



## Sachverständigengutachten (Teil 2)

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
über die Verkehrswerte der Wohnung Nr. 14  
mit Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35  
sowie 1/35 Anteil an dem Kellerraum Nr. 36  
verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 21, Nr. 36 und Nr. 55

**Nordenstraße 4**

**85221 Dachau**



(2-Zimmerwohnung mit Wohnküche im Erdgeschoss)

Amtsgericht München  
Aktenzeichen:  
1514 K 72 / 23

Das Gutachten  
umfasst 49 Seiten

Wertermittlungstichtag: 19. Juli 2023

. Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

|    |                  |       |    |
|----|------------------|-------|----|
| A. | Allgemeines      | Seite | 3  |
| B. | Lagebeschreibung | Seite | 8  |
| C. | Grundstück       | Seite | 10 |
| D. | Bauliche Anlagen | Seite | 12 |
| E. | Beurteilung      | Seite | 19 |
| F. | Wertermittlung   | Seite | 20 |
| G. | Verkehrswerte    | Seite | 29 |

### Anlagen

|          |                                      |       |    |
|----------|--------------------------------------|-------|----|
| Anlage 1 | Landkartenausschnitt                 | Seite | 31 |
| Anlage 2 | örtliche Lage                        | Seite | 32 |
| Anlage 3 | Luftbild                             | Seite | 33 |
| Anlage 4 | amtlicher Lageplan                   | Seite | 34 |
| Anlage 5 | Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen | Seite | 35 |
| Anlage 6 | Plankopien                           | Seite | 36 |
| Anlage 7 | Fotos                                | Seite | 41 |

### 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. 14 mit Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35 sowie 1/35 Anteil an dem Kellerraum Nr. 36 verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 21, Nr. 36 und Nr. 55 im Objekt Nordenstraße 4 in 85221 Dachau gemäß Beschluss des Amtsgerichtes München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, vom 26. April 2023.                                                                                       |
| Objektart:        | 2-Zimmerwohnung mit Wohnküche im Erdgeschoss, rd. 62 m <sup>2</sup> Wfl, mit Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35, insgesamt rd. 7 m <sup>2</sup> Nfl, sowie 1/35 Anteil an dem Kellerraum Nr. 36, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 21, Nr. 36 und Nr. 55, insgesamt anteilig rd. 1,5 m <sup>2</sup> Nfl, in einer 3 ½-geschossigen, unterkellerten Wohnanlage aus dem Jahre 1955 mit späteren Teilmodernisierungen, die aus insgesamt 35 Wohnungen besteht. |
| Zweck:            | Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Auftraggeber:     | Amtsgericht München<br>Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen<br>Infanteriestraße 5 in 80325 München                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Stichtag:         | Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 19. Juli 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ortsbesichtigung: | Die Begehung der Wohnanlage und deren Umfeld, der Wohnung und der Kellerräume Nr. 34 und Nr. 35 im Gebäude Hs.Nr. 4 erfolgte durch den Sachverständigen am 19. Juli 2023. Bei der Begehung der Räume innerhalb der Wohnanlage war eine der Miteigentümerinnen anwesend.<br><br>Die Keller der Häuser Nr. 2 und Nr. 6 mit den Räumen an denen Sondernutzungsrechte bestehen, konnten nicht betreten werden.                                                                                                         |

Es wird unterstellt, dass die Ausstattung und der Zustand dieser Kellerräume denen im Hs.Nr. 4 entsprechen.

Grundlagen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 27. März 2023;
- amtlicher Lageplan vom 6. Mai 2023 im Maßstab 1:1000;
- Plankopien aus den Aufteilungsplänen im Maßstab 1:100;
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22. August 1986;
- Teilungserklärung vom 17. September 1986 mit Anlage;
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 16. September 2019 und 28. Februar 2023;
- Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 vom 2. Februar 2023;
- Energieausweis vom 8. April 2014;
- Kaufverträge vom 21. November 1986 und 29. Oktober 1987;
- per e-Mail am 3. Juli 2023 erhaltener, nur teilweise vom Verwalter ausgefüllter Fragebogen;
- Beschluss-Zusammenstellung des Vorverwalters für den Zeitraum vom 15. September 2008 bis 16. September 2019;
- 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 wiedergegeben.

Fotos: **Die bei der Begehung des Objektes anwesende Miteigentümerin hat einer Aufnahme von Innenraumfotos der Wohnung in das Gutachten 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

Die Wohnung und die Miteigentumsanteile an diversen Kellerflächen sind laut dem beglaubigten Grundbuchauszug vom 27. März 2023 im Grundbuch von Dachau, Blatt 22635, des Amtsgerichtes Dachau eingetragen.

### Bestandsverzeichnis

Gemarkung Dachau

#### lfd. Nr. 1:

|             |                                   |                      |
|-------------|-----------------------------------|----------------------|
| 31/1000     | Miteigentumsanteil an Grundstück  |                      |
| Flst. 800/6 | Nordenstraße 2, 4, 6, Wohngebäude |                      |
|             | Garagen (tlw. auf Flst. 800/7)    |                      |
|             | Nebengebäude, Garten              | 3.537 m <sup>2</sup> |

verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 14  
im Aufteilungsplan und durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;  
gemäß Bewilligung von 17. September 1986.

#### lfd. Nr. 2 zu 1 und 4:

Auf Überbaurente von Flst. 800/7 wurde verzichtet;

#### lfd. Nr. 3 zu 1:

Sondernutzung an Kellerraum Nr. 34, 35;

#### lfd. Nr. 4:

|             |                                   |                      |
|-------------|-----------------------------------|----------------------|
| 1/35        | Miteigentumsanteil an             |                      |
| 1/1000      | Miteigentumsanteil an Grundstück  |                      |
| Flst. 800/6 | Nordenstraße 2, 4, 6, Wohngebäude |                      |
|             | Garagen (tlw. auf Flst. 800/7)    |                      |
|             | Nebengebäude, Garten              | 3.537 m <sup>2</sup> |

verbunden mit Sondereigentum an Raum Nr. 36;  
im Aufteilungsplan und durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;  
gemäß Bewilligung von 17. September 1986.

Mit dem 1/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst. 800/6 verbunden mit Sondereigentum an Raum Nr. 36 sind weiterhin verbunden die Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen Nr. 21, 36 und 55; eingetragen am 9. Oktober 1986.

Zu laufenden Nrn. 1 und 4:

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch die Eintragung von Miteigentumsanteilen verbunden mit Sondereigentum in Blatt 22622 bis 22655, Blatt 22658, Blatt 22709, Blatt 22713 bis Blatt 22715, Blatt 22717, Blatt 22739, Blatt 22740 und Blatt 38426; eingetragen am 19. März 2014.

### **Abteilung I (Eigentümer)**

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgen keine personenbezogenen Angaben.

### **Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

jeweils lfd. Nr. 1, 2, 4 des Bestandsverzeichnisses

- lfd. Nr. 1 Abwasserkanal- und Schachtrecht für die Stadt Dachau; gemäß Bewilligung vom 13. März 1961;
- lfd. Nr. 2: Regenwasserkanalrecht mit Schacht- und Betretungsrecht für die Stadt Dachau; gemäß Bewilligung vom 14. Februar 1962;
- lfd. Nr. 3: Schmutzwasserkanalrecht für die Stadt Dachau; gemäß Bewilligung vom 13. März 1974;
- lfd. Nr. 4: Wasserleitungsrecht für die Stadt Dachau; gemäß Bewilligung vom 16. Mai 1975;
- lfd. Nr. 5: Duldung des Garagenüberbaues und Betretungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 800/7, gemäß Bewilligung vom 17. September 1986;
- lfd. Nr. 7: 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

## 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 Amper und Mühlbach.

Die Nordenstraße zweigt rd. 40 m südöstlich der Brücke über den Mühlbach und rd. 200 nordwestlich der Amperbrücke von der Erich-Ollenhauer-Straße in südwestlicher Richtung ab und mündet nach einem Schwenk in südöstlicher Richtung in die Rosenstraße im Bereich des Sportgeländes des MDSC Dachau.

Das Grundstück mit der gegenständigen Wohnanlage liegt im Eckbereich, der von der Erich-Ollenhauer-Straße mit der Nordenstraße gebildet wird. In das Stadtzentrum sind es in südwestlicher Richtung rd. 1,1 km.

Umgebung:

Südwestlich entlang der Nordenstraße schließt noch eine ähnliche Wohnanlage an, ansonsten ist die Umgebung südöstlich des Mühlbachs überwiegend von 1 ½- bis 2 ½-geschossigen Einfamilien- und Reihenhäusern aus dem letzten Jahrhundert geprägt.

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. 8 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:

Die Erich-Ollenhauer-Straße weist als innerstädtische Verbindungsstraße im Vergleich zu einer Anliegerstraße ein etwas höheres Verkehrsaufkommen auf. Bei der Besichtigung waren jedoch keine wertrelevanten Beeinträchtigungen der Wohnqualität festzustellen.

## C. Grundstück

**Zuschnitt/Beschaffenheit:** Das Wohngrundstück hat einen annähernd rechteckigen, handtuchförmigen Zuschnitt. Es grenzt mit rd. 35 m an die Südwestseite der Erich-Ollenhauer-Straße und erstreckt sich rd. 100 m nach Südwesten entlang der Nordstraße.

Die Oberfläche des Grundstücks ist annähernd eben und befindet sich auf dem Höhenniveau der anliegenden Straßen und der 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 dem Bayern Atlas, Naturgefahren bzw. Planen und Bauen, ist zu ersehen, dass das Grundstück vollständig als Hochwassergefahrenfläche HQextrem-Gebiet gekennzeichnet ist.

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

**Bebauung:** Die Wohnanlage, ein 3 ½-geschossiger Gebäuderiegel, steht entlang der Nordenstraße. Die Entfernungen betragen zur Nordenstraße rd. 12 m, zur Erich-Ollenhauer-Straße rd. 20 m, zur südwestlichen Grundstücksgrenze rd. 15 m und zum Mühlbach zwischen rd. 11 m und rd. 13 m.

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

Die Nordenstraße ist vollständig ausgebaut mit asphaltierter Fahrbahn, Beleuchtung, Oberflächenentwässerung und einem Gehweg auf der Straßenseite zum gegenständigen Grundstück. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Pkw-Stellplätze angeordnet.

Die Erich-Ollenhauer-Straße als innerstädtische Verbindungsstraße ist ähnlich konzipiert, verfügt jedoch auf beiden Straßenseiten über einen Bürgersteig mit gekennzeichnete Fahrradspur.

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.

Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht, Stand 12. Januar 2023, nicht. Die Beurteilung des Baurechts für eine Neubebauung oder eine Erweiterung des Gebäudes hat nach § 34 BauGB zu erfolgen. Dabei richten sich das Maß und die Art der baulichen Nutzung nach der näheren Umgebung. Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

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 22. August 1986 bestätigt.

Die ursprüngliche Baugenehmigung der Stadt Dachau wurde am 16. August 1946 unter der Nummer 72/46 erteilt.

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 Wertermittlungstichtag als schadstoffbelastet eingestuft werden.

### Wohngebäude Nordenstraße 4 mit der Wohnung Nr. 14

Gebäudeart: 3 ½-geschossige, unterkellerte Wohnanlage mit insgesamt 35 Wohnungen in einem Gebäuderiegel mit 3 Häusern sowie 10 Einzelgaragen

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 8. April 2014 beträgt der Endenergieverbrauchs-kennwert für die Wohnanlage 124 kWh/(m²a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Konzeption:       | <p>Der Zugang zum Gebäude Nordenstraße 4 mit der zu bewertenden Wohnung erfolgt mittig an der Südostseite in das Treppenhaus über das insgesamt 13 Wohnungen erschlossen werden. Im Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss sind jeweils 3 Einheiten und im 2. Obergeschoss 4 Einheiten angeordnet.</p> <p>Im Kellergeschoss sind Kellerabteile vorhanden, die jeweils als Sondernutzungsrechte ausgewiesen sind. Der Sondernutzungsraum 36 wird als Heizungszentrale genutzt.</p>                                                                                                            |
| Geschosshöhen:    | Aus den Plänen wurden folgende Geschosshöhen entnommen: Kellergeschoss rd. 2,25 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss jeweils 2,75 m und im Dachgeschoss rd. 2,55 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lichte Höhen:     | Vor Ort gemessenen: Wohnräume zwischen 2,55 m und 2,60 m und Kellerräume rd. 1,90 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Baujahr:          | 1955                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Neuerungen:       | <p><u>Ende der 1980-er Jahre:</u> Erneuerung bzw. Einbau des Duschbades sowie Sanierung der gesamten Wohnung;</p> <p><u>Anfang der 1990-er Jahre:</u> Einbau einer Zentralheizung und Erneuerung der Fenster und des Fassadenanstrichs;</p> <p>2009: Erneuerung der Briefkastenanlage</p> <p>2010: Erneuerung des Eingangspodestes</p> <p>2012: Erneuerung der Zugangswege von der Straße her</p> <p>2018: Erneuerung des Sicherungskastens im Kellergeschoss;</p> <p>2019: Einbau einer neuen Hauseingangstüre sowie Erneuerung der Gehwegplatten von der Straße zum Hauseingang</p> |

**Bauart und Bauweise:** Konventioneller Massivbau; Streifenfundamente; Außenwände im Kellergeschoss aus Stampfbeton 43 cm; oberirdisch Hohlblockmauerwerk, Außenwände im Erdgeschoss und tragende Längswand im Gebäude 38 cm, darüber 25 cm und nicht tragende Innenwände 10 cm stark;  
Decken allgemein als Holzsteindecken;  
zimmermannsgemäß abgebundener Dachstuhl als Walmdach;  
Dachneigung rd. 40 °;  
Dacheindeckung mit Biberschwanz-Ziegeln;  
Fassaden verputzt und gestrichen;  
im Treppenhaus eine 2-läufige Treppe aus Holz;  
Verblechungen in verzinktem Stahlblech mit Anstrich.

**Ausstattung:**

### **Bodenbeläge**

Kellergeschoss: geglätteter Betonestrich;

Treppenhaus: Werksteinbelag;

Wohnung: das Duschbad mit Fliesen; ansonsten Laminat in Holzoptik.

### **Wände und Decken**

Kellergeschoss: verbandelt und gestrichen;

Treppenhaus: Wände und Decken verputzt und gestrichen;

Wohnung: die Wände im Duschbad türhoch und in der Wohnküche im Arbeitsbereich mit Fliesen auf Türhöhe; ansonsten die Wände verputzt und gestrichen; die Decken mit Styroporplatten, Holzpaneelen oder mit Nutz- und Federbrettern verkleidet.

### **Fenster**

Kellergeschoss: Holzfenster mit einfacher Verglasung und Mäuseschutzgittern sowie außenliegenden Rundstahlstäben zur Einbruchssicherung;

Wohnung: Holzfenster mit Isolierverglasung und verdeckten Dreh- / Kippbeschlägen;

außen aufgesetzte Rollläden;

Fensterbretter aus Naturstein;

Fensterbänke aus Betonfertigteilen.

## **Türen**

Kellergeschoss: zwischen Treppenhaus im Erdgeschoss und Treppe in das Kellergeschoss eine Stocktüre aus Holz, das Türblatt als Rahmen mit Füllungen;

Hauseingang: eine Stocktüre aus Metall, das glatte Türblatt mit Isolierglas-Ausschnitt und Sicherheitsschloss;

Wohnung: die Eingangstüre eine Zargentüre aus Holz, das Türblatt als Rahmen mit Füllungen; die Innentüren als Zargentüren aus Holz mit glatten Türblättern, teilweise mit Glasausschnitt; die Oberflächen in Mahagoni; zwischen Zimmer 2 und Flur eine Falttüre.

## **Treppen**

Im Treppenhaus eine 2-läufige, eingestemmte Wangentreppe aus Holz mit Trittstufen aus Eiche und seitlichem Holzgeländer mit geformtem Holzhandlauf;

1-läufige Kellertreppe aus Beton; Trittstufen geglättet; seitlich ein Handlauf aus Metall mit Mipolamüberzug.

## **Heizung / Warmwasser**

Mit Gas betriebene zentrale Anlage für Heizung und Warmwasser, mit Außentemperaturgesteuerter Regelung und Nachtabsenkung;

Wärmeabgabe über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

## **Installation**

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

## **Sanitäre Ausstattung**

Wohnung: im Duschbad eine Duschwanne mit Handbrause, Zweigriffgarnitur und Kabine, ein bodenstehendes Tiefspülklosett mit aufgesetztem Spülkasten und ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie;

die Sanitärgegenstände in weißem Farbton;

in der Küche Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler.

**Aufzugsanlage**

nicht vorhanden

**Sonstiges**

Pultdachförmige Hauseingangsüberdachung aus Metall mit Glaseindeckung;

eine Klingelanlage in der Wand seitlich der Hauseingangstüre;

im Treppenhaus eine neuere Briefkastenanlage;

Kellerabteile größtenteils als Lattenverschläge.

**Lage und Orientierung:**

Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss rechts und erstreckt sich in einem Teilbereich über die gesamte Gebäudetiefe, so dass eine Querlüftung möglich ist.

Die Wohnküche, ein Zimmer und das Duschbad sind nach Südosten zur Nordenstraße hin und das weitere Zimmer nach Nordwesten zum Gartenteil bzw. zum Mühlbach hin orientiert.

**Grundrisseinteilung:****Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss**

Die Wohnflächen wurden aus den bemaßten Aufteilungsplänen ermittelt:

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Wohnküche               | 18,10 m <sup>2</sup> Wfl      |
| Zimmer 1 inklusive Flur | 18,43 m <sup>2</sup> Wfl      |
| Zimmer 2                | 18,73 m <sup>2</sup> Wfl      |
| Flur im Eingangsbereich | 5,27 m <sup>2</sup> Wfl       |
| Duschbad                | <u>2,98 m<sup>2</sup> Wfl</u> |
|                         | 63,51 m <sup>2</sup> Wfl      |

nach Putzabzug von 3 % ergeben sich gerundet **62 Wfl**

Ein Putzabzug ist erforderlich, da die Bemaßung in den Aufteilungsplänen den Rohbaumassen der Eingabeplanung entspricht.

Die Zwischenwand zwischen den beiden Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35, an denen jeweils ein Sondernutzungsrecht zu Gunsten der Wohnung Nr. 14 besteht, wurde entfernt. Die Gesamtfläche des als

Kellerabteil genutzten Raumes wurde aus dem Aufteilungsplan herausgemessen und beträgt ca. 7 m<sup>2</sup>.

## Außenanlagen

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Befestigte Flächen:            | Der Zugang von der Nordenstraße zu den Hauseingängen, die anliegenden Bereiche mit den Radständern und den Mülltonnen sowie ein Streifen um das Gebäude mit Betonplatten belegt.                                                                                        |
| Einfriedung:                   | Das Grundstück und der rückwärtige Schrebergarten sowie zur Nordenstraße vorwiegend mit Maschendrahtzaun abgegrenzt.                                                                                                                                                    |
| Bepflanzung:                   | Zur Nordenstraße und dem Mühlbach hin einige ältere Bäume, entlang der Nordenstraße teilweise eine Hecke; ansonsten die unbauten und unbefestigten Flächen mit Rasen und Sträuchern einfach gärtnerisch gestaltet. Die Kleingartenflächen intensiv gärtnerisch genutzt. |
| Ver- und Entsorgungsleitungen: | In üblichem Umfang im Erdreich verlegt.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sonstiges:                     | Auf der gesondert eingegrenzten Schrebergartenfläche entlang des Mühlbachs einige kleinere Holzhäuschen.                                                                                                                                                                |

### **1/35 Anteil an dem Kellerraum Nr. 36, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 21, Nr. 36 und Nr. 55**

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage: | <p>Der Keller Nr. 36 befindet sich im benachbarten Gebäude Nordenstraße 6;</p> <p>die Kellerräume Nr. 21 und Nr. 36, an denen Sondernutzungsrechte bestehen, liegen im Gebäude Nordenstraße 4, in dem auch die Wohnung situiert ist;</p> <p>der Kellerraum Nr. 55, an dem ebenfalls ein Sondernutzungsrecht besteht, ist im Gebäude Nordenstraße 2 angeordnet.</p> <p>Siehe hierzu die Anlage 6 auf den Seiten 37 bis 39 des Gutachtens mit den Grundrissen der Kellergeschosse.</p> |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschaffenheit / Nutzung:** Der Keller Nr. 36 und die Räume Nr. 36 und Nr. 55 mit den Sondernutzungsrechten verfügen über massive Wände und Stahltüren. Sie werden jeweils als Heizungszentrale für die jeweiligen Häuser genutzt. Die Räume konnten nicht betreten werden.

Der Kellerraum Nr. 21, ebenfalls mit Sondernutzungsrecht, wird als Kellerabteil mit Lattenverschalung genutzt. Der Nutzer konnte auch über den Verwalter nicht ermittelt werden.

**Größe der Räume:** Die Größen der Räume wurden in der Anlage 5 auf der Seite 35 des Gutachtens mit den vorliegenden Aufteilungsplänen ermittelt. In Summe handelt es sich gerundet um 52 m<sup>2</sup> Nfl. Bei einem Miteigentumsanteil von 1/35 beträgt die anteilige Fläche rd. 1,5 m<sup>2</sup>.

## **Allgemeines**

**Wohngeld / Rücklagen:** Aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 ist zu ersehen, dass das monatliche Wohngeld ab dem 1. April 2023 für die Wohnung € 442,10 beträgt. Für die Kellerräume an denen Sondernutzungsrechte bestehen, wird gesondert kein Wohngeld erhoben.

Aus dem vorgenannten Wirtschaftsplan ist ersichtlich, dass die Rücklagen insgesamt € 140.301,-- betragen. Dies sind anteilig für die Wohnung bei 31/1000 Miteigentumsanteil € 4.349,33.

**Nutzung:** Die Wohnung wird von einer Miteigentümerin mit ihrer Familie genutzt.

## **Zustand**

Die Substanz der Wohnanlage ist nach Sicht in Ordnung. Die Fenster sind teilweise außen anstrichbedürftig. Weitere, offensichtliche Instandhaltungsrückstände konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden. Die Wohnung, insbesondere das Bad, weist Nutzungsspuren auf. Die Wannenvorfugung ist zum Teil im Bereich zur Duschwanne hin offen bzw. leicht angeschimmelt.

## 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.

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 als einfach zu bezeichnen. Die Ausstattung, insbesondere beim Duschbad, stammt aus den 1980-er Jahren. Die Decken der Räume sind mit den unterschiedlichsten Materialien, vorwiegend mit Styroporplatten verkleidet. Die Teilungserklärung weist keine Besonderheiten auf.

Die Wohnung zeigt die typischen Grundrisschwächen, die sich bei der nachträglichen Aufteilung einer Wohnanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz ergeben können, wenn kleinere Einheiten als die vorhandenen gebildet werden. So fungiert die Wohnküche als Durchgangszimmer und in den dahinter liegenden Raum wurde von den Bewohnern nachträglich ein Flur eingebaut, damit es nicht ebenfalls als Durchgangsraum dienen muss. Außerdem ist das Duschbad relativ klein bemessen. Als positiv zu betrachten sind die Möglichkeit einer Querlüftung, die gute Belichtung der Wohnräume und die natürliche Belichtung und Belüftung des Duschbades.

Nach Sicht ist die Bausubstanz der Wohnanlage in einem altersentsprechend guten Zustand. Die Wohnung selbst weist gewisse Mängel und Abnutzungserscheinungen auf.

## 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 Zeitnachlauf 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 Preisniveauperänderungen 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 durchschnittlich eingestuft.

## **Vergleichswerte**

### **Sondereigentum an Wohnung Nr. 14 samt Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35**

#### **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 2021 bis 2023. Die Kaufvorgänge werden im Folgenden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonym angeführt:

|   | Datum | Lage            | Baujahr | Wfl               | Gesch | €/ m <sup>2</sup> |
|---|-------|-----------------|---------|-------------------|-------|-------------------|
| 1 | 01/21 | Aussiger Straße | 1960    | 63 m <sup>2</sup> | EG    | 4.683,--          |
| 2 | 01/21 | Saazer Straße   | 1960    | 64 m <sup>2</sup> | EG    | 4.531,--          |
| 3 | 02/21 | Nordenstraße    | 1955    | 59 m <sup>2</sup> | 1. OG | 4.831,--          |
| 4 | 09/21 | Gartenstraße    | 1958    | 84 m <sup>2</sup> | DG    | 5.476,--          |
| 5 | 02/22 | Nordenstraße    | 1950    | 65 m <sup>2</sup> | 1. OG | 6.154,--          |
| 6 | 08/22 | Nordenstraße    | 1950    | 58 m <sup>2</sup> | EG    | 6.579,--          |
| 7 | 02/23 | Pollnstraße     | 1958    | 67 m <sup>2</sup> | 1. OG | 5.149,--          |

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 (09/21) und 7 (02/23) sind zum Verkaufszeitpunkt bezugsfrei, alle anderen Wohnungen waren zum Verkaufszeitpunkt eigengenutzt oder vermietet.

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 (01/21) Aussiger Straße

3-geschossige Wohnanlage, bestehend aus 2 Häusern mit jeweils 6 Wohnungen nordöstlich der Sudetenlandstraße und südlich der Straße der KZ-Opfer; übliche Architektur mit Satteldach, Umgebung uneinheitlich mit 1 ½- bis 2 ½-geschossiger Bebauung aus der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts; nachträgliche angebrachte Balkone; durchschnittliche Wohnlage; Bushaltestelle im Gehbereich; keine Geschäfte des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld.

#### 2 (01/21) Saazer Straße

3-geschossiges Wohngebäude bestehend aus 2 Häusern mit jeweils 6 Wohnungen; Lage, Gebäude und Umfeld ähnlich 1 (01/21).

#### 3 (02/21) Nordenstraße

Ähnlich dem Gebäude mit der zu bewertenden Wohnung.

4 (09/21) Gartenstraße

2 ½-geschossiges Reihenendhaus mit 3 Wohnungen in Karlsfeld nordwestlich der B 304 und südlich des Karlsfelder Sees; 2 ½-geschossig mit Satteldach; gute Architektur aus der Bauzeit; Umgebung geprägt von ähnlichen Doppel- und Reihenhäusern; ruhige Lage; Bushaltestelle, Grund- und Mittelschule im Gehbereich.

5 (02/22) Nordenstraße

Ähnlich dem Gebäude mit der zu bewertenden Wohnung, Vergleichswohnung renoviert.

6 (08/22) Nordenstraße

Ähnlich dem Gebäude mit der zu bewertenden Wohnung, Vergleichswohnung renoviert.

7 (02/23) Pollnstraße

3-geschossige Wohnanlage, bestehend aus 3 Häusern mit jeweils 6 Wohnungen nördlich der Schleißheimer Straße und in der Nähe des Pfarrkindergartens St. Peter; übliche einfache Architektur mit Satteldach, Umgebung mit mehrgeschossiger Bebauung aus der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts; durchschnittliche Wohnlage; Straße im Vergleich zu einer Anliegerstraße etwas stärker frequentiert; Realschule und Bushaltestelle im Gehbereich; keine Geschäfte des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld.

**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 2021 von + 7 %, für das Jahr 2022 von rd. + 8 % und für das Jahr 2022 von rd. - 8 % angesetzt.

| Objekt    | Zeit  | Lage  | Größe | Gesch | Verm  | Geb   | $\Sigma$ | €/ m <sup>2</sup> |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|-------------------|
| 1 (01/21) | +10 % | ± 0 % | ± 0 % | ± 0 % | + 3 % | ± 0 % | +13 %    | 5.292,--          |
| 2 (01/21) | +10 % | ± 0 % | ± 0 % | ± 0 % | + 3 % | ± 0 % | +13 %    | 5.120,--          |
| 3 (02/21) | +10 % | ± 0 % | ± 0 % | - 2 % | + 3 % | ± 0 % | +11 %    | 5.362,--          |
| 4 (09/21) | + 5 % | - 3 % | ± 0 % | - 3 % | ± 0 % | - 2 % | - 3 %    | 5.312,--          |
| 5 (02/22) | + 2 % | ± 0 % | ± 0 % | - 2 % | + 3 % | - 7 % | - 4 %    | 5.908,--          |
| 6 (08/22) | - 1 % | ± 0 % | ± 0 % | ± 0 % | + 3 % | - 7 % | - 5 %    | 6.250,--          |
| 7 (02/23) | - 3 % | + 2 % | ± 0 % | - 2 % | ± 0 % | - 2 % | - 5 %    | 4.892,--          |

Erläuterungen:

Gesch: Geschoss

Geb: Architektur / Bauweise / Grundriss / Alter / Ausstattung

Zeit: Preissteigerung seit Kaufzeitpunkt

Verm: Vermietung

$\Sigma$ : Summe der Zu- und Abschläge

### Statistische Auswertung

Da die Abweichung von den Mittelwerten bei allen Objekten unter 15 % beträgt, können alle für die statistische Auswertung herangezogen werden.

Aus den Vergleichspreisen ergeben sich folgende Werte:

|                                                                                            |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Minimalwert:                                                                               | € 4.892,--/m <sup>2</sup> Wfl             |
| Maximalwert:                                                                               | € 6.250,--/m <sup>2</sup> Wfl             |
| arithmetischer Mittelwert:                                                                 | € 5.448,--/m <sup>2</sup> Wfl             |
| Standardabweichung:                                                                        | € 435,--/m <sup>2</sup> Wfl<br>bzw. 8,0 % |
| Median:                                                                                    | € 5.312,--/m <sup>2</sup> Wfl             |
| Variationskoeffizient:                                                                     | 0,08                                      |
| 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 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Eigentumswohnungen bei einem einfachen Wohnwert mit € 4.020,--/m<sup>2</sup> Wfl, bei einem mittleren Wohnwert mit € 4.170,--/m<sup>2</sup> Wfl, bei einem guten Wohnwert mit € 5.340,--/m<sup>2</sup> Wfl und bei einem sehr guten Wohnwert mit € 7.070,--/m<sup>2</sup> Wfl veröffentlicht.

### **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 € 5.450,--/m<sup>2</sup> Wfl als Vergleichswert vor der objektspezifischen Marktanpassung als angemessen zu beurteilen. Die beiden Kellerabteile Nr. 34 und Nr. 35, an denen Sondernutzungsrechte bestehen, sind darin anteilig enthalten.

### **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.

Im Duschbad besteht, wie beschrieben, ein gewisser Instandhaltungsstau. Es wird deshalb ein Abschlag im Rahmen der objektindividuellen Marktanpassung von rd. 2,5 % als erforderlich erachtet.

### Berechnung

Sondereigentum an Wohnung Nr. 14

62 m<sup>2</sup> Wfl x € 5.450,--/m<sup>2</sup> Wfl = € 337.900,--

abzüglich objektindividuelle Marktanpassung

2,5 % von € 337.900,-- = € 8.448,--  
€ 329.452,--

**Vergleichswert** gerundet € **330.000,--**

### 1/35 Anteil an dem Kellerraum Nr. 36 verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 21, Nr. 36 und Nr. 55

Wie bereits auf der Seite 18 des Gutachtens angeführt, handelt es sich bei dem Kellerraum Nr. 21 um ein Kellerabteil mit Lattenverschlag, in die 3 anderen Räume wurden die Heizzentralen der Häuser Nordenstraße 2, 4 und 6 installiert. Für derlei Flächen gibt es keine Vergleichspreise. Als angemessen werden € 500,-- m<sup>2</sup> Nfl angesehen.

52 m<sup>2</sup> Nfl x € 500,--/m<sup>2</sup> Nfl = € 26.000,--  
davon 1/35 = € 743,--

**Vergleichswert** gerundet € **750,--**

## 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 wäre.

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. Der Verkehrswerte werden deshalb von den Vergleichswerten abgeleitet.

Die Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung wurde mit € 330.000,-- und der Vergleichswert für den 1/35 Miteigentumsanteil an dem Kellerraum Nr. 36, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 21, 36 und 55 mit € 750,--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 Wertermittlungsstichtag, den 19. Juli 2023, folgende Verkehrswerte für das laufende Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im fiktiv miet- und nutzerfreien Zustand begutachtet:

**Nordenstraße 4**  
**85221 Dachau**

31/1000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
**Wohnung Nr. 14 mit Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35**

**€ 330.000,--**  
(i. W. dreihundertdreißigtausend Euro)

**1/35 Anteil an dem Kellerraum Nr. 36 verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 21, Nr. 36 und Nr. 55**

**€ 750,--**  
(i. W. siebenhundertfünfzig 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.

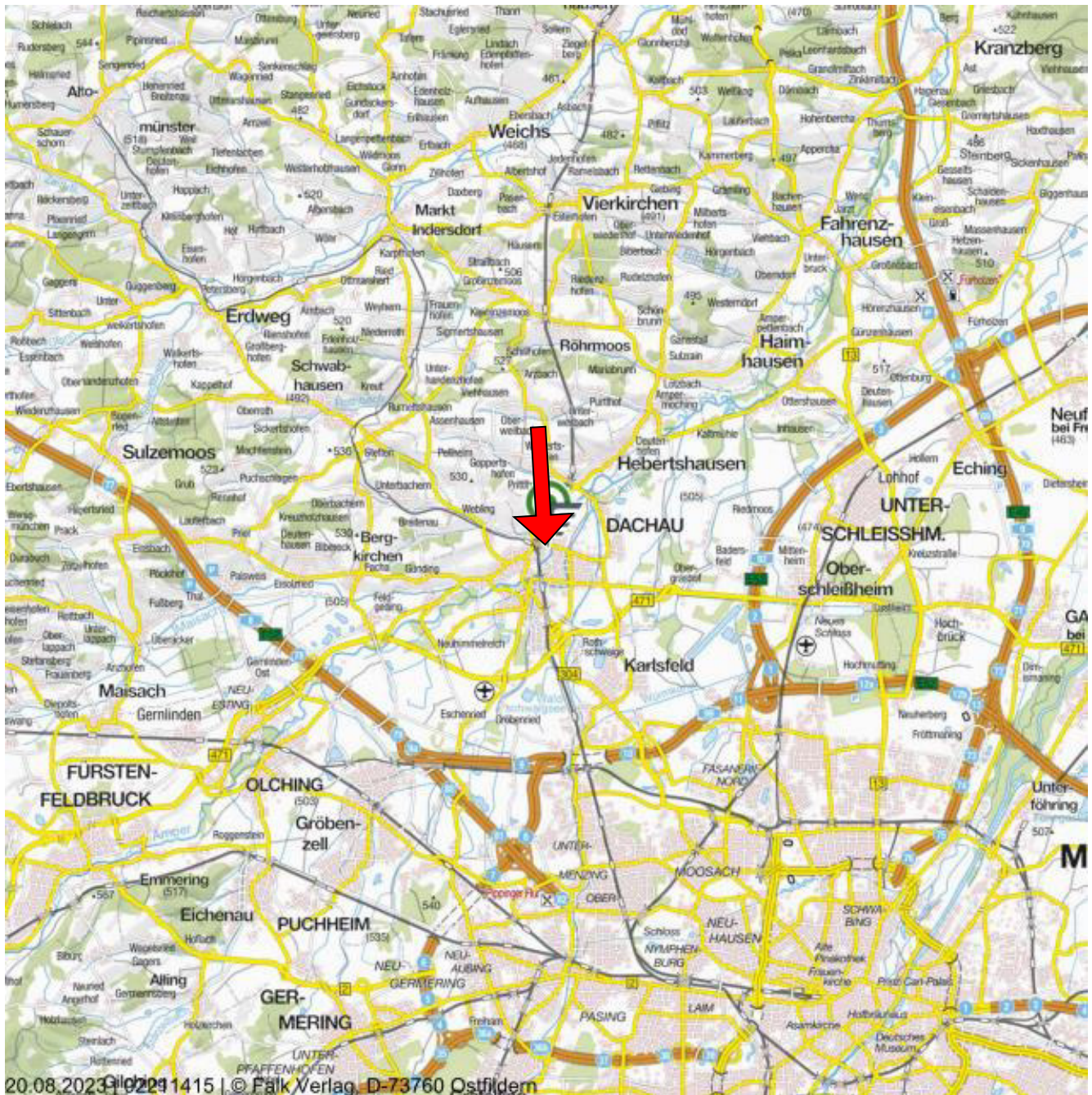
Grafrath, den 15. September 2023

---

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

## Anlage 1

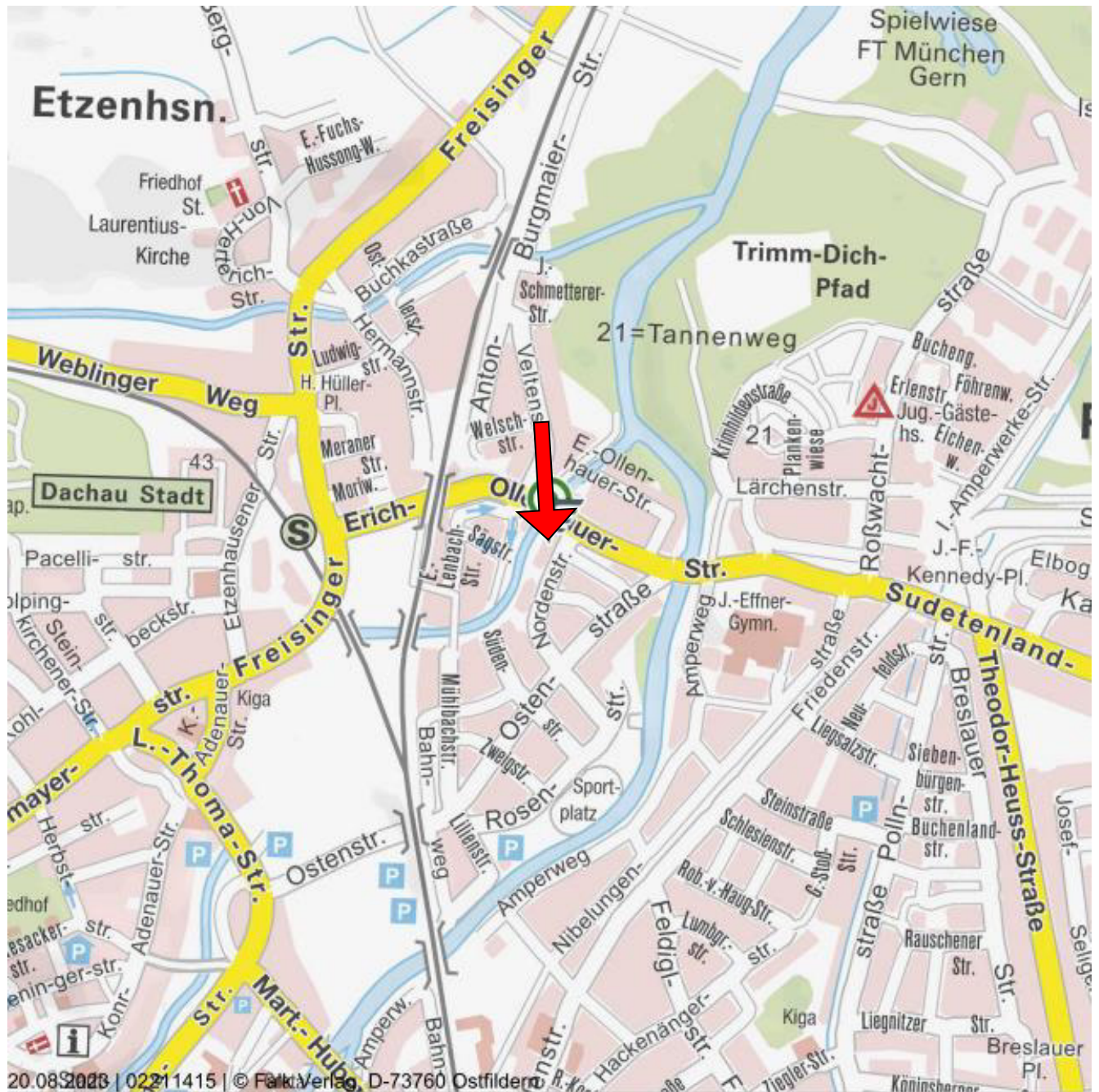
## Landkartenausschnitt



Quelle: Übersichtskarte, MairDumont GmbH und Co. KG  
Aktualität: Stand 2023  
Lizenziert über: [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

## Anlage 2

## örtliche Lage



Quelle: Stadtplan, MairDumont GmbH und Co. KG  
Aktualität: Stand 2023  
Lizenziert über: [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

Anlage 3

Luftbild

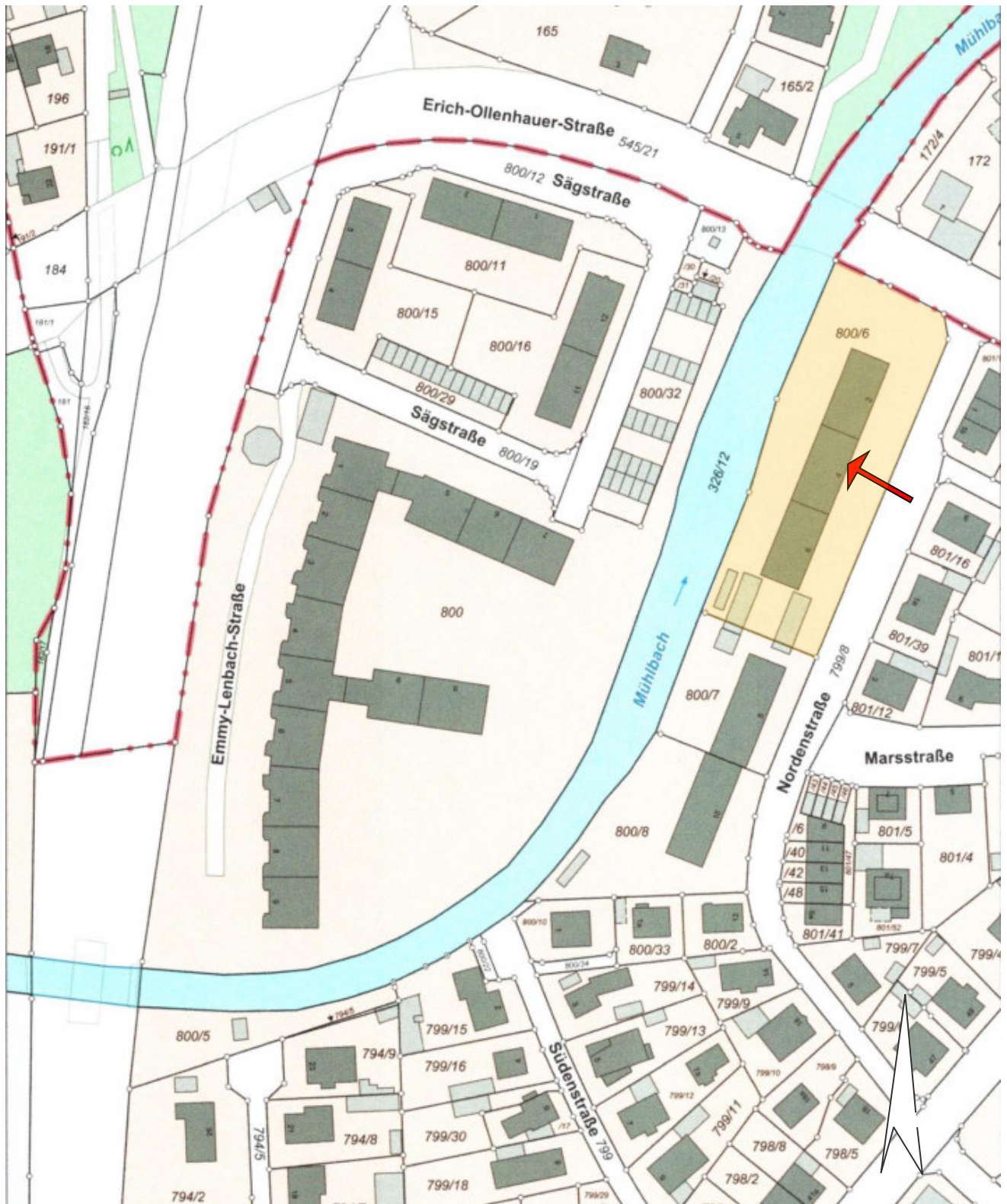


**Quelle:** Orthofoto, Bayerische Vermessungsverwaltung  
**Aktualität:** aktuell bis 4 Jahre alt  
**Lizenziert über:** [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

## Anlage 4

amtlicher Lageplan mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung

Maßstab ca. 1:1000



## Anlage 5

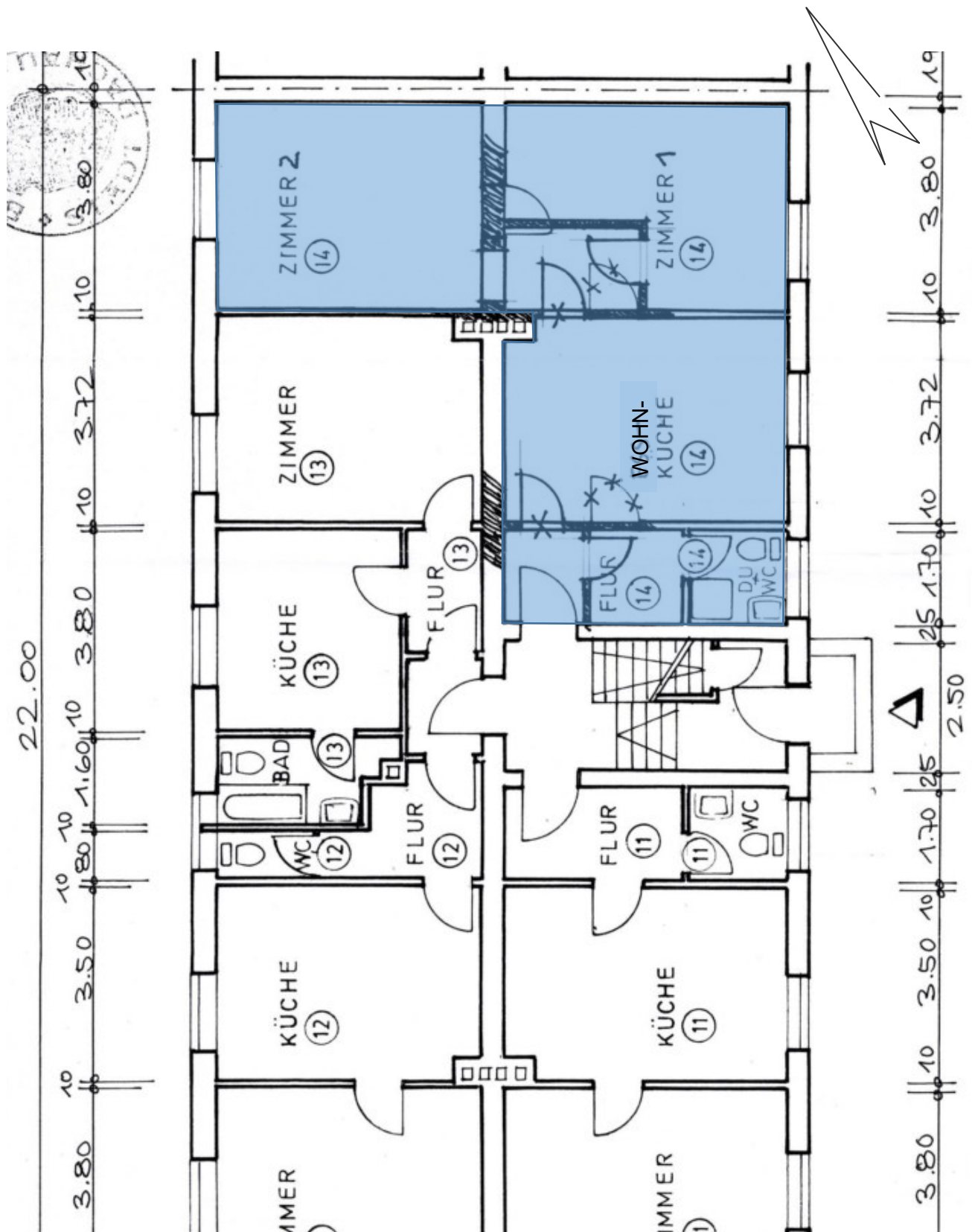
## Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

| Wohnflächenberechnung der Wohnung Nr. 14, Nordenstraße 4 in Dachau auf der Grundlage der Aufteilungspläne |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         |               |                      |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|-----------|---------|---------------|----------------------|--|--|
| Geschoss                                                                                                  | Raum              | Fläche 1 |         | Fläche 2 |         | Fläche 1 |         | Fläche 2 |         | abzüglich |         | Anteil        | Summe                |  |  |
|                                                                                                           |                   | Länge 1  | Länge 2 | Länge 1  | Länge 2 | Länge 1  | Länge 2 | Länge 1  | Länge 2 | Länge 1   | Länge 2 |               |                      |  |  |
| EG rechts                                                                                                 | Essküche          | 3,72 m   | 4,93 m  |          |         |          |         | 0,40 m   | 0,60 m  |           |         | 1,0           | 18,10 m <sup>2</sup> |  |  |
|                                                                                                           | Zimmer 1          |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         |               |                      |  |  |
|                                                                                                           | inkl. Flur        | 3,80 m   | 4,93 m  |          |         |          |         | 3,00 m   | 0,10 m  |           |         | 1,0           | 18,43 m <sup>2</sup> |  |  |
|                                                                                                           | Zimmer 2          | 3,80 m   | 4,93 m  |          |         |          |         |          |         |           |         | 1,0           | 18,73 m <sup>2</sup> |  |  |
|                                                                                                           | Duschbad          | 1,70 m   | 1,75 m  |          |         |          |         |          |         |           |         | 1,0           | 2,98 m <sup>2</sup>  |  |  |
|                                                                                                           | Flur 1 und Flur 2 | 3,10 m   | 1,70 m  |          |         |          |         |          |         |           |         | 1,0           | 5,27 m <sup>2</sup>  |  |  |
|                                                                                                           |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         |               | 63,51 m <sup>2</sup> |  |  |
|                                                                                                           |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         | 3 % Putzabzug |                      |  |  |
|                                                                                                           |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         | = gerundet    | 62 m <sup>2</sup>    |  |  |
| Nutzflächenberechnung der Kellerräume, an denen Miteigentumsanteile bzw. Sondernutzungsrechte bestehen    |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         |               |                      |  |  |
| KG                                                                                                        | Keller 36         | 4,60 m   | 3,53 m  |          |         |          |         | 0,60 m   | 0,40 m  |           |         | 1,0           | 16,00 m <sup>2</sup> |  |  |
| (Hs.Nr. 6)                                                                                                |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         |               |                      |  |  |
| KG                                                                                                        | SNR an Keller 21  | 3,20 m   | 1,30 m  |          |         |          |         |          |         |           |         | 1,0           | 4,16 m <sup>2</sup>  |  |  |
| (Hs. Nr. 4)                                                                                               | SNR an Keller 36  | 3,52 m   | 4,60 m  |          |         |          |         | 0,40 m   | 0,40 m  |           |         | 1,0           | 16,03 m <sup>2</sup> |  |  |
| KG                                                                                                        | SNR an Keller 55  | 4,50 m   | 3,52 m  |          |         |          |         | 0,60 m   | 0,40 m  |           |         | 1,0           | 15,60 m <sup>2</sup> |  |  |
| (Hs. Nr. 2)                                                                                               |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         |               |                      |  |  |
|                                                                                                           |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         |               | 51,79 m <sup>2</sup> |  |  |
|                                                                                                           |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         | = gerundet    | 52 m <sup>2</sup>    |  |  |
| * in diesen Räumen befinden sich die Heizzentralen der 3 Häuser                                           |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         |               |                      |  |  |
| KG                                                                                                        | SNR an Keller 34  | 1,40 m   | 2,50 m  |          |         |          |         |          |         |           |         | 1,0           | 3,50 m <sup>2</sup>  |  |  |
|                                                                                                           | und an Keller 35  | 1,50 m   | 2,50 m  |          |         |          |         |          |         |           |         | 1,0           | 3,75 m <sup>2</sup>  |  |  |
|                                                                                                           | zur Wohnung 14    |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         | = gerundet    | 7,25 m <sup>2</sup>  |  |  |
|                                                                                                           |                   |          |         |          |         |          |         |          |         |           |         |               | 7 m <sup>2</sup>     |  |  |

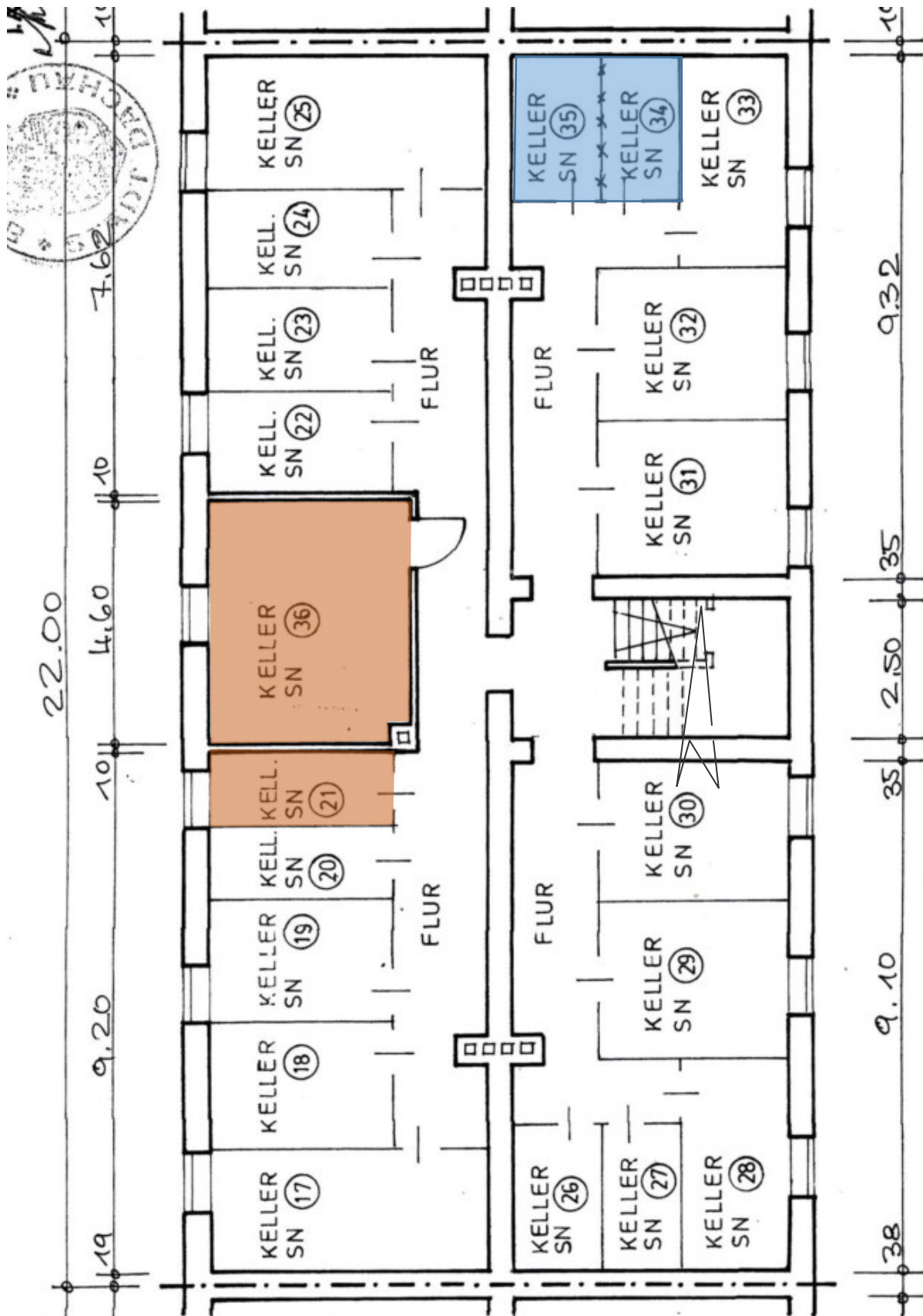
## Anlage 6

Grundriss der Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss rechts Nordenstraße 4

Maßstab ca. 1:100

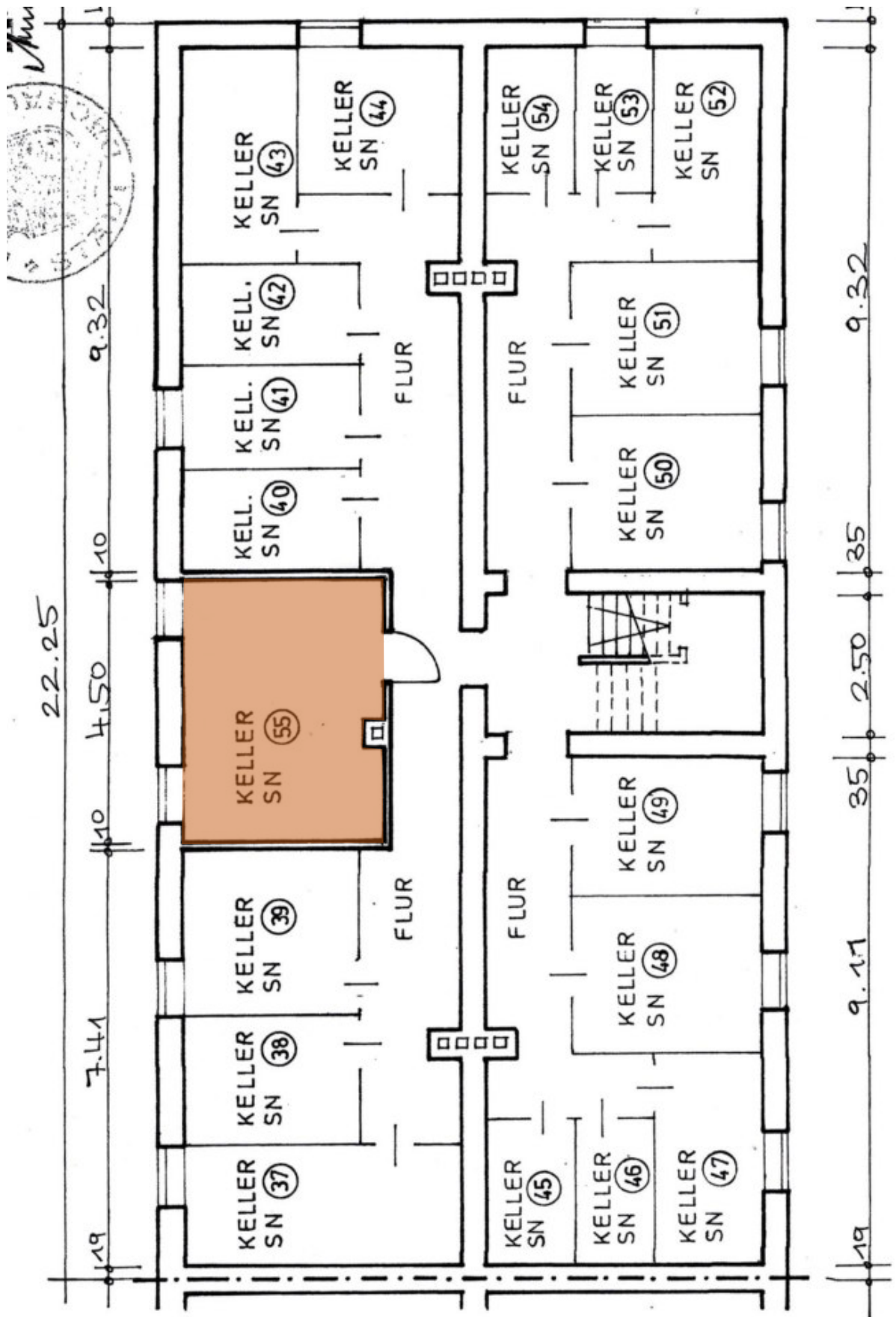


Anlage 6 Kellergeschoss Nordenstr. 4 mit den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35 (blau) zur Wohnung Nr. 14  
sowie mit 1/35 Anteil an den Sondernutzungsrechten der Kellerräume Nr. 21 und Nr. 36 (braun) zum Sondereigentum Keller Nr. 36 unmaßstäblich



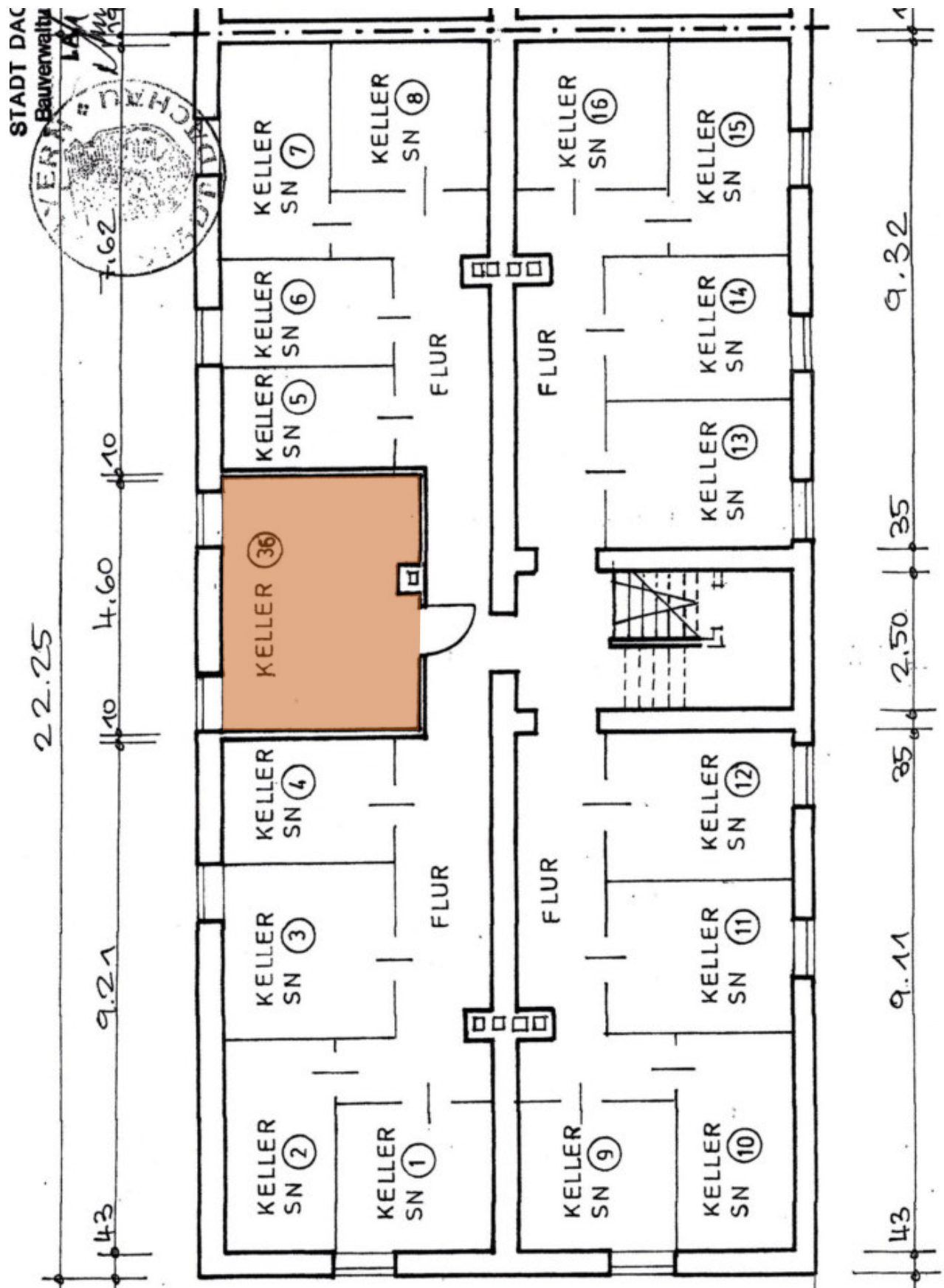
Anlage 6 Kellergeschoss Nordenstr. 2 mit dem 1/35 Anteil an dem Sondernutzungsrecht des Keller-  
raumes Nr. 55 zum Sondereigentum Keller Nr. 36

Maßstab ca. 1:100



Anlage 6 Kellergeschoss Nordenstr. 6 mit dem 1/35 Anteil am Sondereigentum Keller Nr. 36 (braun)

Maßstab ca. 1:100





Anlage 7

Fotos



Blick in nordöstlicher Richtung entlang der Nordenstraße



Blick von der Nordenstraße auf das Gebäude Nordenstraße 4 mit der Wohnung Nr. 14

Anlage 7

Fotos



Blick auf die rückwärtige Fassade mit dem Fenster des Zimmers 2 der Wohnung Nr. 14



Blick auf die von den Mietern angelegten Gärten entlang des Mühlbachs

Anlage 7

Fotos



Blick auf die Hauseingangstüre



Blick auf die Wohnungseingangstüre

Anlage 7

Fotos



Blick in Richtung des Duschbades



Blick in das Duschbad

Anlage 7

Fotos



Blick in die Dusche



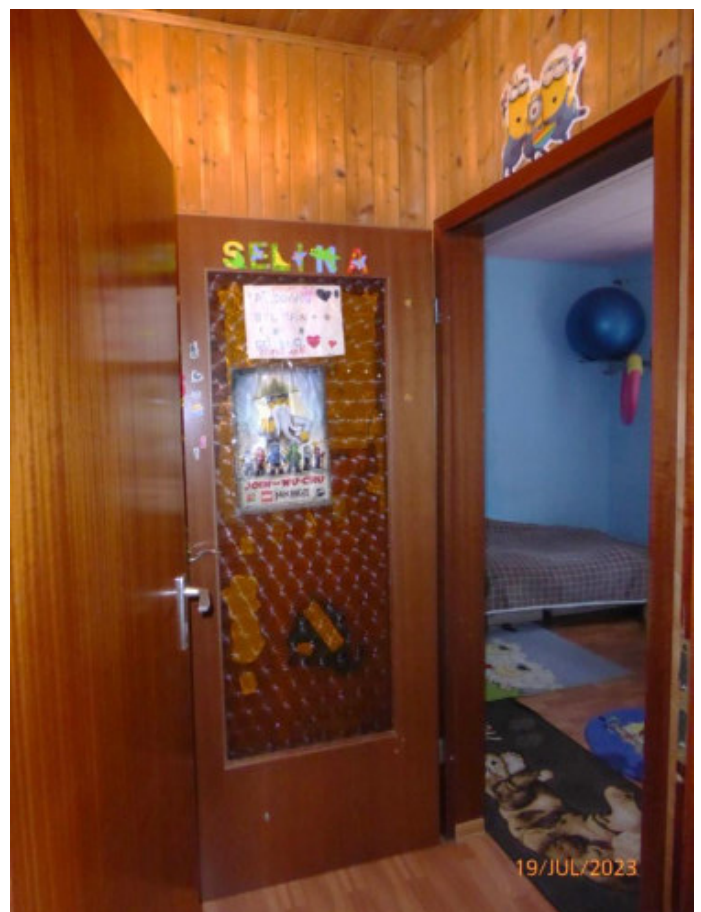
Blick in die Wohnküche

Anlage 7

Fotos



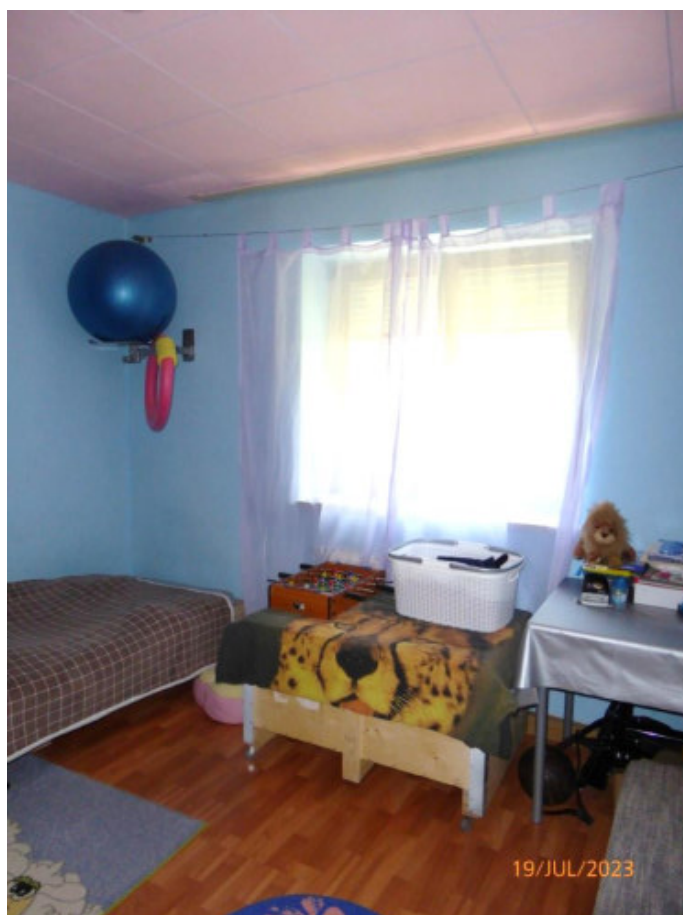
Blick auf die Küchenzeile in der Wohnküche



Blick in den Zwischenflur zu den Zimmern 1 und 2

Anlage 7

Fotos



Blick in das Zimmer 1



Blick in das Zimmer 2

Anlage 7

Fotos



Blick auf die Treppe in das Kellergeschoss



Blick in den Kellerflur

Anlage 7

Fotos



Blick in die miteinander verbundenen Kellerräume Nr. 34 und Nr. 35,  
an denen ein Sondernutzungsrecht besteht



Blick in den Elektro-Verteilerkasten im Kellergeschoss