

Auftraggeber

Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer

anonymisiert
lfd. Nr. 3.1 zu ¼
lfd. Nr. 3.2 zu ¼
lfd. Nr. 3.5 zu ½

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert, abgeleitet vom **Sachwert**.

Objekt:

Wohnhaus, Anbau mit Einliegerwohnung und Wintergarten, Doppelgarage

Ludwig-Dill-Straße 30 in 85221 Dachau

Stichtag:

02.03.2023

Verkehrswert unbelastet:

1.461.000 €

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 27.04.2023

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 76 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8
3.0 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	9
o Makrolage	9-10
o Mikrolage	11
o Sonstige Infrastrukturdaten	12
3.2 Gestalt und Form	13-14
3.3 Erschließungszustand u. Besonderheiten (Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet)	15-17
3.4 Entwicklungszustand	18
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	19
4.1 Einfamilienhaus, Anbau mit Einliegerwohnung, Doppelgarage	19
Baujahr	19
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	20-21
▪ Brutto-Grundfläche	22
▪ Planunterlagen	23-31
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale Wohnhaus	32-33
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale Wohnhaus und Doppelgarage	34-35
4.4 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale Anbau	36
4.5 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale Anbau	37
4.6 Außenanlagen	38
4.7 Energetische Eigenschaften	38
4.8 Baulicher Zustand	39
▪ Fotos	40-58
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	59
5.1 Wertermittlungsverfahrens	59
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	60-61
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	62
6.0 Ermittlung Bodenwert	63-65
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	66-67

8.0	Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungstichtag 02.03.2023	68-69
8.1	Ermittlung des Sachwertes Wohnhaus zum Wertermittlungstichtag 02.03.2023	70
8.2	Ermittlung des Sachwertes Anbau zum Wertermittlungstichtag 02.03.2023	71
8.3	Ermittlung des Sachwertes Doppelgarage und Zusammenstellung der Daten zum Wertermittlungstichtag 02.03.2023	72-73
9.0	Vergleichswertverfahren, informativ	74
10.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Ludwig-Dill-Straße 30 in 85221 Dachau, Wertermittlungstichtag 02.03.2023	75
11.0	Verkehrswert für das Objekt Ludwig-Dill-Straße 30 in 85221 Dachau, Wertermittlungstichtag 02.03.2023	76

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümer	anonymisiert lfd. Nr. 3.1 zu ¼ lfd. Nr. 3.2 zu ¼ lfd. Nr. 3.5 zu ½
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Im Bewertungsfall: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Beschluss vom	26.10.2022
Nutzung	Hauptgebäude: Einfamilienhaus: leerstehend Einliegerwohnung (Anbau und Wintergarten): Antragsgegner Nr. 2 laut Beschluss
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auskünfte der Stadt Dachau▪ Auskünfte der Stadtwerke Dachau▪ Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau▪ Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Auskunft entnommen aus der Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Landratsamtes Dachau und ergänzende Auskünfte durch das Landratsamt▪ Auskünfte der Unteren Naturschutzbehörde▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 14.12.2022▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung▪ Einschlägige Fachliteratur▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Bauunterlagen der Stadt Dachau:
- Eingabeplanung zum Bau eines Wohnhausneubaus von 1959
- Eingabeplanung zum Bau einer Doppelgarage von 1970
- Eingabeplanung zum Wohnhausanbau von 1983

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht Dachau von Dachau, Blatt 20172, Ausdruck vom 28.04.2022

- Vom Antragsgegner Nr. 1 des Beschlusses zur Verfügung gestelltes Aufmaß bzgl. der Grenzverschiebung Richtung Bannwald
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 02.03.2023

Qualitätstichtag 02.03.2023

Tag der Ortsbesichtigung 02.03.2023

Benachrichtigt wurden

- Rechtl. Vertreter des Antragsteller, per Einwurfeinschreiben
- Rechtl. Vertreter des Antragsgegner Nr. 1 laut Beschluss, per Einwurfeinschreiben
- Rechtl. Vertreter des Antragsgegner Nr. 2 laut Beschluss, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

- Antragsteller mit Ehefrau
- Rechtl. Vertreter des Antragstellers
- Antragsgegner Nr. 1 laut Beschluss
- Rechtl. Vertreter des Antragsgegners Nr. 1
- Antragsgegner Nr. 2 laut Beschluss
- Margit Apitzsch als Sachverständige

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch in der Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.
Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.
Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.
Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

2.1.0 Bestandsverzeichnis, Grundbuch des Amtsgerichts Dachau, Blatt 20172, Gemarkung Dachau

Lfd. Nr. 1	Flurstück Nr. 1806/1	Ludwig-Dill-Straße 30, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	zu 769 m ²
------------	----------------------	--	-----------------------

2.1.1 Erste Abteilung, Eigentümer

anonymisiert

lfd. Nr. 3.1 zu ¼

lfd. Nr. 3.2 zu ¼

lfd. Nr. 3.5 zu ½

2.1.0 Vermessungsamt Dachau

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Dachau

Ausdruck vom 14.12.2022

M 1:1000

2.1.1 Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragung bzgl. Bodendenkmäler oder als Einzeldenkmal

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

Große Kreisstadt Dachau: 47.738 Einwohner

Gemarkung

Dachau

Makrolage

Dachau ist eine Große Kreisstadt und liegt nordwestlich von München. Durch Dachau fließt die Amper.

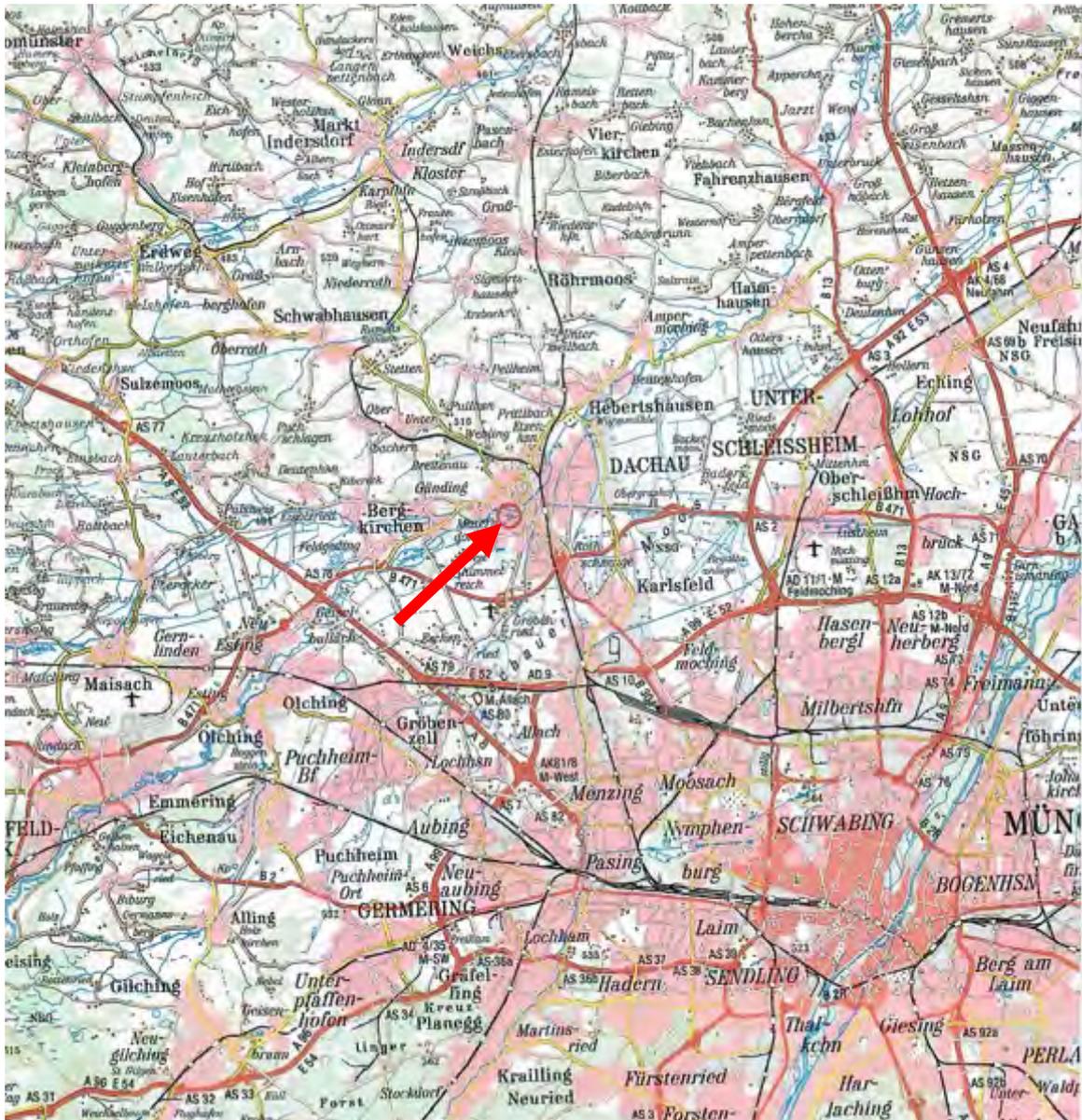
Die 1.200 Jahre alte Stadt bietet gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Kultur und Touristik. Dazu tragen viele Faktoren bei: Das Altstadt-Ensemble, das Schloss mit Park und Blick über die Münchner Ebene bis zu den Alpen und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung Dachaus. Die Geschichte der Stadt als Künstlerkolonie ebenso wie als Ort der Gedenkstätte verleiht ihr eine überregionale und internationale Bedeutung. Veranstaltungshäuser und Bühnen, Galerien und Museen, Künstlerateliers, Kirchen, Erwachsenenbildungseinrichtungen, Jugendzentren und ein Jugendgästehaus sind vorhanden.

Der Standort Dachau zeichnet sich durch seine gute verkehrstechnische Lage aus. In 20 Minuten erreicht man den Münchner Franz Josef Strauß Flughafen.

Alle wichtigen Autobahnen liegen in unmittelbarer Nähe darunter die A9 (Nürnberg), die A8 (Stuttgart) sowie die Anbindung an die Autobahnen A92 und A99. Darüber ist die Autobahn München - Salzburg zu erreichen.

Dachau ist an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund angeschlossen, S-Bahnen Richtung München fahren im 10-Minuten-Takt. Fahrzeit ca. 22 Minuten bis zum Marienplatz in München. Zusätzlich verkehrt die Regionalbahn zwischen Ingolstadt und München über Dachau.

Makroplan



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Amper sowie der Altstadt, östlich des Hallenbads angrenzend an einen Bannwald. Im Südosten verläuft der Holzgartenkanal.



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wohn- bzw. Geschäftslage	gute Wohnlage
Öffentliche Verkehrsanbindungen	<p>Dachau hat Anschluss zu den Autobahnen München-Stuttgart (A8, Ausfahrt Dachau-Fürstenfeldbruck), München-Nürnberg (A9, bis/ab Autobahnkreuz Neufahrn über A92, Ausfahrt Oberschleißheim/Dachau) sowie zum Autobahnring München (A99, Ausfahrt München-Ludwigsfeld).</p> <p>Von München Hauptbahnhof ist Dachau Bahnhof mit der S-Bahn (S2) in 9 Stationen / bzw. 20 Minuten oder den Regionalzügen der Strecke München-Ingolstadt-Treuchtlingen-Nürnberg bzw. Würzburg erreichbar.</p> <p>Der Flughafen München ist von Dachau in ca. 30 Auto-Minuten zu erreichen. Mit der S-Bahn ist der Flughafen gut mit Dachau verbunden. Umstiegshaltestelle zwischen Linie S2 Dachau und den Flughafen S-Bahn Linien S1 oder S8 ist Laim.</p> <p>Busverbindungen sind vorhanden.</p>
Sonstige Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Geschäfte und Ämter in Dachau▪ Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch in Dachau▪ Kindergärten in Dachau▪ 4 Grundschulen, 2 Mittelschulen, Realschule, 2 Gymnasien▪ Fachhochschulen und Universitäten München.▪ Ärztliche Versorgung in Dachau▪ Krankenhäuser und Kliniken in München, Klinikum in Dachau▪ Gute Freizeitmöglichkeiten
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Immissionen durch Verkehrslärm.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung
Art der Bebauung	Auf dem Bewertungsgrundstück stehen ein Einfamilienhaus mit einem Anbau einer Einliegerwohnung sowie eine Doppelgarage.

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 1806/1 hat eine unregelmäßige Form und ist ein Eckgrundstück.
Straßenfront	Im Süden und Südosten grenzt das Bewertungsgrundstück mit einer Länge von ca. 48 m jeweils an die Ludwig-Dill-Straße an.
Grundstücksgröße	769 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend ebenes Grundstück

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau**
Krankenhausstraße 9
85221 Dachau

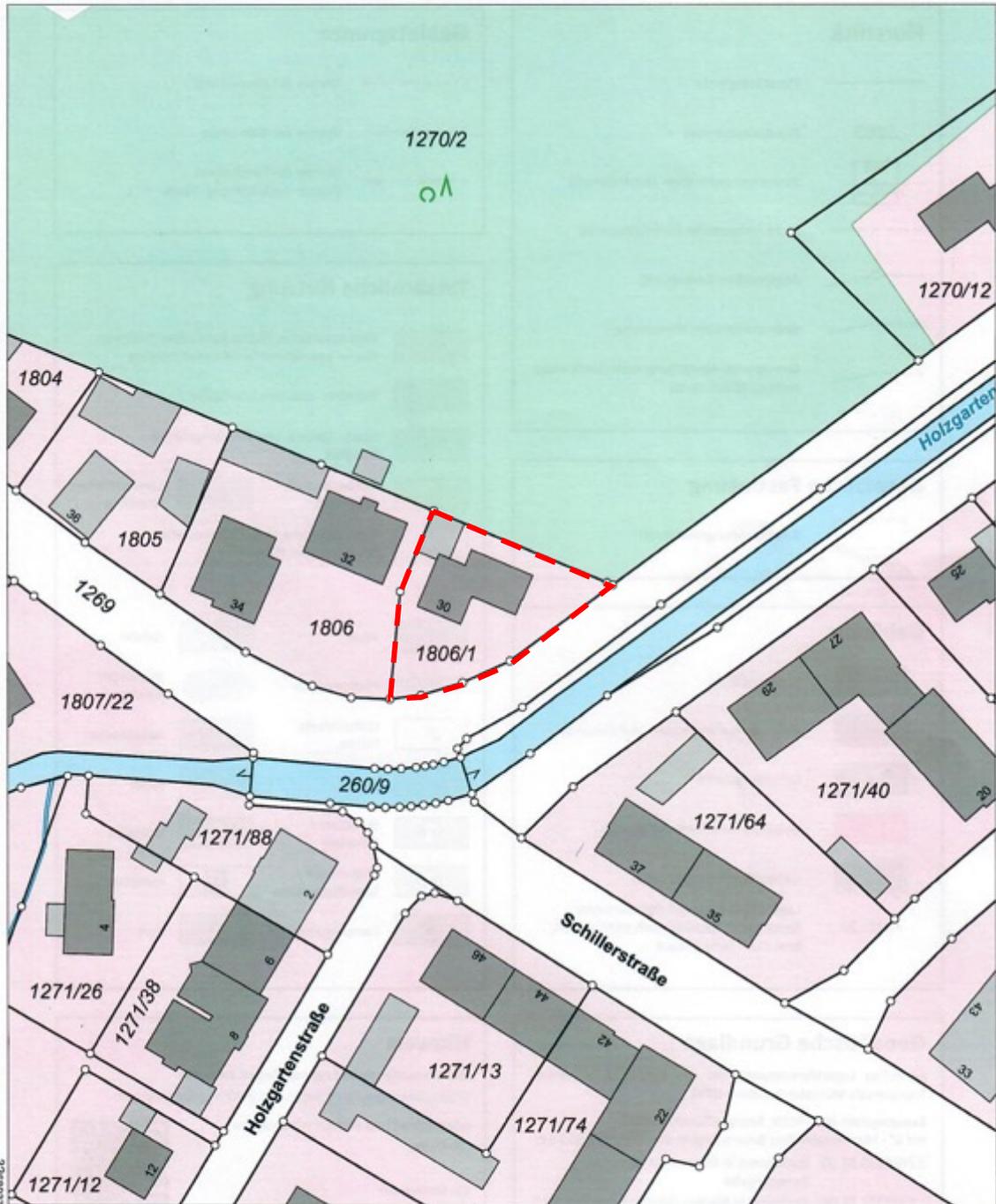
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 14.12.2022

Flurstück: 1806/1
Gemarkung: Dachau

Gemeinde: Große Kreisstadt Dachau
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

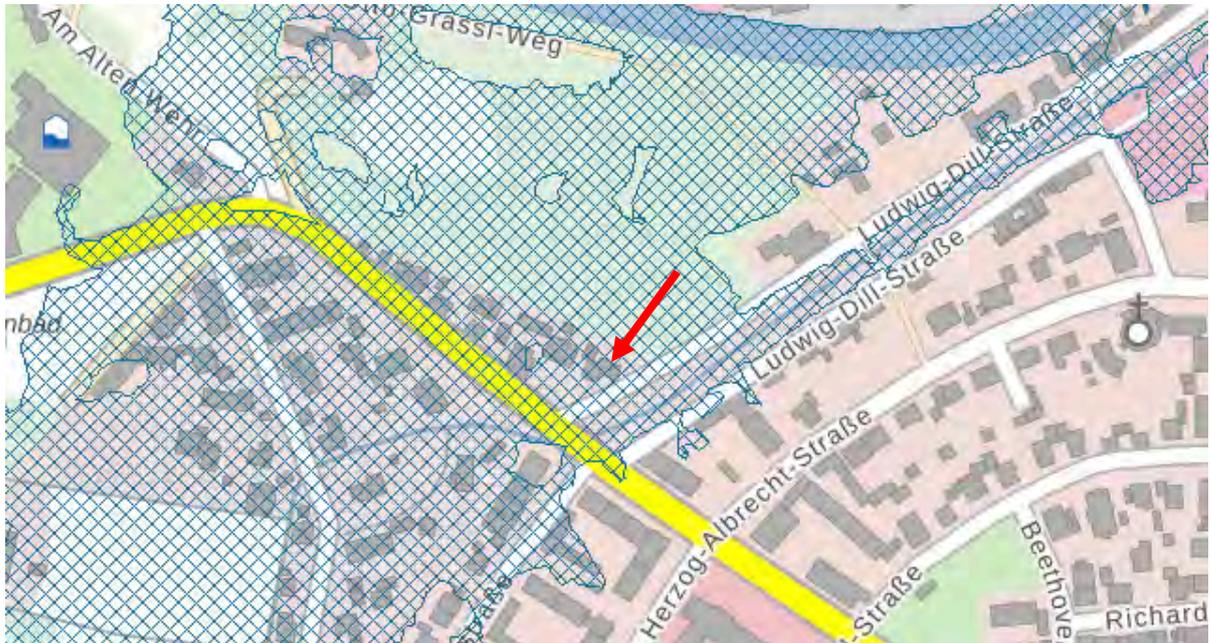
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Hinweis: es handelt sich um keinen amtlichen Lagenplan, sondern um einen Auszug aus der Digitalen Flurkarte. Zur Maßentnahme ist dieser Auszug nicht geeignet.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

3.3 Erschließungszustand und Besonderheiten

Straßenart	Flurstück Nr. 1806/1 wird im Südosten über die Ludwig-Dill-Straße erschlossen. In diesem Bereich ist die Ludwig-Dill-Straße eine Anwohnerstraße mit Tempo 30 und eine Fahrradstraße.
Straßenzustand	Die Ludwig-Dill-Straße ist im Zufahrtbereich des Grundstücks asphaltiert, einseitiger Gehweg vorhanden, Straßenbeleuchtung ist vor Ort.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser, Gas
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	<p>Laut Auskunft der Stadt Dachau sind die Erschließungskosten BauGB bezahlt.</p> <p>Laut Auskunft der Stadtwerke Dachau“ für das von Ihnen angefragte Flurstück 1806/1 der Gemarkung Dachau wurde die letztmalige Baumaßnahme am 02.10.1985 mit Wasser- und Kanalherstellungsbeiträgen verbescheidet.</p> <p>Weitere oder aktuelle Bauvorhaben sind uns derzeit nicht bekannt. Zukünftige Änderungen auf dem Grundstück können wieder neue Herstellungsbeiträge auslösen.“</p>
Altlasten	Laut Auskunft der Stadt Dachau sind keine Altlasten bekannt.

ÜberschwemmungsgebietKarte des Landesamtes für Umwelt,
Überschwemmungsgebiete und des Landratsamtes Dachau

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Bewertungsgrundstück liegt im Überschwemmungsgebiet.

Objekt-Information	
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren)	
Gewässername	Amper
Jährlichkeit	HQ 100
Ermittlungsdatum	06.04.2010
Status	festgesetzt
Zuständiges Wasserwirtschaftsamt	WWA München
Landkreis/Rechtsbehörde	Dachau
Datum der Verordnung	02.03.2016
Amtsblatt1	Link zum Amtsblatt (PDF)

Hinweis: Es gibt für die Genehmigung der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Merkblatt der Stadt Dachau.

Landschaftsschutzgebiet Karte des Landratsamtes Dachau für Schutzgebiete:

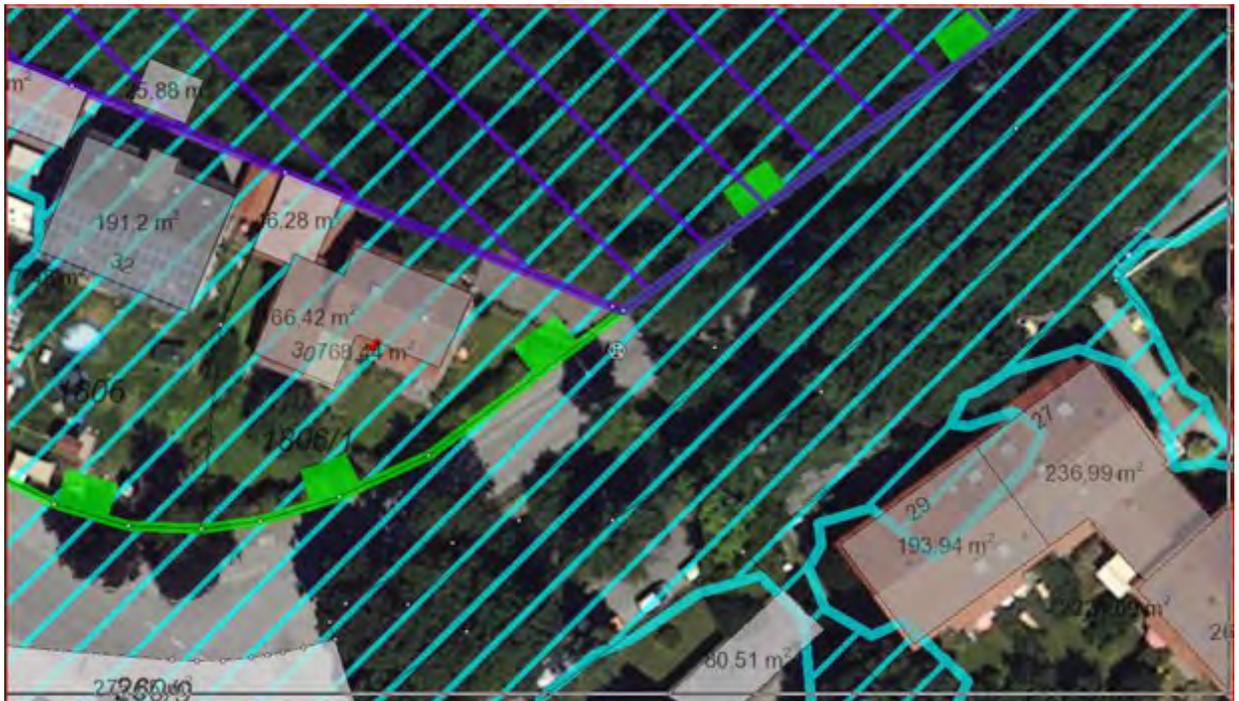
Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde:

„.....Auf dem Luftbild kennzeichnet die grüne Linie das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ampertal mit Hebertshauser, Inhauser Moos und Krenmoos“, wobei Sie richtig festgestellt haben, dass das Grundstück innerhalb liegt. Die türkise Schräglinie bedeutet, dass das Grundstück im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Der dunkellila Bereich stellt den Bannwald angrenzend dar.

Die Auswirkungen auf das Grundstück FlurNr. 1806/1 sind daher, die vorhandenen Bauten haben einen Bestandsschutz und können so erhalten bleiben. Jegliche bauliche Änderung (z.B. Versiegelung von Flächen durch Terrassen, Wege etc.), auch die, die keiner Baugenehmigung bedürfen, ist nach LSG Verordnung erlaubnis- oder ausnahmepflichtig. Ebenfalls erlaubnispflichtig ist die Fällung eines oder mehrerer Gehölze. Somit ist es sehr wahrscheinlich, dass eine vergrößerte Bebauung (Verdichtung) auf dem Grundstück als nicht genehmigungsfähig eingestuft wird.

Überschwemmungsgebiet aus Naturschutzsicht:

Das Ü-Gebiet bedeutet höher anstehendes Grundwasser und die Gefahr der Überschwemmung. Die Gebäudehülle muss diesen Ansprüchen standhalten, Schadstoffe dürfen nicht in das Grundwasser gelangen. Tiefgaragen, Keller, Abgrabungen in die Tiefe etc. sind in der Regel nicht möglich. Hinzu kommen die Anforderungen durch das Wasserrecht, die hier nicht berücksichtigt werden können. Angrenzender Bannwald ist zu erhalten, nicht zu beeinträchtigen, auch dürfen überhängende Äste nicht einfach gekürzt werden, z.B. durch erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Anforderungen durch das Waldgesetz sind hier nicht berücksichtigt.“



4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Einfamilienhaus, Anbau einer Einliegerwohnung und Wintergarten, Doppelgarage

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein, vom Wintergarten ist kein Plan vorhanden.

Art des Gebäudes

Auf dem zu bewertenden Flurstück steht u.a. ein Einfamilienhaus mit Satteldach. Das Wohnhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Im Nordwesten ist an das Wohnhaus ein Anbau mit einer Einliegerwohnung mit versetzten Pultdächern angebaut. Der Anbau ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und eine Galerie im Dachgeschoss.

Im Südosten ist an den Anbau ein Wintergarten angebaut.

Die Doppelgarage hat abweichend vom Plan ebenfalls ein Satteldach. Aufgrund der Lage auf dem Grundstück ist der zweite Stellplatz der Garage mit einem PKW nur eingeschränkt befahrbar.

Laut Auskunft der beiden Antragsgegner ist vor Ort die Zaunsäule im Nordosten des Bewertungsgrundstücks um ca. 40 cm in Richtung Flurstück Nr. 1270/2 verschoben. Der Überbau muss ggf. rückgebaut werden.

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück liegt im Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet.

Hinweis: Es gibt für die Genehmigung der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Merkblatt der Stadt Dachau.

Laut Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde liegt das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet „Ampertal mit Hebertshäuser, Inhäuser Moos und Krennmoos.“ Baubeschränkungen sind vorhanden.

Baujahr

Angaben vor Ort:

Wohnhaus ca. 1959/1960

Heizung von 1989

Dachisolierung Wohnhaus innen ca. 1980/1990

WC im Erdgeschoss Wohnhaus um 2017

Dusche Bad Wohnhaus ca. 2013

Anbau Einliegerwohnung ca. 1983/84

Wintergarten ca. 1995, Sanierung ca. 2010

Doppelgarage um 1970

Satteldach auf der Garage ca. 2008

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. Ergänzt oder korrigiert.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Es lagen keine Wohnflächenberechnungen vor. Die Raumgrößen wurden aus den vorhandenen Planunterlagen ungeprüft übernommen und ggf. ergänzt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

Windfang		3,11 m ²
WC		1,78 m ²
Garderobe		2,28 m ²
Büro		12,90 m ²
Wohnen/Essen		31,15 m ²
Küche		9,25 m ²
Speise		1,50 m ²
Diele/Vorplatz Speise		7,68 m ²

69,65 m²

abzgl. Putz 3% 2,09 m²

67,56 m²

Terr./2 4,90 m²

EG 72,46 m²

Obergeschoss:

Vorplatz		11,24 m ²
Bad		7,15 m ²
Kind		12,90 m ²
Eltern		16,03 m ²
Kind		15,09 m ²
Gast		9,25 m ²

71,66 m²

abzgl. Putz 3% 2,15 m²

69,51 m²

Balk/2 4,90 m²

OG 74,41 m²

Gesamtwohnfläche

146,87 m²

Einliegerwohnung Anbau		
Erdgeschoss		
Wohnen/Essen		21,01 m ²
Küche		3,78 m ²
Flur/Windfang		8,06 m ²
Bad		6,76 m ²
		<hr/>
		39,61 m ²
abzgl. Putz	3%	1,19 m ²
		<hr/>
		38,42 m ²
Terrasse anteilig		7,50 m ²
zzgl. Wintergarten/2		7,45 m ²
		<hr/>
EG		53,37 m ²
Dachgeschoss		
Schlafen		18,90 m ²
abzgl. Putz	3%	0,57 m ²
		<hr/>
		18,33 m ²
Gesamtwohnfläche ELW		71,70 m²

Nutzungsfläche Doppelgarage ca. 30 m².

Brutto-Grundfläche (BGF)**Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein!**

Gebäudeabmessungen aus der Eingabeplanung entnommen.

Wohnhaus: Länge ca. 12,00 m, Breite ca. 8,00 m
Anbau: Länge ca. 10,25 m, Breite ca. 5,00 m
Garage: Länge ca. 6,00 m, Breite ca. 6,00 m

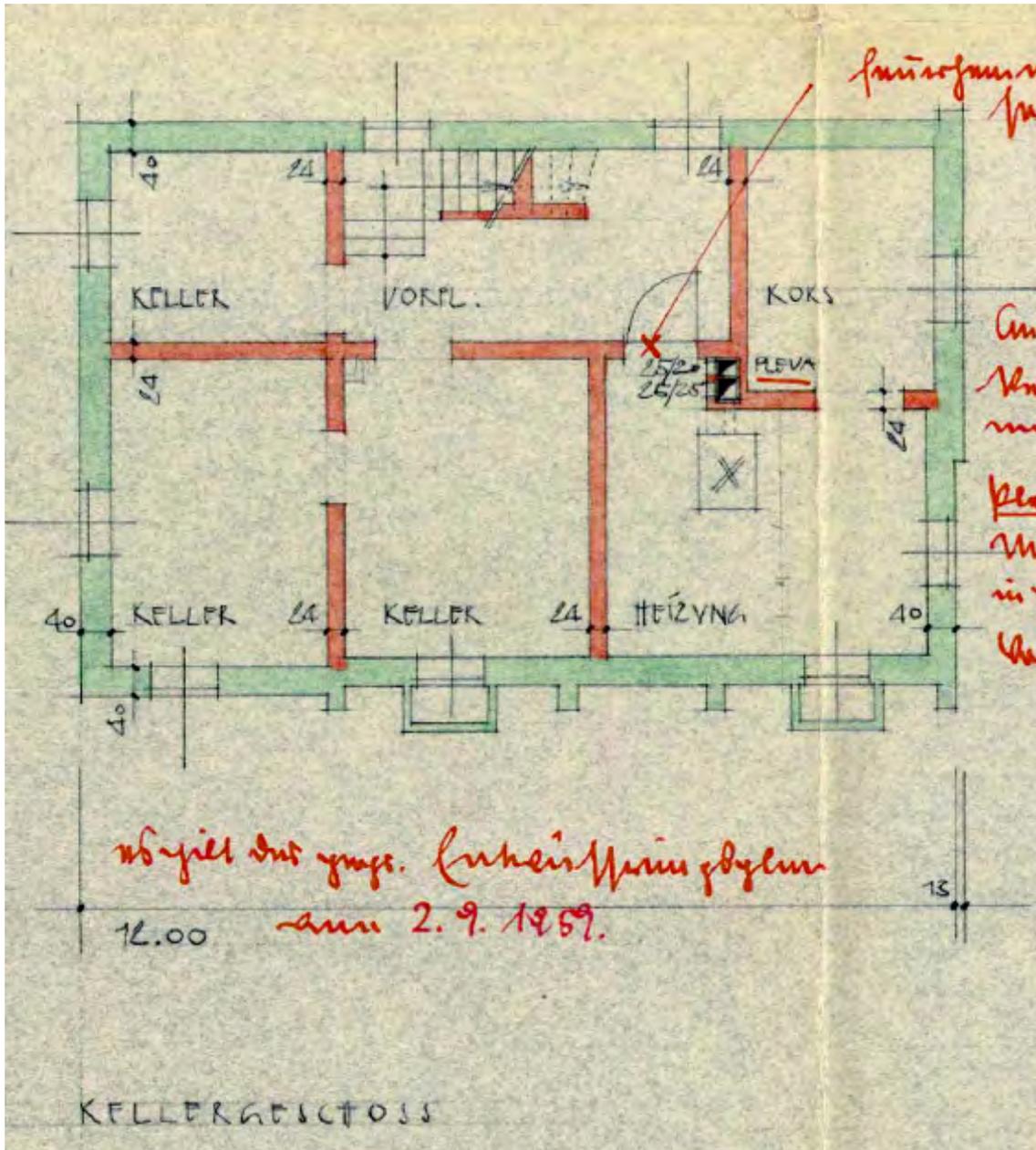
BGF Wohnhaus	
KG	95,51 m ²
EG	107,73 m ²
OG	96,71 m ²
DG	96,71 m ²
<hr/>	
BGF Wohnhaus rd.	397 m ²

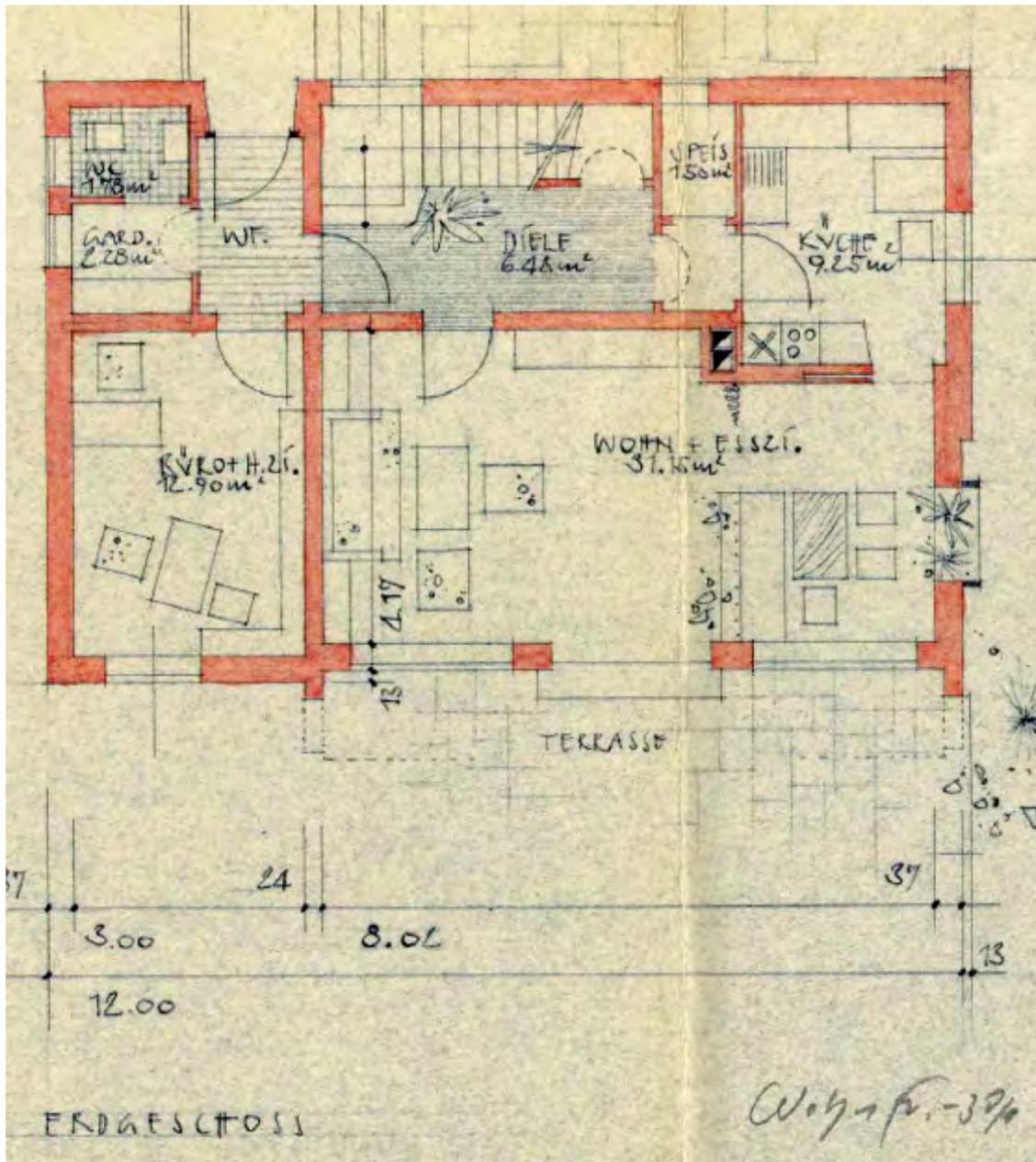
BGF Anbau	
KG	52,58 m ²
EG mit Wintergarten ca.	70,35 m ²
DG	23,64 m ²
<hr/>	
BGF Anbau rd.	147 m ²

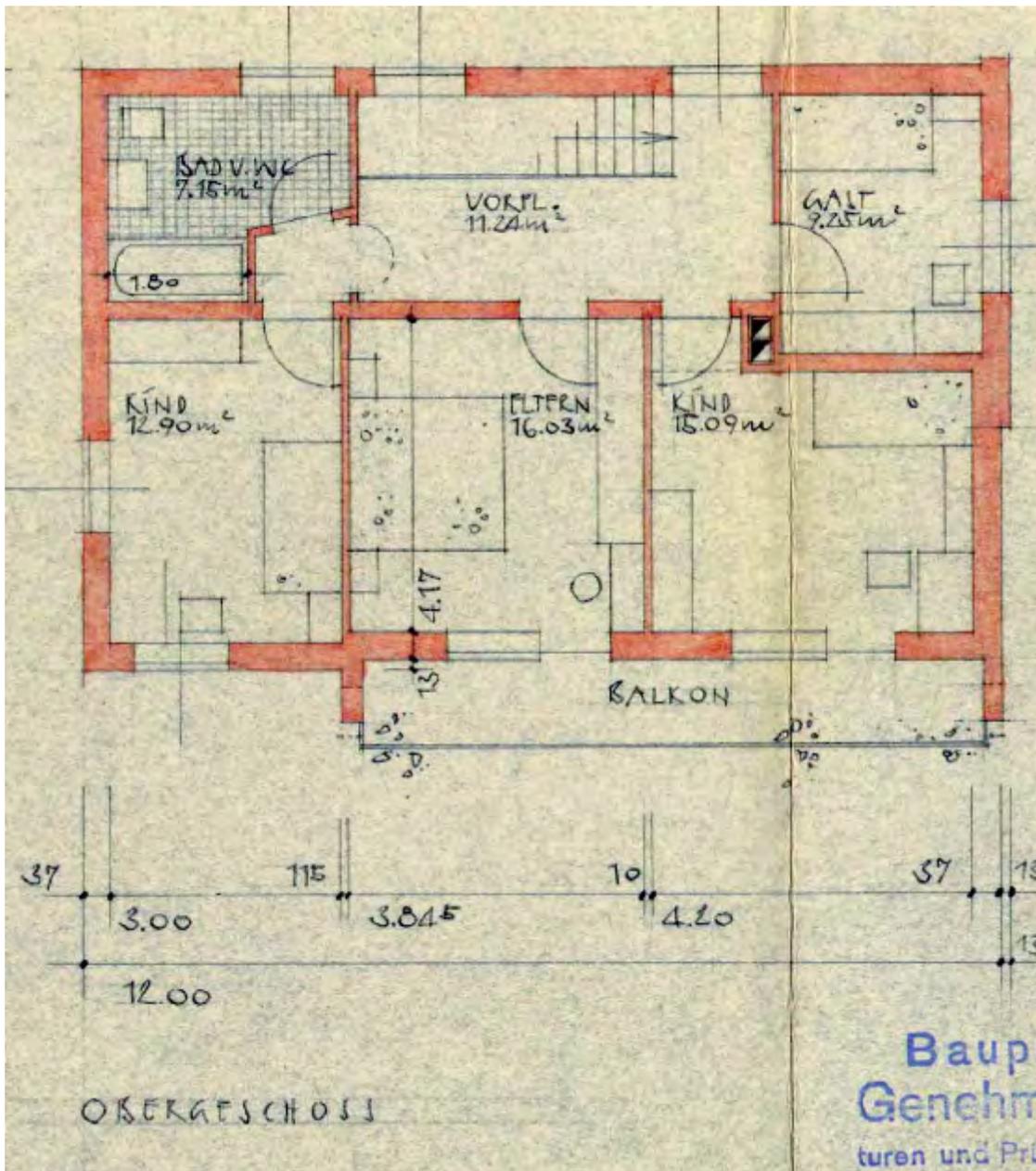
Doppelgarage u. Einhausung rd.	47,00 m ²
-----------------------------------	----------------------

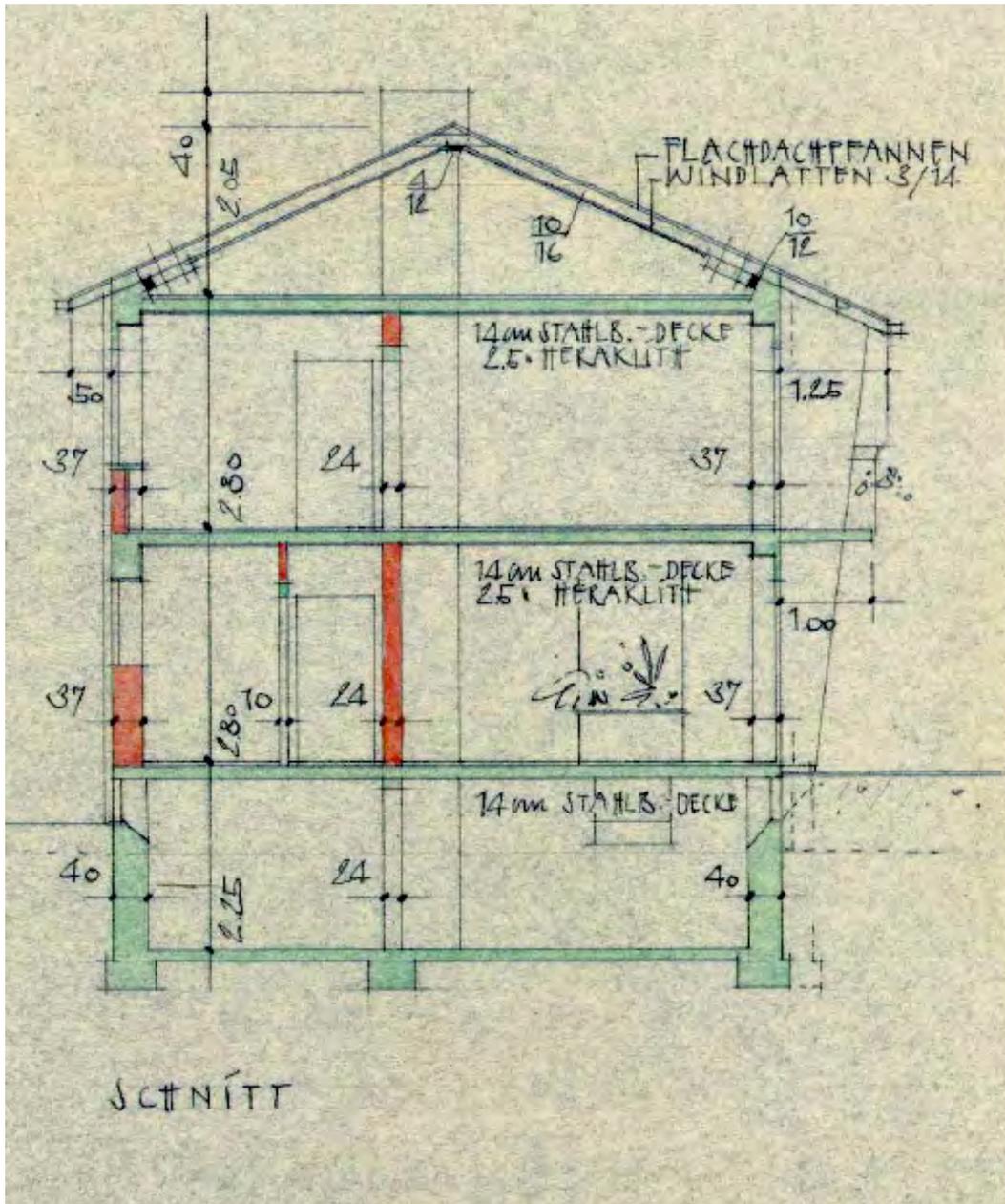
Planausschnitte aus den Eingabeplanungen:

Wohnhaus:

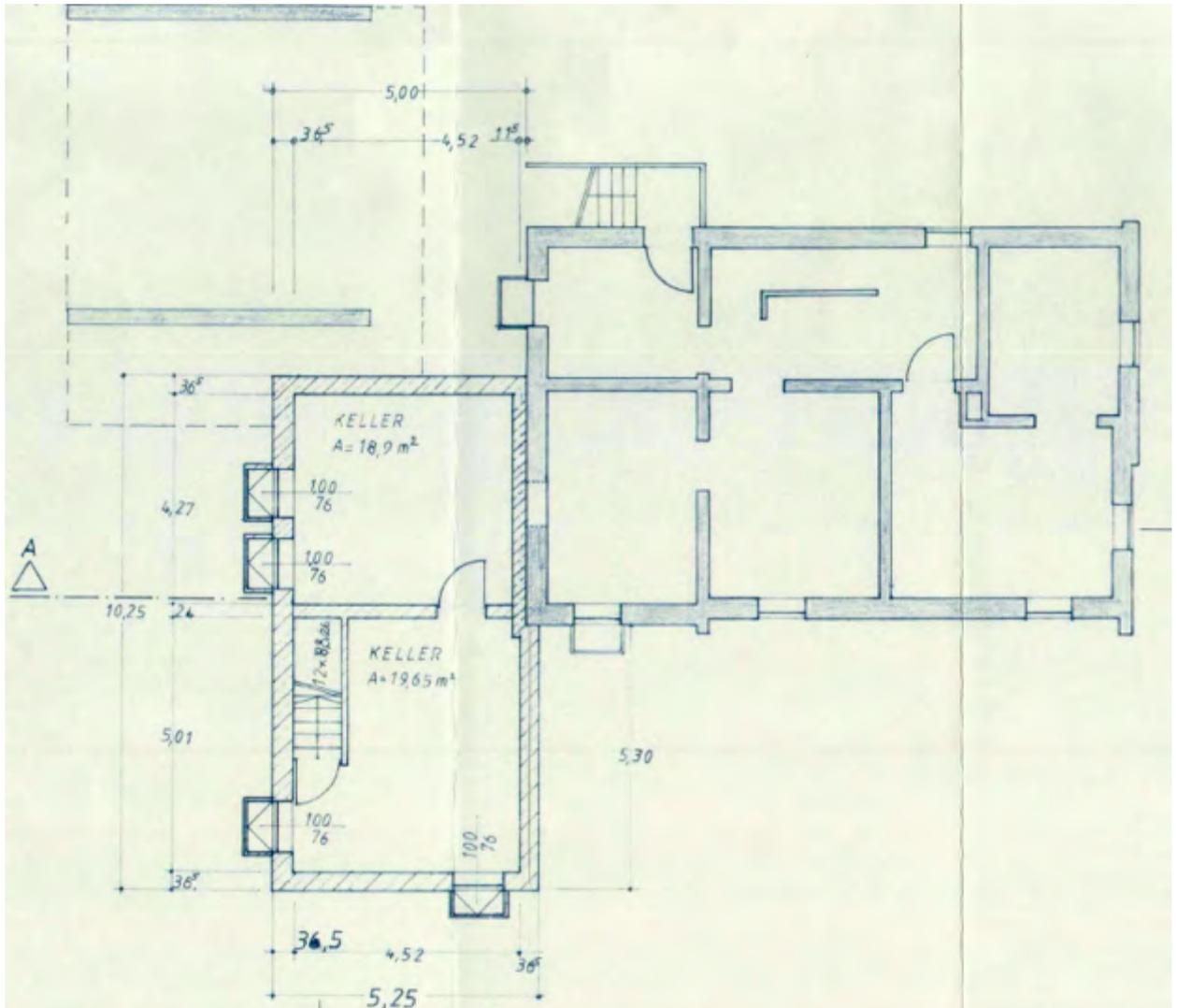




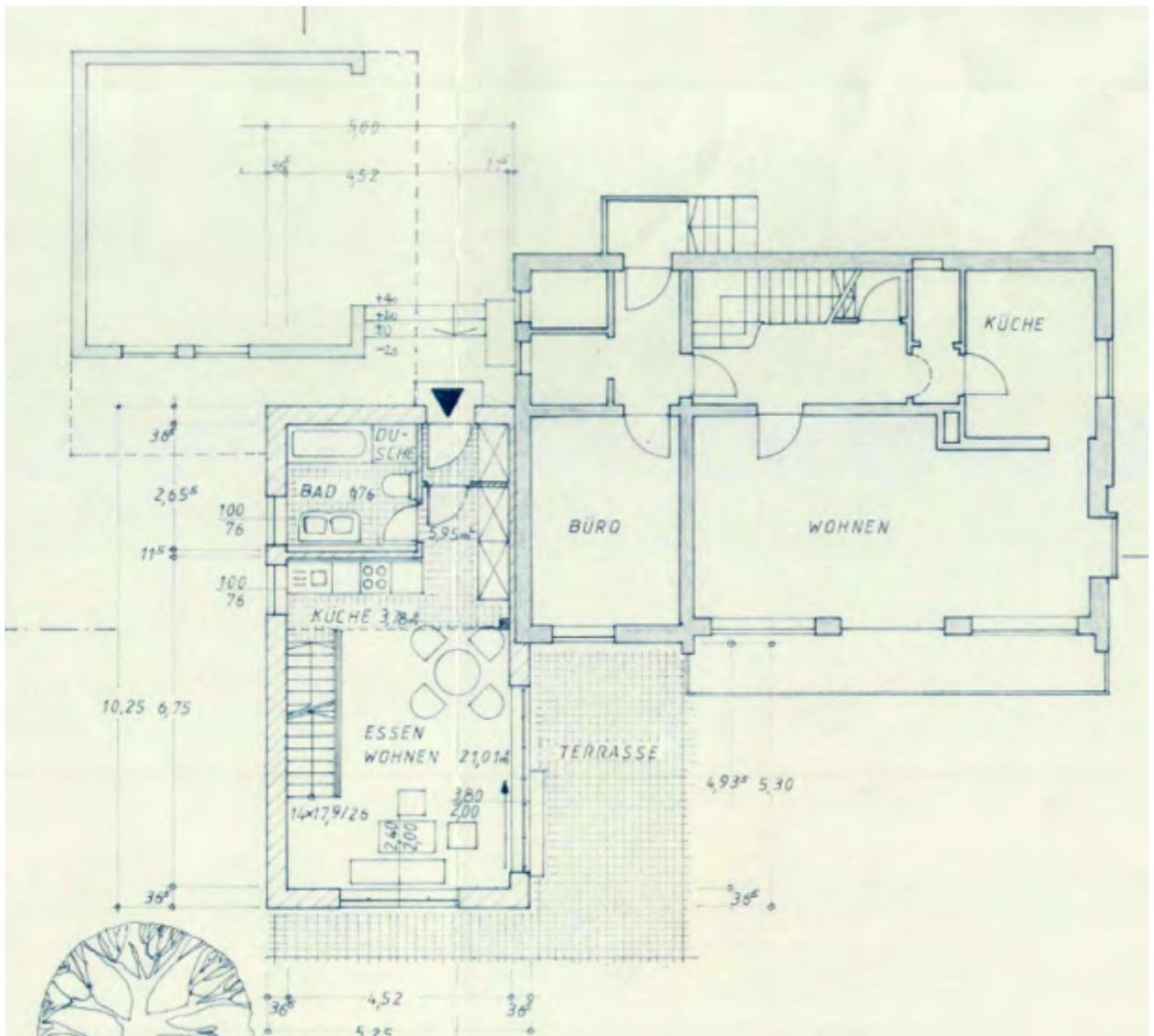




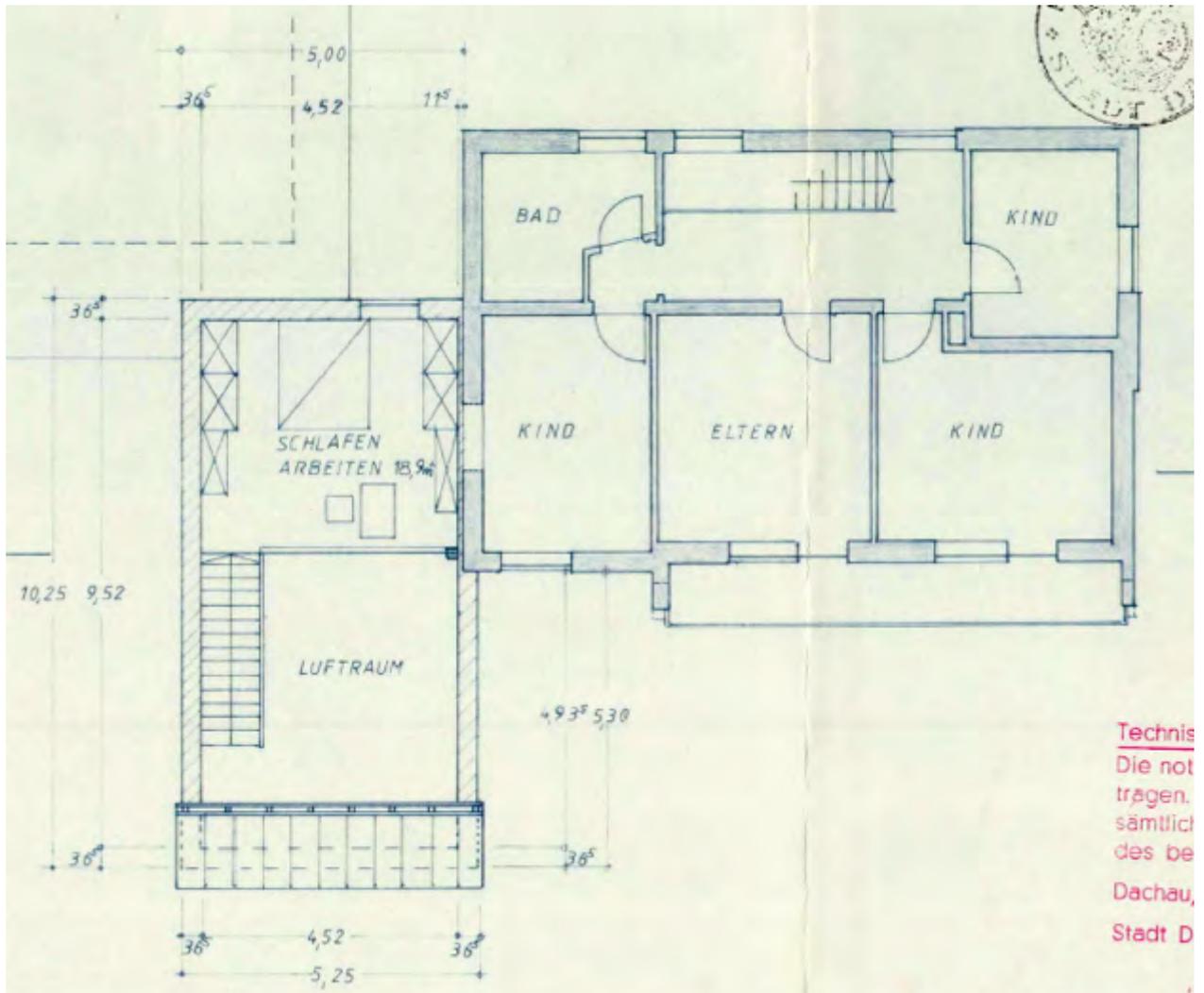
Anbau Einliegerwohnung



Kellergeschoss



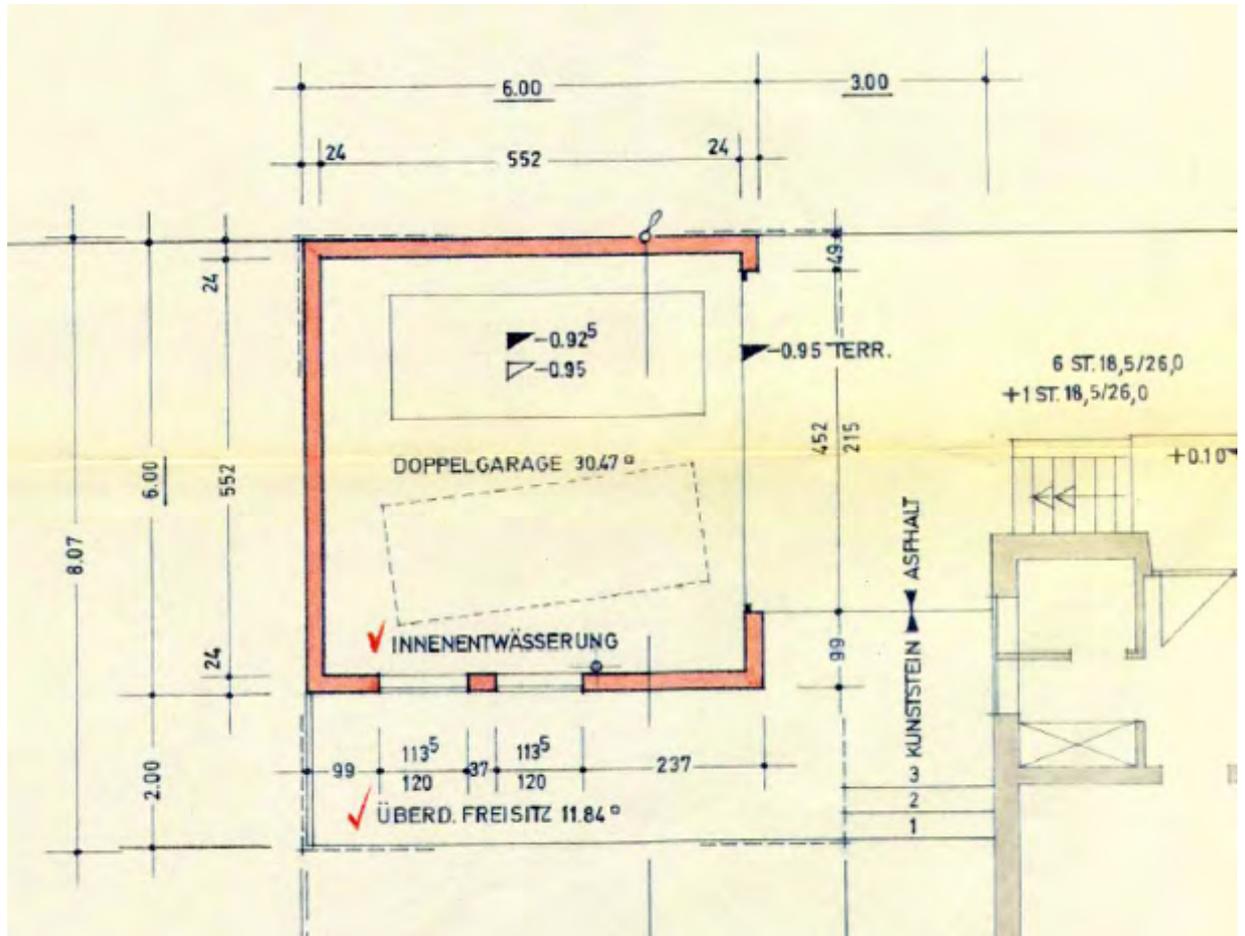
Erdgeschoss



Technis
Die not
tragen.
sämtlich
des be
Dachau,
Stadt D

Dachgeschoss

Doppelgarage:



4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale Wohnhaus

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton
Kellerumfassungswände	laut Angabe: Beton
Umfassungswände	laut Angabe: Ziegel mit Putz und Anstrich
Innenwände	laut Angabe: Ziegel
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Außentreppe am Wohnhaus aus Beton ohne Belag, vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss: Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Metallhandlauf an der Wand, vom Erdgeschoss zum Obergeschoss massive Holztreppe mit Teppichbelag, Metallgeländer mit Kunststoff überzogenem Handlauf, Holzeinschubtreppe zum Dachgeschoss, Hauseingangsstufen Annahme: Beton mit Metallgeländer
Fenster	Kellerfenster: Holz zum Teil Einscheibenverglasung (von 1960), Erdgeschoss und Obergeschoss: Holz mit Zweischeibenverglasung, Rollläden wo techn. möglich
Fensterbänke	innen überwiegend Naturstein
Innentüren	Holz
Hauseingangstüren	Holztüre zum Waschraum im Keller, Holzhaustüre mit Lichtausschnitten
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Vordach	Metall-Glas-Konstruktion
Versorgungseinrichtungen	Wasser, Gas

Elektrische Installation	überwiegend einfache Ausstattung
Heizung	Zentralheizung mit Gas, Viessmann von 1989 laut Angabe Heizkörper
Sanitäre Installation	einfache bis mittlere Ausstattung

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale Wohnhaus

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.

Lichte Höhe	Messung vor Ort überschlägig gemessen: <u>Wohnhaus:</u> Kellergeschoss: Waschraum ca. 2,05 m, Nähzimmer ca. 1,90 m Erdgeschoss: Diele ca. 2,45 m Obergeschoss: Diele ca. 2,43 m Speicher: bis UK Firstpfette ca. 1,96 m (von den Antragsgegner zu Verfügung gestelltes Maß)
-------------	---

Wohnhaus:

Kellergeschoss

Waschraum

Wände überwiegend verputzt, Decken gestrichen
Boden Fliesen, Wände zum Teil Fliesen, Restfläche und Decke Anstrich

Plattenheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Dusche mit Kunststoffabtrennung, Waschbecken mit Zweihebelmischbatterie

Flur

Boden Fliesen, Wände Putz und Anstrich, Decke Anstrich

Keller 1

(Nähzimmer), Boden Fliesen, Wände und Decke Holz, Heizkörper

Keller 2

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Gaszähler

Heizung

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich

Viessmann Heizung und Warmwasserstandspeicher von 1989, Hauptgasanschluss

Lagerraum

(nicht im Plan eingezeichnet) Boden PVC, Wände und Decke Anstrich, Hauptwasseranschluss

Keller 3

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich

Erdgeschoss

Diele

Boden Fliesen, Wände Glättetechnik, Decke Anstrich

Speise

Boden PVC, Wände und Decke Putz und Anstrich

Küche

Boden Fliesen, Fliesenspiegel an der Wand, Restflächen Putz und Anstrich oder Tapete, Decke Putz und Anstrich

Einbauküche hat keinen Zeitwert mehr

Wohnen/Essen

Boden Parkett, Wände Tapete, Decke Putz und Anstrich, Zierstuckleiste, Einbaumöbel kein Zeitwert mehr

Balkon

Boden Estrich, Metallgeländer, Metalltreppe zum Garten
Stoffmarkise

Büro

Boden Teppich, Wände und Decke Tapete, Fliesenspiegel an der Wand, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie

Windfang

Boden Steinbelag, Wände und Decke Putz und Anstrich, Einbauschränk: kein Zeitwert mehr

WC

Boden und Wände gefliest, Decke Putz und Anstrich

Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie

Obergeschoss

Diele Boden Teppich, Wände Glättetechnik, Decke Putz und Anstrich
Gast Boden Teppich, Wände Tapete, Decke Putz und Anstrich,
Fliesenspiegel an der Wand, Waschbecken mit
Einhebelmischbatterie

Kind Boden Teppich, Wände Tapete, Decke Putz und Anstrich
Eltern Boden Parkett, Wände Keramiktapete, Decke Putz und Anstrich
Einbauschränk kein Zeitwert mehr
Balkon Boden Estrich, Metallgeländer
Kind Boden Teppich, Wände Tapete, Decke Tapete
Bad Boden Fliesen, Wände ca. 1/2 hoch Fliesen, Decke Anstrich,
Bodengleiche Dusche, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie,
Stand-WC mit Druckspülung, Bidet

Dachgeschoss

Speicher Boden Annahme: Beton oder Estrich, Wände gestrichen,
Dachuntersicht Dämmung

**Doppelgarage/Einhausung
Freisitz**

lichte Höhe ca. 2,23 m
Massivbau aus laut Angabe: Ziegel mit Putz und Anstrich,
Satteldach, Holzkipptor elektrisch betrieben, Holzfenster,
Glasbausteine, Betondecke,
Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich, im Bereich des
eingehausten Freisitzes: Boden Natursteinbelag

4.4 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale Anbau Einliegerwohnung

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton
Kellerumfassungswände	laut Angabe: Beton
Umfassungswände	laut Angabe: Ziegel mit Putz und Anstrich
Innenwände	laut Angabe: Ziegel
Geschossdecken	Stahlbeton Keller, Holz Galerie
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	vom Erdgeschoss zur Galerie: Holz mit Holzgeländer, Kellertreppe mit gefliesten Tritt- und Setzstufen, Absturzsicherung Holzgeländer zur Kellertreppe
Fenster	Holz mit Isolierverglasung, Galerie im Südwesten mit Kunststofffenster, elektrisch betrieben
Innentüren	lackierte Türe zum Bad im Erdgeschoss, Kellertüren Holz
Hauseingangstüren	Holzhaustüre mit Lichtausschnitten
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Versorgungseinrichtungen	Heizung über das Wohnhaus, Stromanschluss
Sanitäre Installation	mittlere Ausstattung
Elektrische Installation	mittlere Ausstattung
Heizung	Zentralheizung befindet sich im Wohnhaus Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Galerie: Plattenheizkörper
Sanitäre Installation	mittlere Ausstattung

4.5 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale Anbau Einliegerwohnung

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.

Lichte Höhe	Messung vor Ort überschlägig gemessen:
	<u>Anbau:</u>
	Kellergeschoss: ca. 2,07 m,
	Erdgeschoss: Eingangsbereich ca. 2,32 m, Wohnen ca. 4,90 m im Firstbereich
	Galerie: ca. 2,06 m (Nordwand), bis zum First ca. 4,00 m

Anbau:

Kellergeschoss

Vorraum	(nicht im Plan eingezeichnet) Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich (keine Massivwand zum Keller 1), Lagerfläche unter der Treppe
Keller 1	Heizkörper, Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich
Keller 2	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Stromanschluss für das Wohnhaus und den Anbau, Heizungsanschluss vom Wohnhaus

Erdgeschoss

Windfang	Boden Fliesen, Wände Putz und Anstrich, Decke Holz
Bad	Boden Fliesen, Wände ca. ½ hoch gefliest, Decke Holz, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischbatterie, Dusche mit Glasabtrennung und Einhebelmischbatterie samt Brausegarnitur
Küchenzeile	laut Angabe im Eigentum des Antragsgegners Nr. 2 laut Beschluss, Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile
Essen/Wohnen	Dachuntersicht Holz, Wände Glättetechnik
Wintergarten	ca. 2,33 m lichte Höhe (ca. Mitte Pultdach) Laut Angabe vor Ort: Baujahr ca. 1995, ca. 2010 Sanierung, Holzkonstruktion, Holz-Kunststoffester, elektrisch betriebene Beschattung, keine Beheizung, Boden Fliesen
Terrasse	Betonsteinpflaster mit Stützwand zum Garten
<u>Galerie</u>	Dachuntersicht Holz, Boden Laminat, Wände Putz und Anstrich, Holzgeländer als Absturzsicherung, Holztreppe mit Holzgeländer

4.6 Außenanlagen

Bodenbefestigung
und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Betonsteinpflaster,
Baum, Rasen, Hecke, Sträucher, Gartenmauer, Maschendrahtzaun

4.7 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Es gibt laut Auskunft beim Ortstermin keinen Energieausweis.

4.8 Baulicher Zustand

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

- Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor
- Der Anbau wird über die Heizung im Wohnhaus versorgt. Stromanschluss ist im Anbau vorhanden, über diesen wird das Wohnhaus mitversorgt. Energieausweis liegt keiner vor. Der vorhandene Grenzübergang (Auskunft der Antragsgegner) des Zaunes Richtung Bannwald muss ggf. rückgebaut werden.
- **Wohnhaus:**
- Lagerraum im Keller mit dunklen Verfärbungen im Sockelbereich (laut Angabe des Antragsgegners Nr. 2 ist dies keine Feuchtigkeit)
- gesprungene Fliese im Lagerraum
- Heizung ist laut Angabe defekt
- Kamin im Heizungsraum im Sockelbereich Verfärbungen und Farbabplatzungen
- Überalterte Elektrik und Sanitärausstattung (außer im WC Erdgeschoss und bodengleiche Dusche im Obergeschoss)
- Kellertüren sind zum Teil ausgehängt
- Fenster müssen erneuert werden
- Büro Erdgeschoss: Teppich wellt sich, Tapete an der Decke ebenfalls
- Kamin im Speicher mit Versottungen
- **Doppelgarage:**
- Am Stichtag war das Holzkipptor nicht funktionstüchtig
- Feuchtigkeitsschäden
- Überbau des Daches im Nordwesten wurde laut Angabe beseitigt, Abschlüsse sind nicht fachmännisch hergestellt
- Riss im Garagensockel außen (Südostseite)



Südwesten/Südosten



Südosten



Südosten/Nordosten



Südwesten

Garagenanbau Südwesten



Südwesten

Eingang zum Anbau
Einliegerwohnung



Kellerzugang Wohnhaus



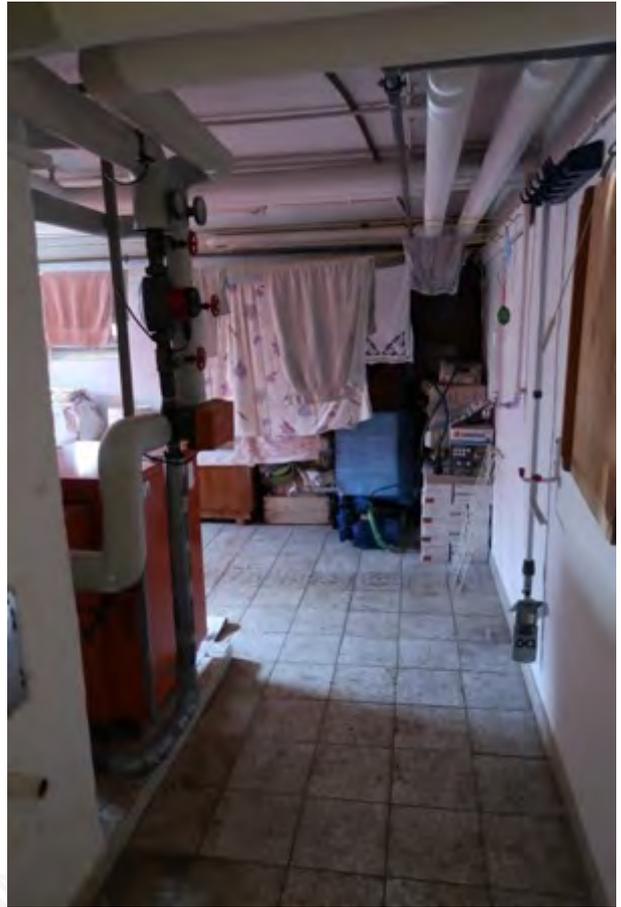
Lagerraum



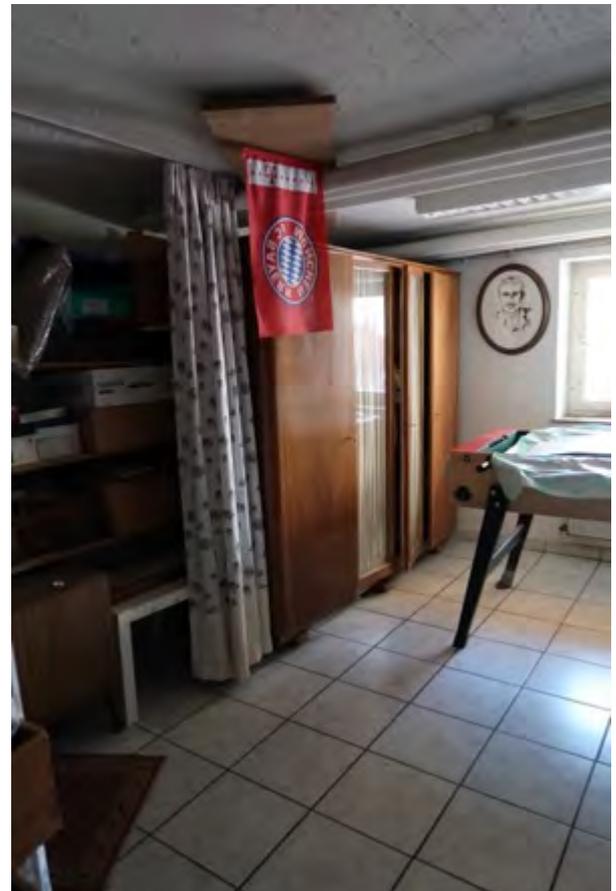
Keller 3



Heizungsraum



Keller 2



Keller 1



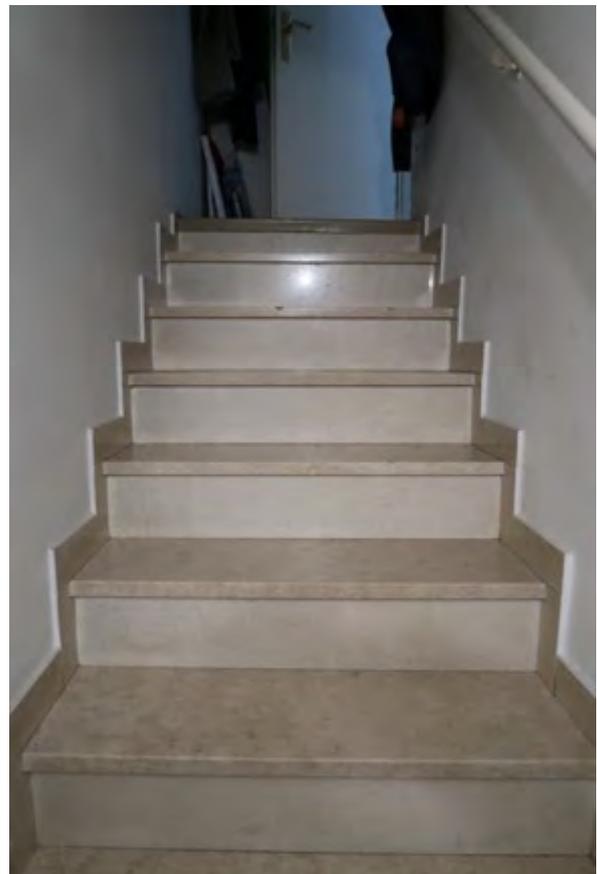
Kellerflur



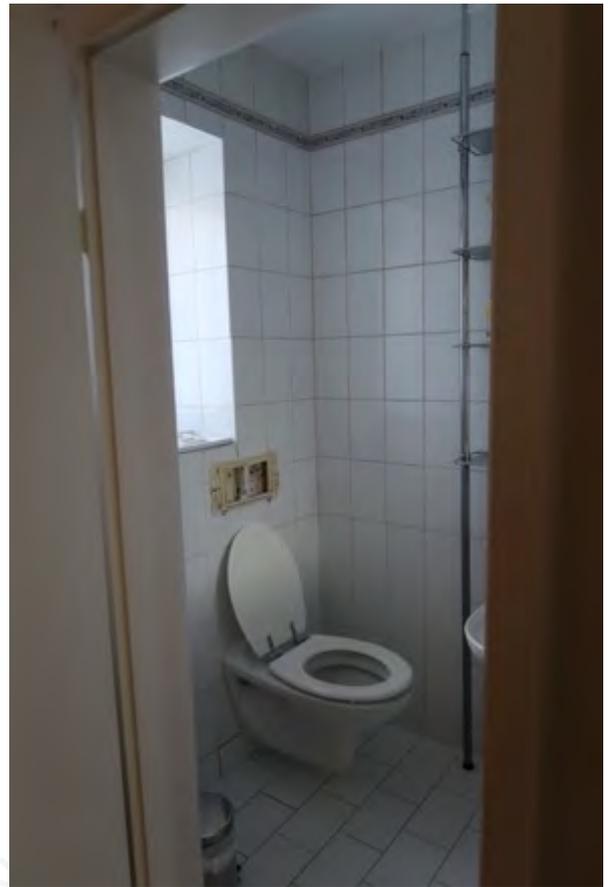
Waschraum



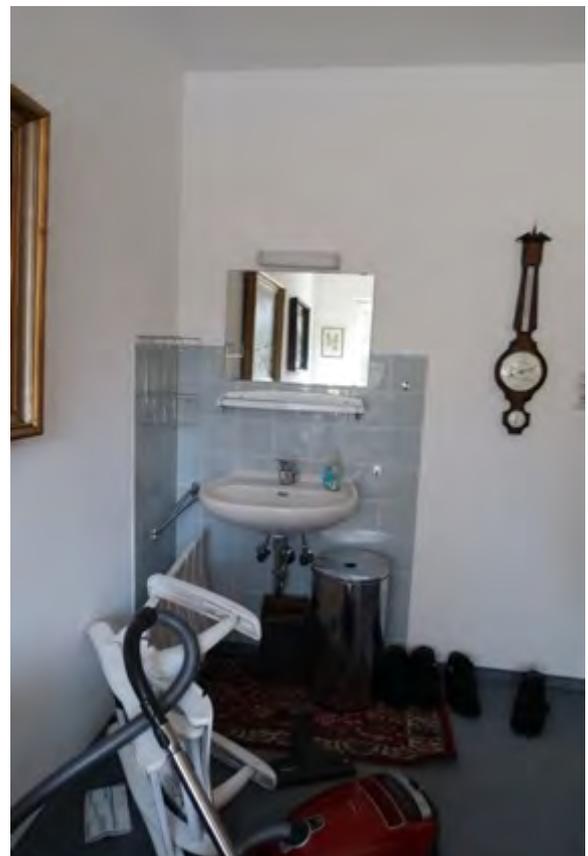
Treppe vom Keller zum Erdgeschoss



WC



Büro/Gast EG





Baulicher Zustand Büro



Treppe vom Erdgeschoss
zum Obergeschoss

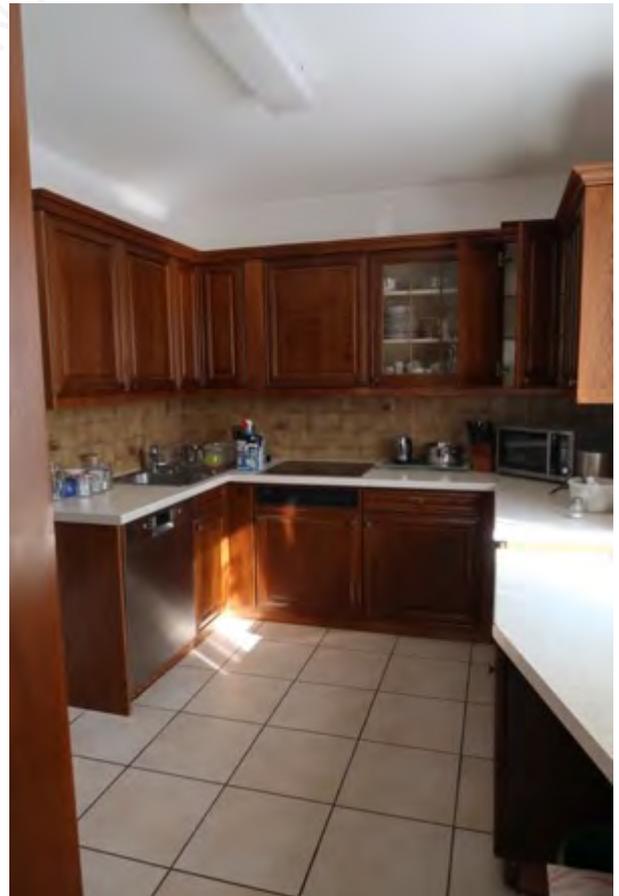


Blick auf den Wintergarten



Wohnen/Essen

Küche



Bad



Gast

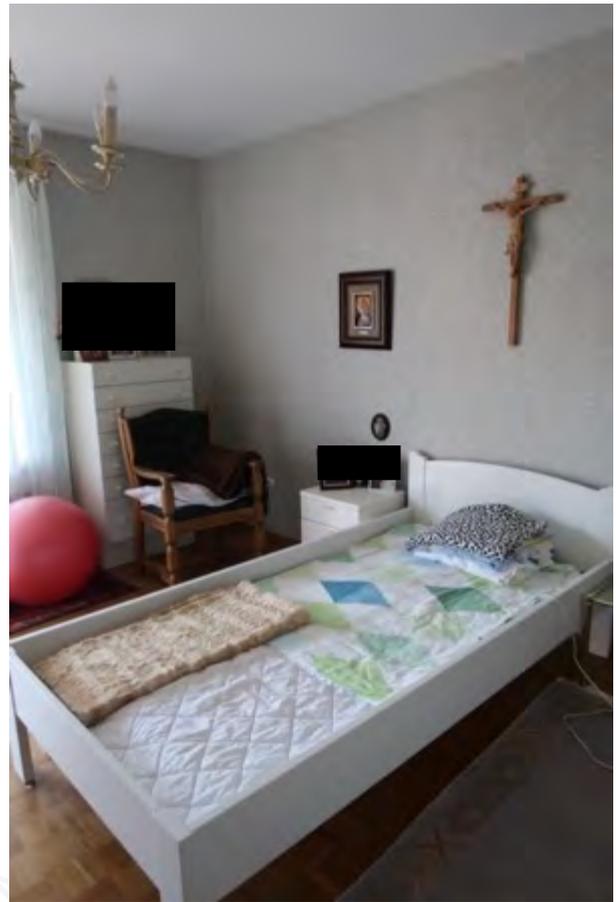


Kind



Speicher

Schlafen



Anbau Einliegerwohnung
Erdgeschoss:
Wohnen/Küche

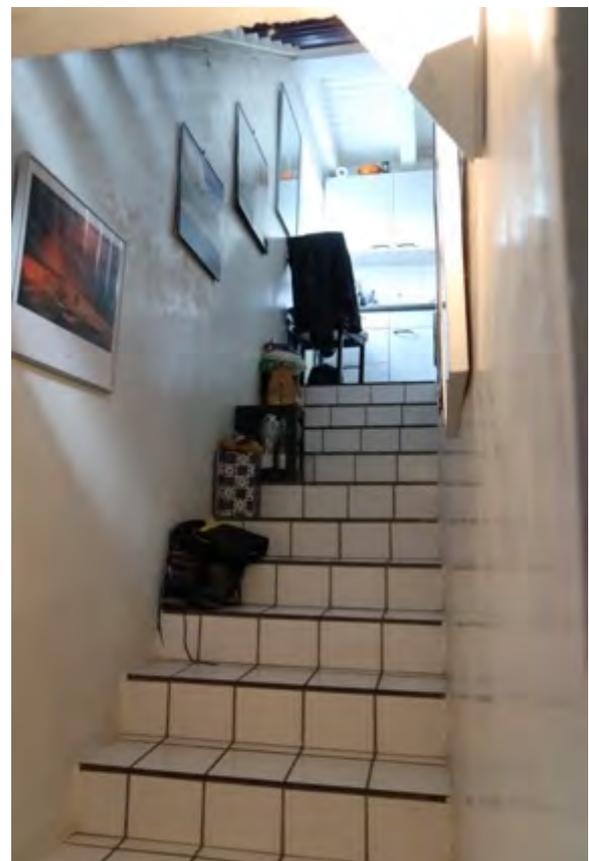
Dachgeschoss: Galerie



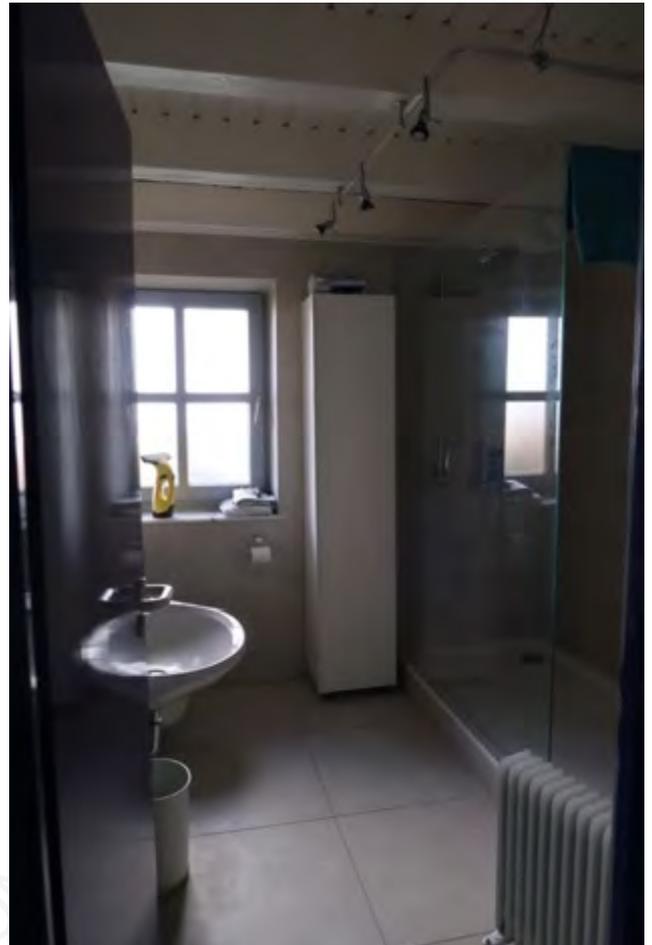
Keller Einliegerwohnung



Treppe Einliegerwohnung vom Keller zum Erdgeschoss



Bad Einliegerwohnung



Wintergarten

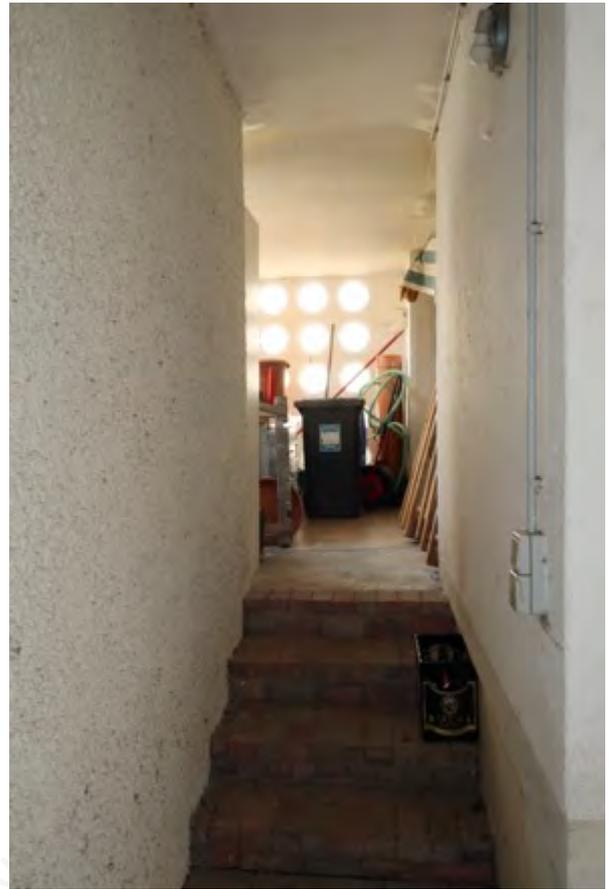
Terrasse vor der Einliegerwohnung



Anbau Nordwesten



Einhausung an der Garage



Garage

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	Vergleichswertverfahren §§ 24 und 26 ImmoWertV	→ Vergleichswert
Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien	Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV	→ Ertragswert
Preisbemessung nach verkörpertem Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV	→ Sachwert

5.2 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert §§ 24-26 ImmoWertV	Vorläufiger Ertragswert §§ 27-34 ImmoWertV	Vorläufiger Sachwert §§ 35-39 ImmoWertV
↓	↓	↓
Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichswertfaktor		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
↓	↓	↓
Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale, namentlich - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.		
Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Bei Heranziehung mehrerer Verfahren Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren		
VERKEHRSWERT (Marktwert)		

Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheidet zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie einer Doppelgarage. Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert vom Sachwert abzuleiten.

Mangels ausreichender Zahl an Vergleichspreisen vom Gutachterausschuss kann kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

6.0 Ermittlung Bodenwert

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichsverfahren zu ermitteln (siehe Immobilienwertermittlungsverordnung).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenwert des Bewertungsobjektes

**Wertermittlungs-
stichtag**

02.03.2023

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2022 2.300,- €/m² inklusive Erschließung
Bodenrichtwertnummer: 10002
Ortsteil Unterer Markt
WGFZ 0,8
Fläche 500 m²

Der Wert wurde der Bodenrichtwertliste der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau entnommen.

Bebauungsplan

Kein Bebauungsplan vorhanden. Es greift § 34 BauGB.

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Flächennutzungsplan

Laut Auskunft der Stadt Dachau als Allgemeines Wohngebiet (WA), im südöstlichen Randbereich als eine Grünfläche als Schutzgebiet dargestellt.

Grundstücksgröße

769 m²

Bewertung:

Laut Auskunft des Gutachterausschusses kann aufgrund der derzeitigen Marktlage und der noch nicht abgeschlossenen Auswertungen keine Wertveränderung angegeben werden.

Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet. In dem Bodenrichtwertgebiet liegt nur ein Teil der Grundstücke im Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet. Die Bebauungsmöglichkeiten und baulichen Erweiterungen sind mit Auflagen und Genehmigungsverfahren der zuständigen Behörden verbunden. Hierzu gibt es u.a. ein Hinweisblatt der Stadt Dachau für die Genehmigung der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten sowie die Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde (siehe Seite 17 des Gutachtens).

In Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München waren bis zum 1. Quartal 2022 noch Wertsteigerungen ersichtlich. Danach ist ein Seitwärtstrend erkennbar. Der Gutachterausschuss der Stadt Dachau hat noch keine Daten zur Verfügung gestellt.

In Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses München wird eine zeitlich begrenzte Wertsteigerung pauschal geschätzt. Im Südwesten verläuft die Ludwig-Dill-Straße und der Garten ist Richtung Straße hin orientiert. Der Grundstückszuschnitt ist eher ungünstig. Das Grundstück liegt im Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet. Diese Lagemerkmale beinhalten ggf. Unwägbarkeiten für die Bebauung. Positiv zu werten ist direkte Lage am Bannwald im Norden und Holzgartenkanal im Südosten.

Hinweis: Es gibt für die Genehmigung der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Merkblatt der Stadt Dachau.

Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde auszugsweise:"Die Auswirkungen auf das Grundstück FlurNr. 1806/1 sind daher, die vorhandenen Bauten haben einen Bestandsschutz und können so erhalten bleiben. Jegliche bauliche Änderung (z.B. Versiegelung von Flächen durch Terrassen, Wege etc.) , auch die, die keiner Baugenehmigung bedürfen, ist nach LSG Verordnung erlaubnis- oder ausnahmpflichtig. Ebenfalls erlaubnispflichtig ist die Fällung eines oder mehrerer Gehölze. Somit ist es sehr wahrscheinlich, dass eine vergrößerte Bebauung (Verdichtung) auf dem Grundstück als nicht genehmigungsfähig eingestuft wird."

Zusammengefasst ist ein pauschal geschätzter Abschlag von 10 % angemessen.

Ausgangswert: $2.300 \text{ €/m}^2 * 0,90 = 2.070 \text{ €/m}^2$

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Gebiet in welchem § 34 BauGB greift. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben zulässig ist, 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.

Keines der umliegenden Grundstücke, weist eine wGFZ von 0,8 wie das Richtwertgrundstück auf.

Insbesondere aufgrund der Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die derzeitige wGFZ das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit ist.

Ob eine höhere wGFZ aufgrund der Lagemerkmale realisierbar wäre, kann abschließend nur über eine schriftliche Bauvoranfrage abgeklärt werden.

Umrechnung mit den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses Dachau:

Bewertungsgrundstück:	wGFZ ca. 0,38	0,752
Richtwertgrundstück	wGFZ 0,80	0,92

Umrechnung: $2.070 \text{ €/m}^2 * 0,752/0,92 = 1.692 \text{ €/m}^2$

Umrechnungen wegen Grundstücksgrößen sind laut Auskunft zur Richtwertliste seit dem 01.01.2022 entfallen.

769 m ²	x	1692 €/m ²	1.301.148 €
Bodenwert am Wertermittlungsstichtag 02.03.2023			1.301.148 €

7.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt**. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau vor:

Werteinfluss pauschal geschätzt: 30.000 € (keine Kosten)

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungsstichtag 02.03.2023

1. Bestimmung der objektspezifischen Herstellungskosten in Anlehnung an NHK 2010:

Es ist bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag aufzuwenden wären.

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei der Heranziehung der NHK 2010 nach den sich aus Anlage 2 der SachwertR ergebenden Kriterien.

Für die Einordnung des Gebäudestandards sind die am Wertermittlungsstichtag herrschenden, marktüblichen Anschauungen maßgebend. Die Einordnung der Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Zu- und Abschläge sind sachverständig vorzunehmen.

Die Einordnung des zu bewertenden Objektes durch eine Benotung der jeweiligen Kostengruppe stellt eine Schätzung dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie beziehen sich auf den Kostenstand 2010 und müssen deshalb mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010 in Anlehnung an
Wohnhaus: Typ 1.12, Ausstattungsstandard ca. 2,0
Anbau: Typ 1.03 und 1.01, Ausstattungsstandard ca. 2,7

Normalherstellungskosten ohne Baunebenkosten:

Wohnhaus	ca. 635,- €/m ²
Anbau	ca. 830,- €/m ²
Garagengebäude:	ca. 485 €/m ²

Umrechnung auf 2023

$$635,00 \text{ €/m}^2 \times 1 \times 1,00 \times 158,9 / 90,1 = \text{rd. } \mathbf{1.120,00 \text{ €/m}^2}$$

$$830,00 \text{ €/m}^2 \times 1 \times 1,00 \times 158,9 / 90,1 = \text{rd. } \mathbf{1.464,00 \text{ €/m}^2}$$

$$485,00 \text{ €/m}^2 \times 1 \times 1,00 \times 158,9 / 90,1 = \text{rd. } \mathbf{855,00 \text{ €/m}^2}$$

Index Februar 2023	158,9
Index von 2010	90,1

Kosten der Baunebenkosten und Bruttogrundfläche unter anderem in Anlehnung an die WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und Normalherstellungskosten 2010

2. Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen.

Gesamtnutzungsdauern laut SW-RL Anlage 3:

Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre

Nachdem die beiden Gebäude Wohnhaus und Anbau u.a. auch versorgungstechnisch miteinander verbunden sind, wird ein gemeinsames modifiziertes Alter geschätzt.

Tatsächliches Baujahr Wohnhaus	ca. 1959/60	Alter ca. 64 Jahre
Tatsächliches Baujahr Anbau	ca. 1983/84	Alter ca. 40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	ca. 80 Jahre	
Modifizierte Restnutzungsdauer	ca. 24 Jahre	
Tatsächliches Baujahr Garage	ca. 1970	
Modifiziertes Alter Garage	ca. 40 Jahre	
Modifizierte Restnutzungsdauer Garage	ca. 20 Jahre	

8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023

Wohnhaus

Sachwertermittlung

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

BGF x Normalherstellungskosten inkl. BNK

Wohnhaus

397 m ²	x	1120 €/m ²	444.640 €
Zwischensumme			444.640 €
Herstellungswert des Gebäudes			444.640 €
am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)			
abzgl. Wertminderung wegen Alters (linear)			
bei Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
bei Restnutzungsdauer		24 Jahre	
-70%	des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten)		-311.248 €
Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten)			133.392 €
zzgl. Wert der Außenanlagen, pauschal geschätzt (Zeitwert)			5% 6.670 €
Zwischenwert			140.062 €
Zeitwert besonderer Bauteile pauschal geschätzt			4.000 €
Zwischenwert, Wert der baulichen Anlagen Wohnhaus			144.062 €

8.2 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023

Anbau mit Wintergarten

Sachwertermittlung

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

BGF x Normalherstellungskosten inkl. BNK

Anbau mit Wintergarten

147 m ²	x	1464 €/m ²	215.208 €
--------------------	---	-----------------------	-----------

Zwischensumme			215.208 €
---------------	--	--	-----------

Herstellungswert des Gebäudes

215.208 €

am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)

abzgl. Wertminderung wegen Alters (linear)

bei Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

bei Restnutzungsdauer

24 Jahre

-70%	des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten)	-150.646 €
------	---	------------

Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten)

64.562 €

zzgl. Wert der Außenanlagen, pauschal geschätzt (Zeitwert)

5%

3.228 €

Zwischenwert

67.790 €

Zeitwert besonderer Bauteile pauschal geschätzt

2.500 €

Zwischenwert, Wert der baulichen Anlagen Anbau	70.290 €
--	----------

8.3 Ermittlung des Sachwertes Garage und Zusammenstellung zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023

Sachwertermittlung

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

BGF x Normalherstellungskosten inkl. BNK

Garage

47 m ²	x	855 €/m ²	40.185 €
Zwischensumme			40.185 €
Herstellungswert des Gebäudes			40.185 €
am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)			
abzgl. Wertminderung wegen Alters (linear)			
bei Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre	
bei Restnutzungsdauer		20 Jahre	
-67% des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten)			-26.924 €
Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten)			13.261 €
zzgl. Wert der Außenanlagen, pauschal geschätzt (Zeitwert)			5% 663 €
Zwischenwert			13.924 €
Wert der baulichen Anlagen Wohnhaus			144.062 €
Wert der baulichen Anlagen Anbau			70.290 €
Wert der baulichen Anlagen Garage			13.924 €
Zwischenwert			228.276 €
zzgl. Bodenwert			1.301.148 €
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Baunebenkosten)			1.529.424 €
Sachwertfaktor (Allgemeine Marktanpassung)			0,975 *
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			1.491.188 €
Werteinfluss objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Instandhaltungstau, Baumängel, Bauschäden pausch. geschätzt			30.000 €
Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert)			1.461.188 €
am Wertermittlungsstichtag			

Aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale sowie in Anlehnung an die Sachwertfaktoren 2018/2019 und Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses Dachau sowie der derzeitigen Marktlage ist eine Marktanpassung angemessen.

Auszüge aus der Fachliteratur über die derzeitige Marktsituation:

Am deutschen Immobilienmarkt ist eine Wende eingetreten. Gegen den allgemeinen Trend der hohen Inflation sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen nach Daten des Finanzierungsvermittlers Interhyp im dritten Quartal gesunken.

Die sinkenden Preise sind laut Immobilienportals „Immowelt“ auch in Süddeutschland spürbar. Laut Marktforscher des Immobilienverbands IVD Süd ist die Anzahl der im Markt befindlichen Immobilien deutlich gestiegen. Deshalb wird über die Höhe des Preises intensiver verhandelt.

Laut IVD Süd e.V. stiegen die Immobilienumsätze in Bayern in den vergangenen Jahren stetig an. Aktuell zeichnet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt ab. Rapide anwachsende Hypothekenzinsen, stetig steigende Baukosten, schwächelnde Konjunktur bremsen die Investitionsdynamik derzeit etwas ab.

Gestiegene Zinsen, hohe Inflation, geringe Konjunktur: Die Immobilienpreise in Deutschland sinken erstmals seit Jahren wieder. Die DZ-Bank rechnet in einer Studie jüngst mit einem Preisrückgang von vier bis sechs Prozent im Jahr 2023.

Laut Herbstanalyse 2022 des Gutachterausschusses München auszugsweise: „Die aktuellen Analysen zeigen vor allem bei Teilmarkt der wiederverkauften Eigentumswohnungen, dass die Preissteigerungen im Wesentlichen im ersten Quartal 2022 stattfanden, wähen im zweiten und dritten Quartal 2022 die Preise eher stagnieren“.

9.0 Vergleichswertverfahren nur informativ

Informativ:

Auszugsweise Daten aus dem Marktbericht Dachau Zwischenbericht 2020/2021:

Einfamilienhäuser

Dachau und Karlsfeld Wiederverkauf

2021: 5 Verkäufe Min: 820.000 € Max: 1.450.000 € Mittelwert: 1.094.600 €
Wohnfläche im Durchschnitt: 135 m², Grundstücksgröße 522 m²

Preisspiegel des IVD 2022

Einfamilienhäuser freistehend	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	Spitzenwert
Dachau	990.000 €	1.160.000 €	1.650.000 €	1.930.000 €

Es lagen 4 Verkäufe von Einfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Dachau von Objekten Dachau vor. Die Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden.

Datum	Haustyp	Wohnfläche m ²	Grundstücks- größe m ²	Baujahr	Richtwertgebiet €/m ²	Verkaufspreis
Jan 21	EFH	126	349	1954/1972	2000	974.500 €
Feb 21	EFH	175	322	2010	1800	1.380.000 €
Mai 22	EFH	241	255	2013	1700	830.000 €
Jun 21	EFH	180	402	1960/1965	1800	1.450.000 €
Aktuelles Internetangebot	EFH	183	670	1964	renovierungs- bedürftig	1.290.000 €

10.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Ludwig-Dill-Straße 30 in 85221 Dachau am Wertermittlungsstichtag 02.03.2023

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bewertungsgegenstand ist ein Einfamilienhaus mit einem Anbau einer Einliegerwohnung. Der angebaute Wintergarten ist über die Einliegerwohnung zugänglich. Es ist eine Doppelgarage vorhanden, der zweite Stellplatz ist aufgrund der Gebäudestellungen mit einem PKW jedoch eingeschränkt befahrbar.

Die Grundrissgestaltungen sind weitestgehend funktionell, die Ausstattung des Wohnhauses ist eher einfach. Die Ausstattung der Einliegerwohnung ist mittel. Die Belichtung ist ausreichend. Das Wohnhaus und die Garage weisen Instandhaltungsschäden, Baumängel und Bauschäden auf.

Im Südwesten verläuft die Ludwig-Dill-Straße und der Garten ist Richtung Straße hin orientiert. Der Grundstückszuschnitt ist eher ungünstig. Das Grundstück liegt im Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet. Diese Lagemerkmale beinhalten ggf. Unwägbarkeiten für die Bebauung. Positiv zu werten ist die direkte Lage an einem Bannwald im Norden und Holzgartenkanal im Südosten.

Hinweis: Es gibt für die Genehmigung der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Merkblatt der Stadt Dachau. Auch die Untere Naturschutzbehörde weist auf massive Einschränkungen bzgl. der Bebaubarkeit hin.

Laut Auskunft der beiden Antragsgegner ist vor Ort die Zaunsäule im Nordosten um ca. 40 cm in Richtung Flurstück Nr. 1270/2 verschoben. Dieser Überbau muss ggf. rückgebaut werden.

Aufgrund der Lage und der Nutzungsmöglichkeiten ist die Vermarktbarkeit als durchschnittlich anzusehen.

Ergebnis am Wertermittlungsstichtag 02.03.2023:

Sachwert 1.461.188,- €

Im Bewertungsfall ist das Sachwertverfahren das geeignete Verfahren.

Verkehrswert unbelastet: 1.461.000 €

11.0 Verkehrswert für das Objekt Ludwig-Dill-Straße 30 in 85221 Dachau am Wertermittlungsstichtag 02.03.2023

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Sachwert**

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Dachau

Flst. Nr. 1806/1 Ludwig-Dill-Straße 30
Wohnhaus, Nebengebäude,
Hofraum, Garten zu 769 m²

zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 mit

1.461.000,- €

in Worten: eine Millionen vierhunderteinundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 27.04.2023

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch