



Dipl.-Ing. (FH) Architektin  
Von der Industrie- und Handelskammer für  
München und Oberbayern öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten  
gemäß § 194 Baugesetzbuch  
über den Verkehrswert einer 4- Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. 15  
eines Kellerraums Nr. 19 und von zwei Tiefgaragenstellplätzen  
in der Pfarrstraße 11a in 85221 Dachau



Wertermittlungstichtag: 17. Januar 2023  
Gefertigt am 17. Februar 2023

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 8 Anlagen.  
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Auftrag .....	4
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag .....	4
1.2.	Unterlagen .....	4
1.3.	Ortsbesichtigung .....	5
1.4.	Annahmen .....	5
2.	Allgemeine Angaben .....	5
2.1.	Lage des Objekts .....	5
2.2.	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch .....	5
2.3.	Teileigentumsgrundbuch, Kellerabteil .....	7
2.4.	Teileigentumsgrundbuch, Tiefgaragenstellplätze .....	8
3.	Grundstück .....	9
3.1.	Ortslage .....	9
3.2.	Beschreibung des Grundstücks .....	9
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation .....	10
3.4.	Erschließung .....	10
3.5.	Denkmalschutz .....	10
4.	Bauliche Anlagen .....	11
4.1.	Nutzungsart, Wohnfläche, Nettokaltmiete, Baujahr, Energieausweis, WEG .....	11
4.2.	Beschreibung des Sondereigentums .....	12
4.3.	Baubeschreibung .....	13
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel .....	14
5.	Gesamtbeurteilung .....	15
6.	Wertermittlungsverfahren .....	16
7.	Ertragswertverfahren .....	17
7.1.	Erläuterungen .....	17
7.2.	Ableitung des Ertragswerts .....	18
8.	Bodenwert .....	19
8.1.	Erläuterungen .....	19
8.2.	Bodenrichtwert .....	19
8.3.	Ableitung des Bodenwertes .....	19
8.4.	Marktanpassung .....	19
8.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	20
8.6.	Ertragswert .....	20
9.	Vergleichswert .....	20
9.1.	Erläuterungen .....	20
9.2.	Ableitung des Vergleichswerts .....	20
9.3.	Ableitung des Vergleichswerts des Kellerabteils .....	22
9.4.	Ableitung des Vergleichswerts des Tiefgaragenstellplatzes .....	23
10.	Verkehrswert .....	24

### **Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Stadtplanausschnitt
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Grundriss 1. Dachgeschoss, der Wohnung Nr. 15
Anlage 5	Grundriss Kellergeschoss, Kellerabteile Nr. 15 und Nr. 19 mit Tiefgarage Nr. 25, Wohnflächenberechnung
Anlage 6 bis 8	Fotos

Digitale Kopie

## 1. Auftrag

### 1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag

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

Aktenzeichen: Aktenzeichen 1510 K 197/22

Beweisbeschluss vom 14.09.2022: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Dachau, 662,90/10.000 MEA an dem Grundstück, Flurstück 121, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss mit Balkon und Kellerraum Nr. 15, 1/10.000 MEA verbunden mit dem Kellerraum Nr. 19 und 19/10.000 MEA, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Neunzehnfachparker in der Tiefgarage Nr. 25, in der Pfarrstraße 11, 12, Wieningerstraße 18a in 85221 Dachau, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag /  
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, der 17. Januar 2023

### 1.2. Unterlagen

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

- Grundbuchauszüge vom 30.08.2022

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Dienstbarkeiten, URNr. 1371 W/2017
- Teilungserklärung URNr. 369W/2018 vom 08.03.2018
- Baubeschreibung vom 06.03.2018
- Aufteilungspläne mit Genehmigungsvermerk vom 05.02.2018
- Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2021, 2022
- Jahresabrechnungen 2021
- Wirtschaftspläne 2023
- Energieausweis vom 14.01.2020
- Auskunft des Bauamts Dachau
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dachau
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses des Landkreises Dachau
- Mietspiegel für Dachau 2021
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen

- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWert21)
- Wohnflächenverordnung
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom SV nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

### **1.3. Ortsbesichtigung**

Die Besichtigung fand am Dienstag, den 17. Januar 2023 um 10:00 Uhr statt.

Alle Räume des Objekts, die Tiefgarage und die Gemeinschaftsanlagen konnten besichtigt werden. Mieter und Eigentümer haben sich einverstanden erklärt, dass die bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos für das Gutachten verwendet werden können.

### **1.4. Annahmen**

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1. Lage des Objekts**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	85221 Dachau
Straße, Hausnummer:	Pfarrstraße 11a

### **2.2. Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch**

Amtsgericht:	Dachau
Grundbuch von:	Dachau
Blatt:	39313

**Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 1: 662,90/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dachau, Flurstück 121, Pfarrstraße 11, 12, Wieningerstraße 18a, Gebäude- und Freifläche zu 1.058 m<sup>2</sup>

Radizierte Rotbergerechtsame

Reale Seilergerechtsame

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im 1. Dachgeschoss mit Balkon und Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt

Lfd. Nr. 2 zu 1: Grenzanbau- und Abstandsflächenrecht an dem Grundstück Flurstück 123

**Anmerkung**

Das Grundbuchamt Dachau teilte telefonisch mit, dass keine Urkunden zu den Herrschvermerken Radizierte Rotbergerechtsame und Reale Seilergerechtsame im Grundbuchamt vorhanden sind.

**Zweite Abteilung**

Lfd. Nr. 1: Lastend am ganzen Grundstück:  
Grunddienstbarkeit (Grenzanbau- und Abstandsflächenrecht)  
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 123

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

**Anmerkung**

Die in URNr. 1371 W/2017 vereinbarte Dienstbarkeit bezieht sich auf die zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellende Bebauung auf dem Nachbargrundstück Flurstück 123. Da die Bauungen Abstandsflächen auf das Flurstück 121 und 123 wechselseitig werfen, wurden zugunsten der jeweiligen Eigentümer Grunddienstbarkeiten vereinbart, sodass die Grundstücke mit Bauwerken - gemäß Bebauungsplan oder Baugenehmigung - mit den maximalen Ausmaßen an der Giebelwand des jeweiligen anderen Grundstücks bebaut werden können.

Die Grunddienstbarkeit hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

**Dritte Abteilung**

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

**2.3. Teileigentumsgrundbuch, Kellerabteil**

Amtsgericht: Dachau  
Grundbuch von: Dachau  
Blatt: 39317

**Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 1: 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dachau, Flurstück 121, Pfarrstraße 11, 12, Wieningerstraße 18a, Gebäude- und Freifläche zu 1.058 m<sup>2</sup>;

Radizierte Rotbergerechtsame

Reale Seilergerechtsame

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Lfd. Nr. 2 zu 1: Grenzanbau- und Abstandsflächenrecht an dem Grundstück Flurstück 123

**Zweite Abteilung**

Lfd. Nr. 1: Lastend am ganzen Grundstück:  
Grunddienstbarkeit (Grenzanbau- und Abstandsflächenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 123

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

**Dritte Abteilung**

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

## 2.4. Teileigentumsgrundbuch, Tiefgaragenstellplätze

Amtsgericht: Dachau  
Grundbuch von: Dachau  
Blatt: 39323

### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 19/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dachau, Flurstück 121, Pfarrstraße 11, 12, Wienerstraße 18a, Gebäude- und Freifläche zu 1.058 m<sup>2</sup>

Radizierte Rotbergerechtsame

Reale Seilergerechtsame

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Neunzehnfachparker in der Tiefgarage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 25

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Lfd. Nr. 2 zu 1: Grenzanbau- und Abstandsflächenrecht an dem Grundstück Flurstück 123

### Erste Abteilung

Lfd. Nr. 2.19: Eigentümer  
- zu 2/19 -

### Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 Lastend am ganzen Grundstück:  
Grunddienstbarkeit (Grenzanbau- und Abstandsflächenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 123

Lfd. Nr. 9: Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB

Lfd. Nr. 9: Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Lfd. Nr. 14:

### Dritte Abteilung

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



### **3. Grundstück**

#### **3.1. Ortslage**

Die Kreisstadt Dachau mit 48.000 Einwohnern zum 30.09.2022 liegt nordwestlich der Landeshauptstadt München. Die reizvolle Lage an der Amper, zwischen der Münchner Schotterebene und dem angrenzenden Donau-Isar-Hügelland, begünstigt die Lage der Stadt im Norden Münchens. Dachau verfügt neben dem Schlossberg mit Hofgarten über ein Naherholungsgebiet entlang der Amper, das zum Fauna-, Flora-, Habitat und Vogelschutzgebiet zählt. Die Wirtschaftsstruktur im Dachauer Land ist vielfältig und hat sich durch die Ansiedlung von Betrieben der Automotiv- und IT-Branche gut entwickelt. Die Attraktivität der Stadt zeigt sich im Dezember 2022 mit einer unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote von 2,3% (Bayern 3,1%, BRD 5,4%).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum der Altstadt, rd. 200 m nordwestlich des Rathauses. Das Schloss Dachau mit Hofgarten ist rd. 300 m und der Fluss Amper, der südlich der Altstadt verläuft, ist etwa 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Bewertungsobjekt liegt an der Nordseite der Pfarrstraße. Die Pfarrstraße wird von der Münchner Straße, der Verlängerung der nach München führenden Bundesstraße B304, und der um die Altstadt verlaufende Ludwig-Thoma-Straße, die von der Konrad-Adenauer-Straße nach Süden abzweigt, erreicht. Die S-Bahnhaltestelle der S2 ist zu Fuß nach ca. 15 Minuten erreicht, die Fahrzeit zum Münchner Marienplatz beträgt ca. 25 Minuten.

Eine sehr gute Nahversorgung, Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen, Gymnasien und eine Fachoberschule sind in Dachau vorhanden. Die Lage und die Infrastruktur werden insgesamt als sehr gut eingestuft.

Die Bebauung im Umfeld besteht aus einer gemischt genutzten Bebauung mit zwei bis drei Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Die Erdgeschosse werden überwiegend gewerblich als Ladengeschäfte oder Praxen genutzt.

#### **3.2. Beschreibung des Grundstücks**

Das in U-Form bebaute Bewertungsobjekt wird an seiner Südseite von der Pfarrstraße, an seiner Ostseite vom Rößlergassel, an seiner Nordseite von der Wieneringerstraße und an der Westseite von mit vergleichbar bebauten, gemischt genutzten Objekten begrenzt. Das Quartier, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ist in Blockrandbebauung bebaut. Der Widerstandsplatz auf der gegenüberliegenden Seite der Pfarrstraße, ist eine befestigte dreieckige Fläche mit Pkw Stellplätzen, dessen Westseite durch ein denkmalgeschütztes, gewerblich genutztes Gebäude begrenzt wird. Die Pfarrstraße ist eine einspurig ausgebaute Einbahnstraße mit Längsparkplätzen und Bäumen zwischen den Parkplätzen an der Straßennordseite.

Das Grundstück Flurstück 121 (s. Anlage) mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 1.058 m<sup>2</sup> - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen polygonalen

Grundstückszuschnitt. Das Grundstück fällt nach Osten zum Rößlergassl ab. Die Straßenfrontlänge an der Pfarrstraße beträgt ca. 28,5 m, am Rößlergassl ca. 33 m und an der Wieningerstraße ca. 31 m.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem in U-Form voll unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Dachgeschossebenen bebaut. Das Gebäude wird über zwei Treppenhäuser erschlossen. Der Hauseingang Nr. 11a liegt in der Pfarrstraße. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit der Hausnummer 12 bezeichnet, erstreckt sich über die gesamte Pfarrstraße und wird über Außentüren direkt von der Pfarrstraße erschlossen. Der zweite Hauseingang Nr. 18a liegt in der Wieningerstraße. Die Tiefgaragenzufahrt wird über die Wieningerstraße, an der Grundstücksnordseite, erreicht.

Der Innenhof, der mit einer Tiefgarage unterbaut ist, beschreibt einen leicht trapezförmigen Grundriss mit einer Längsausdehnung von ca. 22 m und einer Tiefe von 12 m bis 15 m. Im Innenhof sind die Terrassen als Sondernutzungsflächen den Wohnungen zugeordnet. Der Innenhof ist mit kleinen Büschen und Rabatten angelegt und mit Rasen begrünt.

### **3.3. Bauplanungsrechtliche Situation**

Nach telefonischer Auskunft des Bauamts Dachau definiert der Flächennutzungsplan das Gebiet als besonderes Wohngebiet. Es existiert kein Bebauungsplan; die Bebaubarkeit wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Das gemischt genutzte Gebäude ist baurechtlich genehmigt.

### **3.4. Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist nach Angabe des Bauordnungsamts der Stadt Dachau vom 26.01.2023 ortsüblich erschlossen. Die Pfarr- und Wieningerstraße sind öffentlich gewidmet, die Erschließungskosten sind beglichen.

### **3.5. Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich des Ensembleschutzes der „Altstadt Dachau mit Schloss“. Die Fassaden zur Pfarrstraße wurden entsprechend der Auflagen des Denkmalamts rekonstruiert. Das im Rößlergassl dem Bewertungsobjekt gegenüberliegende Gebäude ist als Einzeldenkmal eingetragen.

## **4. Bauliche Anlagen**

### **4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Nettokaltmiete, Baujahr, Energieausweis, WEG**

Die zu bewertende 4-Zimmerwohnung mit offener Küche, einem Badezimmer, einem separaten Gäste-WC und einem über die gesamte Länge der Wohnung reichenden Balkon wird als Wohnung genutzt.

Die Wohnfläche beträgt lt. Aufteilungsplan und Wohnflächenberechnung 120,4 m<sup>2</sup>; dabei ist die Balkonfläche zur Hälfte enthalten.

Die Wohnung ist vermietet, die Nettokaltmiete beträgt zum Bewertungsstichtag 1.850 €, somit rd. 15,40 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche, ortsübliche Vergleichsmiete wurde anhand des Mietspiegels für Dachau mit rd. 19 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Aufteilungspläne wurden am 05.02.2018 genehmigt. Das Mehrfamilienwohnhaus wurde laut Energieausweis 2019 errichtet.

Ein Energieausweis vom 14.01.2020 für das Gebäude liegt vor. Der Endenergiebedarf ist mit 79,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) ermittelt. Das entspricht einem geringen Endenergiebedarf für neu errichtete Wohngebäude.

#### **Betriebskosten 2021, Wohnung Nr. 15**

Die Höhe der umlegbaren Betriebskosten im Jahr 2021 für die Wohnung betragen 3.210,40 €, die nicht umlagefähigen betragen 636,50 €. Die Instandhaltungsrücklagen der Anlage zum 31.12.2021 betragen 9.996,64 €.

Das Hausgeld ab 01.01.2023 wird mit 414 € pro Monat festgelegt.

#### **Betriebskosten 2021, Keller Nr. 19**

Die Höhe der umlegbaren Betriebskosten im Jahr 2021 für den Keller betragen 3,03 €, die nicht umlagefähigen betragen 39,72 €.

#### **Betriebskosten 2021, Tiefgaragenstellplätze**

Die Höhe der umlegbaren Betriebskosten im Jahr 2021 für einen Stellplatz betragen 148,96 €, die nicht umlagefähigen betragen 33,90 €.

Das Hausgeld ab 01.01.2023 wird mit 20 € pro Monat festgelegt.

#### **Teilungserklärung**

Die Wohnanlage ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Zum Sondereigentum gehören lt. Teilungserklärung, die hier auszugsweise wiedergegeben wird:

Der Fußbodenbelag und Deckenputz inkl. Balkon  
Nicht tragende Zwischenwände, Balkon und Terrassentrennwände

Der Innenputz und die Wandverkleidungen

Die Innentüren und Fensterbänke

Die Innenseiten und innenliegenden Beschläge der Wohnungsabschlusstüren

Wasch- und Badeeinrichtungen, Heizkörper und deren Leitungen, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

#### **4.2. Beschreibung des Sondereigentums**

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Das in Massivbauweise errichtete, voll unterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit Erd-, einem Ober- und zwei Dachgeschossebenen, ist mit einem Satteldach ohne Dachüberstände gedeckt. In der Pfarrstraße liegt der zurückgesetzte Hauseingang mit Zugang zum Treppenhaus mit Aufzug. Über das Treppenhaus mit einer einläufigen Geschosstreppe werden je drei Wohnungen im 1. Ober- und in den Dachgeschossen erreicht. Das gesamte Erdgeschoss und eine Teilfläche im 1. Obergeschoss werden gewerblich als Praxis genutzt. Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus zwei Gewerbeeinheiten, 16 Wohnungen und einer Tiefgarage mit Mehrfachparkerpalettenanlagen sowie zwei Einzelstellplätzen.

Der Gebäudeteil an der Pfarrstraße ist aufgrund des Gefälles nach Osten in einen östlichen und westlichen Bauteil unterteilt. Dies zeigt sich in den zwei unterschiedlichen Fassaden und Dachgestaltungen. Die Geschossebenen des östlichen- und westlichen Gebäudeteils weisen eine Höhendifferenz von vier Stufen auf. Der Aufzug liegt im östlichen Bauteil. Die zu bewertende Wohnung liegt im westlichen Gebäudeteil des 1. Dachgeschosses. Von der Ebene des Aufzugshalts wird der Wohnungseingang der Wohnung im westlichen Bauteil über Differenzstufen erreicht.

Die Wohnung Nr. 15 reicht über die gesamte Gebäudetiefe und ist nach Süden zur Pfarrstraße und nach Norden zum Innenhof ausgerichtet. Über eine große Diele mit Abstellfläche werden ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer erreicht; beide Zimmer sind durch die Dachschräge begrenzt, sie sind nach Süden orientiert und werden über Gauben belichtet. Ein Wohn- /Esszimmer -Südseite wird durch die Dachschräge begrenzt - mit offener Küche ist nach Süden und nach Norden ausgerichtet und hat Zugang zum Balkon an der Nordseite, zum ruhigen Innenhof. Die offene Küche und ein Kinderzimmer sind ebenfalls nach Norden orientiert mit Zugang zum Balkon. Die Räume an der Nordseite haben die gesamte Raumhöhe.

Der Keller wird über das Treppenhaus und den Aufzug erreicht. Er wird mechanisch belüftet. Die Kellerräume werden durch Alutrennwände unterteilt. Das zu bewertende Kellerabteil Nr. 15 mit einer Fläche von ca. 6,50 m<sup>2</sup> (lt. Aufteilungsplan) entspricht den durchschnittlichen Größen der Kellerabteile.

Das zu bewertende Kellerabteil Nr. 19 mit einer Grundfläche von ca. 6,50 m<sup>2</sup> entspricht den durchschnittlichen Größen der Kellerabteile. Die Kellerabteile Nrn. 15 und 19 liegen nebeneinander.

Als Gemeinschaftsanlage sind ein Fahrradkeller und ein Müllraum vorhanden.

Die in Stahlbetonbauweise mit einem Betonsteinpflasterboden errichtete Tiefgarage wird vom Treppenhaus über eine Schleuse erreicht. Der südliche Teil der Tiefgarage ist mit Nr. 25 bezeichnet und mit 19 Stellplätzen auf zwei Ebenen ausgeführt. Bei dem Parksystem handelt es sich um ein zweigeschossiges Parksystem mit Grube von der Fa. Klaus. Die Stellplätze der unteren Ebene werden elektronisch gesteuert nach oben gehoben. Das Auto kann dann eben auf die Fahrbahn gefahren werden. Auf der unteren Plattform können Fahrzeuge mit einer max. Höhe von 1,50 m, auf der oberen Plattform mit einer max. Höhe von 2,0 m und einer Fahrzeuglänge von 5,0 m geparkt werden. Die Stellplätze sind mit elektrisch bedienbaren Schiebetoren mit Aluminiumlochblechen gesichert. An der Tiefgarage Nr. 25 bestehen 2/19 Anteile, somit zwei Stellplätze. Im Aufteilungsplan ist keine Zuordnung und Lage der Stellplätze vorhanden.

#### 4.3. Baubeschreibung

##### Rohbau

Außenwände:	KG in Beton Ab EG sind die Außenwände in Beton mit Vollwärmeschutz ausgeführt
Innenwände:	Tragende Wände in Beton, nicht tragende Innenwände als leichte Trennwände
Decken:	Beton
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Stahlstäbchengeländer und Edelstahlhandlauf
Dachkonstruktion:	Wärme gedämmtes Satteldach mit Biberschwanzdeckung
Fassade:	Verputzt und gestrichen
Balkon:	Ausragende Stahlbeton-Fertigelemente, Balkongeländer mit pulverbeschichteten Stahlstäben und Handlauf

##### Ausbau der Wohnung

Wände und Decken:	Verputzt bzw. mit Gipskarton verkleidete Dachschrägen, gestrichen Badezimmer raumhoch gefliest, separates WC ca. 1,50 m hoch gefliest
Bodenbeläge:	Flur, Badezimmer, separates WC und Küche gefliest Zimmer mit Fischgrätparkett Balkon mit Holzbelag
Türen:	Wohnungseingangstür als glattes, weiß beschichtetes, schallhemmendes Türblatt in Stahlzarge Innentüren weiß beschichtete glatte Türblätter in Holzzargen.

Fenster:	Fenster zur Pfarrstraße als Holzfenster, weiß gestrichen mit zwei Scheiben- Isolierverglasung, wegen der Auflagen des Denkmalamtes. Nordseite als Kunststofffenster, weiß mit zwei Scheiben- Isolierverglasung und elektrisch bedienbaren Kunststoffrollos
Elektroinstallation:	Baujahresübliche, gute Elektroinstallation mit Gegensprechanlage
Sanitärinstallation:	Kalt- und Warmwasseranschluss in Bad und Küche Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken und Hänge-WC. Schwenkbarer Glasabtrennungsaufsatz auf der Badewanne als Duschabtrennung. Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper im Bad Separates WC mit Handwaschbecken und Hänge-WC
Heizungsanlage:	Zentralheizung als Pelletheizung. Die Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Handtuch-Wärmeheizkörper im Badezimmer. Dezentrale Warmwasserbereitung über Wärmetauscher in Wohnraumstationen jeder Wohnung.
Lüftung:	Mindestluftwechsel über dezentrale Wohnraumlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, in allen Wohn- und Schlafräumen.
Küchenmöblierung:	Komplett mit Unter- und Oberschränken und allen elektrischen Kücheneinrichtungsgegenständen wie Ceranfeld, Kühlschrank, Spülmaschine, Backröhre, Spülbecken durch den Vermieter ausgestattet. Zwischen Küche und Essbereich steht ein Küchenblock.

#### 4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

##### **Gemeinschaftseigentum**

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sehr gepflegten, ansprechenden und instandgehaltenen Zustand.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.06.2021 wurde berichtet:

- Es wird eine Machbarkeitsstudie inkl. Lademanagement zur Errichtung von E-Lademöglichkeiten in der Tiefgarage beschlossen

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.04.2022 wurde beschlossen:

- Die Montage einer Wallbox stellt sich als schwierig heraus, weil die Fahrzeuge nicht an einer Stelle stehen. Das Thema wird als Tagesordnungspunkt bei der nächsten Versammlung abgehandelt.

**Sondereigentum**

Die zu bewertende Wohnung ist in einem instandgehaltenen Zustand mit sehr gutem, den heutigen Vorstellungen entsprechenden Ausstattungsstandard. Ein Feuchtigkeitsschaden an der westlichen Giebelwand ist durch die Eigentümergemeinschaft zu beheben.

**5. Gesamtbeurteilung**

Die Stadt Dachau besitzt eine sehr gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das Verkehrsnetz. Die Nähe zur Landeshauptstadt München und zu den nahegelegenen Freizeit- und Naherholungsgebieten bietet eine große Anziehungskraft.

Die zentrale Lage des Bewertungsobjekts in der Dachauer Altstadt, in fußläufiger Entfernung zum Schloss und den Parkanlagen des Schlosses sowie zum Fluss Amper wird, als sehr gute Wohnlage beurteilt. Das Quartier liegt im Bereich eines Ensembleschutzes. Die kleinteiligen, ansprechend gestalteten Fassaden an der Pfarrstraße entsprechen den Auflagen des Denkmalamtes.

Das gemischt genutzte Gebäude, in dem die Wohnung liegt, vermittelt einen sehr gepflegten, ansprechenden und instand gehaltenen Eindruck. Durch die Ausrichtung nach Süden auf den unbebauten Widerstandsplatz besteht eine sehr gute Belichtung mit attraktivem Ambiente durch das an der Westseite stehende denkmalgeschützte Gebäude. Der sehr große Wohn- Essbereich mit zum Wohnraum hin offener Küche ist nach Norden zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Die raumhoch verglasten Balkontüren bieten eine Aussicht auf den Balkon und in den Innenhof. Die gegenüberliegenden Fassaden im Innenhof besitzen ein städtisches und individuelles Flair. Die Grundrissgestaltung der Wohnung und der Ausstattungsstandard werden als sehr gut beurteilt wie auch die zentrale attraktive Lage in der Altstadt.

## 6. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

### Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

### Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

### Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

**Für die Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Dachau vor, so dass der Verkehrswert von Vergleichswerten abgeleitet und durch das Ertragswertverfahren plausibilisiert werden kann.**



## **7. Ertragswertverfahren**

### **7.1. Erläuterungen**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem kapitalisierten Reinertrag abzüglich des Bodenwertverzinsungsbetrags zuzüglich des ermittelten Bodenwerts zusammen; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren setzt sich aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Bodenwert zusammen.

#### **Rohertrag, Reinertrag**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge sind der Ertragswertermittlung die vertraglichen Vereinbarungen zugrunde zu legen.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich jährlichen Kosten zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

#### **Kapitalisierung und Abzinsung**

Für die Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes anhand der Berechnungsvorschrift gemäß § 27 - 34 ImmoWert21 ermittelt.

## 7.2. Ableitung des Ertragswerts

Zur Ermittlung des Ertragswerts wird die Nettokaltmiete anhand des Mietspiegels für Dachau 2021 in Ansatz gebracht.

			monatlich	jährlich
Wohnung	120,40 m <sup>2</sup>	à 19,00 €/m <sup>2</sup>	2.288 €	27.456 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltungskosten gem. § 28 II BV				
Wohnfläche	120,40 m <sup>2</sup>	à 12 €/m <sup>2</sup>	-1.445 €	
Verwaltungskosten gem. § 26 II BV				
Wohnungen	1 Einheit	à 300 €/m <sup>2</sup>	-300 €	
Mietausfallwagnis gem. § 29 II. BV				
Wohnen	27.456 €	2,0%	-549 €	
Gesamt Bewirtschaftungskosten				-2.294 €
Daraus ergibt sich der jährliche Reinertrag von:				25.162 €

Vom Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwerts des bebauten Grundstücks abzuziehen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau ermittelt keinen Liegenschaftszins. Der ivd hat für Eigentumswohnungen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren eine Spanne von 1,5% bis 4,5 % ermittelt. Für die Wohnung in sehr guter Lage, einem sehr guten Ausstattungsstandard, einer guten Vermietbarkeit wird ein Wert im unteren Bereich der Spanne als angemessen erachtet und zugrunde gelegt.

Liegenschaftszins 1,75 %

Somit ergibt sich eine Verzinsung des Bodenwerts in Höhe von:

1,75 % Liegenschaftszins aus:	161.310 €	-2.823 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		22.339 €

Gesamtnutzungsdauer, gem. Sachwertrichtlinie	75 Jahre
Baujahr	2018
Restnutzungsdauer	70 Jahre

Aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem gewählten Liegenschaftszins ergibt sich der Vervielfältiger, mit dem der Reinertragsanteil zu multiplizieren ist.

Reinertragsanteil	22.339 €	
Vervielfältiger	x 40,18	
Ertragswert		897.581 €

**8. Bodenwert**

**8.1. Erläuterungen**

Nach §§ 40 bis 45 ImmoWertV21 ist der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

**8.2. Bodenrichtwert**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau hat zum 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen, Oberer Markt, einen Bodenrichtwert von 2.300 €/m<sup>2</sup>, bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,8 ermittelt. Der Bodenwert wird vom Bodenrichtwert abgeleitet, da die Vergleichspreise bereits in den aktuellen Bodenrichtwert mit eingeflossen sind. Die tatsächliche wertrelevante Geschossflächenzahl ist nicht bekannt, es wird deshalb der Bodenrichtwert mit der WGFZ von 0,8 herangezogen. Aufgrund der noch sehr langen Restnutzungsdauer ist der Bodenwertanteil nicht maßgeblich.

**8.3. Ableitung des Bodenwertes**

Grundstück Flurstück 121 1.058 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert zum 01.01.2022, WGFZ von 0,8 2.300 €/m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Grundstücks mit:

$$1.058 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2.300 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 2.433.400 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt 662,90/10.000 MEA. Der anteilige Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

$$2.433.400 \text{ €} \quad \times \quad 662,90 \quad / \quad 10.000 \quad = \quad 161.310 \text{ €}$$

**Bodenwertanteil rd. 161.310 €**

**8.4. Marktanpassung**

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da durch marktkonforme Ansätze die Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarkts bereits berücksichtigt wurden.

**8.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Keine

**8.6. Ertragswert**

**Zusammenfassung**

Vorläufiger Ertragswert	1.058.891 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
<b>Ertragswert der Wohnung Nr. 15</b>	1.058.891 €
	<b>rd. 1.060.000 €</b>

**9. Vergleichswert**

**9.1. Erläuterungen**

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

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

**9.2. Ableitung des Vergleichswerts**

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in vergleichbarer Bauqualität wurden vom Gutachterausschuss des Landratsamts Dachau mitgeteilt. Die Vergleichsobjekte sind nicht vermietet. In den Vergleichspreisen sind keine Stellplätze enthalten. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Geschoss	Kaufpreis
1	01. 2020	124 m <sup>2</sup>	2019	DG	7.391 €/m <sup>2</sup>
2	03. 2020	118 m <sup>2</sup>	2019	EG	6.839 €/m <sup>2</sup>
3	03. 2020	136 m <sup>2</sup>	2019	OG	6.640 €/m <sup>2</sup>
4	05. 2020	147 m <sup>2</sup>	2020	OG	6.266 €/m <sup>2</sup>
5	06. 2021	92 m <sup>2</sup>	2022	EG	7.859 €/m <sup>2</sup>
6	06. 2021	115 m <sup>2</sup>	2022		6.001 €/m <sup>2</sup>

Anmerkung:

- 1 bis 3) Vergleichbare, sehr gute Lage, vergleichbares Baujahr und Ausstattungsmerkmale
- 4) Vergleichbare, sehr gute Lage, Objekt ist jedoch von der Situierung und dem optischen Erscheinungsbild weniger ansprechend, vergleichbares Baujahr
- 5 und 6) Ruhige, weniger attraktive Lage, etwas schlechtere Infrastruktur, Neubau

Die individuellen Kriterien der Vergleichswohnungen wie Wohnlage wird mit Zu- und Abschlägen nach sachverständigem Ermessen angepasst.

Objekt	Preis	Lage	angepasster Preis
1	7.391 €/m <sup>2</sup>		7.391 €/m <sup>2</sup>
2	6.839 €/m <sup>2</sup>		6.839 €/m <sup>2</sup>
3	6.640 €/m <sup>2</sup>		6.640 €/m <sup>2</sup>
4	6.266 €/m <sup>2</sup>	5%	6.579 €/m <sup>2</sup>
5	7.859 €/m <sup>2</sup>	10%	8.645 €/m <sup>2</sup>
6	6.001 €/m <sup>2</sup>	15%	6.901 €/m <sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau hat für wiederverkaufte Wohnungen am Oberen Markt, Kaufzeitpunkt 2021, einen max. Kaufpreis von 7.097 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Weitere Auswertungen für das Jahr 2022 liegen nicht vor. Laut ivd Preisspiegel betrug die Preisentwicklung für sehr gute Eigentumswohnungen im Bestand vom Frühjahr 2020 bis Herbst 2022 rd. 24%, somit 0,8% pro Monat. Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung und dem eher verhaltenen Kaufinteresse wird für das Jahr 2022 keine weitere Anpassung vorgenommen.

Objekt	angepasster Preis	angepasster Preis	Wertsteigerung	angeglichener Preis
1	7.391 €	01. 2020	25,5%	9.276 €/m <sup>2</sup>
2	6.839 €	03. 2020	24,0%	8.480 €/m <sup>2</sup>
3	6.640 €	03. 2020	24,0%	8.234 €/m <sup>2</sup>
4	6.579 €	05. 2020	22,5%	8.059 €/m <sup>2</sup>
5	8.645 €	06. 2021	12,0%	9.682 €/m <sup>2</sup>
6	6.901 €	06. 2021	12,0%	7.729 €/m <sup>2</sup>

Aus diesen angeglichenen Preisen/m<sup>2</sup> wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 15 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung der Wohnung herangezogen.

Objekt	angeglichener Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	9.276 €/m <sup>2</sup>	8.577 €/m <sup>2</sup>	unter 7.290 €/m <sup>2</sup>	9.276 €/m <sup>2</sup>	8.577 €/m <sup>2</sup>
2	8.480 €/m <sup>2</sup>			8.480 €/m <sup>2</sup>	
3	8.234 €/m <sup>2</sup>			8.234 €/m <sup>2</sup>	
4	8.059 €/m <sup>2</sup>		über 9.863 €/m <sup>2</sup>	8.059 €/m <sup>2</sup>	
5	9.682 €/m <sup>2</sup>			9.682 €/m <sup>2</sup>	
6	7.729 €/m <sup>2</sup>			7.729 €/m <sup>2</sup>	
				Mittelwert	8.577 €/m <sup>2</sup>

Somit ergibt sich der Vergleichswert für die 4-Zimmerwohnung mit Kellerabteil mit:

Mittelwert	Wohnfläche	Vergleichswert
8.577 €/m <sup>2</sup>	x 120,40 m <sup>2</sup>	1.032.671 €

**Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung mit Kellerabteil** **rd. 1.032.671 €**

#### Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichswerte bereits marktangepasst wurden.

#### Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Mängel wurden nicht genannt und waren bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich. Der Feuchteschaden an der westlichen Kommunwand wird durch die Eigentümergemeinschaft behoben.

keine

**Vergleichswert der 4- Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. 15**

1.032.671 €  
**rd. 1.030.000 €**

### 9.3. Ableitung des Vergleichswerts des Kellerabteils

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau hat lediglich einen Vergleichspreis für einen separaten Kellerraum in vergleichbarer Lage und Baualtersklasse von 19.440 €, jedoch ohne Nutzflächenangabe genannt. Der Kellerraum ist nicht mit der Wohnung räumlich verbunden. Eine Auswertung für Kellerabteile vom Gutachterausschuss liegt nicht vor. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München ermittelt für Hobbyräume, die nicht mit der Wohnung verbunden sind, eine Spanne von 1.100 €/m<sup>2</sup> bis 3.400 €/m<sup>2</sup>. Bei dem zu bewertenden Kellerabteil handelt es sich um

keinen Hobbyraum, sondern um ein mit Alu-Trennwand abgeteiltes Abteil. Aufgrund der Lage in der sehr guten Lage in der Altstadt und dem hier sehr eingeschränkten Angebot für Abstellflächen, wird die Nutzfläche des Kellerabteils mit 25% des Vergleichspreises der Wohnfläche als angemessen erachtet und zugrunde gelegt.

8.577 €/m<sup>2</sup> / 4  
 Für das Kellerabteil angepasster Vergleichspreis rd. 2.144 €/m<sup>2</sup>

Für die Bewertung wird der Vergleichspreis herangezogen.

Mittelwert	Nutzfläche	Vergleichswert
2.144 €/m <sup>2</sup>	x 6,50 m <sup>2</sup>	13.936 €
<b>Angepasster Vergleichswert des Kellerabteils Nr. 19</b>		<b>rd. 14.000 €</b>

**9.4. Ableitung des Vergleichswerts des Tiefgaragenstellplatzes**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau ermittelt keine durchschnittlichen Kaufpreise für Tiefgaragenplätze. Anhand der vorliegenden Vergleichspreise ist keine Wertsteigerung ablesbar. Für die zu bewertenden Tiefgaragenstellplätze in dem Combilift wird deshalb der Mittelwert der Vergleichspreise als Durchschnittswert herangezogen. Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen wurden vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München mitgeteilt. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Baujahr	Art	Kaufpreis
1	01. 2020	2020	TG-Stpl.	27.500 €
2	03. 2020	2020	TG-Stpl.	18.000 €
3	05. 2020	2020	Combilift	26.000 €
4	04. 2021	2018	Combilift	25.000 €
5	04. 2021	2018	Combilift	25.000 €
6	04. 2021	2018	Combilift	25.000 €
<b>Mittelwert</b>				<b>24.417 €</b>

**Vergleichswert eines Tiefgaragenstellplatzes 24.417 €**

24.500 € 2 Stpl. 49.000 €  
**Vergleichswert der zwei Tiefgaragenstellplätze rd. 50.000 €**

**Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 15, des Kellerabteils Nr. 19 und der Tiefgaragenstellplätze wird vom Vergleichswert abgeleitet.**

**10. Verkehrswert**

Der Verkehrswert des 662,90/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flurstück 121, verbunden mit dem Sondereigentum an der 4 – Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. 15, in der Pfarrstraße 11a in 85221 Dachau, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet und durch das Vergleichswertverfahren plausibilisiert und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 17. Januar 2023, im miet- und lastenfreien Zustand mit

**1.030.000 EURO**

(in Worten: eine Million dreißigtausend EURO) festgestellt.

Der Verkehrswert des 1/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flurstück 121, verbunden mit dem Kellerraum Nr. 19, in der Pfarrstraße 11a in 85221 Dachau, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 17. Januar 2023, im miet- und lastenfreien Zustand mit

**14.000 EURO**

(in Worten: vierzehntausend EURO) festgestellt.

Der Verkehrswert des 2/19-Anteils am 19/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 121, verbunden mit Neunzehnfachparker Nr. 25, in der Pfarrstraße 11a in 85221 Dachau, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 17. Januar 2023, im miet- und lastenfreien Zustand mit

**50.000 EURO**

(in Worten: fünfzigtausend EURO) festgestellt.

München, den 17. Februar 2023

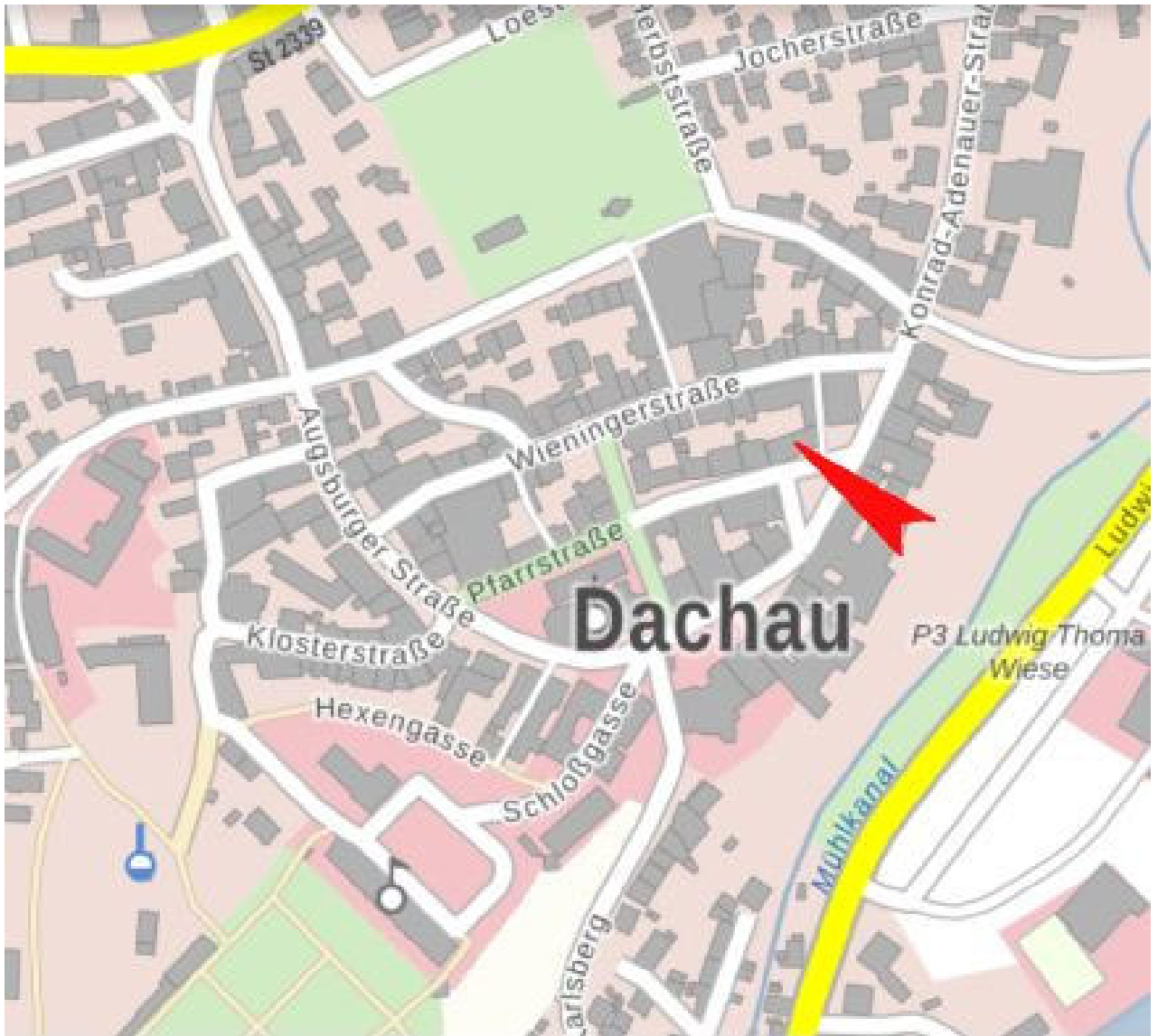
Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben werden oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.





Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung



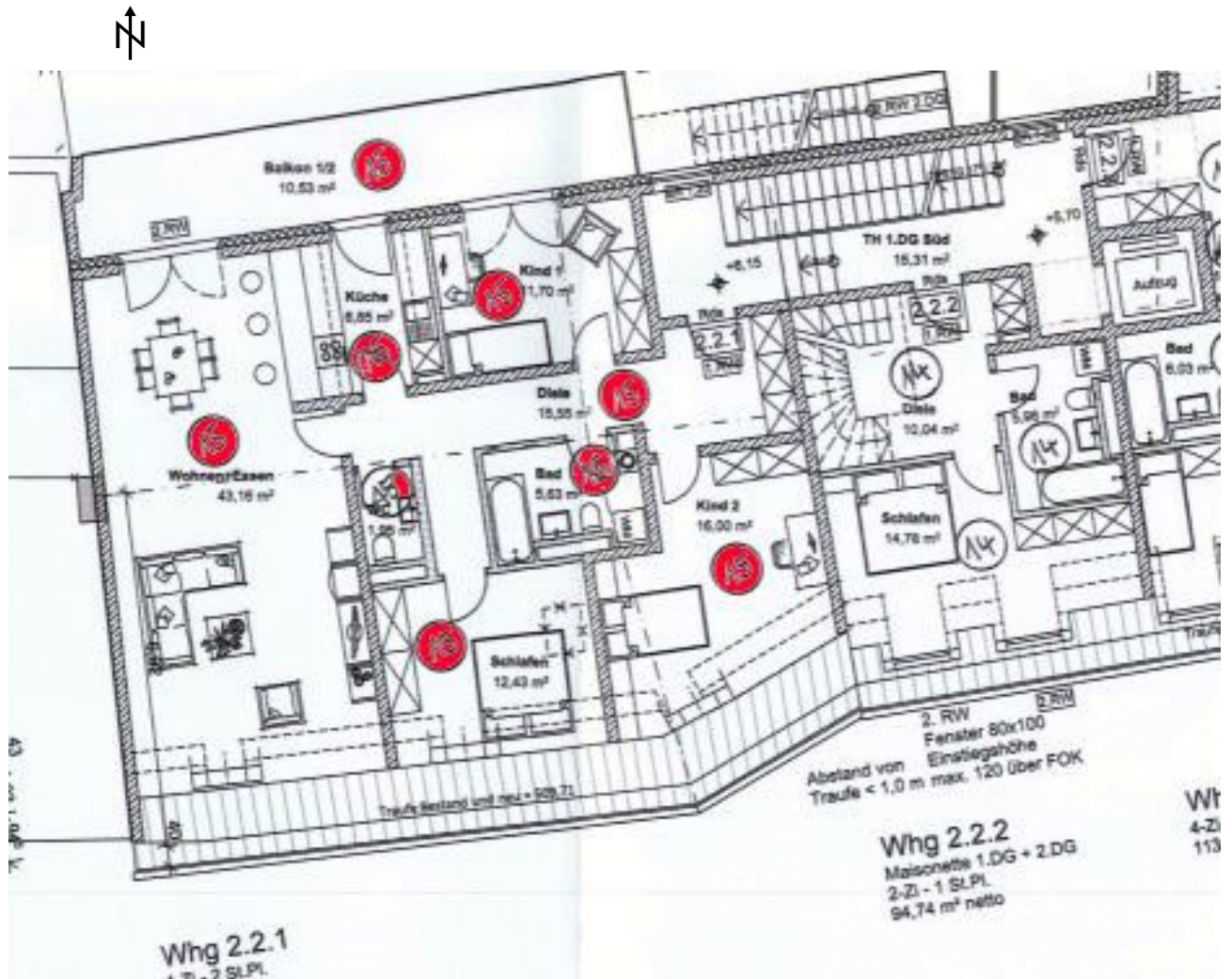
Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

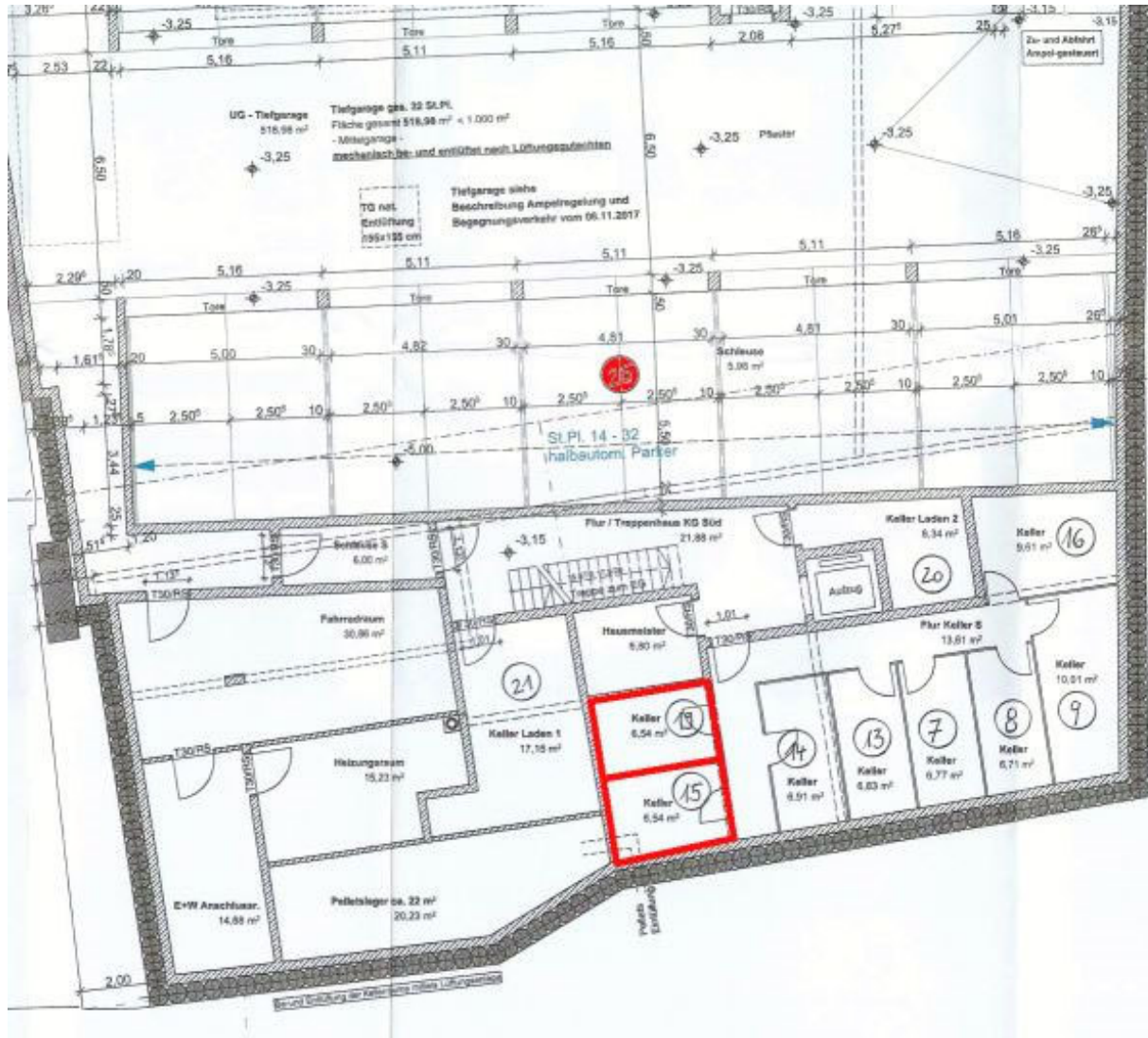


Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



1. Dachgeschoss, Grundriss Wohnung Nr. 15



Keller- und Tiefgaragengeschoß, Kellerraum Nr. 15 und Nr. 19 und Tiefgaragenstellplätze Nr. 25

<b>Zusammenstellung der Wohnfläche nach dem vorliegenden Aufteilungsplan mit Genehmigungsvermerk vom 05.02.2018</b>	
Wohnen/Essen	43,16 m <sup>2</sup>
Küche	6,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,43 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,70 m <sup>2</sup>
Kind 2	16,00 m <sup>2</sup>
Bad	5,63 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Diele	15,55 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	113,27 m <sup>2</sup>
abzgl. 3% Putz	-3,40 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/2	10,53 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>120,40 m<sup>2</sup></b>



Südansicht, Wohnung Nr. 15 im 1. Dachgeschoss



Zugang zum Hauseingang Pfarrstraße 11a



Widerstandsplatz



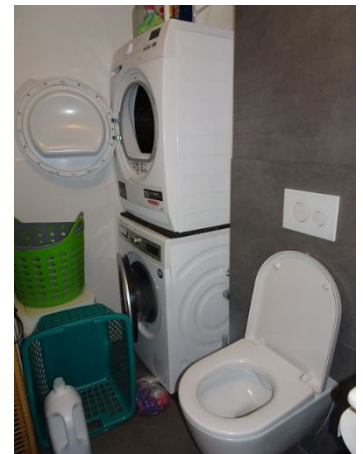
Tiefgaragenzufahrt Wieningerstraße



Wohnungseingangstür



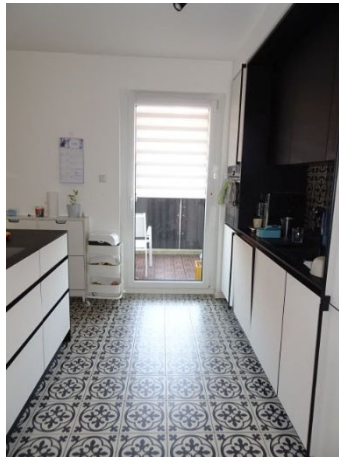
Badezimmer



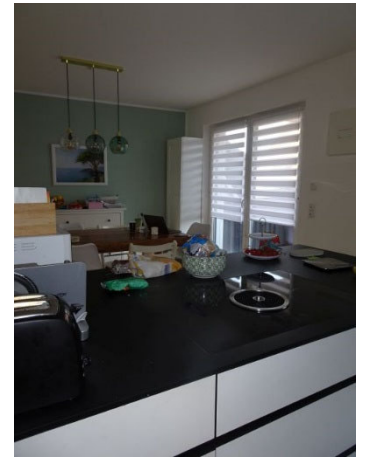
Badezimmer



Separates WC



Küche



Blick Küchenblock Essplatz



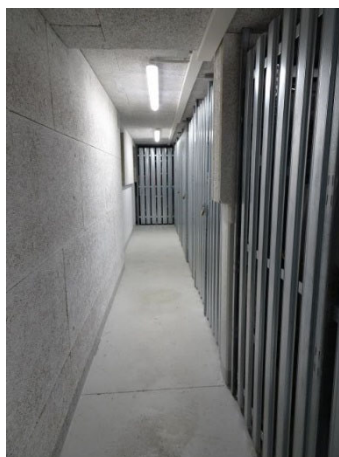
Wohnen/Essplatz/Küche



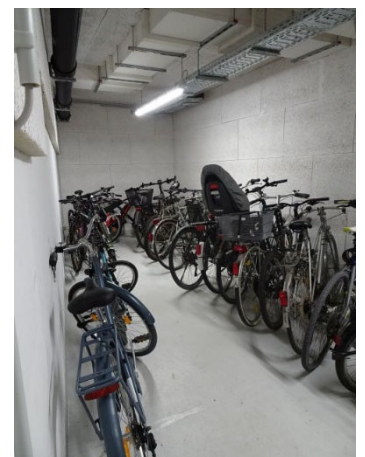
Balkon



Blick in den Innenhof



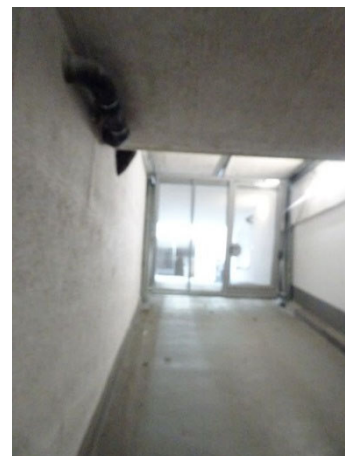
Kellerabteile



Fahrradraum



Tiefgarage



Rampe