weg zwischen Landeshauptstadt und Flughafen, der mit der S-Bahn in weniger als 15 Minuten zu erreichen ist.

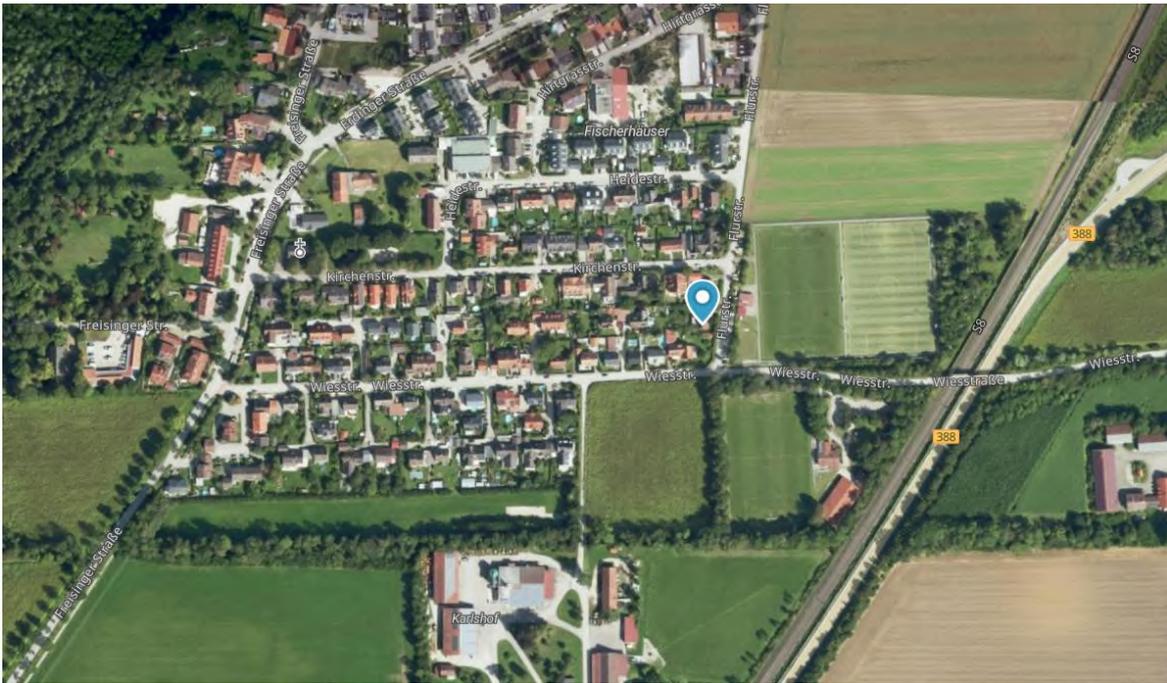
Anders, als die benachbarten Straßendörfer verfügt Ismaning abseits der Durchgangsstraße über eine historisch gewachsene dörfliche Mitte, in der zahlreiche Funktionsgebäude im räumlichen Zusammenhang angesiedelt sind. Geprägt wird dieses Zentrum von der katholischen Pfarrkirche, dem nördlich gelegenen Schloss Ismaning (heute Gemeindeverwaltung) mit Schlosspark und ehemaligen Ökonomiegebäuden und den südlich angrenzenden Schulhäusern mit Turnhallegebäude. In Ismaning gibt es Kindergärten, Volksschulen, eine Freie Waldorfschule, eine Realschule und ein Gymnasium.

Ismaning hat ca. 17.600 Einwohner, davon rd. 13.200 Beschäftigte. Es gibt rd. 8.000 Haushalte und 2.330 Gewerbebetriebe. Der Pendlersaldo beträgt rd. 7.270 (Beschäftigte am Arbeitsort

abzüglich Beschäftigter am Wohnort). Durch die Nähe zu München und die Anbindung ist die Teilhabe am dortigen Arbeits- und Beschaffungsmarkt problemlos möglich. Die Sozialstruktur kann als leicht gehoben bewertet werden, es dominieren Angestellte, Beamte, Akademiker.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Fischerhäuser, der rd. 3 km nordöstlich des Hauptorts zwischen der B 388 im Osten und der Isar im Westen liegt.



Kartengrundlage: BayernAtlas

Fischerhäuser wird im Westen über die Freisinger Straße erschlossen. Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand des Ortsteils. Östlich gegenüber der Flurstraße und südöstlich gegenüber der Wiesstraße liegen Ballsportflächen. Die S-Bahn-Trasse sowie die B 388 verlaufen rd. 180 östlich des Objekts. Zur Freisinger Straße sind es rd. 450 m. Die Entfernung zur S-Bahn-Station beträgt rd. 4 km, eine Bushaltestelle liegt an der Freisinger Straße.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Garagen- und offene Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist gebührenfreies Parken möglich. Die S-Bahnhaltestelle liegt im örtlichen Vergleich in überdurchschnittlicher Entfernung. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die überregionale Anbindung von Ismaning ist sehr gut.

Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie durch die Sportflächen geprägt. Die Wiesstraße und Flurstraße dienen der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke, insbesondere die Wiesstraße aber auch der Zufahrt zum Sportgelände, dessen Parkplatz sich östlich der Flurstraße und südlich der Wiesstraße befindet. Einige Stellplätze liegen östlich des Bewertungsobjekts gegenüber der Flurstraße. Neben dem

Anwohnerverkehr ist mit temporär mit Erschließungsverkehr der Sportanlagen sowie Immissionen durch Fahrverkehr und Sportbetrieb zu rechnen.

Der BayernAtlas Umwelt weist für das Bewertungsobjekt keinen Lärmpegel hinsichtlich der B 388 aus. Gemäß Geoportal des Eisenbahnbundesamts wird für das Bewertungsobjekt kein Lärmindex LDEN (24-Stunden-Wert, Ausweis erst ab 55 dB(A)) ausgewiesen, jedoch ein Lärmindex LNight (22 bis 6 Uhr) von 45 bis 49 dB(A). Es ist daher ganztags mit Immissionen durch Bahnverkehr zu rechnen.



Quelle: GeoPortal.EBA

In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage Ismaning mit drei bis vier Sternen „gute bis gehobene Wohnlage“ klassifiziert. Attraktivität erfährt die Wohnlage durch die verkehrsgünstige Lage nahe der Landeshauptstadt und die Nähe zum attraktiven nördlichen und östlichen Umland von München sowie zum Alpenvorland. Das Prestige der „Adresse“ Ismaning ist gut, des Ortsteils Fischerhäuser unterdurchschnittlich. Die Ortsteilrandlage wirkt einerseits positiv, andererseits durch die Sportanlagen und möglichen Bahnimmissionen nachteilig. Relevantes infrastrukturelles Angebot bietet der Ortsteil Fischerhäuser nicht. Dieses ist nur über die Busverbindung oder Individual-Verkehrsmittel im Hauptort erreichbar, was sehr nachteilig ist. Auf die Benachteiligung weist auch das im Vergleich zum Hauptort deutlich geringere Bodenwertniveau hin. Die Nähe zu den überregionalen Fernstraßen ist günstig.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Ismaning gut. Das Umfeld ist gepflegt. Die Sozialstruktur ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Insgesamt handelt es sich um eine einfache bzw. unterdurchschnittliche Wohnlage Ismanings und eine unterdurchschnittliche Lage im Ortsteil Fischerhäuser.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist leicht trapezförmig mit Orientierung der Längsachse in Ost-West-Richtung, einer Breite von rd. 22,50 m und einer Tiefe zwischen rd. 36 und 40 m. Östlich grenzt die Flurstraße an, nördlich und südlich in offener Bauweise mit Einfamilienhäusern bzw. mit einem Doppelhaus bebaute Grundstücke.

Das Bewertungsgebäude steht auf den festgesetzten Baulinien, also in mind. 7 m Abstand zur Straße und 3,50 m Abstand zur südlichen Grenze. Nördlich angebaut sind die Garagen, die bis zur nördlichen Grenze reichen. Die wesentlichen Freiflächen liegen westlich als Garten- und Terrassenflächen. Die Flächen östlich sind als befestigter Hofraum sowie als Vorgarten angelegt.

Die Oberfläche des Grundstücks ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Das Wohnhaus wurde mutmaßlich ca. 1959 in Massivbauweise mit steilem Satteldach sowie mit angebaute Garage erstellt. Das Wohnhaus verfügt über ein Keller-, ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoß, wobei im Erd- und Dachgeschoß jeweils eine Wohnung möglich ist. Gemäß Plan besteht im Dachgeschoß kein Bad. Ob zwei Wohnungen realisiert wurden, ist nicht bekannt. Ca. 1966 wurde eine Garage mit Schmiergrube angebaut. Die Garagen sind nicht unterkellert und verfügen im Dachgeschoß über eine Speicherebene.

Die Gebäudeerschließung erfolgt von Osten über einen Durchgang, der in den Garten im Westen und in den Treppenraum führt. Die Erdgeschoßwohnung wird über einen innenliegenden Stichflur erschlossen. Ostorientiert liegen die Küche, ein Bad, ein separates WC und ein Zimmer. Westorientiert liegt ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Westterrasse. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,50 m. Laut Anschauung vom öffentlichen Straßenraum aus sowie des Orthofotos wurde die Terrasse (ggf. teilweise) als geschlossener Wintergarten mit Pultdach ausgeführt. Im Dachgeschoß endet die Treppe in einem innenliegenden Flur. Die „Einheit“ wird über einen innenliegenden Stichflur erschlossen. Ostorientiert liegen eine Küche und ein WC, jeweils über Dachgaube belichtet. Südorientiert liegt ein großes Zimmer, westorientiert und über Dachgaube belichtet ein weiteres Zimmer. Vom Flur aus erschlossen gibt es einen Abstellraum und eine Kammer. Es bestehen teilweise Dachschrägen. Die lichte Raumhöhe dürfte max. rd. 2,50 m betragen, im Abseitenbereich rd. 1 m. Über dem Dachgeschoß liegt ein Dachspitz, vermutlich ein Speicherraum. Vom Flur aus ist der Speicher über der bzw. mutmaßlich den Garagen erschlossen. Im Kellergeschoß liegen drei Lagerräume und ein Waschraum. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,15 m. Aus dem Orthofoto ist ein Anbau westlich an den Garagen zu schließen, vermutlich ein Lager bzw. Gartenhaus.

4.3 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1959
Gründung:	Beton, Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Keller-Außenwände Stahlbeton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, über DG Holz
Fassade:	Putz, gestrichen
Dach:	Vermutlich Sparren-Holzdachstuhl, Wärmedämmung nicht bekannt, Deckung Tonziegel Biberschwanz, Rinnen/Fallrohre, Gauben und Kaminkopf Kupferblech, Schneefanggitter
Treppe:	nicht bekannt
Wandoberflächen:	nicht bekannt
Bodenbelag:	nicht bekannt
Deckensichtflächen:	nicht bekannt
Hauseingang:	Holzrahmentür mit Glasfüllung, Podest Naturstein
Innentüren:	nicht bekannt
Fenster:	vermutlich Holzfenster, -fenstertüren, Wärmedämmverglasung, Fensterbänke, Blech, tlw. Einbaurolläden Holz, DG Garage Glasbausteine
Heizung:	gasbefeuerte Niedertemperaturheizung (Baujahr 1991), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung nicht bekannt, Warmwasserbereitung vermutlich zentral
Elektroausstattung:	nicht bekannt
Sanitärräume:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	nicht bekannt
Garagen:	Massivkonstruktion, steiles Satteldach Sparren-Holzdachstuhl, Deckung wie Wohnhaus, Schwingtor Metall

Wohnflächen in Anlehnung an WoFIV (2004):

	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
EG Durchgang	1	5,520	1,200	6,62	
Diele/Flur	1	3,450	1,260	4,35	
"	1	4,300	1,100	4,73	
"	1	2,780	0,600	1,67	
Küche	1	3,185	3,100	9,87	
"	-1	0,400	0,400	-0,16	
Bad/WC	1	2,665	2,470	6,58	
Schlafzimmer	1	4,400	3,350	14,74	
"	-1	0,500	0,400	-0,20	
Wohnzimmer	1	6,820	3,260	22,23	
"	1	3,320	0,400	1,33	
Wintergarten (geschätzt)	50%	5,800	3,900	11,31	
DG Flur	1	2,760	1,200	3,31	
"	1	3,180	1,200	3,82	
Abstellraum	1	2,650	1,285	3,41	
"	-0,5	1,285	0,750	-0,48	
Zimmer West	1	3,200	3,540	11,33	
Zimmer Süd	1	6,000	3,350	20,10	
"	-1	3,350	0,800	-2,68	
"	-1	0,500	0,500	-0,25	
WC	1	2,300	0,800	1,84	
Küche	1	2,300	2,265	5,21	
"	-1	0,400	0,400	-0,16	
Kammer	1	1,900	2,760	5,24	
"	1	0,750	0,450	0,34	
"	-0,5	2,000	0,850	-0,85	
Zwischensumme					133,25
Abzug Wandbeläge	3%				-4,00
Wohnfläche gesamt					<u>129,25</u>

Nutzungsfläche (DIN 277)

Speicher Garage	1	3,920	4,000	15,68	
"	1	4,260	4,000	17,04	
KG "Kohlen"	1	2,800	2,700	7,56	
Waschkeller	1	2,800	3,050	8,54	
"	-1	0,400	0,400	-0,16	
Keller	1	3,330	3,330	11,09	
Keller	1	3,330	3,190	10,62	
Keller	1	3,300	3,500	11,55	
Nutzungsfläche gesamt					<u>81,92</u>

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Nicht bekannt; mangels Innenbesichtigung wird ein mängelfreier Zustand unterstellt;

Zustand/Ausstattung:

Mangels Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieser Bewertung wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein funktionsfähiger Zustand unterstellt. Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis konnte nicht recherchiert werden. Aufgrund des mutmaßlichen Bestandes und seiner Konstruktion ist von einem weit überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Verbesserungspotential besteht vermutlich an der gesamten Gebäudehülle (Dach, Decke zum Speicher, Fassade, Fenster/Außentüren, Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein für die 1950er Jahre typisches Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit zwei Garagen in einfacher bzw. unterdurchschnittlicher Wohnlage Lage einer Münchner Umlandgemeinde mit S-Bahn-Anschluss. Es fügt sich wegen der verwendeten Materialien (verputzte Lochfassade) und Formensprache (steiles Satteldach mit Gauben) baulich noch in die Umgebung ein, jedoch wurde die Erstbebauung hier bereits vielfach ersetzt oder zumindest modernisiert bzw. erweitert. Die architektonische Qualität ist maximal durchschnittlich. Das Angebot an Wohnflächen (rd. 130 m²) und Räumen (4-5 Zimmer) ist vor dem Hintergrund des Objekttyps und der Grundstücksgröße unterdurchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption ist weitgehend zweckmäßig. Der Durchgang vom Eingang zum Garten ist zweckmäßig, die innenliegenden Stichflure wirken wenig attraktiv. Das Bad EG entspricht lt. Plan hinsichtlich der Größe nicht mehr zeitgemäßen Wohnanforderungen. Das Wohnzimmer bietet zusammen mit der geschützt liegenden Terrasse und dem großen Garten sehr gute Aufenthaltsqualität. Der mutmaßliche Wintergarten dürfte den Wohnwert der Erdgeschoßeinheit steigern. Die Zimmer im Dachgeschoß sind zweckmäßig geschnitten. Ob eine separate Wohneinheit bzw. ein Bad realisiert wurde, ist nicht bekannt. Im Keller stehen Lagerflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Speicherräume sind zweckmäßig. Die südliche Garage ist für heutige Verhältnisse knapp bemessen. Die nördliche Garage bietet mit ihrer Überbreite und mutmaßlich mit Schmiergrube guten Nutzwert. Das Angebot an Freiflächen ist für heutige Verhältnisse überdurchschnittlich. Die Flächen bieten sehr gute Aufenthaltsqualität.

Das Bewertungsobjekt dürfte zum Wertermittlungsstichtag geeignet sein, maximal durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen.

Es handelt sich zum Stichtag um eine rd. 66 Jahre alte Immobilie mit teilweise nicht mehr zeitgemäßer Konzeption und mutmaßlich unzeitgemäßer Ausstattung. Bei einem Eigentümerwechsel ist davon auszugehen, dass potenzielle Käufer Modernisierungen und konzeptionelle Änderungen, ggf. auch Erweiterungen in Erwägung ziehen, um zeitgemäßen und dem Bodenwertniveau entsprechend hohe Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Dem steht jedoch das baujahresbedingte Investitionsrisiko in eine zum Stichtag in der Substanz rd. 66 Jahre alte Immobilie sowie die deutliche Unterausnutzung des Grundstücks (WGFZ) von nur rd. 26 % entgegen. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes bietet sich wegen des Gebäudealters, der Konzeption bzw. Firstrichtung sowie des festgesetzten Bauraums nicht an. Der energetisch mutmaßlich unterdurchschnittliche Gebäudezustand erfordert Investitionen insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten. Inwieweit die erforderlichen Investitionen zur Anpassung des Objekts an marktüblich erwartete, zeitgemäße Nutzeranforderungen in einem angemessenen Verhältnis zur Substanz und zum Nutzungs- und Wertentwicklungspotential des Grundstücks stehen, ist kritisch zu hinterfragen. Separat nutzbare Grundstücksflächen liegen aufgrund der Situierung des Wohnhauses und der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vor.

In diesem Zusammenhang ist wegen des Gebäudealters, der Konzeption und der nicht mehr lagetypischen Grundstücksnutzung eine Überplanung des Grundstücks in Erwägung zu ziehen, wie sie auf zahlreichen Grundstücken in der näheren Umgebung bereits erfolgte. Diesbezüglich sind die Grundstückseigenschaften, insbesondere die Lage und der Zuschnitt, durchschnittlich.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt durchschnittlich. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Für das fiktiv unbebaute Wohngrundstück ist die Drittverwendungsmöglichkeit gut. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wäre ein Ein-/Zweifamilienhaus, ein Doppelhaus, ein Dreispänner oder ein Mehrfamilienhaus denkbar.

Vermarktungschancen:

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart Eigenheim bzw. Wohngrundstück zutrifft, die marktüblich zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände seit 2022 deutlich zurückgegangen. Seit Ende 2023 zeichnet sich jedoch wieder eine Trendwende am Zinsmarkt ab. Seit Ende 2024 wird von Marktteilnehmern eine neue Transaktionsdynamik am Immobilienmarkt gemeldet, was zum Wertermittlungsstichtag zur Stabilisierung der Preise und zu einer Verkürzung der Vermarktungsdauer führen könnte. Bestandsimmobilien mit hohem Investitionsbedarf unterliegen jedoch im Hinblick auf das Investitionsrisiko und der hohen Anforderungen energetischer Sanierungen nach wie vor einem großen Preisdruck.

Nachteilig auf die Vermarktungschancen wirken das hohe Gebäudealter, die teilweise nicht mehr zeitgemäße Konzeption, die mutmaßlich unzeitgemäße Ausstattung, das unterdurchschnittliche Angebot an Wohnflächen und Räumen im Verhältnis zur Grundstücksgröße und zum Bodenwertniveau sowie das mit dem Gebäudealter verbundene Investitionsrisiko. Im fiktiv unbebauten Zustand handelt es sich um ein gut nutzbares Wohngrundstück. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der

Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als durchschnittlich eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Dem Segment der Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke ist am örtlichen Immobilienmarkt der größte Marktanteil beizumessen. Am örtlichen Teilmarkt der Einfamilienhäuser überwiegt eindeutig der Anteil der eigen genutzten Immobilien. Bedarf an Wohneigentum in den Münchner Umlandgemeinden mit S-Bahn-Anschluss ist als sehr hoch einzustufen. Der Ortsteil Fischerhäuser ist jedoch geprägt durch seine dezentrale Lage bzw. Entfernung zu infrastrukturellen Einrichtungen und zur S-Bahn-Station.

5.2 Marktdaten

Kaufpreisangebote:

Eine Recherche in der Datenbank der „Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV)“ auf Grundlage von Marktangebotsdaten im Internet und in Printmedien ergibt für baujahresähnliche Ein-/Zweifamilienhäuser folgende Kaufangebotspreise:

Kaufangebote ab 2024, Baujahr < 1970, WF < 200 m ²									
Datum	Ort	Straße	Grundstück [m ²]	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF	Preis/m ² Grd.
31.03.2025	Fischerhäuser		468	EFH	1955	154	879.000 €	5.708 €	1.878 €
31.03.2025	Ismaning		800	EFH	1964	100	1.290.000 €	12.900 €	1.613 €
24.03.2025	Ismaning	Walderdorff-Ring 13	349	EFH	1964	112	990.000 €	8.839 €	2.837 €
09.07.2024	Ismaning		777	EFH	1954	128	1.450.000 €	11.328 €	1.866 €
31.03.2025	Ismaning		525	EFH	1956	129	1.145.000 €	8.876 €	2.181 €
30.03.2025	Ismaning		322	EFH	1964	132	990.000 €	7.500 €	3.075 €
Mittelwert			540		1960	126	1.124.000 €	9.192 €	2.242 €
Median							1.067.500 €	8.858 €	2.030 €

Auffallend ist, dass der Median der Kaufpreisangebote, bezogen auf das Grundstück, leicht unter dem Bodenrichtwert des Hauptorts Ismaning (2.100 bzw. 2.300 €/m²) liegen.

Für unbebaute Wohngrundstücke sind folgende Angebote recherchierbar:

Kaufangebote unbebaute Grundstücke ab 2024							
Datum	Ort	Bebaubark.	Fläche [m²]	Angebotspreis	Preis/m² WF	BRW 01.01.2024	Abweichung
24.04.2024	Fischerhäuser	EFH	413	580.000 €	1.404 €		
09.12.2024	Fischerhäuser	EFH	1020	1.200.000 €	1.176 €		
Mittelwert					1.290 €	1.200 €	7,5%
11.08.2024	Ismaning	EFH	430	995.000 €	2.314 €		
19.12.2024	Ismaning	EFH	497	1.356.000 €	2.728 €		
10.01.2024	Ismaning	EFH	527	1.399.000 €	2.655 €		
20.01.2025	Ismaning	EFH	554	1.480.000 €	2.671 €		
12.02.2025	Ismaning	EFH	592	1.100.000 €	1.858 €		
20.07.2024	Ismaning	EFH	616	1.450.000 €	2.354 €		
31.03.2025	Ismaning	EFH	640	1.480.000 €	2.313 €		
22.12.2024	Ismaning	EFH	675	1.400.000 €	2.074 €		
31.03.2025	Ismaning	EFH	705	1.420.000 €	2.014 €		
09.07.2024	Ismaning	EFH	777	1.450.000 €	1.866 €		
31.03.2025	Ismaning	EFH	836	1.672.000 €	2.000 €		
26.03.2025	Ismaning	EFH	1280	4.130.000 €	3.227 €		
31.03.2025	Ismaning	EFH	1430	4.130.000 €	2.888 €		
28.02.2024	Ismaning	EFH	1480	2.999.000 €	2.026 €		
05.06.2024	Ismaning	DHH	260	650.000 €	2.500 €		
20.11.2024	Ismaning	DHH	297	700.000 €	2.357 €		
20.11.2024	Ismaning	DHH	319	733.000 €	2.298 €		
05.06.2024	Ismaning	DHH	356	850.000 €	2.388 €		
Mittelwert					2.363 €		
Median					2.334 €	2.100 €	11,1%
						2.300 €	1,5%

Die Angebotspreise liegen im Mittel bzw. Median leicht über den Bodenrichtwerten vom 01.01.2024, teilweise jedoch auch darunter. Bei den Angeboten in Ismaning ist nicht bekannt, in welcher der beiden Richtwertzonen sie liegen.

Zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können, insbesondere in der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag. Die vorliegenden Marktdaten für Objekte im Wiederverkauf besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

Im Immobilienmarktbericht der LH München werden für das 1.-3. Quartal 2024 Bodenwerte von rd. 8 % unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2024 ausgewiesen.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für die vorliegende Objektart existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nur wenige Kaufpreise für vergleichbare Ein-/Zweifamilienhäuser entnommen werden, die zudem nicht im Ortsteil Fischerhäuser liegen. Das Vergleichswertverfahren kann daher für das bebaute Grundstück nicht angewandt werden. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt in Betracht, da es sich um ein Ein-/Zweifamilienhaus handelt, bei dem es für die Werteinschätzung nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Der Gutachterausschuss der LH München ordnet Ein-/Zweifamilienhäuser ebenfalls den Sachwertobjekten zu. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten und Sachwertfaktoren Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Ein-/Zweifamilienhäusern liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist in Anlehnung an diese Daten möglich. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Sachwertverfahren angewendet.

Das Sachwertmodell ermöglicht bei marktorientierter Anwendung die Überprüfung, ob den vorhandenen baulichen Anlagen noch ein Wert mehr beizumessen ist. Ist dem nicht der Fall, sehen die Immobilienwertermittlungsverordnung das Liquidationsverfahren vor. Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV ist der Verfahrenswert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen um die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

Es existiert zwar örtlich ein eingeschränktes Marktsegment an vermieteten Einfamilienhäusern, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Eine marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist jedoch mangels objektspezifischer Marktdaten nicht gesichert möglich. Zudem ist das Bewertungsobjekt ein Objekttyp, dessen Preis am örtlichen Immobilienmarkt gewöhnlich nicht durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Auf eine Darstellung des Ertragswertverfahrens wird daher verzichtet.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bodenwert

Beim Gutachterausschuss wurden keine zeitnah realisierten Kaufpreise für mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Objekte recherchiert. Es erfolgt die Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert, wie es § 40 Abs. 2 ImmoWertV vorsieht:

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von **1.200 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnbauflächen, offene Bauweise und eine WGFZ von 0,4. Diese GFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen nach BauNVO 1990. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

Abweichungen des Richtwertgrundstückes vom Bewertungsobjekt sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Aufgrund der unter Nr. 5 beschriebenen Marktsituation und der recherchierten Kaufpreisangebote wird eine Indexierung in Höhe von – 5 % als marktgerecht erachtet.

Die realisierbare WGFZ wurde unter Nr. 2.4.2 mit rd. **0,7** ermittelt. Die Umrechnung erfolgt gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren. Der Umrechnungskoeffizient bei Umrechnung der WGFZ von 0,4 auf 0,7 beträgt 0,814/0,627.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als unterdurchschnittlich erachtet. Hierfür erfolgt ein Abschlag in Höhe von 5 %.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

$$1.200 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,814/0,627 \times 0,95$$

$$\mathbf{1.406 \text{ €/m}^2}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwert: } 867 \text{ m}^2 \times 1.406 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{rd. } \mathbf{1.219.000 \text{ €}}$$

Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche von rd. 130 m² entspricht der Bodenwert rd. 9.380 €/m² WF, was bereits über dem Mittelwert und Median der Wohnflächenpreise der recherchierten Kaufpreisangebote für Einfamilienhäuser in ganz Ismaning liegt. Zu berücksichtigen ist hier auch das deutlich niedrigere Bodenrichtwertniveau des Ortsteils Fischerhäuser sowie das hier angebotene Objekt mit nur rd. 5.700 €/m² Grd. Der reine Bodenwert liegt zudem deutlich über dem Mittel und Median der absoluten Kaufpreisangebote. Nur zwei der sechs Objekte werden zu einem höheren Preis angeboten.

Aufgrund der unter Nr. 4 festgestellten Objekteigenschaften und der vorliegenden Marktdaten wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Vermarktung des Objekts zu einem Preis, der über dem reinen Bodenwert liegt, als nicht möglich erachtet. Marktüblich ist daher davon auszugehen, dass potenzielle Käufer dem aufstehenden Gebäude keinen Wert mehr beimessen und das Objekt als Abbruchobjekt betrachten, unabhängig davon, ob eine Nutzungsfortführung technisch möglich ist oder erfolgt.

6.2.2 Bebautes Grundstück

Dem Gutachterausschuss liegen für Ein-/Zweifamilienhäuser folgende realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor:

Kaufpreissammlung ab 2023

Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	Grdst.	WF	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WF	Bodenwert (BRW)
						[m ²]	[m ²]			
1	07/2023	Moarstraße	EFH	saniert 1990	1950	510	130	850.000 €	6.538 €	1.173.000 €
2	08/2024	Dorfstraße	EFH	renoviert 2015, Geothermie	1976	901	200	2.370.000 €	11.850 €	2.072.300 €
3	12/2023	Lindenstraße	EFH		1988	828	214	1.420.000 €	6.636 €	1.738.800 €
Arithmetisches Mittel					1971	746	181	1.546.667 €	8.341 €	
Median								1.420.000 €	6.636 €	

Nur ein Objekt (Nr. 2) wurde zu einem Preis über dem für das Bewertungsobjekt ermittelten Bodenwert veräußert. Es liegt jedoch stark überdurchschnittlich, wurde offensichtlich durchgreifend modernisiert, die Wohnfläche wurde sachverständig geschätzt. Die verbliebenen Objekte weisen Kaufpreise auf, die deutlich unter dem sich für das jeweilige Bewertungsobjekt aus dem reinen Bodenrichtwert ergebenden Wert. Der Median der Wohnflächenpreise liegt deutlich unter dem sich für das Bewertungsobjekt aus dem reinen Bodenwert ergebenden Wohnflächenwert (9.380 €/m²).

Die Kaufpreise deuten zweifelsfrei darauf hin, dass ein Kaufpreis des Bewertungsobjekts, der über dem reinen Bodenwert liegt, am Markt nicht realisierbar und damit nicht begründbar ist.

Wegen der teilweise nicht hinreichend gesichert möglichen Berücksichtigung von Abweichungen ist eine Ableitung eines Vergleichspreises nicht möglich. Jedoch lassen die Kaufpreise in Relation zu den recherchierbaren Marktdaten eine marktgerechte Aussage hinsichtlich einer ggf. erforderlichen Marktanpassung im Sachwertverfahren zu. Deutlich wird hierbei, dass eine Vermarktung des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einem Preis, der über dem reinen Bodenwert liegt, nicht anzunehmen ist.

6.3 Sachwert

Gebäudestandard

Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 für den Gebäudetypus „freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus“ ergibt sich folgender Gebäudestandard:

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach SW-RL (2012)			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	1	2,07
Dach	15	2	2,70
Fenster/Außentüren	11	2	1,98
Innenwände und -Türen	11	2,5	2,48
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	2,97
Fußböden	5	4	1,80
Sanitäreinrichtungen	9	3	2,43
Heizung	9	3	2,43
Sonstige technische Ausstattung	6	2	1,08
	100	2,50	2,22

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 4 ImmoWertV)

Die für den Gebäudetypus genannte übliche Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß (nicht mehr gültiger) Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 3 für Objekte des Gebäudestandards von 2 bei 65 Jahren, des Standards 3 bei 70 Jahren. Gemäß Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) wurde gemäß Anlage 1 die übliche Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Bauart auf 80 Jahre festgelegt, was jedoch nur verbindlich bei der Ermittlung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten gilt. Da der Gutachterausschuss solche Daten nicht ermittelt hat, ist die Angabe für die Bewertung des gegenständlichen Objekts nicht verbindlich. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts werden als übliche Gesamtnutzungsdauer sachverständig 65 Jahre als angemessen angesetzt. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag rd. 66 Jahre alt. Rechnerisch hat das Gebäudealter bereits die übliche Gesamtnutzungsdauer überschritten. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Modernisierungen am Objekt sind nicht bekannt. Es dürfte wegen der Ausstattung und Konzeption maximal noch durchschnittliche Wohnanforderungen erfüllen, insbesondere im Hinblick auf das in den letzten Jahren stark gestiegene Bodenwertniveau und den damit verbundenen, hohen Anspruch potenzieller Käufer von Immobilien in einer Landkreisgemeinde mit S-Bahn-Anschluss. Unterlassene Instandhaltungen und Instandsetzungen könnten zudem vermindern auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wirken. Die Grundstücksausnutzung beträgt nur rd. 26 %. Potenzielle Käufer können dem Bewertungsobjekt ohne durchgreifende Modernisierungen und Anpassung der Ausstattung an zeitgemäße Anforderungen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beimessen. Einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen sind Grenzen gesetzt, wenn der Abriss und eine Neubebauung wirtschaftliche vernünftiger ist oder die

bauliche Anlage aufgrund der Marktverhältnisse auch in einem modernisierten Zustand keine wirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird somit nicht nur nach dem Erhaltungszustand des Gebäudes, sondern maßgeblich durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt und setzt eine entsprechende Nachfrage für eine Nutzung voraus. (vgl. *Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, § 4 Rn. 43 ff.*) Da das Gebäude zeitgemäße und dem Bodenwertniveau angemessene Wohnanforderungen nicht mehr erfüllen kann, spricht man gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV von einer wirtschaftlichen Überalterung.

Die baulichen Anlagen nutzen das Bewertungsgrundstück, bezogen auf die realisierbare WGFZ, zu rd. 26 % aus. Erweiterungsmaßnahmen werden wegen überdurchschnittlicher Baukosten für Bauen im Bestand, des festgesetzten Bauraums und der Firstrichtung als unwirtschaftlich erachtet. Wegen der Situierung des Gebäudes und der einzuhaltenden Abstandsflächen und fiktiven Baugrenzen sind wirtschaftlich selbständig verwertbare Grundstücksteilflächen nicht vorhanden. Die Marktangebotsdaten und Kaufpreise für Einfamilienhäuser deuten zweifelsfrei darauf hin, dass das Objekt zu einem Preis über dem reinen Bodenwert nicht veräußerbar ist. Das bedeutet, dass den baulichen Anlagen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr kein Wert mehr beigemessen wird. Eine Nutzungsfortführung ist zwar technisch möglich, vor dem Hintergrund der Marktdaten jedoch unwirtschaftlich. Daraus folgt, dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht mehr angenommen werden kann.

Im Sachwertverfahren führt eine fehlende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu einer Alterswertminderung in Höhe von 100 %. Somit ist kein Sachwert der baulichen Anlagen darstellbar. Auf die Darstellung des Sachwertverfahrens wird daher verzichtet.

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

6.4.1 Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV

Das angewandte Bewertungsverfahren zeigt, dass dem vorhandenen Wohngebäude kein Wert mehr beizumessen ist, da keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgestellt werden kann. Für derartige Fälle sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung in § 8 Abs. 3 Nr. 3 das Liquidationsverfahren vor.

Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Verfahrenswerts die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu berücksichtigen, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht. Voraussetzung ist eine sofort mögliche Freilegung. Dies ist vorliegend der Fall.

Die Freilegungskosten werden aufgrund stichtagsnaher Recherchen bei Abbruchunternehmen und aus Erfahrungswerten für den vorliegenden Objekttyp mit üblicherweise rd. 80,00 €/m³ Bruttorauminhalt angenommen. Die abzubrechenden baulichen Anlagen umfassen einen Bruttorauminhalt von gesamt ca. 1.309 m³. Für die Freilegungskosten wird im Hinblick auf eine marktgerechte Ergebnisrundung ein Ansatz in Höhe von rd. **76 €/m³** gewählt:

Freilegungskosten: 1.309 m³ x rd. 76 €/m³

- 100.000 €

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 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 in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Vorläufiger Vergleichswert rd. **1.219.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV (Liquidation) **- 100.000 €**

Wegen des Gebäudealters, der Größe, der Konzeption und der deutlichen Unterausnutzung des Grundstücks ist eine Nutzung des Bewertungsobjekts für einen wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer nicht mehr rentabler als die Freilegung des Grundstücks. Es liegt eine wirtschaftliche Überalterung vor. Am gewöhnlichen Grundstücksmarkt bemisst sich der Verkehrswert derartiger Objekte daher am Liquidationswert, worauf auch die Marktdaten hindeuten. Unabhängig davon können sich einzelne Marktteilnehmer entgegen einer rein wirtschaftlichen Betrachtung dazu entscheiden, das Objekt instand zu setzen und zu modernisieren. Auch hierfür bietet der Liquidationswert eine marktgerechte Preisgrundlage.

In das Liquidationsverfahren gingen marktgerechte Freilegungskosten sowie ein angemessener Bodenwert auf Grundlage des vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwerts ein. Die Abweichungen des Bewertungsgrundstückes vom Richtwertgrundstück wurden angemessen berücksichtigt. Eine Marktanpassung zum Liquidationswert ist nicht erforderlich.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungstichtag 22. Mai 2025** (Qualitätstichtag 19.12.2024)

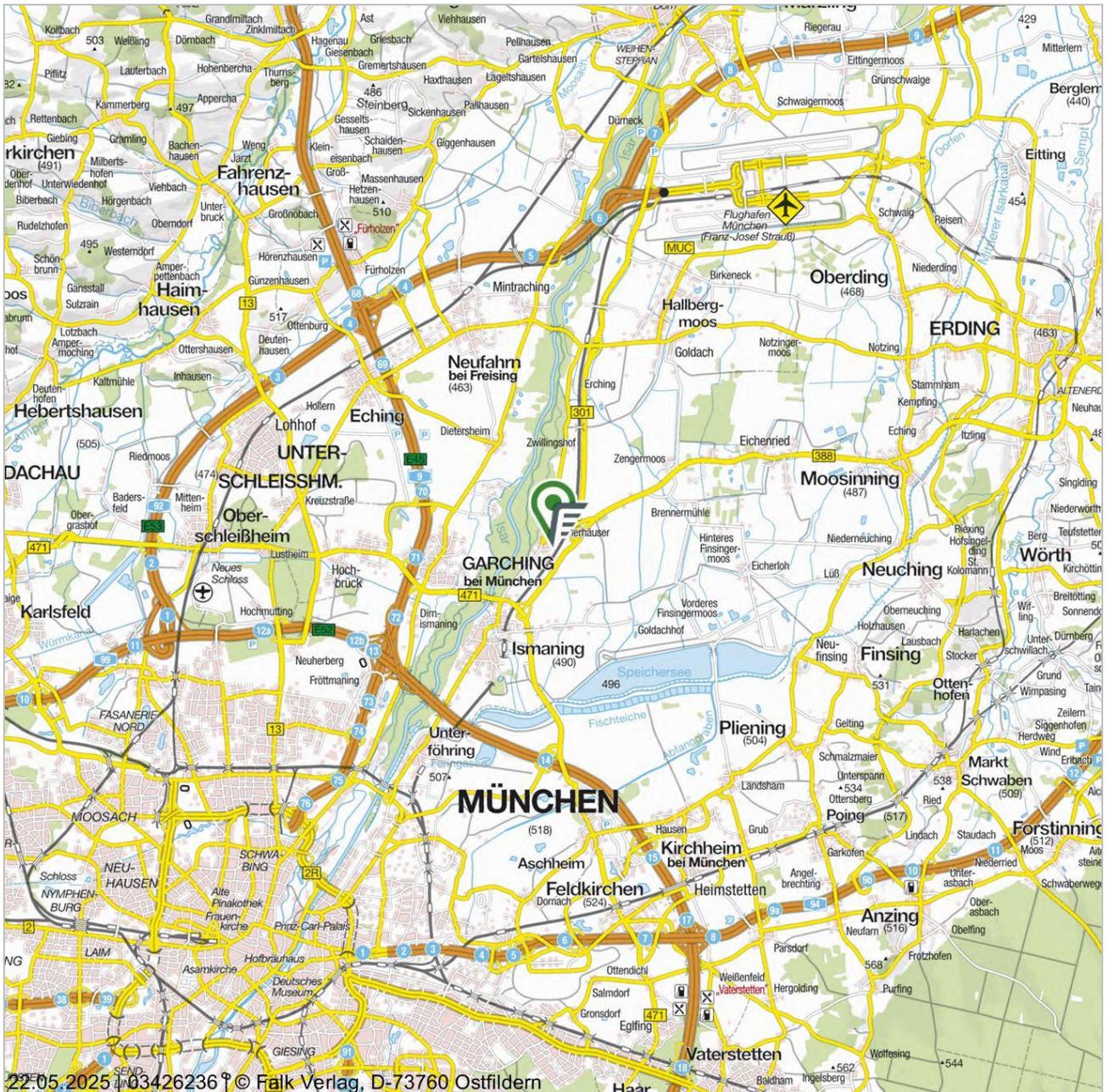
für das Grundstück Flurstück Nr. 3130/17, Gemarkung Ismaning,
Fischerhäuser, Wiesstraße 43, 85737 Ismaning,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

1.120.000 €

(in Worten: einmillionehundertzwanzigtausend Euro)

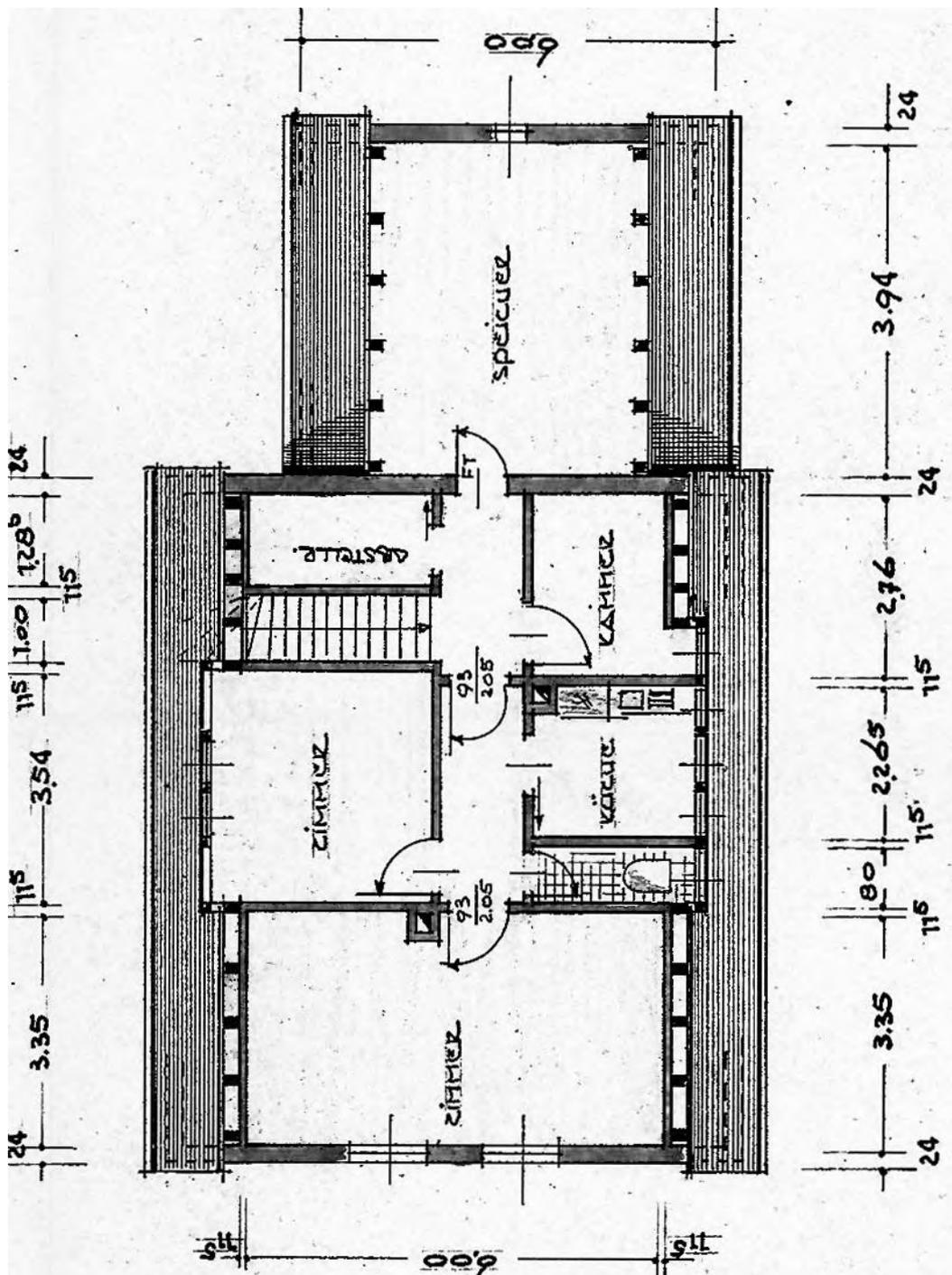
als marktgerecht festgestellt



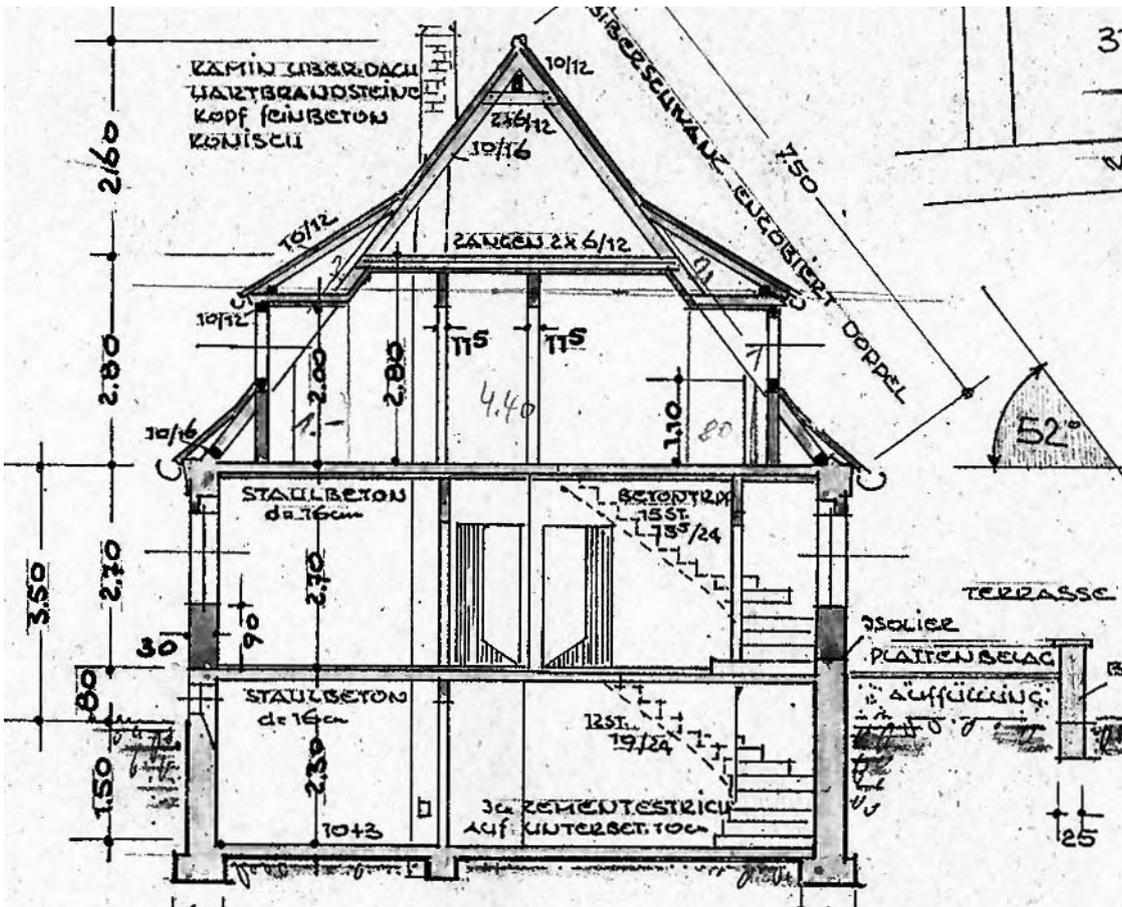
Übersichtskarte



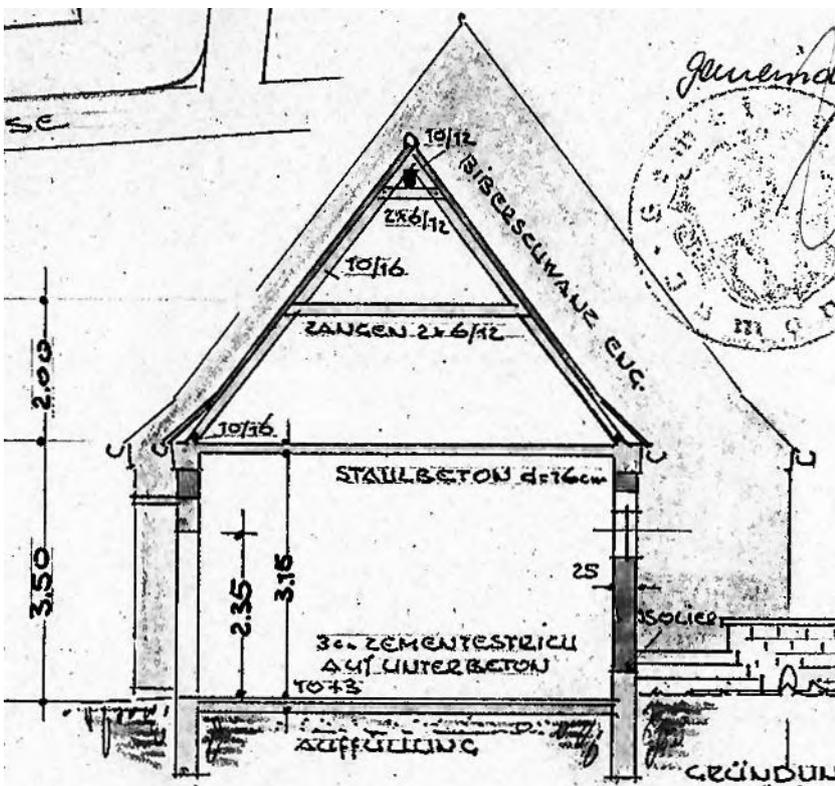
Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000



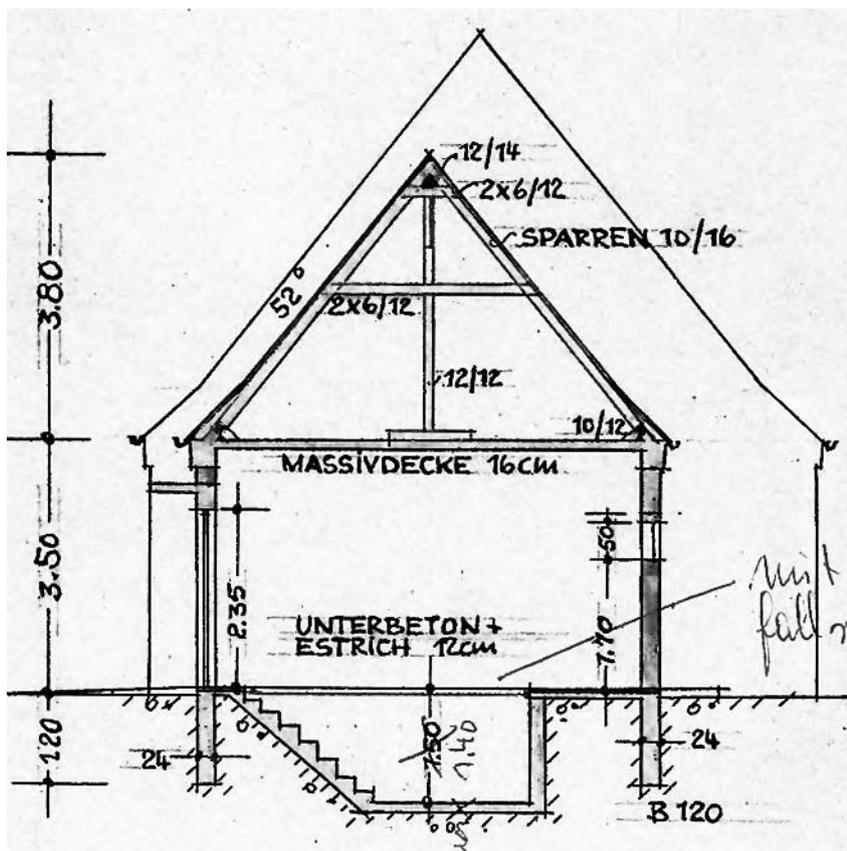
Grundriss Dachgeschoß (ohne Garage Nord)



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Garage Süd



Schnitt Garage Nord



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten