



Sachverständigengutachten (Teil 1)

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
über die Verkehrswerte der Wohnung Nr. 186, des Pkw-Stellplatzes Nr. 269 in der Tiefgarage

Emmy-Lenbach-Straße 9

85221 Dachau

sowie dem 16,12/1000 Miteigentumsanteil an Flst. 800/32 der Gemarkung Dachau

verbunden mit dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 37



(2-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss mit ausgebauter Galerie im Dachgeschoss)

Amtsgericht München
Aktenzeichen:
1514 K 72 / 23

Das Gutachten
umfasst 51 Seiten

Wertermittlungsstichtag: 19. Juli 2023

. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeines	Seite	3
B.	Lagebeschreibung	Seite	9
C.	Grundstück	Seite	11
D.	Bauliche Anlagen	Seite	13
E.	Beurteilung	Seite	21
F.	Wertermittlung	Seite	22
G.	Verkehrswerte	Seite	33

Anlagen

Anlage 1	Landkartenausschnitt	Seite	35
Anlage 2	örtliche Lage	Seite	36
Anlage 3	Luftbild	Seite	37
Anlage 4	amtlicher Lageplan	Seite	38
Anlage 5	Plankopien	Seite	39
Anlage 6	Lageplan mit Stellplatz im Freien Nr. 37	Seite	44
Anlage 7	Fotos	Seite	45

Hinweis

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Der Sachverständige haftet für seine Tätigkeit nur gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der genannten Zweckbestimmung. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen. Insbesondere ist das Gutachten nicht als Grundlage einer Beleihung oder zur Bestimmung von Versicherungswerten zu verwenden.

Das im Gutachten abgebildete Kartenmaterial ist urheberrechtlich geschützt. Es darf nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

A. Allgemeines

Vorbemerkungen

Auftrag:	Ermittlung der Verkehrswerte für die Wohnung Nr. 186 im Objekt Emmy-Lenbach-Straße 9 in 85221 Dachau sowie des Pkw-Stellplatzes Nr. 269 in der Tiefgarage und dem 16,12/1000 Miteigentumsanteil an Flst. 800/32 der Gemarkung Dachau verbunden mit dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 37 gemäß Beschluss des Amtsgerichtes München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, vom 26. April 2023.
Objektart:	2-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss mit Galerie und Abstellraum im Dachgeschoss, rd. 70 m ² Wfl sowie rd. 6 m ² Nfl, und Kellerabteil, rd. 5,5 m ² Nfl, in einer 3 ½-geschossigen, unterkellerten Wohnanlage aus dem Jahre 1993 mit insgesamt 197 Wohnungen in 14 Häusern sowie ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage und ein Nutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz im Freien auf einem benachbarten Grundstück. Die Galerie und der Abstellraum wurden baulich verändert bzw. ausgebaut. Hierfür besteht keine Baugenehmigung und es ist nicht gesichert, dass der Ausbau den rechtlichen Vorgaben insbesondere der Bayerischen Bauordnung entspricht, er wird deshalb bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Zweck:	Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Infanteriestraße 5 in 80325 München
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 19. Juli 2023.
Ortsbesichtigung:	Die Begehung der Wohnanlage und deren Umfeld, der Wohnung mit dem Kellerabteil, des Wasch- und Trockenraumes im Keller sowie der Tiefgarage mit dem zu bewertenden Stellplatz erfolgte durch den Sachverständigen am 19. Juli 2023. Bei der Begehung der

Räume innerhalb der Wohnanlage war einer der Miteigentümer anwesend.

Grundlagen:

Es liegen folgende, für die Bewertung der Immobilie maßgebende Unterlagen vor:

- beglaubigte Grundbuchauszüge vom 27. März 2023;
- amtlicher Lageplan vom 6. Mai 2023 im Maßstab 1:1000;
- Plankopien aus den Aufteilungsplänen im Maßstab 1:100;
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 5. Juni 1992;
- Teilungserklärung vom 25. Mai 1992 und die Nachträge hierzu vom 15. Juni 1992 sowie 8. Dezember 1992 jeweils als pdf-Datei;
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 5. Mai 2020 und 28. Oktober 2021;
- Energieausweis vom 29. April 2014;
- Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 vom 5. Oktober 2022;
- Kaufvertrag bzw. Eintragungsbewilligung bezüglich des Nutzungsrechts eines Pkw-Stellplatzes im Freien vom 25. Oktober 1990 auf dem Flst. 800/32 der Gemarkung Dachau;
- Angaben des Verwalters bezüglich des Baujahres, der Wohnfläche und der Anzahl der Wohnungen per e-Mail vom 3. Juli 2023;
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses;
- Fotodokumentation, die anlässlich der Besichtigung der Immobilie gefertigt wurde;
- Besichtigungsprotokoll des Sachverständigen.

Zusätzlich wurden Auskünfte beim zuständigen Gutachterausschuss in Dachau eingeholt und die Bauakten beim Bauamt der Stadt Dachau eingesehen sowie Recherchen über die derzeit am Markt angebotenen, vergleichbaren Kaufobjekte durchgeführt.

Beschreibungen:

Die bei der Ortsbegehung vorgefundenen Gegebenheiten wurden vom Sachverständigen in einem Protokoll aufgenommen; zusätzlich wurden wesentliche Teile des Objektes durch Bildmaterial dokumentiert.

Damit die Übersichtlichkeit gewahrt bleibt, werden die Bau- und Grundstücksbeschreibungen aus diesem Protokoll zur Charakterisierung des Objektes nur in auszugsweiser und schematisierter Form widergegeben.

Fotos: **Der bei der Begehung des Objektes anwesende Miteigentümer hat einer Aufnahme von Innenraumfotos der Wohnung in das Gutachten nicht zugestimmt.**

Vorbehalte: Baumängel und Bauschäden können nur dann erfasst werden, wenn diese bei der Besichtigung deutlich zu erkennen waren.

Eine Untersuchung einzelner Bauteile auf Baumängel, Bauschäden, Schädlingsbefall oder die Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse und die Freiheit von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen unterstellt.

Es wird davon ausgegangen, dass keine privatrechtlichen Vereinbarungen bestehen, die einen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bewegliche Sachen in der Wohnung und die Einrichtung, zu der auch die Küche gehört, sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Auskünfte/Unterlagen: Für die Richtigkeit der Unterlagen und Auskünfte kann keine Gewähr übernommen werden.

Mietverhältnisse: Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden auftragsgemäß eventuell bestehende Mietverträge nicht berücksichtigt.

Abteilung II: Gemäß Auftrag ist die Verkehrswertfindung ohne Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuches durchzuführen. Bei wertrelevanten Belastungen in Abteilung II werden zusätzlich die Barwerte zur Information für das Gericht ermittelt.

Abteilung III: Abteilung III-Lasten haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben unberücksichtigt.

Allgemeine Angaben

Vorbemerkung: Da die Grundbucheintragungen für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz nahezu identisch sind, werden die Grundbuchangaben für diese beiden Objekte zusammengefasst. Danach folgen die Grundbuchangaben über das Grundstück mit dem Pkw-Stellplatz im Freien.

Grundbuchangaben zur Wohnung und zum Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind laut den beglaubigten Grundbuchauszügen vom 27. März 2023 im Grundbuch von Dachau, Blätter 26065 und 26148, des Amtsgerichtes Dachau eingetragen.

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Dachau, jeweils lfd. Nr. 1:

6,71/1.000 Miteigentumsanteil (Wohnung und Keller Nr. 186)

0,1/1.000 Miteigentumsanteil (Tiefgaragenstellplatz Nr. 269)

Flst. 800 u. a. Emmy-Lenbach-Str. 9

Gebäude- und Freifläche 15.767 m²

Sondereigentumsrechte sind vereinbart.

Bewilligungen vom 25. Mai 1992, 15. Juni 1992, 1. Juli 1992, 14. August 1992, 4. August 1992, 8. Dezember 1992 und 12. März 1993 und 25. März 1993.

Abteilung I (Eigentümer)

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgen keine personenbezogenen Angaben.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

- Lfd. Nr. 1 Recht auf Unterhaltung und Benützung des Mühlbachs für DB Netz AG, Frankfurt a. M.; gemäß Bewilligung vom 23. November 1867;
- lfd. Nr. 2: Regenwasserkanalrecht für die Stadt Dachau; gemäß Bewilligung vom 20. Juli 1976;
- lfd. Nr. 3: Duldung aller Einwirkungen, die von Arbeiten auf den berechtigten Grundstücken und vom Betrieb der Fa. MD Papier GmbH, Sitz München, ausgehen für
a) jeweiligen Eigentümer von Flst. 386
b) MD Papier GmbH, Sitz München;
gemäß Bewilligung vom 13. Oktober 1986;
- lfd. Nr. 4: Recht auf Duldung von 3 Kfz-Abstellplätzen nebst zu- und Abfahrt für den Bedarf der Bewohner der auf Flst. 800/15 und 800/16 stehenden Wohngebäude für die Stadt Dachau; gemäß Bewilligung von 30. Juli 1987;
- lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, Az:1514 K 72 / 23); eingetragen am 27. März 2023.

Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden)

belastet

Grundbuchangaben zum Grundstück mit dem Nutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz

Das Grundstück mit dem Nutzungsrecht ist laut beglaubigtem Grundbuchauszug vom 27. März 2023 im Grundbuch von Dachau, Blatt 38745, des Amtsgerichtes Dachau eingetragen.

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Dachau

lfd. Nr. 1:

Flst. 800/32 Nähe Sägstraße,

Gebäude- und Freifläche

922 m²

Abteilung I (Eigentümer)

16,12/1.000 Miteigentumsanteile zu den Positionen

1.39.1 bis 1.39.3. sowie

1.42.1 bis 1.42.4.

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgen keine personenbezogenen Angaben.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: Regenwasserkanalrecht für Große Kreisstadt Dachau, gemäß Bewilligung vom 20. Juli 1976;

lfd. Nr. 2: Immissionsduldungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 386; gemäß Bewilligung vom 13. Oktober 1986;

lfd. Nr. 3: Immissionsduldungsrecht für MD Papier GmbH, München, gemäß Bewilligung vom 13. Oktober 1986;

lfd. Nr. 4: Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:

a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft;

b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGF;

a) und b) im Gleichrang untereinander;

u. a. gemäß Bewilligung vom 25. Oktober 1990;

lfd. Nr. 19: Lediglich an den Anteilen 1.39.1 bis 1.39.3. sowie 1.42.1 bis 1.42.4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, Az:1514 K 72 / 23); eingetragen am 27. März 2023.

Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden)

unbelastet

B. Lagebeschreibung

Makrolage:

Dachau eine große Kreisstadt im Regierungsbezirk Oberbayern mit rd. 48.200 Einwohnern liegt Luftlinie rd. 17 km nordwestlich der Landeshauptstadt München an der Bundesstraße B 304 und nördlich der B 471 sowie an der Bahnstrecke München / Ingolstadt / Nürnberg. Die Stadt ist mit 2 Bahnhöfen in des Netz des Münchner Verkehrsverbundes integriert und zusätzlich Ausgangspunkt der S-Bahnstrecke Dachau / Altomünster. Zum Flughafen München Franz-Josef-Strauß (MUC) nahe Erding sind es knapp 30 km. Die Stadt ist auf kurzem Wege gut in das Autobahnnetz eingebunden.

Bedingt durch die Nähe zu München und die verkehrstechnisch günstige Lage ist Dachau nicht nur ein gesuchter Wohnort, sondern hat in den letzten Jahren auch als Gewerbestandort an Bedeutung gewonnen. Trotzdem weist Dachau einen starken Pendlerverkehr zur Landeshauptstadt auf.

Das nächstgelegene Naherholungsgebiet ist das Dachauer Moos, das im 19. Jahrhundert viele Maler veranlasste, sich in Dachau nieder zu lassen.

Die Kommune ist im Einzugsbereich der Metropolregion München situiert, einem über viele Rankings und Erhebungen nachgewiesenermaßen seit Jahren führenden Wirtschaftszentrum der Bundesrepublik, dem in seiner Gesamtheit auch für die Zukunft eine sehr positive ökonomische und demographische Entwicklung vorhergesagt wird.

Mikrolage:

Das zu bewertende Objekt befindet sich im nördlichen Stadtbereich südlich der Erich-Ollenhauer-Straße zwischen der Bahnlinie München / Ingolstadt / Nürnberg und dem Mühlbach und dort südlich der Sägststraße.

Die etwa parallel zum Bahnkörper und rd. 10 bis 15 m östlich davon versetzt verlaufende Emmy-Lenbach-Straße zweigt von der Sägststraße in südlicher Richtung ab und verläuft als Sackgasse auf dem

Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung bis zu einem Wendekreis. Die Wohnung liegt im südlichsten Haus der Gebäudezeile entlang der Ostseite der Emmy-Lenbach-Straße. In das Stadtzentrum sind es in südwestlicher Richtung rd. 900 m.

Umgebung:

Bis auf die gegenständige, 3 ½-geschossige Wohnanlage sind im Bereich Erich-Ollenhauer-Straße, Bahnkörper und Mühlbach noch unmittelbar südlich der Erich-Ollenhauer-Straße 4-geschossige Wohngebäude aus der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts mit einer einfachen Architektur anzutreffen.

Infrastruktur:

In der Stadt sind Geschäfte des täglichen und längerfristigen Bedarfs, Kindergärten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen, ein Schwimmbad sowie die üblichen privaten und kommunalen Einrichtungen einer Großen Kreisstadt vorhanden. Im Gehbereich liegen einige Discounter, das Josef-Effner-Gymnasium und die Dr.-Joseph-Schwalber-Realschule. Weitere großflächige Einzelhandelsgeschäfte sind insbesondere im Gewerbegebiet angesiedelt. Als Sehenswürdigkeit ist das Dachauer Schloss mit seinem Hofgarten zu nennen.

Für den Individualverkehr bestehen gute Anschlüsse an das überregionale Straßennetz. Über die Bundesstraßen B 304 und B 471 erreicht man auf kurzem Wege die Bundesautobahnen A 99 (Münchner Ring), A 8 München / Stuttgart, A 92 München / Deggen-dorf und A 9 München / Nürnberg.

Zum S-Bahnhof Dachau, einem Haltepunkt der S 2 Petershausen / Erding des Münchner Verkehrsverbundes, sind es zu Fuß rd. 10 Minuten. Die Fahrt ins Zentrum von München, dem Marienplatz, dauert rd. 30 Minuten. Die nächste Bushaltestelle liegt im näheren Gehbereich in der Erich-Ollenhauer-Straße. Die Ringlinie Nr. 720 führt u. a. zum Bahnhof Dachau.

Beeinträchtigungen:

Eine zumindest zeitweise geringe Lärmimmission dürfte, trotz der Lärmschutzmaßnahmen von der Bahnlinie her, bestehen.

C. Grundstück

Zuschnitt/Beschaffenheit: Das Wohngrundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Hauptfläche erstreckt sich von der Sägstraße bis zu rd. 160 m nach Südwesten bis zum Mühlbach und vom Bahnkörper bis zu rd. 120 m nach Südosten bis zum Mühlbach.

Die Oberfläche des Grundstücks ist annähernd eben und befindet sich auf dem Höhenniveau der anliegenden Straßen und Nachbargrundstücke. Der Mühlbach liegt etwas tiefer.

Die Gründungsverhältnisse sind nicht bekannt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen wegen Grundwasser, Standfestigkeit, Verunreinigungen, Ausgasungen etc. durchgeführt. Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse und die Freiheit von Boden- und Grundwasserverunreinigungen unterstellt. Aus den Bauunterlagen ist ersichtlich, dass sich der höchste anzunehmende Grundwasserstand rd. 1,30 m unter dem Geländeniveau befindet.

Aus dem Bayern Atlas, Naturgefahren bzw. Planen und Bauen, ist zu ersehen, dass die Fläche zum Mühlbach hin als Hochwassergefahrenfläche HQextrem-Gebiet gekennzeichnet ist. Die Gebäude liegen jedoch außerhalb dieses Gebietes.

Eine Registrierung des Areals bezüglich bestehender Bodendenkmale erfolgte nicht. Allerdings können laut Landesamt für Denkmalpflege in Altortbereichen Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.

Bebauung: Die Wohnanlage besteht aus einem Gebäuderiegel entlang der Sägstraße und der Emmy-Lenbach-Straße, der sich aus insgesamt 14 Gebäuden zusammensetzt. Die Bebauung des Grundstücks erfolgte in Abständen von rd. 10 m entlang der Sägstraße bzw. 25 m bis 30 m entlang des Bahnkörpers.

Die Tiefgarage mit dem gegenständigen Stellplatz wurde westlich des Wohngebäudes unter der Emmy-Lenbach-Straße errichtet.

Erschließung:

Das Grundstück ist an das öffentliche Frischwasser-, Abwasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Die Sägstraße ist vollständig ausgebaut mit asphaltierter Fahrbahn, Beleuchtung, Oberflächenentwässerung und Gehweg auf der Straßenseite zum gegenständigen Grundstück.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Pkw-Stellplätze angeordnet.

Es wird unterstellt, dass derzeit und in naher Zukunft keine Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch oder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz anfallen.

Baurecht:

Aus dem Internet ist zu ersehen, dass das Grundstück in einem Bereich liegt, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 28. Januar 2021, als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist.

Für das gegenständige Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung und dem Tiefgaragenstellplatz gilt der Bebauungsplan Nr. 41/88.

Die Baugenehmigung wurde von der Stadt Dachau mit Schreiben vom 27. Mai 1992 unter dem Az. 132/92 erteilt.

Mit der bestehenden Bebauung dürfte das Baurecht im Wesentlichen ausgeschöpft sein.

Die Abgeschlossenheit der Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde von der Stadt Dachau mit Schreiben vom 5. Juni 1992, 16. Februar 1993 und 12. August 1993 bestätigt.

Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen, die erforderlichen Baugenehmigungen vorliegen, alle Auflagen erfüllt sind und keine wertbeeinflussenden privatrechtlichen Verpflichtungen bestehen.

D. Bauliche Anlagen

Allgemein: Die folgenden Ausführungen über die baulichen Anlagen resultieren aus der Baubeschreibung zur Eingabeplanung, den bei der Begehung der Wohnanlage vorgefundenen Gegebenheiten, den erhaltenen und selbst besorgten Angaben und Unterlagen sowie aus Annahmen, die für die Bauweise und das Baujahr typisch sind.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden vom Sachverständigen aus den Aufteilungsplänen ermittelt.

Schall- und Brandschutz: Diese werden im Rahmen der Bewertung nicht überprüft. Für die Bewertung werden ein baualtersentsprechender Schallschutz und die Einhaltung der Bestimmungen des Brandschutzes unterstellt.

Schadstoffe: Eine Überprüfung der baulichen Anlagen auf das Vorhandensein von Schadstoffen in festem, flüssigem oder gasförmigem Zustand, der Existenz von Gasen wie Radon sowie von Strahlungen und Geräuschen in einem gesundheitsgefährdenden Maße ist im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen. Es ist nicht auszuschließen, dass Materialien, Baustoffe, Anstriche etc. verbaut wurden, die zum Wertermittlungsstichtag als schadstoffbelastet eingestuft werden.

Wohngebäude Emmy-Lenbach-Straße 9 mit der Wohnung Nr. 186

Gebäudeart: 3 ½-geschossige, unterkellerte Wohnanlage mit insgesamt 197 Wohnungen in 14 Häusern und 136 Tiefgaragenstellplätzen

Denkmal-/Ensemble: Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und ist nicht Teil eines Ensembles.

Erhaltungssatzung: Für das Gebiet in dem die Wohnanlage liegt, besteht keine Erhaltungssatzung.

Sanierungsgebiet:	Gegebene Lage kein Sanierungsgebiet
Energetik:	Gemäß Energieausweis vom 29. April 2014 beträgt der Endenergieverbrauchs-kennwert für die Wohnanlage 121 kWh/(m ² a).
Konzeption:	Der Zugang zum Gebäude Emmy-Lenbach-Straße 9 mit der zu bewertenden Wohnung erfolgt etwa mittig an der Westseite in das Treppenhaus. In den Normalgeschossen sind jeweils 3 Wohnungen angeordnet. Im Dachgeschoss ist laut den Aufteilungsplänen jeweils eine Galerie, die über die Wohnungen zugänglich ist, angeordnet. Bei der gegenständigen Wohnung wurde das Dachgeschoss ausgebaut und verfügt eine Türe ins Treppenhaus. Im Kellergeschoss sind die Kellerabteile der Wohnungen und ein Hobbyraum, der zu einer anderen Wohnung gehört, situiert. Der Wasch- und Trockenraum liegt im Nachbargebäude Hs. Nr. 8.
Geschosshöhen:	Aus den Plänen ist zu ersehen, dass die Geschosshöhen vom Keller- bis in das 3. Obergeschoss einheitlich 2,75 m betragen.
Lichte Höhen:	Die im Flur gemessene lichte Höhe beträgt 2,45 m; im Dachgeschoss betragen die Kniestockhöhen rd. 0,5 m bzw. 1,50 m; die Räume sind z. T. offen bis zur Dachschräge.
Baujahr:	1993
Neuerungen:	Keine bekannt
Bauart und Bauweise:	Konventioneller Massivbau; Keller als weiße Wanne; Außenwände im Kellergeschoss aus Stahlbeton 30 cm; darüber Mauerwerk, Außenwände 30 cm, tragende Innenwände 24 cm, Kommunwände 17,5 cm und nicht tragende Innenwände 11,5 cm stark;

Decken in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen;
zimmermannsgemäß abgebundenes Walmdach mit Wärmedämmung zwischen den Sparren sowie Schalung und Pappe;
Dacheindeckung mit rot eingefärbten Flachdachpfannen aus Beton;
Fassaden verputzt und gestrichen;
im Treppenhaus eine 2-läufige Treppe aus Stahlbeton;
Verblechungen in Kupfer.

Ausstattung:

Bodenbeläge

Kellergeschoss: Wasch- und Trockenraum mit Fliesen; ansonsten Betonestrich mit Beschichtung;
Treppenhaus: über alle Geschosse ein Natursteinbelag;
Wohnung: der Eingangsbereich, der Wintergarten und das Bad mit Fliesen; ansonsten größtenteils Laminat in Holzoptik.

Wände und Decken

Kellergeschoss: Betonoberflächen schalungsrau, gemauerte Wände verputzt, jeweils mit Anstrich;
Treppenhaus: Wände und Decken verputzt und gestrichen;
Wohnung: die Wände im Bad türhoch und in der Küche im Arbeitsbereich mit Fliesen; ansonsten Wände und Decken verputzt und gestrichen bzw. gespachtelt und gestrichen.

Fenster /Balkontüre

Kellergeschoss: teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ansonsten einfache Holz- oder Kunststofffenster;

oberirdische Geschosse: weiße Kunststofffensterelemente mit Isolierverglasung und verdeckten Dreh- / Kippbeschlägen; Balkontüre in ähnlicher Ausführung.

Wintergarten

Kunststoff- / Isolierglaskonstruktion oberer Teil mit Verglasung und innenliegenden Jalousien, unterer Teil geschlossen.

Türen

Kellergeschoss: vom Treppenhaus in die Kellerflure feuerhemmende Stahltüren; ansonsten einfache Holz- und Stahltüren;

Hauseingang: eine Stocktüre aus Kunststoff, das Türblatt als Rahmen mit Sprossen und Isolierverglasung;

Wohnung: die Eingangstüre im 3. Ober- und im Dachgeschoss jeweils eine gestrichene Stahlzarge, die glatten Türblätter in Holzstruktur und in weißem Farbton sowie mit Sicherheitsschloss; die Innentüren im 3. Obergeschoss in ähnlicher, leichter Ausführung; zwischen Küche und Flur eine Aufwand-Schiebetüre im Dachgeschoss Holz-Zargentüren mit glatten, furnierten Türblättern.

Treppen

Im Treppenhaus eine 2-läufige Treppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelag an den Tritt- und Setzstufen; das Geländer aus Metall mit senkrechten Rundstäben zwischen Ober- und Untergurt sowie ein Handlauf als oberer Abschluss;

ins Dachgeschoss eine Raumspartreppe aus Metall in weißem Farbton, mit Teppich auf den Trittstufen; das Geländer analog dem der Haupttreppe im Treppenhaus.

Heizung / Warmwasser

Mit Gas betriebene Anlage für Heizung und Warmwasser mit außen-temperaturgesteuerter Regelung und Nachtabsenkung;

Wärmeabgabe über Flach- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Installation

Ver- und Entsorgungsleitungen in einem dem Baujahr des Wohngebäudes entsprechenden Maße vorhanden; in den Kellerräumen an den Wänden und an der Decke, ansonsten nicht sichtbar verlegt.

Sanitäre Ausstattung

Kellergeschoss: ein Ausguss mit Kalt- und Warmwasseranschluss; im Wasch- und im Trockenraum zwei Waschmaschinen und ein Trockner, Bedienung über Münzen;

Wohnung: im Bad eine Badewanne mit Handbrause ein wandhängendes Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten und ein Waschbe-

cken; allgemein Einhebelmischbatterien und die Sanitärgegenstände in grauem Farbton; in der Küche Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler.

Aufzugsanlage

Personenaufzug mit Teleskoptüre, seitlich matte Kunststoffpaneele, abgehängte Decke, Gumminoppenboden;
Tragfähigkeit 320 kg bzw. 4 Personen.

Sonstiges

Balkon aus Stahlbeton mit Fliesen, darüber, vom Eigentümer angebracht, ein Belag mit Holzparkettoptik; Geländer analog der Haupttreppe, jedoch mit innenseitig angebrachten Platten als Sichtschutz; im Bad eine mechanische Entlüftung;
die Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage als freistehendes Element aus Metall seitlich des Zugangsbereichs zur Haustüre;
im Wasch- und Trockenraum ein Heizkörper.

Lage und Orientierung: Die zu bewertende Wohnung liegt im 3. Ober- und Dachgeschoss links und erstreckt sich hier über die gesamte Gebäudetiefe.

Der Wohnraum mit dem Wintergarten davor ist nach Westen und das Schlafzimmer nach Osten hin orientiert. Das Bad und die zum Wohnzimmer offene Küche sind innenliegend. Die Galerie verfügt über ein Dachflächenfenster.

Grundrisseinteilung: **Wohnung Nr. 186 im 3. Ober- und im Dachgeschoss**

Die Wohn- und Nutzflächen wurden nach Plausibilitätsprüfung aus den Aufteilungsplänen übernommen oder aus ihnen herausgemessen:

Wohnzimmer	23,84 m ² Wfl
Küche	4,13 m ² Wfl
Schlafzimmer	12,13 m ² Wfl
Bad	<u>3,90 m² Wfl</u>
	44,00 m ² Wfl

Übertrag:	44,00 m ² Wfl
Wintergarten	6,03 m ² Wfl
Abstellfläche	0,83 m ² Wfl
Balkon (6,22/2 m ²)	3,11 m ² Wfl
Galerie im Dachgeschoss	rd. <u>18,00 m² Wfl</u>
	71,97 m ² Wfl
Putzabzug 3 %	<u>2,16 m² Wfl</u>
	69,81 m ² Wfl
	gerundet 70 m² Wfl

Abstellraum im Dachgeschoss gerundet **6 m² Nfl**

Die Fläche des Balkons wurde zur Hälfte bei der Wohnfläche angesetzt. Bei den Flächen im Dachgeschoss werden die Flächen der Räume mit lichten Höhen von 1 m bis 2 m zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von unter 1 m überhaupt nicht in Ansatz gebracht.

Das laut dem Aufteilungsplan der Wohnung Nr. 186 zugeordnete Kellerabteil weist eine Größe von rd. 5,5 m² Nfl auf.

Außenanlagen

Befestigte Flächen:	Die Emmy-Lenbach-Straße und die seitlich davon angeordneten Pkw-Stellplätze, die sich jeweils auf dem gegenständigen Grundstück befinden und die Gehwege im Gartenbereich mit Kleinsteinpflaster aus Beton; der Zugangsweg zu den Hauseingangstüren entlang der Häuserfront mit Betonplatten und der Wendekreis der Straße sowie die Flächen der Feuerwehrezufahrt mit Rasensteinen belegt.
Einfriedung:	Entlang des Mühlbaches und des Bahnkörpers ist das Grundstück abgegrenzt; ansonsten ist es zur Sägststraße und zu den benachbarten Grundstücken hin offen.

Bepflanzung:	Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen gärtnerisch gestaltet. Insbesondere entlang des Mühlbaches und der Bahntrasse ist ein älterer Baumbestand vorhanden. Entlang des Zugangsweges ist beiderseits eine niederwüchsige Bepflanzung vorzufinden.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	In üblichem Umfang im Erdreich verlegt.
Sonstiges:	Die separaten Müllhäuschen als Holzkonstruktion mit Satteldach konzipiert. Im östlichen Grundstücksbereich zum Mühlbach hin steht ein Kinderspielplatz zur Verfügung.

Tiefgarage mit Pkw-Stellplatz Nr. 269

Baujahr:	1993, vor einigen Jahren ertüchtigt
Bauweise:	Stahlbetonkonstruktion; Flachdach, intensiv begrünt bzw. als Straße und Parkplatz mit Betonsteinen belegt; Rampe mit Ein- und Ausfahrtsspur.
Ausstattung:	Betonoberflächen schalungsrau und mit Anstrich; Boden aus oberflächenbehandeltem Betonestrich; Beleuchtung über Leuchtstoffröhren (Langfeldleuchten); Leitungen sichtbar verlegt; Stellplätze gekennzeichnet und nummeriert; 2 Rolltore aus Metall mit Schlüsselsteuerung; Stahltüren in die Schleusen zu den Treppenhäusern; Abluftanlage; einläufige Nottreppe aus Stahlbeton mit Überdachung als Holzkonstruktion mit Satteldach.
Lage des Stellplatzes:	Blickt man von der Fahrspur der Tiefgarage auf den Zugang in den Keller des Wohnhauses Nr. 7, so handelt es sich um den 4. Stellplatz links.

16,12/1000 Miteigentumsanteil an Flst. 800/32 der Gemarkung Dachau Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 37

Rechtsgrundlage: Benützungsregelung in der Notarurkunde vom 25. Oktober 1990 des Notars Dr. Günter Promberger, URN. B 2854. Sie beinhaltet keine ungewöhnlichen Vorgaben. Die nicht einem Miteigentumsanteil zuzuordnenden Kosten werden nach den Miteigentumsanteilen umgelegt. Das Verbot der Aufhebung der Eigentümergemeinschaft ist bei gemeinschaftlichem Eigentum üblich.

Lage: Das Grundstück liegt südlich der Erich-Ollenhauer-Straße zwischen der Sägstraße und dem Mühlbach. Der Stellplatz Nr. 37 befindet sich, von der Erich-Ollenhauer-Straße kommend, an der Rückseite der 3. Garagenzeile und ist dort der letzte Stellplatz zum Mühlbach hin. Siehe hierzu die Anlage 5 auf der Seite 44 des Gutachtens.

Beschaffenheit: Die Zufahrt und die Oberfläche des Stellplatzes sind mit Verbundsteinen aus Beton belegt.

Allgemeines

Wohngeld / Rücklagen: Aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 ist zu ersehen, dass das monatliche Wohngeld für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz € 366,76 beträgt.

In dem vorgenannten Wirtschaftsplan ist ersichtlich, dass die Rücklagen insgesamt € 745.624,-- betragen. Dies sind anteilig für die Wohnung bei 6,71/1000 Miteigentumsanteil € 5.003,14 für den Tiefgaragenstellplatz bei 0,1/1000 Miteigentumsanteil € 74,56.

Nutzung: Die Wohnung und der TG-Stellplatz werden von einem Miteigentümer genutzt. Der Pkw-Stellplatz im Freien ist ungenutzt.

Zustand

Die Substanz der Wohnanlage ist nach Sicht in Ordnung. Größere Instandhaltungsrückstände konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden. Die Wohnung weist einen leicht unterdurchschnittlichen Pflegezustand auf.

E. Beurteilung

Die Stadt Dachau liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Landeshauptstadt München und gilt als gefragte Wohnlage mit guten Anschlüssen an das überörtliche Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr. Zusätzlich wirkt sich die Nähe zum Flughafen positiv aus. Die Wohnlage innerhalb der Stadt wird als gut eingestuft. Eine gewisse Lärmimmission besteht von der westlich vorbeiführenden Bahnlinie München / Ingolstadt / Nürnberg. Sie wird jedoch durch den Wintergarten, der dem Wohnraum vorgelagert ist, gedämpft.

In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es keine Geschäfte für den täglichen Bedarf. In der Stadt sind aber alle für ein Mittelzentrum üblichen kommunalen sowie vorschulischen und schulischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Rechtsanwälte, Restaurants etc. in ausreichendem Maße vorhanden. Im Gehbereich liegen einige Discounter, das Josef-Effner-Gymnasium und die Dr.-Joseph-Schwalber-Realschule. Großflächige Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in der Münchner Straße sowie insbesondere auch im Gewerbegebiet Dachau-Ost.

Die Architektur der Wohnanlage ist sehr ansehnlich. Die Ausstattung entspricht dem durchschnittlichen Standard der Bauzeit. Der Wohnungsgrundriss ist funktionell. Die Wohnräume im Wohngeschoss sind gut belichtet. Das Bad ist innenliegend. Eine Querlüftung ist möglich. Die über eine Raumpartreppe vom Wohnzimmer und dem Treppenhaus aus erreichbare Galerie wurde in 2 geschlossene Räume sowie einen Flur aufgeteilt und ebenso wie der Abstellraum wohnraumgemäß ausgebaut. Der mittlere Raum ist unbelichtet, die beiden anderen Räume verfügen nur über relativ kleine Dachflächenfenster. Eine Baugenehmigung konnte hierfür in den Bauakten bei der Stadt Dachau nicht aufgefunden werden. Die Teilungserklärung weist keine Besonderheiten auf.

Die Wohnanlage befindet sich in einem altersentsprechend guten und die Wohnung selbst in einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand. Das betrifft insbesondere das Bad, dessen Ausstattung aus der Bauzeit stammt, und das deutliche Nutzungsspuren aufweist.

F. Wertermittlung

Vorbemerkungen

Zum 1. Januar 2022 trat die "Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten" (ImmowertV 2021), veröffentlicht im Bundesgesetzblatt vom 14. Juli 2021, in Kraft. Auch bei Stichtagen einer Wertermittlung, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung liegen, wäre diese anzuwenden.

In diese Verordnung wurden größtenteils u. a. die bisher eigenständig bestehenden Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertrichtlinien integriert. Die ergänzend zur ImmowertV 2021 vorgesehene ImmoWertA mit zusätzlichen Anwendungshinweisen liegt bisher nur im Entwurf vor.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind üblicherweise das Vergleichs-, das Sachwert- oder das Ertragswertverfahren bzw. mehrere dieser Varianten heranzuziehen.

Diese Verfahren sind nach der Art des Objektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen. In begründeten Ausnahmefällen, wenn die vorgenannten Verfahren nicht anwendbar sind, können auch andere, nicht normierte Verfahren herangezogen werden.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Die Preisbildung bei Eigentumswohnungen, Hobby- und Kellerräumen, Tiefgaragen- und Frestellplätzen etc. erfolgt zumeist über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren angewendet.

Beim Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich keine allgemeine Marktanpassung, wie sie die ImmoWertV 2021 vorsieht, erforderlich, da bei diesem Verfahren alle marktrelevanten Gegebenheiten unmittelbar in die Werte mit einfließen.

Objektindividuelle Merkmale, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Bau- und Konzeptionsmängel, Bauschäden oder Renovierungsstau etc., sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Marktsituation

Der nach der Finanzkrise 2007 / 2008 begonnene Immobilienboom mit jährlichen Preissteigerungen aller Immobilienarten in einem für die Bundesrepublik Deutschland bis dahin nicht gekannten Ausmaß hat im 2. Quartal des Jahres 2022 vorläufig seinen Höhepunkt erreicht.

Im Rahmen der Covid-Pandemie und des Ukraine-Krieges in Verbindung mit den daraufhin erfolgten vielfältig erlassenen Wirtschaftsboykotten sind Störungen der internationalen Lieferketten und Verknappungen von Rohstoffen aufgetreten, die teilweise drastische Preissteigerungen zur Folge hatten. Daraus resultierte ein Anstieg der Inflationsrate. Infolge dieser Entwicklung sind u. a. durch die Anhebung der Kapitalmarktzinsen auch die Baukosten und die Zinsen für die Immobilien-Finanzierungen stark gestiegen, was das Marktgeschehen negativ beeinflusst, da viele Kaufinteressenten sich die Finanzierung nicht mehr leisten können. Die Stimmung in der Immobilienwirtschaft ist deshalb laut einer Veröffentlichung der Immobilienzeitung ab dem 3. Quartal des Jahres 2022 eingebrochen. Die Angebotspreise sind nach den Auskünften verschiedener Marktteilnehmer seither erkennbar gesunken und die Vermarktungszeiten haben sich verlängert.

Die Gutachterausschüsse konnten bisher kaum ausgewertete und nachweisbare aktuellen Daten ermitteln, da die Übermittlung der Angaben über die tatsächlich notariell verbrieften Verkäufe durch die Notariate einen gewissen Zeitrücklauf beanspruchen.

Im Großraum München sind aber, Stand heute, im Preissegment der Wohnimmobilien im Hinblick auf die angespannte Wohnungssituation und der vorhandenen, überdurchschnittlich hohen Kaufkraft in der Region bei Objekten ohne Negativmerkmale, trotz verlängerter Vermarktungszeiten, bis Ende 2022 nur moderate negative Preisniveauveränderungen erkennbar. Belastbare Daten liegen leider noch nicht in ausreichendem Maße vor.

Fazit

Das Preisniveau begann im 4. Quartal 2022 zu sinken. Dieser Trend hat sich im laufenden Jahr 2023 fortgesetzt. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch individuelle Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind derzeit nicht abzuschätzen.

Die Vermarktungsmöglichkeit der gegenständigen Wohnung wird als gut eingestuft.

Vergleichswerte

Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil Nr. 186

Vorbemerkungen

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise solcher Objekte herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Der Sachverständige kann sich dabei der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses bedienen, der sämtliche Kaufvorgänge in seinem Gebiet dokumentiert und auswertet.

Zusätzlich fließen Ergebnisse eigener Recherchen, Auskünfte orts-kundiger Makler, aktuelle Marktberichte und vergleichbare Marktangebote sowie Erfahrungswerte des Sachverständigen in die Wertfindung mit ein.

Des Weiteren sind zur Ermittlung des Wertes der zu begutachtenden Wohnung, sofern sie bekannt sind, insbesondere folgende wertbestimmende Faktoren mit den Vergleichswohnungen abzugleichen:

- Lage / Größe der Wohnanlage
- Alter, ggf. Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Bauweise
- soziales Umfeld
- Immissionen
- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage
(z. B. Stockwerk, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Ausstattung
- Wohnungsgröße
- Nutzungssituation (vermietet / eigengenutzt / frei)
- Zustand

Vergleichswohnungen

Die beim Gutachterausschuss des Landkreises Dachau vorliegenden vergleichbaren Kaufvorgänge stammen aus den Jahren 2022 und 2023. Die Kaufvorgänge werden im Folgenden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonym angeführt:

	Datum	Lage	Baujahr	Wfl	Gesch	€ / m ²
1	02/22	Pollnstraße	1990	91 m ²	1. OG	8.475,--
2	03/22	Josef-Scheidl-Straße	1991	72 m ²	EG	7.969,--
3	05/22	Erich-Ollenhauer-Straße	1995	69 m ²	EG	8.092,--
4	08/22	Sieglindenstraße	1995	58 m ²	1. OG	6.552,--
5	09/22	Gündinger Straße	1993	54 m ²	DG	8.148,--
6	10/22	Krankenhausstraße	1992	58 m ²	DG	6.552,--
7	02/23	Olchinger Straße	1994	80 m ²	EG	7.166,--

Es ist zu unterstellen, dass die Preisdifferenzen außer den marktbedingten Veränderungen während des Betrachtungszeitraums und den unterschiedlichen Ortslagen auch auf unterschiedliche Situierungen der Wohnungen innerhalb der Gebäude bezüglich der Himmelsrichtung und dadurch eventuell gegebener Lärmimmissionen sowie auf differenzierte Ausstattungsstandards zurück zu führen sind.

Kurzbetrachtung der Vergleichswohnungen

Die Lagen und Gebäude, in denen sich die Vergleichswohnungen befinden, wurden besichtigt. Die Wohnungen 4 (08/22), 6 (10/22) und 7 (02/23) sind vermietet, alle anderen Wohnungen waren zum Verkaufszeitpunkt eigengenutzt.

Die geographischen Orientierungen der einzelnen Vergleichswohnungen innerhalb der Wohnanlagen sind nicht bekannt. Außerdem liegen dem Gutachterausschuss des Landkreises Dachau keine verlässlichen Informationen über den Zustand, den objektiv beurteilten Ausstattungsstandard und die Grundrissgestaltung der einzelnen Vergleichswohnungen vor.

1 (02/22) Pollnstraße

2 ½-geschossige Wohnanlage, bestehend aus 3 Häusern mit jeweils 8 Wohnungen nördlich der Schleißheimer Straße zwischen der Feldigelstraße und der Theodor-Heuss-Straße; üblich gute Architektur mit Lochfassaden und Satteldach, in der Nachbarschaft bis zu 4-geschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1960-er Jahren; durchschnittlich gute Wohnlage; Bushaltestelle im Gehbereich; keine Geschäfte des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld.

2 (03/22) Josef-Scheidl-Straße

2 ½-geschossiges Wohngebäude mit 6 Wohnungen westlich der Karlsfelder Straße im Bereich nahe der einmündenden Lorenz-Scherer-Straße; gute Architektur mit Satteldach; gute Wohnlage; in der Nachbarschaft 2 ½-geschossige Doppel- und Reihenhäuser; keine Geschäfte des täglichen Bedarfs in der unmittelbaren Nachbarschaft.

3 (05/22) Erich-Ollenhauer-Straße

1 ½-geschossiges Wohngebäude mit 4 Wohnungen südöstlich des Mühlkanals; gute Architektur mit Lochfassaden und Satteldach; lärmbeeinträchtigte Lage; Bushaltestelle im Gehbereich; Umgebung geprägt von zumeist älteren 1 ½-geschossigen Einfamilien und 2 ½-geschossigen Mehrfamilienhäusern; keine Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nachbarschaft.

4 (08/22) Sieglindenstraße

2 ½-geschossige Wohnanlage mit 9 Wohnungen; südöstlich der Amper und nahe der Nibelungenstraße; üblich gute Architektur mit Satteldach; ruhige Wohnlage, westlich eine neuere Stadtentwicklung mit 3 ½-geschossigen Wohngebäuden; Bushaltestelle und Bahnhof im Gehbereich; keine Einkaufsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld.

5 (09/22) Gündinger Straße

2 ½-geschossige Wohnanlage, bestehend aus 2 Häusern mit jeweils 6 Wohnungen; im Stadtteil Himmelreich zwischen den Tennisanlagen des Tennisclubs Dachau 1950 eV und des ASV Dachau eV; sehr gute Architektur mit Lochfassaden und Satteldach; ruhige Lage; Bushaltestelle im Gehbereich; keine Geschäfte des täglichen Bedarfs in der unmittelbaren Nachbarschaft.

6 (10/22) Krankenhausstraße

2 ½-geschossige Wohnanlage, bestehend aus 2 Häusern mit insgesamt 13 Wohnungen im Stadtteil Nord in der Nähe des Grundbuchamtes Dachau; gute Architektur mit Satteldach, im Vergleich zu einer Anliegerstraße stärkeres Verkehrsaufkommen; Bushaltestelle noch im Gehbereich; keine Geschäfte des täglichen Bedarfs in der unmittelbaren Nachbarschaft.

7 (02/23) Olchinger Straße

1 ½-geschossiges 3-Familienhaus im Stadtteil Himmelreich nördlich des Stadtweihers und nahe der Adolf-Hölzl-Straße; gute Architektur mit Satteldach; ruhige Wohnlage; Bushaltestelle noch im Gehbe-

reich; Umfeld vorwiegend von einer Einfamilienhausbebauung geprägt; keine Geschäfte des täglichen Bedarfs in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Anpassung der Kaufpreise der Vergleichswohnungen an die zu bewertende Wohneinheit mit den bekannten Parametern

In der nachfolgenden Tabelle werden die Kaufpreise der Vergleichswohnungen hinsichtlich ihrer bekannten, speziellen Wertmerkmale analysiert. Dabei fließen insbesondere die Lagemerkmale, die Kaufzeitpunkte, die Architekturen / Bauweisen und die Vermietungssituation in die Betrachtung mit ein. Die Anpassung der jeweiligen Vergleichspreise an die Parameter der gegenständigen, zu bewertenden Einheit erfolgt über prozentuale Zu- oder Abschläge auf den Kaufpreis der jeweiligen Vergleichswohnung. Dabei kommen zur Vergleichbarkeit bei geringeren Wertigkeiten der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsobjekt Zuschläge und umgekehrt Abschläge zur Anwendung.

Die Preisentwicklung seit den Kaufzeitpunkten der einzelnen Vergleichswohnungen bis zum Bewertungsstichtag wird in Anlehnung an das zugängliche Datenmaterial berücksichtigt. Dabei wurden gerundete Preisveränderungen der wiederverkauften Wohnungen für das Jahr 2022 von rd. + 8 % und für das Jahr 2023 von rd. - 8 % angesetzt.

Objekt	Zeit	Lage	Größe	Gesch	Verm	Geb	Σ	€/ m ²
1 (02/22)	+ 3 %	- 3 %	- 2 %	+ 1 %	± 0 %	- 3 %	- 4 %	8.136,--
2 (03/22)	+ 2 %	- 4 %	± 0 %	+ 2 %	± 0 %	- 2 %	- 2 %	7.810,--
3 (05/22)	0 %	+ 1 %	± 0 %	+ 2 %	± 0 %	- 2 %	+ 1 %	8.173,--
4 (08/22)	%	- 3 %	± 0 %	+ 1 %	+ 3 %	- 2 %	- 1 %	6.486,--
5 (09/22)	- 2 %	- 4 %	± 0 %	± 0 %	± 0 %	- 3 %	- 9 %	7.415,--
6 (10/22)	- 3 %	+ 1 %	± 0 %	± 0 %	+ 3 %	- 2 %	- 1 %	6.486,--
7 (02/23)	- 3 %	- 3 %	- 2 %	+ 2 %	+ 3 %	- 2 %	- 5 %	6.808,--

Erläuterungen:

Gesch: Geschoss

Geb: Architektur / Bauweise / Grundriss / Alter / Ausstattung

Zeit: Preissteigerung seit Kaufzeitpunkt

Verm: Vermietung

Σ: Summe der Zu- und Abschläge

Statistische Auswertung

Aus den Vergleichspreisen ergeben sich folgende Werte:

Minimalwert:	€ 6.486,--/m ² Wfl
Maximalwert:	€ 8.173,--/m ² Wfl
arithmetischer Mittelwert:	€ 7.331,--/m ² Wfl
Standardabweichung:	€ 686,--/m ² Wfl bzw. 9,4 %
Median:	€ 7.415,--/m ² Wfl
Variationskoeffizient:	0,09

Werte der Spannenabweichung (= Mittelwert + / - x-fache Standardabweichung) innerhalb des: 2-fachen

Da alle angepassten Werte innerhalb der 2-fachen Standardabweichung liegen und der Variationskoeffizient unter 0,2 liegt, sind die Werte als Vergleiche zu gebrauchen.

Obwohl bei dem unvollständigen Kenntnisstand der Eigenschaften der einzelnen Wohnungen die statistische Auswertung nur eine eingeschränkte Aussagekraft hat, kann diese trotzdem als Basis für eine fachgerechte Ableitung des Wertes der gegenständigen Wohnung herangezogen werden.

Eine ausschließlich mathematisch-statistische Ableitung des Vergleichswertes aus den vorliegenden Kaufpreisen ist jedoch nicht immer zielführend, da zu wenige marktrelevante Gegebenheiten der Vergleichswohnungen wie Grundrissgestaltung, Ausstattungsstandard, Zustand, Lage zur Straße, Lärmbelastung etc. bekannt sind.

Im IVD-Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2023, sind für Dachau Wiederverkaufspreise für rd. 80 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnungen bei einem einfachen Wohnwert mit € 4.020,--/m² Wfl, bei einem mittleren Wohnwert mit € 4.170,--/m² Wfl, bei einem guten Wohnwert mit € 5.340,--/m² Wfl und bei einem sehr guten Wohnwert mit € 5.760,--/m² Wfl veröffentlicht. Als Spitzenwert werden € 7.070,--/m² Wfl angegeben. Die vorliegenden Vergleichspreise bestätigen diese Angaben nur bedingt. .

Wertbestimmung

Unter Abwägung aller dieser Kriterien, insbesondere aber unter Berücksichtigung der sich in letzter Zeit abgezeichneten Marktentwicklung ist in vorliegendem Falle für die zu bewertende Wohnung der Mittelwert der spezifizierten Vergleichsfälle in Höhe von gerundet € 7.330,--/m² Wfl als Vergleichswert vor der objektspezifischen Marktanpassung als angemessen zu beurteilen. Das Kellerabteil ist darin anteilig enthalten. Der ausgebaute Abstellraum im Dachgeschoss wird zu rd. 50 %, somit zu € 3.670,--/m² Nfl, angesetzt.

Objektindividuelle Marktanpassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der zu bewertenden Wohnung wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein unter- oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Konzeptionsmängel, Baumängel und Bauschäden, mietvertragliche Besonderheiten, Leerstand etc. sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Diese sind bei Baumängel oder Bauschäden nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichzusetzen, sondern mit der Minderung des Marktwertes. Das Kostenrisiko und mögliche Werterhöhungen nach Reparatur sind darin enthalten.

Die Wohnung befindet sich in einem leicht unterdurchschnittlichen Pflegezustand. Außerdem ist nicht geklärt, ob der nicht genehmigte Ausbau so bestehen bleiben kann oder von einem neuen Eigentümer überhaupt erwünscht und deshalb ein Rückbau erforderlich ist. Es wird deshalb ein Abschlag im Rahmen der objektindividuellen Marktanpassung von rd. 3 % als erforderlich erachtet.

Berechnung

Sondereigentum an Wohnung Nr. 186

70 m ² Wfl	x	€ 7.330,--/m ² Wfl	=	€ 513.100,--
6 m ² Nfl	x	€ 3.670,--/m ² Nfl	=	<u>€ 22.020,--</u>
				€ 535.120,--
abzüglich objektindividuelle Marktanpassung				
3 % von € 535.120,--			=	<u>€ 16.054,--</u>
				€ 519.066,--

Vergleichswert gerundet **€ 520.000,--**

Sondereigentum an Pkw-Stellplatz Nr. 269 in der Tiefgarage

Für Tiefgaragenstellplätze liegen beim zuständigen Gutachterausschuss nur vereinzelt Vergleichspreise vor. Zudem weisen diese eine große Schwankungsbreite von rd. € 8.000,-- bis € 20.000,-- pro Stellplatz auf.

Die Wertfeststellung des Tiefgaragenstellplatzes erfolgt deshalb aufgrund eigener Erfahrungswerte. Außerdem wird zu Vergleichszwecken der Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München herangezogen. Aus diesem ist zu entnehmen, dass für Tiefgaragenstellplätze der Baujahre 1970 bis 1999 zwischen € 13.500,-- und € 42.000,-- bezahlt wurden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei € 24.500,-- für einen Stellplatz.

Der Wert für den Tiefgaragenstellplatz wird im Hinblick auf das Alter, den Zustand und die zwischenzeitlich eingetretene Wertentwicklung mit € 15.000,-- begutachtet.

Dabei sind das Alter der Garage und insbesondere das im Verhältnis zur Landeshauptstadt geringere Preisniveau sowohl im Umland von München als auch speziell in Dachau berücksichtigt.

Vergleichswert € 15.000,--

16,12/1000 Miteigentumsanteil an Flst. 800/32 der Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien mit der Nr. 37

Beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Dachau liegen keine aktuellen Vergleiche für Verkäufe von einzelnen Pkw-Stellplätzen im Freien vor. Die wenigen existierenden Preise stammen aus Kaufvorgängen in Verbindung mit Eigentumswohnungen und können deshalb nicht herangezogen werden.

Im Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München sind Preisspannen von € 12.000,-- bis

€ 26.000 angegeben. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei € 16.500,-- für einen Stellplatz.

In vorliegendem Falle ist zu berücksichtigen, dass die Preise in Dachau wesentlich unter denen innerhalb der Stadt München angesiedelt sind. Außerdem erfolgt die Preisbildung für Pkw-Stellplätze in Relation zum Preisniveau der Eigentumswohnungen in der benachbarten Gegend und den Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum im näheren Umfeld.

In vorliegendem Falle besteht keine "Parkplatznot" im Umfeld des Pkw-Stellplatzes.

Unter Berücksichtigung all dieser Kriterien wird für den 16,12/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 800/32 der Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 37, folgender Vergleichswert als angemessen erachtet:

Vergleichswert

€ 6.000,--

G. Verkehrswerte

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verkehrswert nach § 74 a Abs. 5 ZVG Wertbeeinflussungen durch Abteilung II des Grundbuches, abweichend von der Definition des Verkehrswertes nach BauGB und den Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung, nicht berücksichtigt werden.

Im üblichen Geschäftsverkehr werden Objekte vorliegender Art unter Vergleichswertgesichtspunkten am Markt gehandelt. Die Verkehrswerte werden deshalb vom Vergleichswert abgeleitet.

Die Vergleichswerte wurden für die zu bewertende Wohnung mit € 520.000,--, für den TG-Stellplatz mit € 15.000,-- und für den Stellplatz im Freien mit € 6.000,-- festgestellt.

Irgendwelche Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich, da bei den ermittelten Vergleichswerten alle wertrelevanten Gegebenheiten angemessen berücksichtigt wurden.

Entsprechend den für die Preisbildung von Grundstücken maßgebenden Umständen, den vorliegenden Unterlagen, der durchgeführten Objektbesichtigung sowie den Untersuchungen und Berechnungen werden zum Wertermittlungstichtag, den 19. Juli 2023, folgende Verkehrswerte für das laufende Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im fiktiv miet- und nutzerfreien Zustand begutachtet:

Emmy-Lenbach-Straße 9**85221 Dachau**

6,71/1.000 Miteigentumsanteil an Flst. 800

der Gemarkung Dachau,

verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnung Nr. 186**€ 520.000,--**

(i. W. fünfhundertzwanzigtausend Euro)

0,1/1.000 Miteigentumsanteil an Flst. 800

der Gemarkung Dachau,

Pkw-Stellplatz Nr. Nr. 269 in der Tiefgarage**€ 15.000,--**

(i. W. fünfzehntausend Euro)

**16,12/1000 Miteigentumsanteil an Flst. 800/32 der Gemarkung
Dachau, verbunden mit dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stell-
platz im Freien mit der Nr. 37****€ 6.000,--**

(i. W. sechstausend Euro)

Anmerkung:

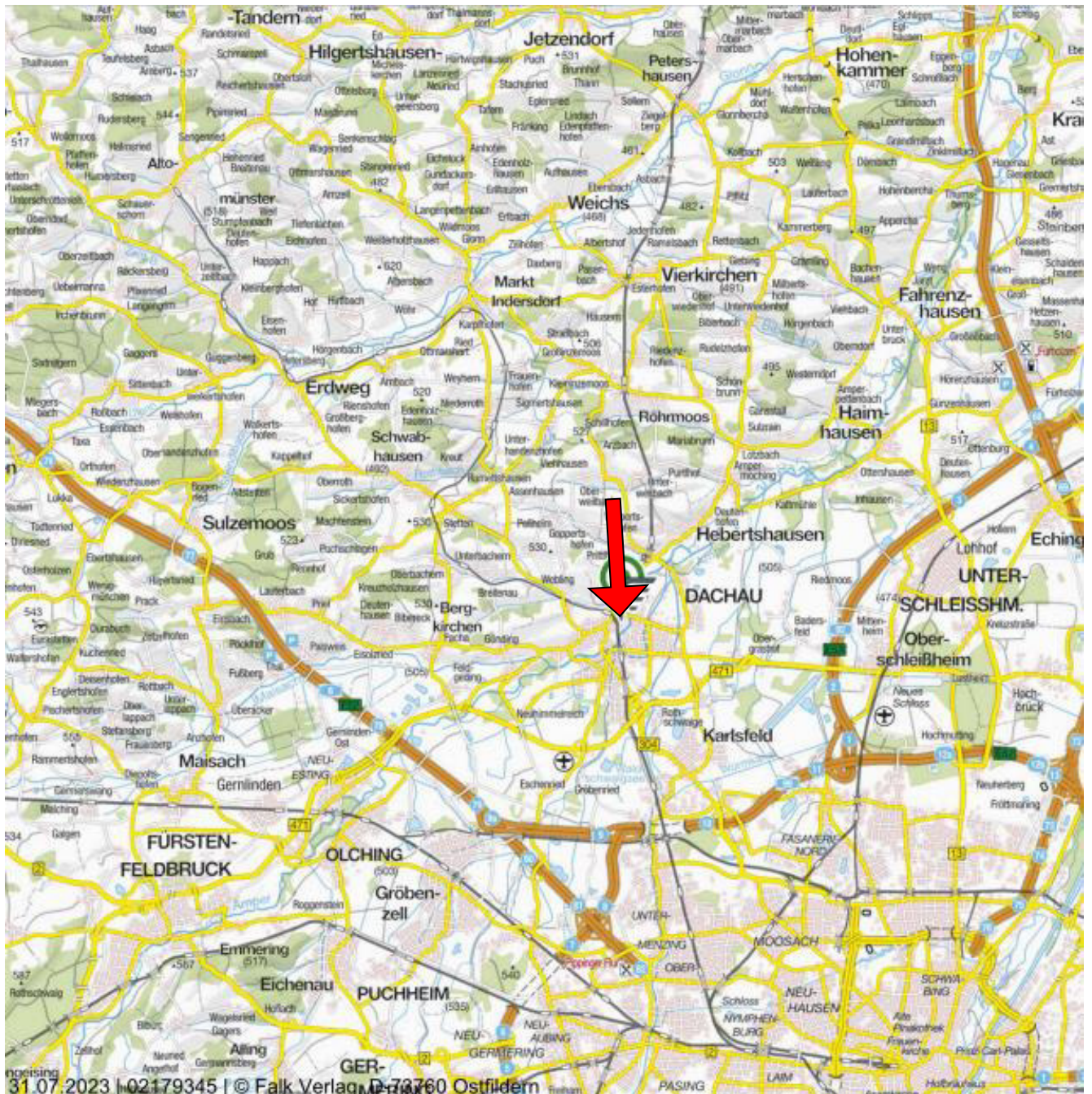
Beim Verkehrswert handelt es sich um einen Stichtagswert. Derzeit wandelt sich der Verkäufermarkt wegen der allgemein sehr verhaltenen Prognosen über die weitere wirtschaftliche Entwicklung in einen Käufermarkt, unter anderem auch mit längeren Vermarktungszeiten und teilweise fallenden Preisen. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, wie sie eine Versteigerung darstellt, sind Abschläge auf den Verkehrswert nicht ungewöhnlich. Eine Prognose über die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes ist derzeit auch von den professionellen Marktteilnehmern nicht erhältlich.

Grafrath, den 19. September 2023

Hans-Jürgen Christner
Dipl.-Ing. (FH & TU)

Anlage 1

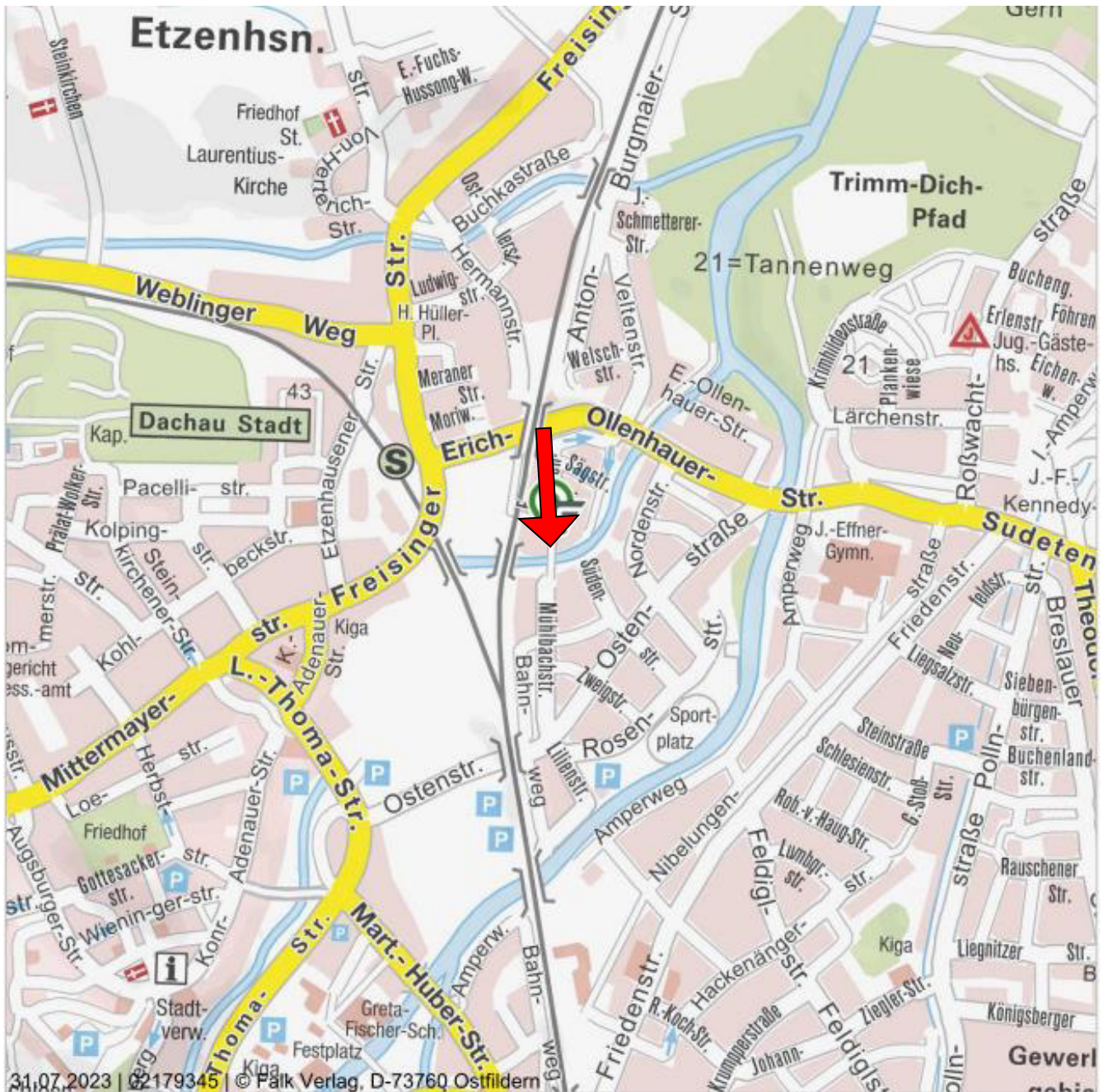
Landkartenausschnitt



Quelle: Übersichtskarte, MairDumont GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2023
Lizenziert über: www.geoport.de

Anlage 2

örtliche Lage



Quelle: Stadtplan, MairDumont GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2023
Lizenziert über: www.geoport.de

Anlage 3

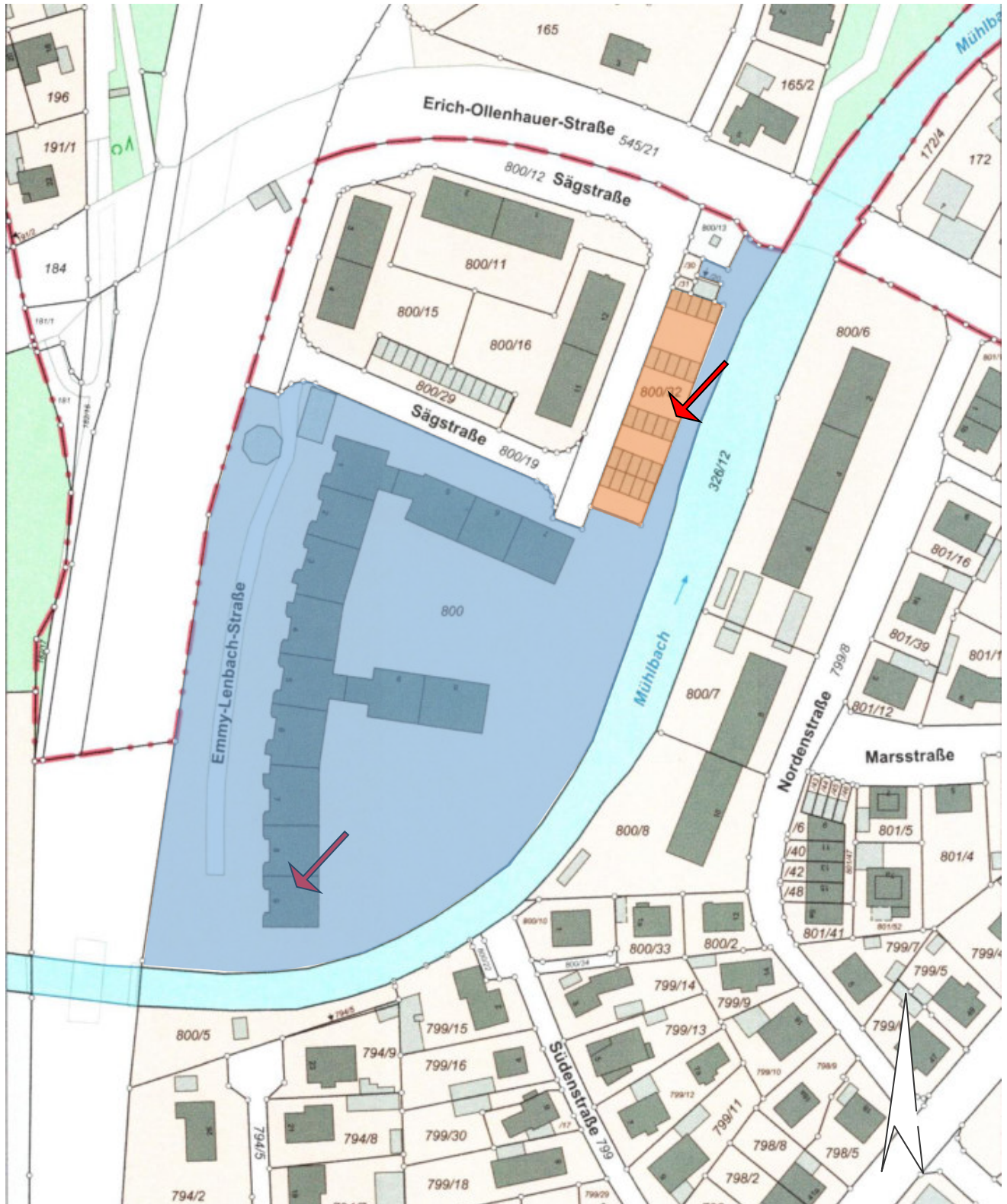
Luftbild



Quelle: Orthofoto, Bayerische Vermessungsverwaltung
Aktualität: aktuell bis 4 Jahre alt
Lizenziert über: www.geoport.de

Anlage 4

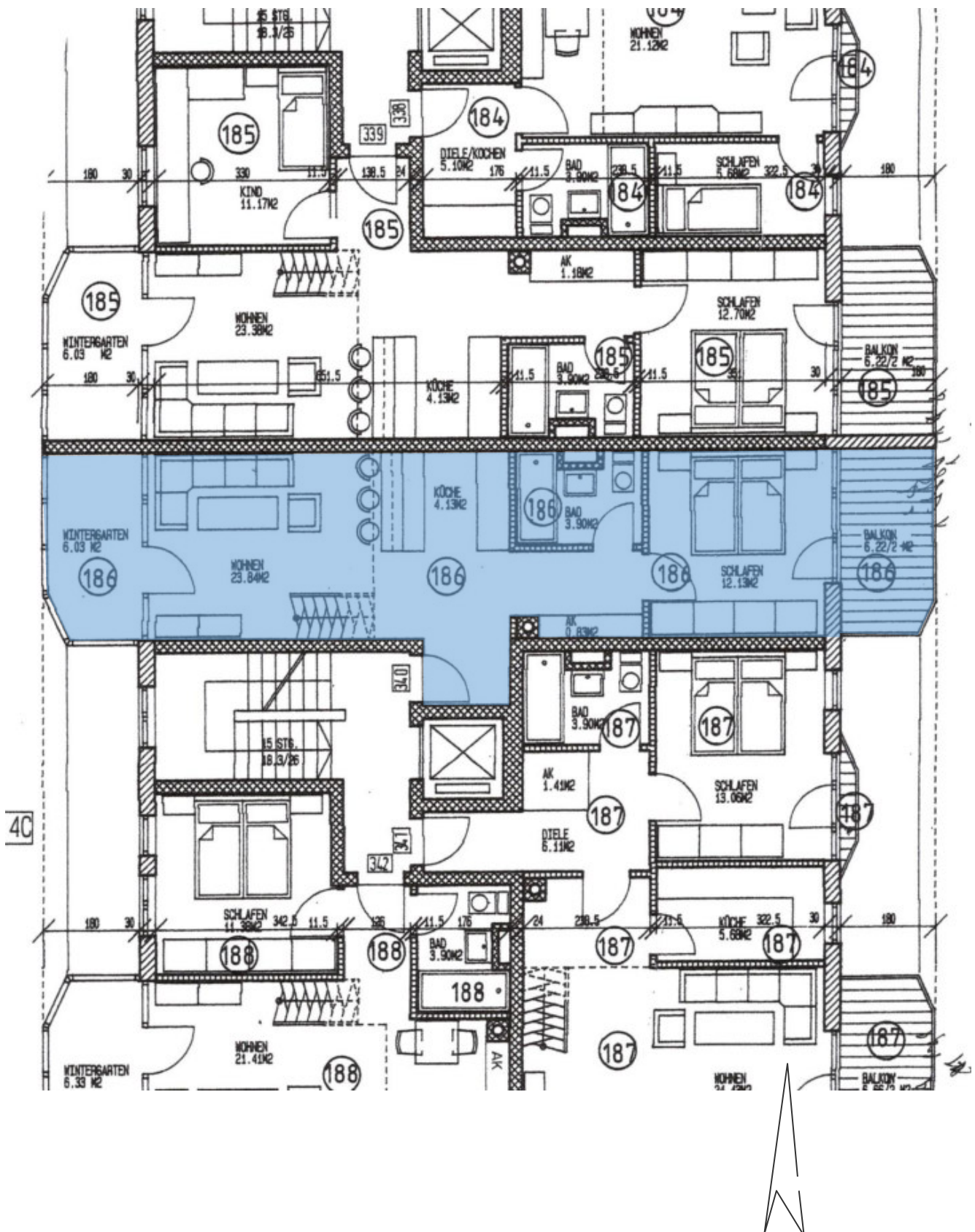
amtlicher Lageplan mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung
und der Lage des Pkw-Stellplatzes im Freien auf Flst. 800/32
Maßstab ca. 1:1.000



Anlage 5

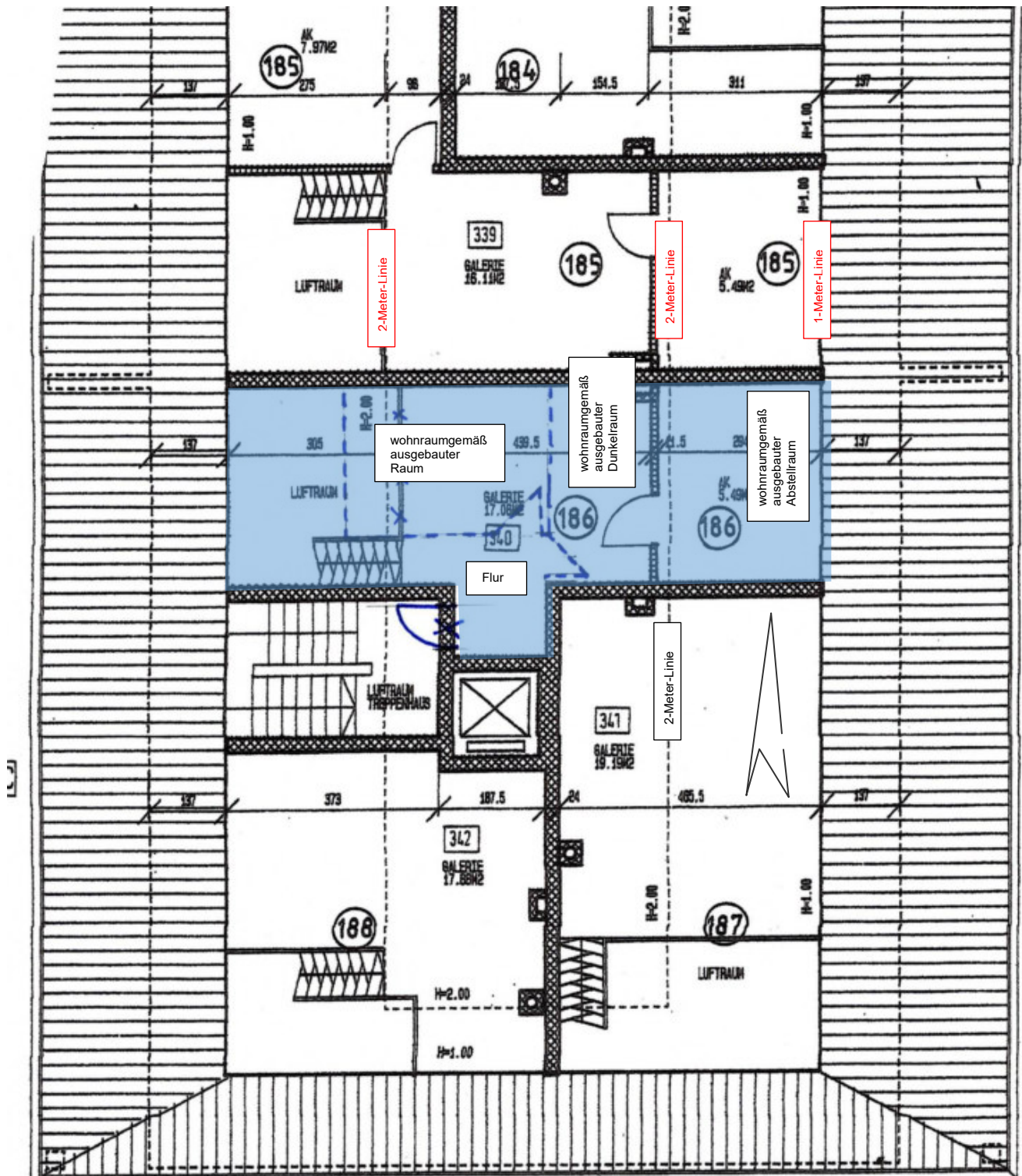
Grundriss der Wohnung Nr. 186 im 3. Obergeschoss

Maßstab ca. 1:100



Anlage 5

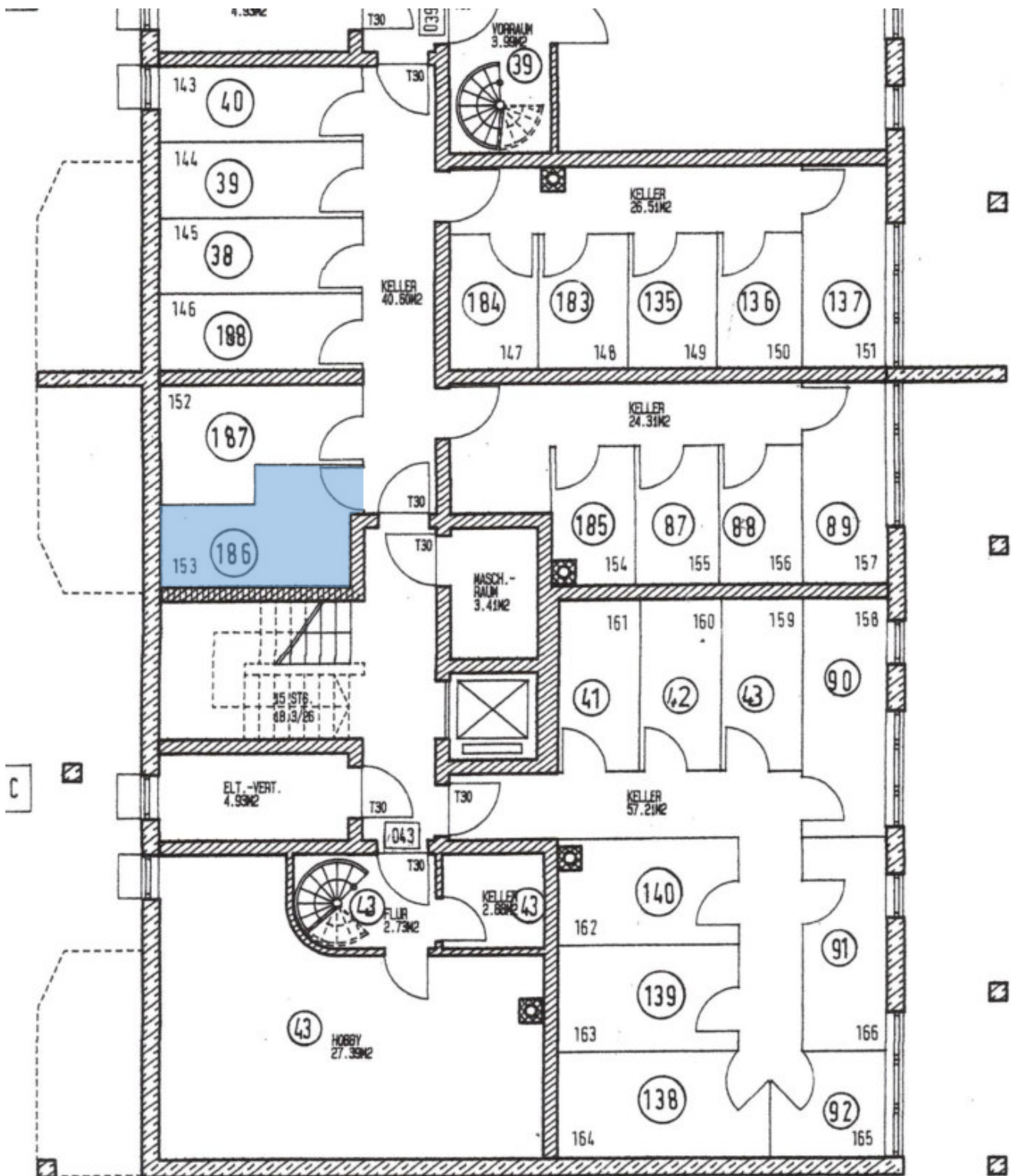
Galerie der Wohnung Nr. 186 im Dachgeschoss
blau gestrichelt = provisorischer Ausbau durch Eigentümer
Maßstab ca. 1:100



Anlage 5

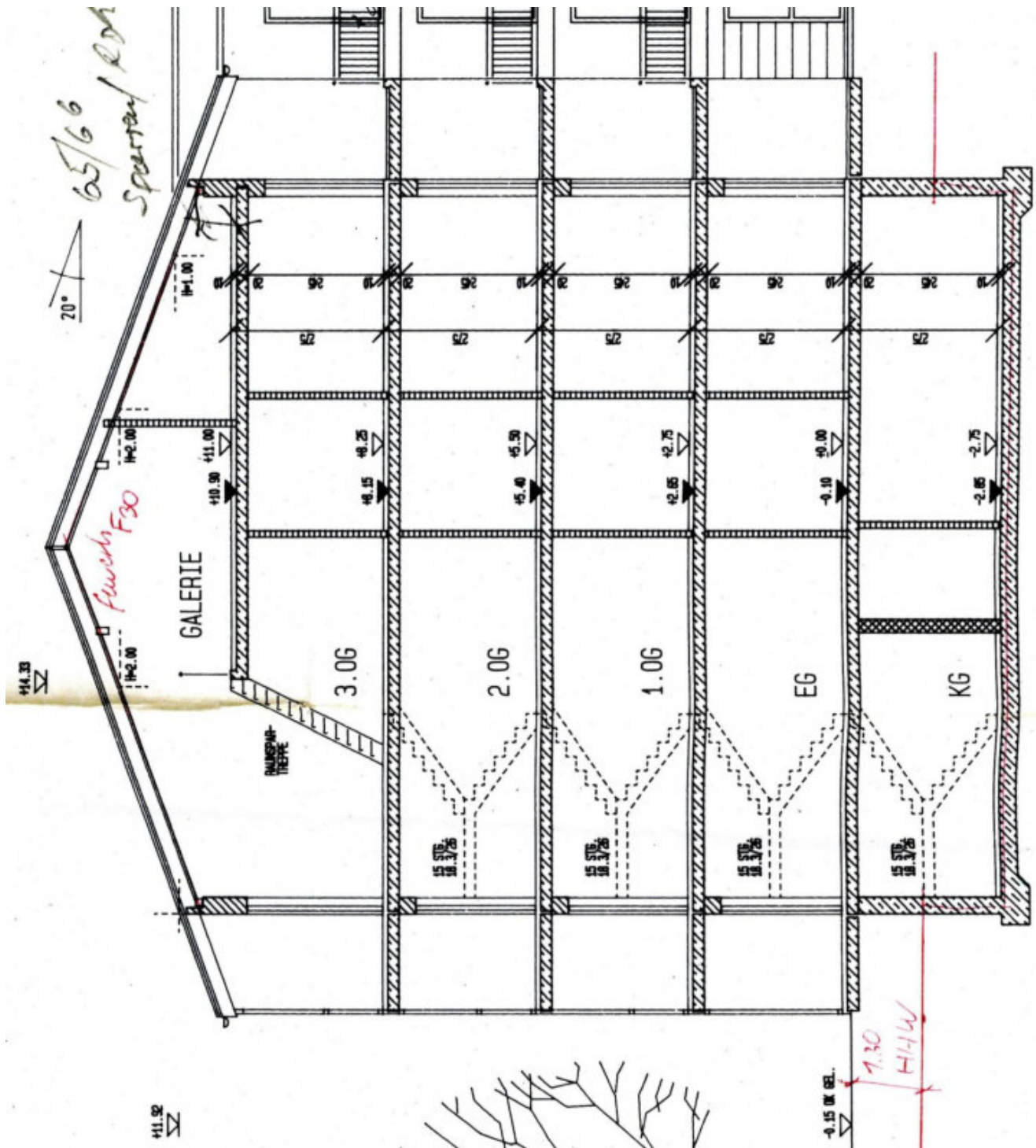
Grundriss Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 186

Maßstab ca. 1:100



Anlage 5

Schnitt des Wohnhauses
unmaßstäblich



Anlage 5 Ausschnitt des Grundrisses der Tiefgarage mit Pkw-Stellplatz Nr. 269 (blau hinterlegt)
mit Kennzeichnung des Weges vom Treppenhaus im Kellergeschoss
vom Hs. Nr. 9 bis in die Tiefgarage
unmaßstäblich



Anlage 5 Flst. 800/32 mit dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 37, an dem ein Nutzungsrecht besteht
unmaßstäblich



Anlage 7

Fotos



Blick in südlicher Richtung entlang des Weges zu den Hauseingängen



Blick auf den Gebäudezugang zu Hs. Nr. 9 mit der gegenständlichen Wohnung

Anlage 7

Fotos



Blick auf die zugangsseitige Westfassade



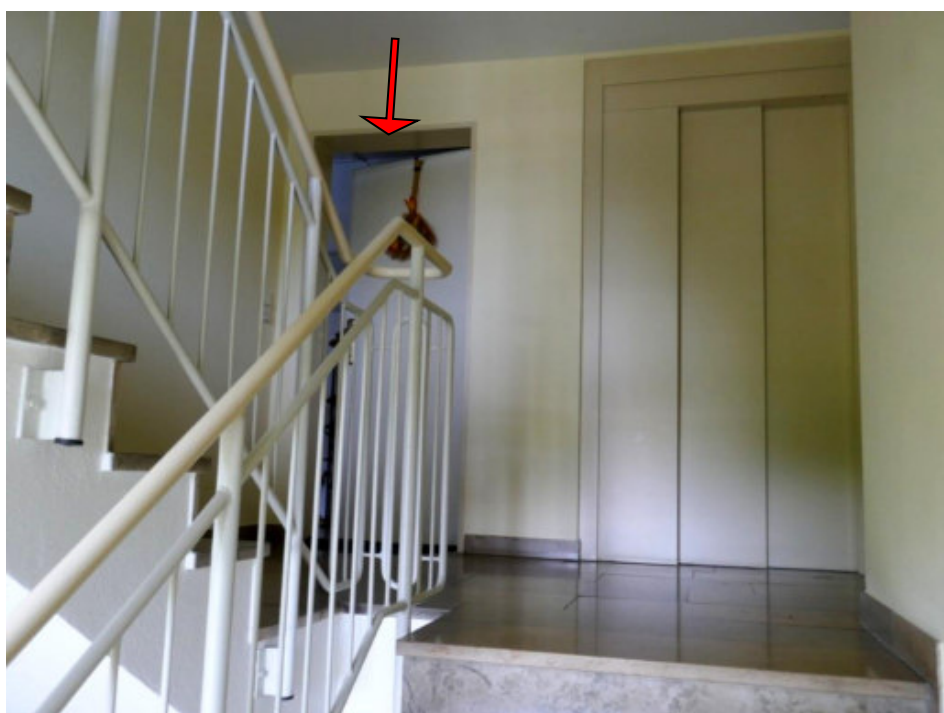
Blick auf die gartenseitige Ostfassade

Anlage 7

Fotos



Blick vom Wendekreis in nördlicher Richtung entlang der Emmy-Lenbach-Straße,
links das Müllhäuschen



Blick vom Treppenhaus auf die Wohnungseingangstüre

Anlage 7

Fotos



Blick vom Balkon in nordöstlicher Richtung in den Gartenbereich



Blick vom Wintergarten in westlicher Richtung auf das Bahngelände mit der Schallschutzwand

Anlage 7

Fotos



Blick in den Kellerflur



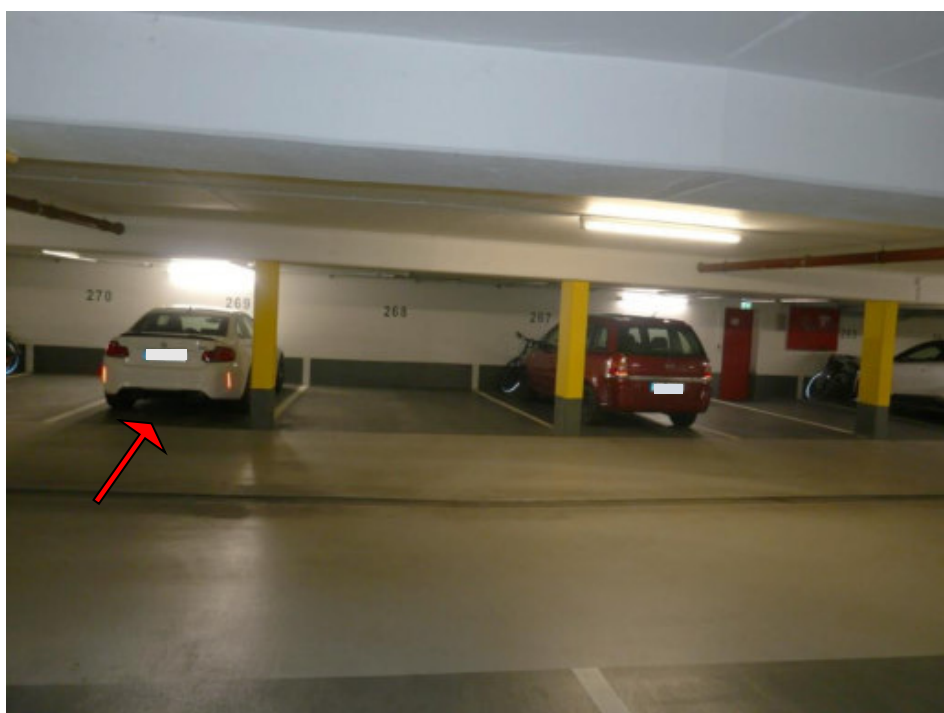
Blick in den Wasch- und Trockenraum

Anlage 7

Fotos



Blick in die Tiefgarage



Blick auf den Tiefgaragenstellplatz, rechts der Zugang vom Treppenhaus des Hauses Nr. 7

Anlage 7

Fotos



Blick auf das rückwärtige Gebäude des Tiefgaragen-Notausgangs



Blick auf den Stellplatz Nr. 37 auf Flst. 800/32, an dem ein Nutzungsrecht besteht