

Gutachten

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)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstück.....	6
2.1	Grundbuch	6
2.2	Lage	7
2.3	Grundstückseigenschaften	8
2.4	Erschließung.....	9
2.5	Privatrechtliche Situation.....	9
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.1	Bauplanungsrecht	9
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	10
2.7	Entwicklungszustand.....	10
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen	11
3.2	Allgemeine Angaben.....	11
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten Kleiststr. 10.....	12
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	12
3.5	Technische Gebäudeausstattung	13
3.6	Tiefgarage	13
3.7	Außenanlagen	13
3.8	Beurteilung.....	14
4	Wohnungseigentum	15
4.1	Wohnung Nr. 1	15
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	16
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	16
4.4	Beurteilung.....	17
5	Wertermittlung	18
5.1	Wertermittlungsverfahren	18
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
5.3	Vergleichswert Wohnung	19
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Marktbericht, Marktanalysen	20
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	21
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts	23
5.4	Vergleichswert TG-Stellplatz	24
5.4.1	Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise.....	24
5.4.2	Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht.....	24
5.4.3	Ableitung des Vergleichswerts	24
5.5	Bodenwertermittlung	25
5.5.1	Vergleichspreise.....	25
5.5.2	Bodenrichtwert.....	25
5.5.3	Bestands - WGFZ	27
5.5.4	Anpassung des Bodenrichtwerts	27
5.5.5	Anteiliger Bodenwert	28
5.6	Ertragswertermittlung.....	29
5.6.1	Erläuterungen zum Ertragswertmodell	29
5.6.2	Ertragswertermittlung.....	32

6	Verkehrswert	33
7	Abkürzungsverzeichnis	34
8	Verzeichnis der Anlagen	35

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 17.05.2024, AZ: 1510 72/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekte	1) 4-Zimmerwohnung mit SNR an Terrasse und Garten, rd. 89 m ² WF, Baujahr 1958, Umwandlung 1992 2) Tiefgaragenstellplatz, Baujahr 1993
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 21.08.2024
Teilnehmer	Antragstellerin, unterzeichnende Sachverständige
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.
Arbeitsunterlagen	- Grundbuchauszüge vom 17.04.2024 - Lageplan M 1:1000 - Genehmigungsplan vom 30.07.1958 - Aufteilungsplan Altbau entsprechend Genehmigungsplan - Teilungserklärung UrkNr. 2118 vom 22.07.1992 - 1. Nachtrag UrkNr. 3185-G-92 vom 22.10.1992 - 2. Nachtrag UrkNr. 3197-G-92 vom 23.10.1992 - 3. Nachtrag UrkNr. A 1285 vom 19.04.1993 - 4. Nachtrag UrkNr. B 2330 vom 12.7.1993 - Aufteilungspläne Neubau Nr. 137/93 vom 06.04.1993 - Aufteilungsplan Altbau auf der Basis des Genehmigungsplans vom 30.07.1958 - Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 02.04.1992 und 06.04.1993 - Baubeschreibung Neubau - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

- Immobilienmarktbericht des Landkreises Dachau 2020-2022
- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.
- Internetrecherche Immobilienmarkt
- örtliche Aufzeichnungen und Auskünfte

Erhebungen

- Grundbuchamt Dachau: Einsichtnahme in die Grundakte
- Stadtbauamt Dachau: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation, Übermittlung des Aufteilungsplans Altbau
- Gutachterausschuss Dachau: Vergleichspreise
- Hausverwaltung: Auskünfte zu Erhaltungsrücklage und Hausgeld des Tiefgaragenstellplatzes
- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Dachau: 1) 362,69/3.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 1 im Altbau (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 m² Flst. 1070/6 – Kleiststr. 10 und Erich-Hubmann-Str. 10 Gebäude- und Freifläche zu 752 m²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 72/2024); eingetragen am 17.04.2024.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Kreisstadt Dachau im gleichnamigen Landkreis des Regierungsbezirks Oberbayern. Der Landkreis Dachau erstreckt sich im Norden und Nordwesten der Landeshauptstadt München. Dachau liegt ca. 13 km nordwestlich von München an der Amper. Der historische Stadtkern steht seit 1984 unter Ensembleschutz. Dachau gliedert sich in die großen 3 Teilzentren Altstadt, Dachau-Ost und Dachau-Süd und zählt insgesamt 20 amtlich benannte Gemeindeteile. Die Bevölkerungszahl liegt aktuell bei knapp 50.000 Einwohner.	
Mikrolage	Die Wohnanlage liegt im Teilzentrum Dachau-Süd mit den Gemeindeteilen Oberaugustensfeld, Himmelreich, Holzgarten und Teile von Gröbenried. Die nähere Umgebung wird begrenzt von der Münchner Straße im Norden, der Josef-Scheidl-Straße im Osten, der Pfarrer-Kölbl-Straße im Südwesten und der Hermann-Stockmann-Straße im Westen. Die Wohnanlage liegt an der nordwestlichen Straßenseite Ecke Erich-Hubmann-Straße.	
Freizeitwert	Das Dachauer Moos ist das landschaftliche Merkmal der Region. Es erstreckt sich längs der beiden Flüsse Glonn und Amper. Die Moorlandschaft, bestehend aus Kiefernwäldern, Streuwiesen und Auen bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten ebenso wie die im Umland Dachaus befindlichen Seen und Erholungsgebiete.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Zwei Autobahnen, die A8 München-Stuttgart im Westen und die A92 Richtung Nürnberg im Osten binden den Landkreis an den überregionalen Verkehr an. Die B471 verläuft ringförmig durch den Münchner Norden und erschließt auch den gesamten Landkreis Dachau.	
Öffentlicher Nahverkehr	Dachau liegt im Gebiet des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes und ist mit der S-Bahn Linie S2 Petershausen – München – Erding an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen. Außerdem zweigt in Dachau eine Nebenlinie über Markt Indersdorf nach Altomünster ab.	
Entfernungen	Bushaltestelle Pfarrer-Kölbl-Straße	ca. 100 m
	S-Bahnhof Dachau	ca. 1,2 km
	Stadtverwaltung Dachau	ca. 2,0 km
	Hauptbahnhof München	ca. 18 km
	Stadtzentrum München, Marienplatz	ca. 23 km
	Flughafen München	ca. 30 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.	

Umgebungssituation	Die Bebauung im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus individueller Wohnbebauung (freistehende Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser) in zweigeschossiger Bauweise.
Wohnlage	In der Wohnlagenkarte des Institut Innovatives Bauen GmbH ist die Lage des Bewertungsgrundstücks als gute Wohnlage gekennzeichnet.
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr waren nicht feststellbar.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 500 m (LL) südöstlich im Gewerbegebiet Äußere Münchner Straße östlich der S-Bahngleise.
Infrastruktur	Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Dienstleistungsbetriebe stehen im ca. 2 km entfernten Dachauer Stadtzentrum und im Gewerbegebiet östlich der Bahngleise zur Verfügung. Die Kreisstadt bietet diverse schulische und kulturelle Einrichtungen.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfronten	Kleiststraße: ca. 40 m Erich-Hubmann-Straße: ca. 19 m
Gestalt	L- förmiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 11 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege, Parken auf der Straße, eingeschränktes Halteverbot auf der gegenüberliegenden Straßenseite
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Gas

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dachau liegt die gegenständliche Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist. Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung sind vorrangig.
Bebauungsplan	Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt gegenwärtig noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgeviert.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Erschließung

Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung der Wohnanlage und der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohnanlage, bestehend aus 3 Einzelhäusern: insgesamt 13 Wohnungen, Tiefgarage mit 12 Stellplätzen, 1 Außenstellplatz
Baujahr	1958: Kleiststr. 10 (Altbau) 1993: Kleiststr. 10a und Erich-Hubmann-Str. 10
Umwandlung	1992
Konzeption	<u>Kleiststr. 10:</u> 3 Wohneinheiten Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss <u>Kleiststr. 10a:</u> 4 Wohneinheiten Untergeschoss, Erdgeschoss, 2 Dachgeschosse <u>Erich-Hubmann-Str. 10:</u> 6 Wohneinheiten Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, 2 Dachgeschosse
Energieausweis	Für den Altbau wurde kein Energiepass beantragt.

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten Kleiststr. 10

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Beton 36 cm
Umfassungswände	Mauerwerk 36 cm
Wohnungstrennwände/ Treppenhauswände	Mauerwerk 25 cm
Treppen	zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest
Decken	Massivdecken
Dach	Satteldach, Dachneigung 48°, Eindeckung mit Dachpfannen
Fassaden	Sockelputz farbig abgesetzt, Außenputz
Fenster/Fenstertüren	Kellerfenster mit Mausegitter Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 2008), Fenstertüren einflügelig, Fenster zweiflügelig Fensterfaschen, Dachgauben mit Kupferbleicheinfassung
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
Zugang	von der Kleiststraße und von der Erich-Hubmann-Straße zum überdachten Hauseingang an der Nordwestseite, 4 Differenzstufen, Holztür mit Glasfüllung, Klingelanlage in der Türleibung, Einzelbriefkästen wandseitig vor dem Treppenaufgang
Loggia	Brüstung aus Edelstahl mit satinierten Glaselementen
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	-
Untergeschoss	-

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	-
Heizung	lt. Mitteilung Gaszentralheizung (1992)
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	nicht vorhanden
Regenerative Energien	nicht vorhanden

3.6 Tiefgarage

Anlage	Tiefgaragenanlage mit 12 Einzelstellplätzen Ein- und Ausfahrt von der Erich-Hubmann-Straße
Baujahr	1993
Bauweise	wasserdichter Stahlbeton, Schlüsselschaltung von außen, Zugkette innen, Ampelregelung, Garagenschwinger, Rampe außen mit Verbundpflastersteinen, innen mit Querrillen, Zugänge zu den Untergeschossen der Neubauten über Schleusen, Lichte Durchfahrtshöhe 2,00 m
Bewertungsobjekt	Einzelstellplatz Nr. 14: Abmessung gemäß Plan: ca. 4,60 m * 2,30 m Die Mindestlänge von 5 m wird unterschritten.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	offener Zugang von beiden Straßen, Einfassung im Süden mit Heckenbepflanzung, im Norden mit Maschendraht
Freiflächengestaltung	eingezäunte Rasenfläche an der Nordwestseite des Anwesens Kleiststr. 10, Fahrradabstellplätze, 1 Außenstellplatz, Mülltonnenboxen
befestigte Flächen	Betonsteine

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum Für den Altbau wurde keine Hausverwaltung beauftragt. Instandhaltungen werden gemeinschaftlich von der Erbengemeinschaft 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.

Außenanlagen unauffällige Gestaltung

Fazit 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.

4 Wohnungseigentum

4.1 Wohnung Nr. 1

Lage im Gebäude	Erdgeschoss (Altbau)																		
Ausrichtung	Südosten, Südwesten, Nordwesten																		
Raumaufteilung	4-Zimmerwohnung mit SNR an Südterrasse und Gartenanteil: Die Wohnung ist laut dem Genehmigungsplan/Aufteilungsplan wie folgt aufgeteilt: Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Garderobe, Diele																		
Wohnfläche	Die Teilungserklärung enthält keine Wohnflächenangabe. Der Aufteilungsplan für den Altbau basiert auf dem Genehmigungsplan von 1958. Die Wohnfläche setzt sich aus den nachfolgenden Einzelflächen zusammen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Unterzeichnerin nicht übernommen. <table> <tr> <td>Wohnzimmer</td><td>14,65 m²</td></tr> <tr> <td>Esszimmer</td><td>19,80 m²</td></tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td><td>15,20 m²</td></tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td><td>17,00 m²</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>8,00 m²</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>5,40 m²</td></tr> <tr> <td>WC/Garderobe</td><td>2,70 m²</td></tr> <tr> <td>Diele</td><td>9,30 m²</td></tr> <tr> <td>Summe abzgl. 3 % Putz</td><td>89,29 m²</td></tr> </table>	Wohnzimmer	14,65 m ²	Esszimmer	19,80 m ²	Schlafzimmer	15,20 m ²	Kinderzimmer	17,00 m ²	Küche	8,00 m ²	Bad	5,40 m ²	WC/Garderobe	2,70 m ²	Diele	9,30 m ²	Summe abzgl. 3 % Putz	89,29 m ²
Wohnzimmer	14,65 m ²																		
Esszimmer	19,80 m ²																		
Schlafzimmer	15,20 m ²																		
Kinderzimmer	17,00 m ²																		
Küche	8,00 m ²																		
Bad	5,40 m ²																		
WC/Garderobe	2,70 m ²																		
Diele	9,30 m ²																		
Summe abzgl. 3 % Putz	89,29 m ²																		
Kellerabteil	Nr. 1: Abmessung laut Plan: 3,80 * 4,00 m Nach Auskunft der Antragstellerin entspricht die Zuordnung der Kellerräume wie im Plan dargestellt nicht der tatsächlichen Nutzung.																		
Sondernutzungsrecht	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.																		

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	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.
Innenflächen	-
Deckenflächen	-
Fußböden	-
Türen	Wohnungseingang: - Innentüren: -
Sanitärinstallation	Badmodernisierung 2012
Elektroinstallation	-
Heizung/Warmwasser	lt. Mitteilung sind Warmwasserzähler vorhanden
Lüftung	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Für den Altbau wurde keine Hausverwaltung beauftragt, daher besteht auch keine Vermögensverwaltung für die Wohnung Nr. 1.
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 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft
Mietverhältnis	Wohnung und Tiefgaragenstellplatz sind seit Mitte Juni 2012 vermietet.

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich gemäß der Darstellung im Aufteilungsplan für einen 3- bis 4-Personenhaushalt. Sie wird über eine zentral angeordnete Diele erschlossen. Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer orientieren sich nach Südosten. Das Kinderzimmer, Küche und die Sanitäranlagen liegen an der Nordwestseite. Wohn- und Esszimmer sind miteinander verbunden. Der Zugang zur Terrasse besteht ausschließlich über das Wohnzimmer
Belichtung/Besonnung	Der Fensterflächenanteil ist typisch für die Bauzeit.
Ausstattung	k. A.
Mängel/Schäden	k. A.
Instandhaltung/ Modernisierung	k. A.
Fazit	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 Gartenteil mit Terrasse ist straßenseitig nicht einsehbar.

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 1070/5	Kleiststr. 10a Gebäude- und Freifläche zu 376 m ²
Flst. 1070/6	Kleiststr. 10, Erich-Hubmann-Str. 10 Gebäude- und Freifläche zu 752 m ²
ME-Anteil	362,69/3.000: Wohnung Nr. 1 1/3.000: TG-Stellplatz Nr. 14

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilien-Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Unterzeichnerin 5 Vergleichspreise zur Verfügung stellen, sodass zunächst das Vergleichsverfahren angewandt wird. Das Ertragswertverfahren wird stützend herangezogen.

5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswerts einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Marktbericht, Marktanalysen

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hatte sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wurde. Laut aktuellen Informationen zum Immobilienmarkt ist die Nachfrage derzeit sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich verhalten. Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

In einer Pressemitteilung vom Juli 2024 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. weitere Preisrückgänge auf dem Kaufmarkt, die je nach Objekttyp unterschiedlich hoch ausfallen. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind.

Laut einer vor kurzem erschienenen Veröffentlichungen des IVD-Süd e.V. zum Wohnimmobilienmarkt verzeichnen die Immobilienmärkte in Bayern und in der LH München zwar eine leichte Erholung, dennoch ist die Nachfrage im Herbst 2024 deutlich geringer als vor dem Zinsanstieg. Wegen hoher allgemeiner Lebenshaltungskosten und den unsicheren wirtschaftlichen Aussichten sind potenzielle Käufer weiterhin zurückhaltend und wägen ihre Kaufentscheidung sorgfältig ab.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau veröffentlicht in seinem Marktbericht 2020-2022 für Bestandswohnungen folgende Kaufpreise aus dem 2022:

Dachau-Süd:	Min.	6.646 €/m ²
	Mittel	7.703 €/m ²
	Max	8.172 €/m ²

Stadtgebiet Dachau:		
Baujahresgruppe 1960 – 1969:	Min.	4.118 €/m ²
	Mittel	5.771 €/m ²
	Max	7.046 €/m ²

Der Landkreis Dachau profitiert stark von der Attraktivität der LH München. Er bietet nicht nur eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern zeichnet sich auch durch eine sehr gute urbane Infrastruktur aus. In der Kreisstadt und dem benachbarten Karlsfeld sind namhafte Großunternehmen ansässig, die ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot bieten. Bei Kaufinteressenten erfreuen sich Gemeinden mit guter Wirtschaftsstruktur einer besonders hohen Nachfrage. Dabei bemisst sich das Preisniveau von Wohnimmobilien immer auch an der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren. In der Regel nimmt das Preisniveau von Immobilien mit der Entfernung vom Münchner Stadtgebiet ab. Gemeinden mit eigenen S-Bahnhaltestellen liegen preislich höher als Gemeinden, die keine direkte Anbindung haben.

Eine umfangreiche Recherche auf verschiedenen Immobilienportalen hat ergeben, dass derzeit die Angebotspreise von Bestandswohnungen in der Kreisstadt Dachau in Abhängig von Baujahr, Wohnungsgröße und Lage im Durchschnitt bei 5.800 €/m² liegen.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für den Landkreises Dachau hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 5 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Die Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Ortsteil	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis €/m ²
1	4 / 2024	86	3.OG	1970	Ost	nein	425.000	4.942
2	11 / 2023	69	2.OG	1968	Ost	nein	308.500	4.443
3	11 / 2023	80	2.OG	1967	Ost	nein	330.000	4.125
4	9 / 2023	105	1.OG	1972	Süd	nein	420.000	4.000
5	8 / 2023	74	1.OG	1975	Augustenfeld	nein	391.500	5.273

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Die Vergleichsobjekte liegen im Stadtgebiet Dachau, in den Richtwertzonen Dachau-Ost, Dachau-Süd und Augustenfeld.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum August 2023 bis April 2024. Zum aktuellen Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden in den Jahren 1967 bis 1975.
- Wohnungsgröße: Diese habe eine Wohnfläche von > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.

- Vermietung: Alle Objekte waren zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses der nahen LH München liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 9 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Laut empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen i.d.R. niedriger als darüber befindliche Wohnungen. Wertmindernd wirken sich insbesondere Beeinträchtigungen durch Verkehr und Geräusche aus dem Haus, ungünstigere Belichtungsverhältnisse und Einsehbarkeit aus. Sind jedoch Erdgeschosswohnungen an eine Gartenfläche angebunden, ist das Wertniveau mit Wohnungen im Obergeschoss zu vergleichen. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Hierzu konnte der Gutachterausschuss keine Informationen übermitteln.
- Balkon/Loggia: Alle Vergleichsobjekte sind mit einem Balkon/Loggia ausgestattet.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. In Bezug auf das Alter der Wohnungen ist davon auszugehen, dass einige Objekte bereits Modernisierungen unterzogen wurden.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren						Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermietung	Etage	Σ	
1	4.942	-2%	±0%	+2%	±0%	-2%	-2%	4.843
2	4.443	-4%	-1%	-2%	±0%	-1%	-8%	4.088
3	4.125	-4%	±0%	+2%	±0%	-1%	-3%	4.001
4	4.000	-6%	+1%	±0%	±0%	±0%	-5%	3.800
5	5.273	-6%	-1%	±0%	±0%	±0%	-7%	4.904
Arithmetischer Mittelwert								4.327

*Zu-/Abschlag Gebäude: Bauweise, Alter, Modernisierungsgrad, Balkon

Statistische Auswertung:

Minimalwert	3.800 €
Maximalwert	4.904 €
Arithmetischer Mittelwert	4.327 €
Median	1008 €
Standardabweichung	456 €

5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

Wohnungen in ruhigen Lagen mit guter Infrastruktur und Anbindung an das U- und S-Bahn-Netz weisen wie auch Wohnungen in älteren, meist denkmalgeschützten Gebäuden im Mittel ein etwas höheres Preisniveau auf. Preisrückgänge sind insbesondere in wenig attraktiven Lagen wie auch bei Wohnungen mit sehr einfacher Bau- und Ausstattungsqualität festzustellen. Darüber hinaus muss bei älteren Eigentumswohnanlagen mit reparaturanfälliger Bausubstanz und erhöhtem Sanierungsbedarf mit wertmindernden Auswirkungen gerechnet werden.

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Lage und Umgebung:
gute Wohnlage im Teilzentrum Dachau-Süd
gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
gute Erreichbarkeit von Geschäften für den täglichen Bedarf
- Wohnanlage:
Baujahr 1958, Umwandlung 1992
vereinzelt durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen
soweit erkennbar gepflegter Gesamteindruck
- Wohnung:
gut nutzbarer Grundrisszuschnitt lt. Plan
Erdgeschosslage
Ausrichtung nach Südosten, Südwesten, Nordwesten
Erhaltungszustand und Ausstattung der Wohnung unbekannt

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 4.400 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 89,29 m² WF * 4.400 €/m² = 392.876 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale -BoG

Sondernutzungsrecht Terrasse und Gartenanteil	+ 3 %	
keine Rücklagenbildung	- 5 %	
	- 2 %	- 7.858 €

Vergleichswert Wohnung Nr. 1 = rd. 385.000 €

5.4 Vergleichswert TG-Stellplatz

5.4.1 Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise

Auftragsgemäß ist der Einzelstellplatz Nr. 14 in der zeitgleich mit den beiden Neubauten errichteten Tiefgaragenanlage zu bewerten. Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Tiefgaragenstellplätze im Zweiterwerb heranzuziehen. In der Regel werden Pkw-Stellplätze zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert, sodass meist nur eine geringe Anzahl an Preisen aus gesonderten Einzelverkäufen ermittelt werden kann.

Der Gutachterausschusses teilte mit, dass im Jahr 2023 lediglich ein Tiefgaragenstellplatz aus dem Jahr 1975 zu einem Preis von 22.000 € verkauft wurde.

5.4.2 Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht

Im Jahresbericht 2020-2022 des Gutachterausschusses für den Landkreis Dachau sind für Tiefgaragen-Einzelstellplätzen in Dachau/Karlsfeld folgende Preise aufgeführt.

Tiefgaragen-Einzelstellplatz	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	19.500 €
	Preisspanne	6.000 – 34.000 €

5.4.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- gute Wohnlage
- kein Parklizenzengebiet
- gutes Stellplatzangebot in der Umgebung
- Größe der Tiefgaragenanlage
- baujahresüblicher Erhaltungszustand der Tiefgaragenanlage
- gute Befahrbarkeit des Stellplatzes
- Stellplatzlänge ca. 4,60 m < Mindestgröße 5 m

Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 = 18.000 €

5.5 Bodenwertermittlung

Nach den Vorgaben des § 16 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

5.5.1 Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann das Vergleichsverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts nicht zur Anwendung kommen, da keine ausreichenden Vergleichswerte vorliegen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Es wird daher für sachgerecht gehalten, den Bodenrichtwert als Ausgangswert zugrunde zu legen und im Folgenden an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks anzupassen.

5.5.2 Bodenrichtwert

Definition Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

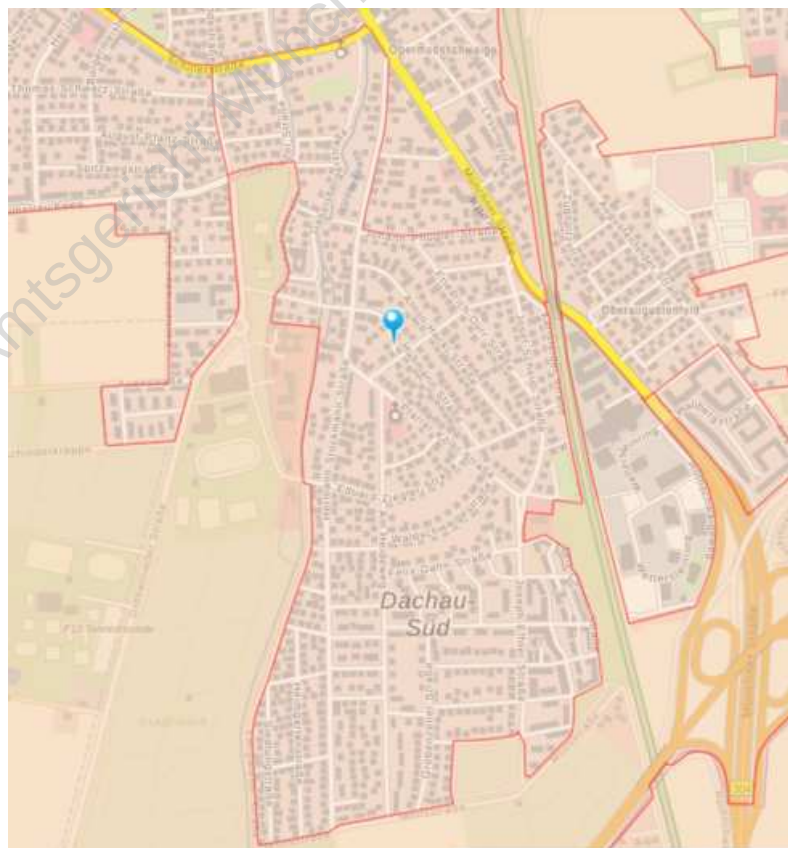
Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Dachau zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde diese nach den Richtlinien zur Ermittlung von Bodenwerten ermittelt:

„Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist – die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses, - die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Dachau hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<i>Stichtag</i>	01.01.2024
<i>GFZ</i>	0,70
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	1.700,- €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbauflächen
<i>Richtwertzone</i>	10008 – Dachau-Süd



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

5.5.3 Bestands - WGFZ

Die Geschossfläche wird anhand der Planunterlagen überschlägig ermittelt:

Grundstücksgröße insgesamt:		1.128 m ²		
Geschossfläche:				
Altbau	EG/OG	14,0 * 9,2 * 2 – 13,8	=	244 m ²
	DG	14,0 * 9,2 * 0,75	=	97 m ²
Neubauten	EG/OG	12,99 * 9,39 * 2	=	244 m ²
	DG1/DG2	(12,99 * 9,39 + 12,99 * 4,3) * 0,75	=	133 m ²
	EG	12,0 * 9,99	=	120 m ²
	DG/DG2	(12,0 * 9,99 + 12,0 * 5,5) * 0,75	=	139 m ²
			rd.	980 m ²

GFZ bewertungstechnisch 980 m² / 1.128 m² = 0,87

5.5.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwerte sind i.d.R. auf ein bestimmtes, jeweils angegebenes Maß der baulichen Nutzung bezogen, das sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ausdrückt. Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, so muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Die Anpassung erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss ermittelten WGFZ-Umrechnungsfaktoren für Wohnbebauung.

Richtwertgrundstück	GFZ 0,70 – Umrechnungsfaktor 0,814
Bewertungsgrundstück	GFZ 0,87 – Umrechnungsfaktor 0,919
Faktor	1,13

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Gegenüber der Auswertung zum 01.01.2022 ist der Bodenrichtwert im Richtwertgebiet um 18 % gesunken. Aktuelle Auswertungen zur Bodenpreisentwicklung im Landkreis Dachau liegen derzeit nicht vor. Wegen der insgesamt rückläufigen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird der Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag um 5 % gemindert.

Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Eine Anpassung an spezielle Grundstücksgegebenheiten ist nicht erforderlich.

Zusammenstellung der Parameter:

Bodenrichtwert	1.700 €/m ²
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 1,13
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 0,95
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 1,00
angepasster Bodenrichtwert	1.825 €/m ²

5.5.5 Anteiliger Bodenwert

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der anteilige Bodenwert für die Wohnung Nr. 1 wie folgt ermittelt:

MEA	362,69/3.000 MEA
Grundstücksgröße	1.128 m ²
Grundstücksanteil	136,48 m ²
Bodenwertanteil	$136,48 \text{ m}^2 * 1.825 \text{ €/m}^2 = 249.000 \text{ €}$

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Erläuterungen zum Ertragswertmodell

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Bei sehr langer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (Denkmalschutz) kann auf den Ansatz des abgezinsten Bodenwerts verzichtet werden, da dessen Anteil am Ertragswert mit wachsender Restnutzungsdauer eine vernachlässigende Größe bildet, sodass der Ertragswert allein durch die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags ermittelt werden kann (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Nachfolgend werden die zur Ertragswertermittlung führenden Daten erläutert:

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks auszugehen (§ 31 Abs.2 ImmoWertV). Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen unter Berücksichtigung davon abweichender mietvertraglicher Besonderheiten anzusetzen.

Die Wohnung Nr. 1 ist seit Mitte 2012 vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt nach Mitteilung aktuell 850,- €, das entspricht einem Quadratmeterpreis von 9,52 €.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird von einem mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen ausgegangen, sodass bestehende Mietverhältnisse keinen Einfluss auf die Bewertung ausüben. Es sind daher die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten zugrunde zu legen. Im Rahmen des Ortstermins konnte die Wohnung nicht besichtigt werden. Es wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt.

Der Dachauer Mietspiegel wurde für 2024 fortgeschrieben und ist am 01.04.2024 in Kraft getreten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Dachau stieg demnach im Vergleich zum Mietspiegel 2022 von 11,66 €/m² auf 12,15 €/m². Auf der Grundlage des Mietspiegels wurde für die Wohnung unter der Annahme einer mittleren Ausstattung eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 11,30 €/m² ermittelt. Unter Berücksichtigung des Sondernutzungsrechts an der Terrasse mit Gartenanteil wird der nachfolgenden Berechnung eine Mietzins von 12,00 €/m² zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist in den so genannten Vervielfältiger berücksichtigt bzw. mit eingerechnet.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf den Mieter umgelegt werden können. Es werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten ab dem 01.01.2024 ausgehend von den in Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten herangezogen:

- Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Die Verwaltungskosten sind abhängig von der Größe und Nutzungsart des Objektes, der Anzahl und Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Der Ansatz der jährlichen Verwaltungskosten für die Wohnung erfolgt pauschal mit 420 €.

- Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden baulichen Schäden bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Der Ansatz bemisst sich auf der Basis des Alters und der Nutzungsart. Die jährlichen Instandhaltungskosten der Wohnung werden mit 13,80 €/m²WF angesetzt.

- Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, welches durch Leerstand oder uneinbringliche Forderungen entsteht. Das Mietausfallwagnis soll weiterhin die Kosten für eine mögliche Rechtsverfolgung, wie gerichtliche Mahnverfahren, Zahlungsklagen, Aufhebung von Mietverträgen oder Räumungen decken. Da die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten eines Gebäudes bei Leerstand vom Eigentümer getragen werden müssen, sollen über das Mietausfallwagnis auch diese Kosten gedeckt werden. Bei Wohnimmobilien werden 2 % des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Nach § 33 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz jener Zinssatz, mit dem der Verkehrswert der Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird regelmäßig aus Marktdaten abgeleitet. Welcher Zinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses Dachau 2020/2022 sind Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Miete und Restnutzungsdauer veröffentlicht. Bei einer Nettokaltmiete von $> 10,0 - 12,5 \text{ €/m}^2$ wurde ein Mittelwert von 1,09 % (Spanne -0,42 – 2,66 %) ausgewertet. In Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer bis 40 Jahre beträgt der Mittelwert 0,98 % (Spanne -0,55 – 2,92 %). Im Rahmen der Wertermittlung kann sowohl ein einzelner Mittelwert als auch eine Kombination der Mittelwerte für beide Merkmale herangezogen werden. Nach aktuellen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der nahen LH München sind die Liegenschaftszinssätze insgesamt wieder leicht gestiegen. Der Sachverständige hält einen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Altbaus beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL abhängig vom Gebäudestandardstufe 70 Jahre +/- 10 Jahre.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, an denen nachträglich nutzungsverlängernde Maßnahmen (z.B. wesentliche Erneuerungen, Modernisierungen) durchgeführt wurden, ist dies bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer durch die Bildung eines fiktiver Baujahres sachgemäß zu berücksichtigen. Diese ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage abzüglich der um die Anzahl der Jahre verlängerten Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ergibt.

Der Altbau wurde 1958 errichtet und 1992 in Wohnungseigentum umgewandelt. Bei Altbauten sowie auch bei denkmalgeschützten Objekten wird meist eine Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren unterstellt, da i.d.R. nach Ablauf der RND eine Grundsanierung/Modernisierung angenommen werden muss. In der nachfolgenden Ertragswertermittlung wird die RND mit 30 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) in der Ertragswertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

Für den Altbau wurde keine Hausverwaltung beauftragt. Eine Rücklagenbildung erfolgt daher nicht. Dieser Werteinfluss wird entsprechend dem Vergleichsverfahren mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

5.6.2 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag			
Wohnung Nr. 1	$89 \text{ m}^2 * 12,00 \text{ €/m}^2 * 12$	=	12.816 €
Bewirtschaftungskosten/Jahr			
Verwaltungskosten	=	420 €	
Instandhaltungskosten	$89 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2$	=	1.228 €
Mietausfall	pauschal 2 %	=	256 €
		-	1.904 €
Jährlicher Grundstücksreinertrag		=	10.912 €
Verzinsung			
Liegenschaftszinssatz $p = 1,7 \%$			
Bodenwert BW = 249.000 €		-	4.233 €
Reinertrag der baulichen Anlage		=	6.679 €
Vervielfältiger			
Liegenschaftszinssatz $p = 1,7 \%$			
Restnutzungsdauer RND = 30 Jahre		*	23,34
Gebäudeertragswert		=	155.888 €
Bodenwert		+	249.000 €
vorläufiger Ertragswert		=	404.888 €
BoG	5 % Abschlag	-	20.000 €
Ertragswert		rd.	385.000 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Vergleichswert	385.000,- €
Ertragswert	385.000,- €

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, werden die Verkehrswerte im miet- und lastenfreien Zustand für die Miteigentumsanteile an dem Grundstück, Flst. 1070/5 – Kleiststr. 10a, Flst. 1070/6 – Kleiststr. 10 und Erich-Hubmann-Str. 10 in 85221 Dachau wie folgt begutachtet:

- 1) 362,69/3.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 1 im Altbau

mit **385.000,- €**
(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro)

- 2) 1/3.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Kfz-Abstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage

mit **18.000,- €**
(in Worten: achtzehntausend Euro)

München, den 16. September 2024


Barbara Kuntz



Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
TG	Terrassengeschoss
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Immobilien-Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan von Dachau

Anlage 2: Stadtplanauszug von Dachau

Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1000

Anlage 4: Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 1, o. M.

Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss mit Keller Nr. 1, o. M.

Anlage 6: Schnitt Altbau, o. M.

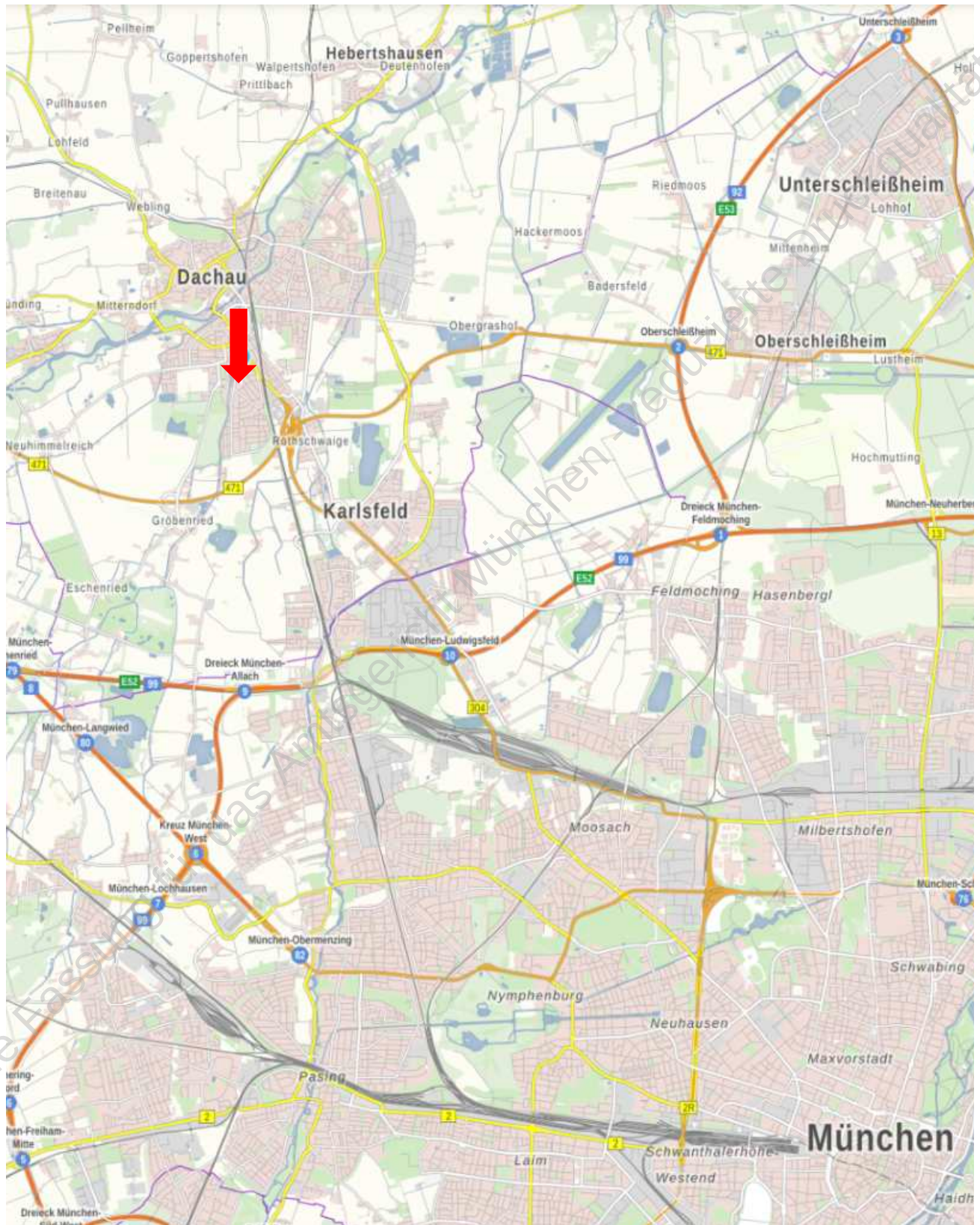
Anlage 7: Grundriss Untergeschoss Neubau mit Tiefgarage und Stellplatz Nr. 14, o. M.

Anlage 8: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Anlage 1: Umgebungsplan von Dachau

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Stadtplanauszug von Dachau

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

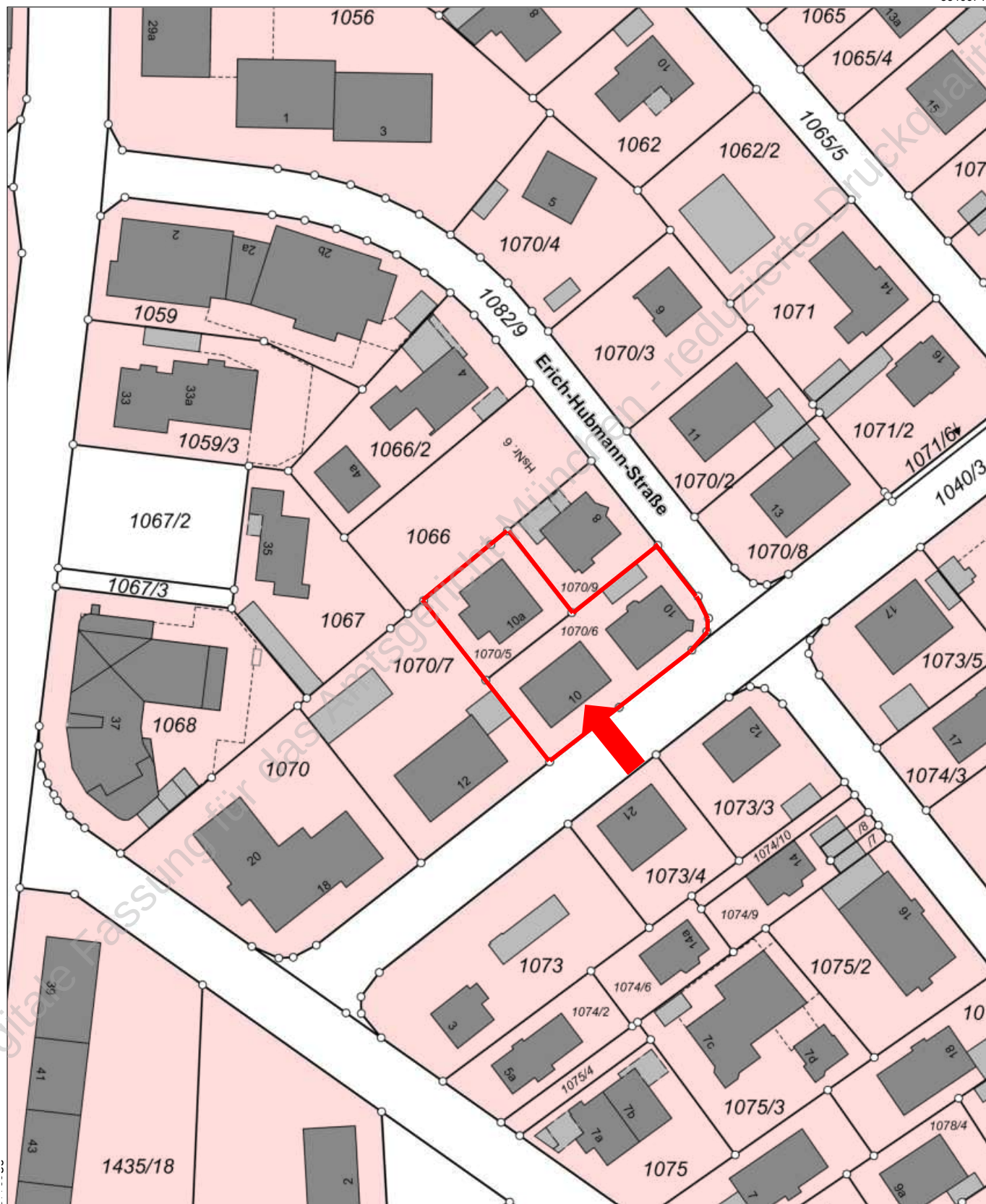


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 1070/5
Gemarkung: Dachau

Gemeinde: Große Kreisstadt Dachau
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern

5346674

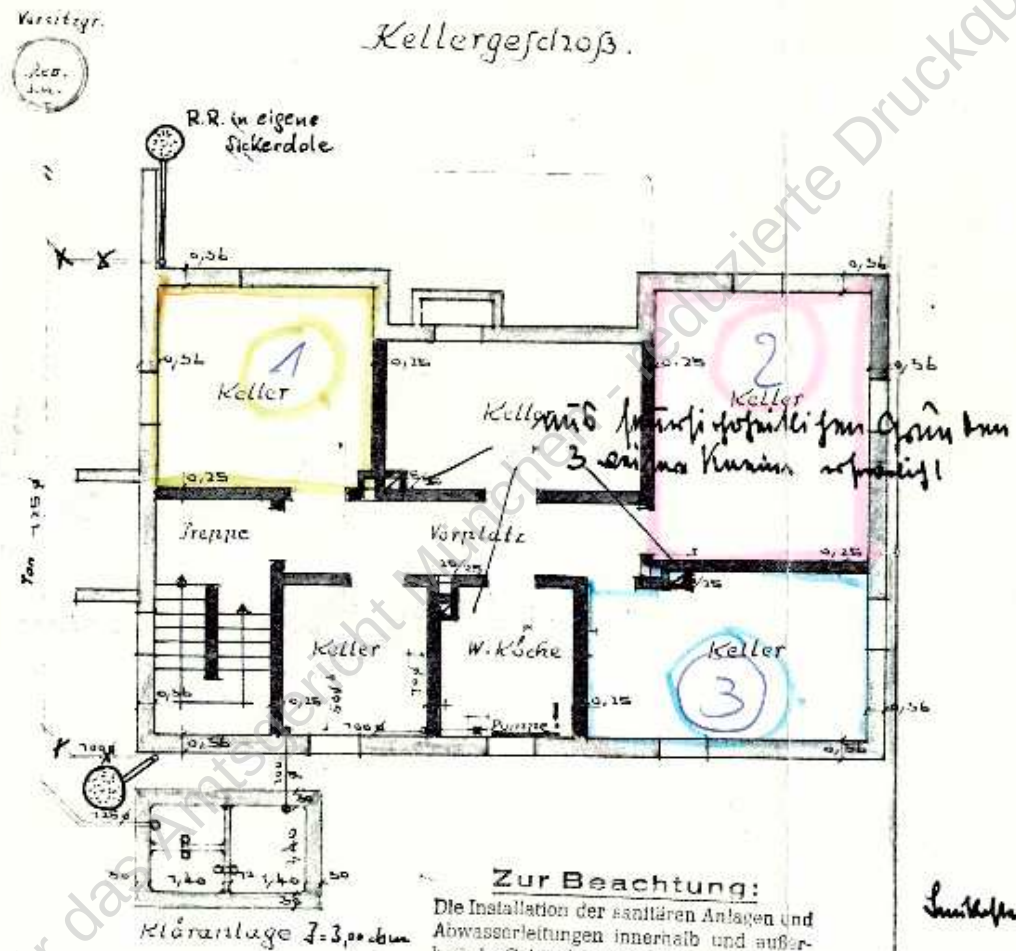


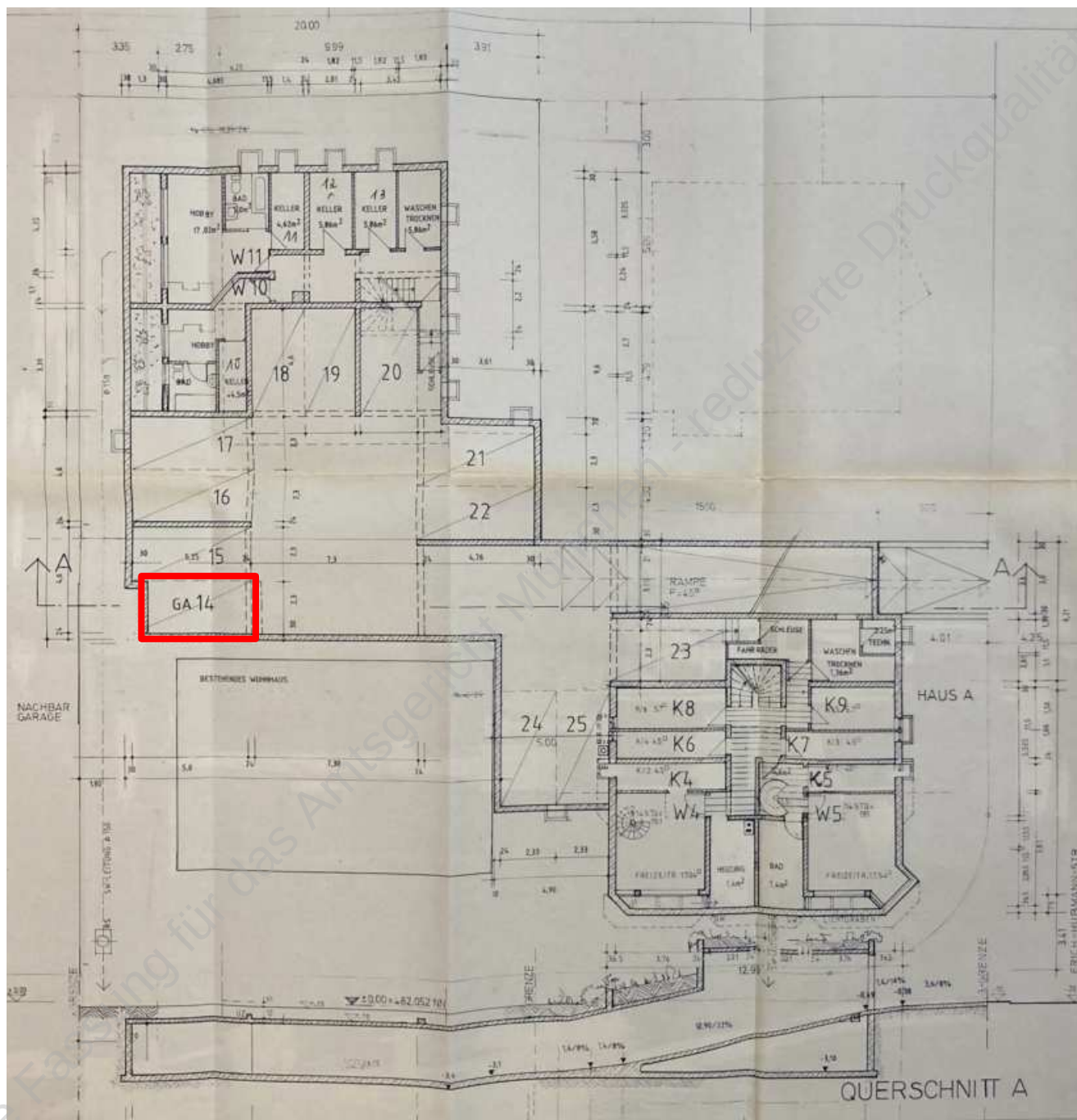
5346454

Maßstab 1:1000

0 10 20 30
Meter

Anlage 4: Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 1, o. M.



Anlage 7: Grundriss Untergeschoss Neubau mit Tiefgarage und Stellplatz Nr. 14, o. M.

Anlage 8: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Kleiststraße - Zugang zum Haus Nr. 10



Foto 2: Blick von Süden



Foto 3: Nordwestansicht



Foto 4: Blick zur Gemeinschaftsfläche



Foto 5: Hauseingang



Foto 6: Nordostgiebel



Foto 7: Blick zur Straße



Foto 8: Zugang zum Garten Wohnung Nr. 1



Foto 9: Blick von der Erich-Hubmann-Straße



Foto 10: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage



Foto 11: Innenhof, Blick zur Erich-Hubmann-Straße



Foto 12: Tiefgaragenrampe



Foto 13: Ein- und Ausfahrt



Foto 14: Tiefgaragenstellplatz Nr. 14