

Exposé

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1510 K 72/24

Objekte

1) 4-Zimmerwohnung
2) Tiefgaragenstellplatz
Kleiststr. 10
85221 Dachau

Stichtag

21. August 2024

Datum

16. September 2024

Verkehrswerte

1) 385.000,- €
2) 18.000,- €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	Kreisstadt Dachau, Teilzentrum Dachau-Süd, gute Wohnlage, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf im ca. 2 km entfernten Stadtzentrum von Dachau und im Gewerbegebiet östlich der Bahngleise; vielfältige Naherholungsmöglichkeiten im Dachauer Umland
Grundbuch	Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Dachau: 1) 362,69/3.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 1 (Blatt 26755) 2) 1/3.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Kfz-Abstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage (Blatt 26768) je an dem Grundstück der Gemarkung Dachau Flst. 1070/5 – Kleiststr. 10a Gebäude- und Freifläche zu 376 m ² Flst. 1070/6 – Kleiststr. 10 und Erich-Hubmann-Str. 10 Gebäude- und Freifläche zu 752 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 21.08.2024
besondere Vorkommnisse	Die Festsetzung des Ortstermins erfolgte nach Absprache mit der Mieterin. Zum anberaumten Ortstermin erschien die Antragstellerin, die Mieterin war nicht anwesend. Die Mieterin teilte nachträglich der Antragstellerin mit, dass sie anderslautend einer Innenbesichtigung der Wohnung nicht zustimmt. Ein Zugang zum Treppenhaus und Untergeschoss war ebenfalls nicht möglich. Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Wohnanlage	bestehend aus 3 Einzelhäusern, insgesamt 13 Wohnungen, Tiefgarage mit 12 Stellplätzen, 1 Außenstellplatz Kleiststr. 10 (Baujahr 1958), Kleiststr. 10a und Erich-Hubmann-Str. 10 (Baujahr 1993), Umwandlung 1992
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Kleiststr. 10: Massivbauweise, verputztes Mauerwerk 36,5 cm, Massivdecke, Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 2008), Rollläden, Gaszentralheizung (1992)
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Für den Altbau wurde keine Hausverwaltung beauftragt. Instandhaltungen werden gemeinschaftlich von der Erbgemeinschaft getragen und nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Die Heizung wurde Anfang der 90er Jahre ausgetauscht, die Fenster ca. 2008. Die Außenwände wurden nachträglich nicht gedämmt. Weitere Angaben zu Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum konnten nicht mitgeteilt werden.
<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.

Bewertungsobjekte	1) 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Sondernutzungsrecht an Südtterasse und Gartenanteil: Die Wohnung ist laut dem Genehmigungsplan/Aufteilungsplan wie folgt aufgeteilt: Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Garderobe, Diele, rd. 89 m², Kellerabteil Nr. 1 laut Plan: 3,80 * 4,00 m Nach Auskunft der Antragstellerin entspricht die Zuordnung der Kellerräume wie im Plan dargestellt nicht der tatsächlichen Nutzung.
<u>Sondernutzungsrecht</u>	2) Tiefgaragenstellplatz Im Aufteilungsplan der beiden Neubauten sind, die den Häusern bzw. Erdgeschosswohnungen zugeordneten Grundstückflächen farbig definiert. Der Altbau ist darin lediglich als Umriss dargestellt. Im Aufteilungsplan des Altbaus liegt die Terrasse außerhalb des als Sondereigentum markierten Bereichs. Sie bildet daher zusammen mit der angrenzenden Gartenfläche im Südosten und Südwesten die Sondernutzungsfläche. Die der Wohnung Nr. 1 zugeordnete Sondernutzungsfläche ist in keinem der eingesehenen Pläne farbig markiert. Sie erstreckt sich, soweit von außen erkennbar, vom Gartentor im Südosten bis zum Schuppen an der Südwestseite. Gemessen aus den Planunterlagen ergibt sich eine Sondernutzungsfläche von ca. 100 m². Die Gartenfläche ist mit einer Hecke eingefasst und von der Straße aus nicht einsehbar.
<u>Belichtung/Besonnung</u>	Der Fensterflächenanteil ist typisch für die Bauzeit.
<u>Ausstattung</u>	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Der Antragstellerin lagen nur wenige Angaben zur Ausstattung vor. Gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan wurde das Südwestfenster im Esszimmer versetzt und das zweite Fenster im Kinderzimmer geschlossen.
<u>Instandhaltung</u>	k. A.
<u>Mängel/Schäden</u>	k. A.
<u>Fazit</u>	Die Wohnung hat nach Darstellung im Aufteilungsplan einen gut nutzbaren Zuschnitt mit üblichen Raumproportionen. Nähere Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt. Vor dem Einzug der jetzigen Mieterin wurden das Bad modernisiert und Schönheitsreparaturen vorgenommen. Der der Wohnung zugeordnete Garten mit Terrasse ist straßenseitig nicht einsehbar.
Mietverhältnis	Die Wohnung seit Mitte Juni 2012 vermietet.
Hausgeld	TG-Stellplatz Nr. 14: 21,50 €/mtl., davon 7,50 €/mtl. Rücklage
Erhaltungsrücklage	TG-Stellplatz Nr. 14: zum 31.12.2023: anteilig 703,04 €
Energieausweis	Für den Altbau wurde kein Energieausweis erstellt.

Anmerkung:

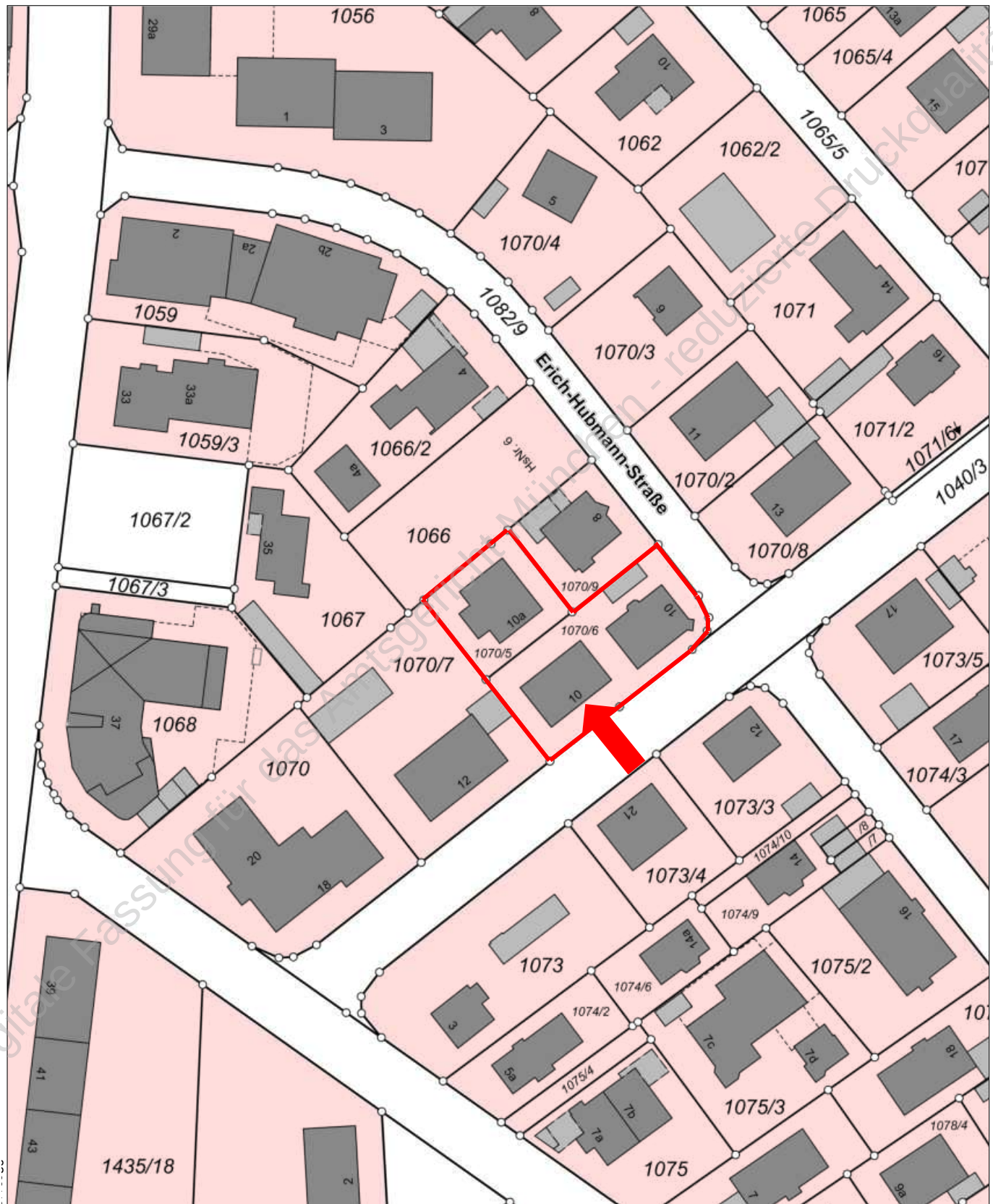
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 1070/5
Gemarkung: Dachau

Gemeinde: Große Kreisstadt Dachau
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern

5346674



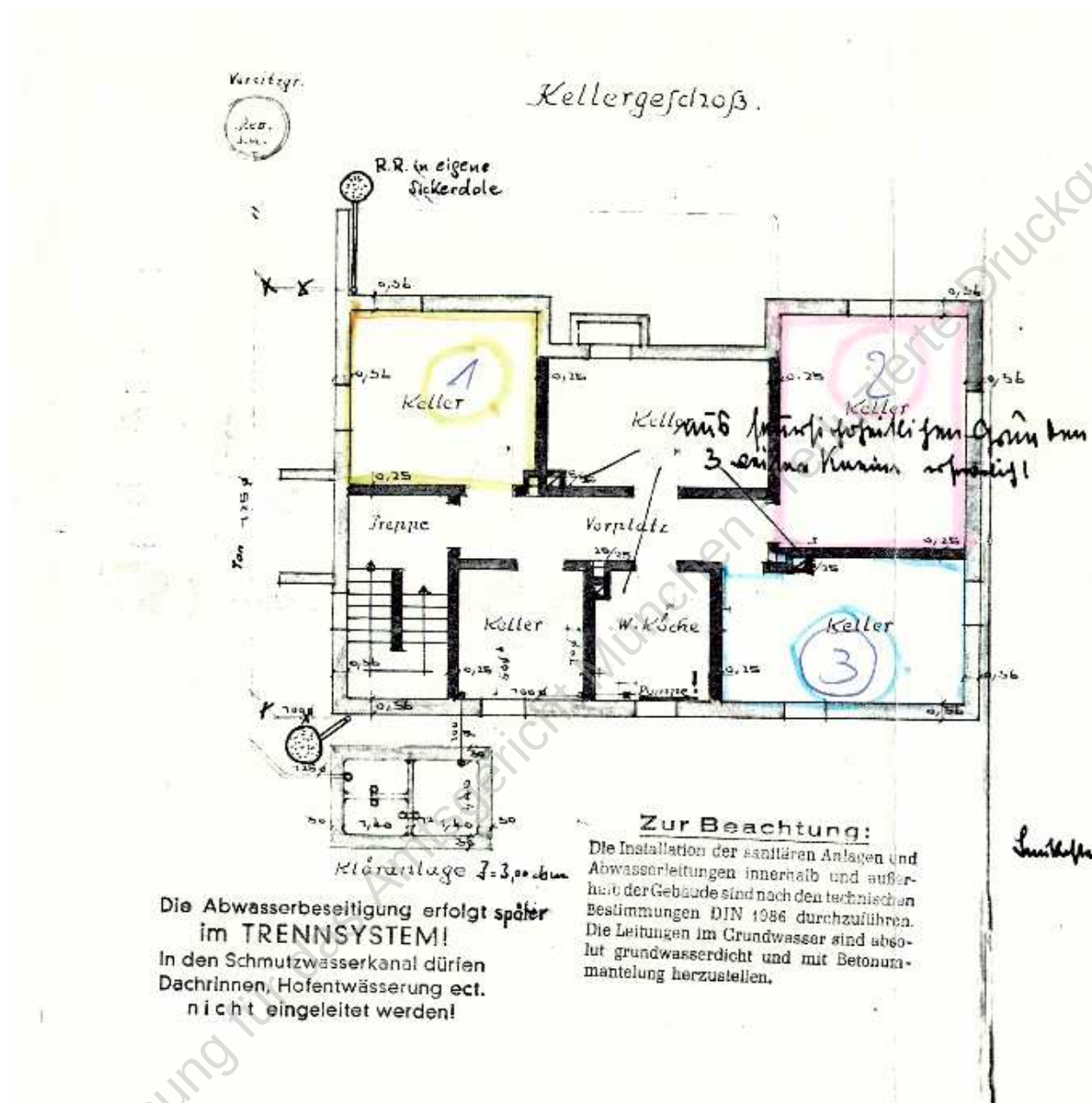
5346454

Maßstab 1:1000

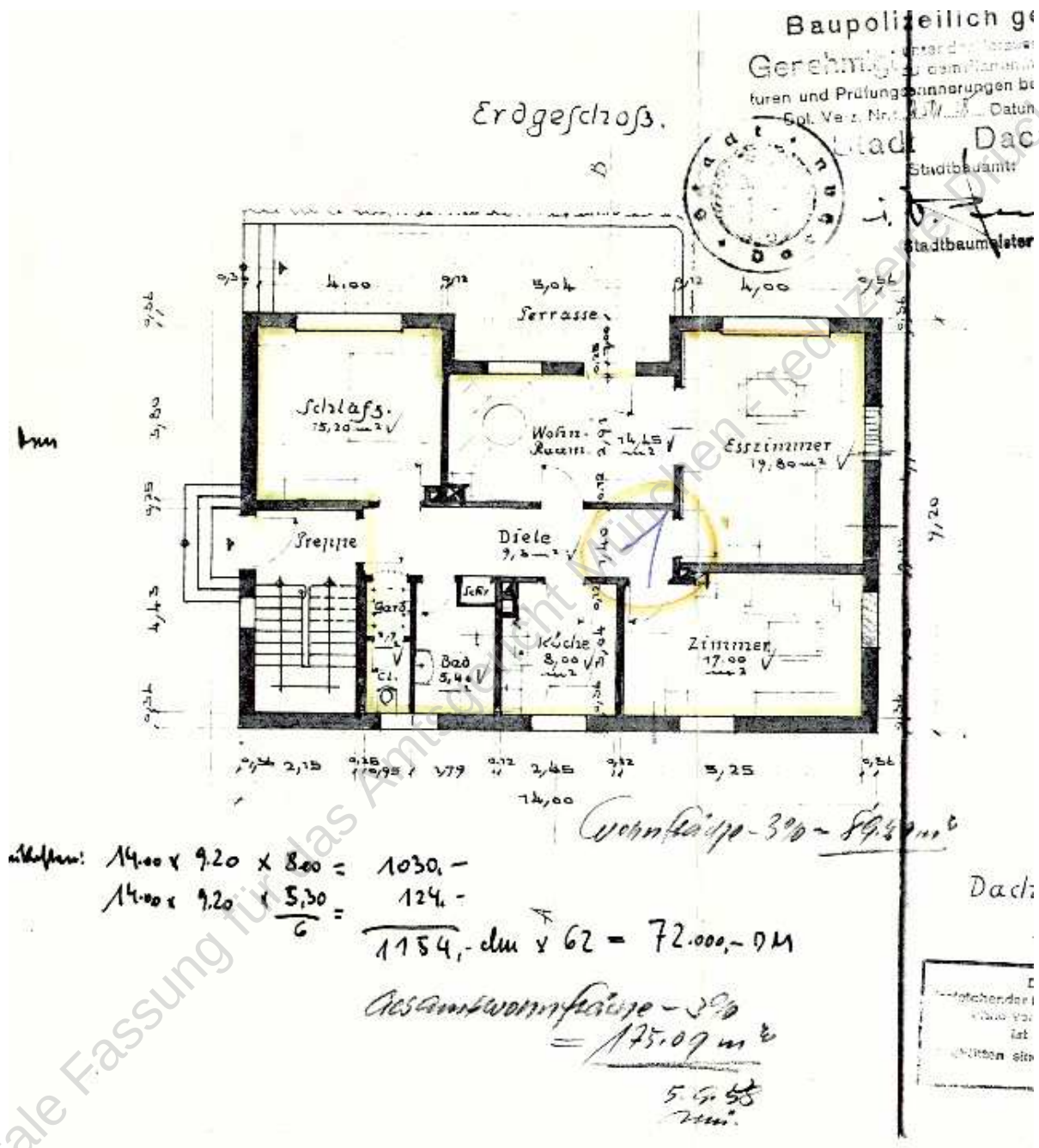


0 10 20 30 Meter

Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 1, o. M.



Grundriss Erdgeschoss mit Wohnung Nr. 1, o. M.



Grundriss Untergeschoss Neubau mit Tiefgarage und Stellplatz Nr. 14, o. M.

