

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB



Wohnungseigentum

Kleiststraße 10, 85221 Dachau

- (1) 348,51/3.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Altbau Nr. 2 (Wohnung mit Kellerabteil).

Verkehrswert: € 348.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum

Kleiststraße 10, 85221 Dachau

- (2) 1/3.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 15 bezeichneten Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage

Verkehrswert: € 19.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1514 K 73/24

Wertermittlungsstichtag: 8. Oktober 2024

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfasser: Robert Liedtke, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Gutachtennummer: GA240207
Ausgefertigt am: 12. Februar 2025
Ausfertigung: Digitale Fassung
(ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität für Onlineveröffentlichung)

1	Vorbemerkung	4
2	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Grundbuchdaten	7
4.2	Standort und Lage	8
4.2.1	Makrolage	8
4.2.2	Mikrolage	9
4.3	Erschließungszustand	10
4.4	Grundstücksgestalt	10
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	10
4.4.2	Altlasten	10
4.4.3	Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet	11
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung	11
4.5.1	Wohn- und Nutzflächenaufstellung	12
4.5.2	Nutzer / Mietverhältnis	12
4.5.3	Hausgeld	12
4.5.4	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung	13
4.5.5	Gebäudeversicherung	15
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	15
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	15
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks	15
4.6.1	Erhaltungssatzungsgebiet	15
4.6.2	Sanierungsgebiet	15
4.6.3	Baugenehmigung	16
4.7	Denkmalschutz	16
5	Baubeschreibung	17
5.1	Bautechnische Beschreibung – Kleiststraße 10	17
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 2	18
5.2	Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage	19
5.3	Zubehör	19
5.4	Besondere Bauteile und Einrichtungen	19
5.4.1	Energieeffizienz	20
5.5	Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen	20
5.5.1	Instandhaltungsrücklage	20
6	Beurteilung	21
6.1	Grundrissgestaltung	21
6.2	Belichtung / Belüftung	21
6.3	Bauzustand und Modernisierung	21
6.4	Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse	22
6.5	Risiken	22
6.6	Marktsituation	22
7	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	23
8	Vergleichswertverfahren	24
8.1	Vorbemerkung	24
8.2	Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen	24
8.2.1	Vergleichspreisauskünfte für Garagen / Stellplätze	27
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
8.4	Vergleichswertberechnung	28
8.4.1	Wohnung Nr. 2	28
8.4.2	Tiefgaragenstellplatz Nr. 15	28
9	Verkehrswert	29
9.1	Ergebnis	29
9.2	Versicherung und Urheberrecht	30
10	Anlagen zum Gutachten	31
10.1	Bilddokumentation	31
10.2	Flurkarte	40
10.3	Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan – Wohnung Nr. 2, Ansichten, Schnitt	41
10.4	Grundriss Keller-/Tiefgaragengeschoß	43
10.5	Auszug aus der Stadtkarte	44
10.6	Auszug aus der Umgebungskarte	45
10.7	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	46

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Anlässlich des Ortstermins am **8. Oktober 2024** war dem unterzeichnenden Sachverständigen eine fast vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich, sodass er sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes treffen kann. Lediglich das Kellerabteil Nr. 2 konnte nicht besichtigt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und soll auch nur hierfür Verwendung finden. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert von dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf erheblich abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Wohnung zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

Die vorliegende Bewertung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung der baulichen Anlagen bezüglich der Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, Lochfraßkorrosion, Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, gesundheitsschädlicher Materialien (z. B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung sowie an Installationen jeder Art. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Zwangsverwaltung

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

- für die Verfahrensbeteiligten: Antragstellerin

Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Bilder sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

· Grundbuch-Blattabschriften – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 03.04.2024

Bauamt:

· Eingabeplan zum Wohnhausneubau vom 30.07.1958, Plan Nr. nicht lesbar;

Grundbuchamt:

- Kaufangebot mit Kaufvertrag vom 22.01.1992 -URNr. 165-G-1992;
- Nachtrag und Annahme zum Kaufangebot vom 22.01.1992 sowie Teilungserklärung vom 22.07.1992 -URNr. 2118;
- Nachtrag vom 22.10.1992 -URNr. 3185-G-92 zum Kaufangebot vom 22.01.1992;
- Nachtrag vom 19.04.1993 -URNr. 1285 zur Teilungserklärung vom 22.07.1992;
- Nachtrag vom 12.07.1993 -URNr. 2330 zur Teilungserklärung vom 22.07.1992 und vom 19.04.1993;
- Aufteilungsplan als Anlage zur Bescheinigung vom 02.04.1992, Plan Nr. 86/92
- Aufteilungsplan zur Änderung der Tiefgarage vom 06.04.1993 – Plan Nr. 137/93
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.04.1993

Gutachterausschuss:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte)
- Jahresmarktbericht 2020-2022 und Marktübersicht 2023 des Gutachterausschusses im Landkreis Dachau
- Jahresmarktbericht 2023, Frühjahrsticker 2024 und Halbjahresreport 2024 / Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München

Sonstiges:

- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Straßen- und Umgebungskarten
- Auskunft zum Denkmalschutz
- SWM-Planauskunft
- Bauplanungsrechtliche Situation (GeoPortal München)
- Auskunft Erhaltungssatzungsgebiet (Stadtbauamt Dachau)
- Auskunft Sanierungsgebiet (Stadtbauamt Dachau)

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Auf Grund der mit Ausnahme der Grundbuchblätter und der Beschreibungen der Miteigentumsanteile identischen Eintragungen werden die grundbuchlichen Angaben der Einheiten zusammengefasst. Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen und Beurteilungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht

Dachau

Grundbuch von

Dachau

Gemarkung

Dachau

Blatt

(1) Sondereigentum Nr. 2

Blatt 26756

(2) Tiefgaragenstellplätze Nr. 15

Blatt 26769

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1070/5	Kleiststr. 10 a, Gebäude- und Freifläche	376 m ²
	1070/6	Kleiststr. 10 und Erich- Hubmann-Str. 10, Gebäude- und Freifläche	752 m ²

Miteigentumsanteil

(1) 348,51/3.000 Miteigentumsanteil an den o.g. vereinigten Grundstücken verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Altbau Nr. 2.

(2) 1/3.000 Miteigentumsanteil an den o.g. vereinigten Grundstücken verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 15 bezeichneten Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage.

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 73/24); eingetragen am 03.04.2024.

Lasten Abteilung III

Hier eingetragene Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.

Grundbuchausdruck vom

03.04.2024

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

Die große Kreisstadt Dachau im Regierungsbezirk Oberbayern liegt circa fünfzehn Kilometer nordwestlich von der Landeshauptstadt München entfernt. Die Stadt Dachau zählt derzeit circa 48.361 Einwohner, der Landkreis Dachau circa 157.813 und besteht aus insgesamt 17 Gemeinden. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von 34,96 km² und wird von der Amper durchquert und hat ihren höchsten Punkt am Dachauer Schloss auf 519,4 Metern über dem Meeresspiegel.

Die Stadt Dachau befindet sich verkehrsgünstig zwischen den Bundesautobahnen A8, A92 und A99. Die jeweiligen Anschlussstellen der A8 Dachau/Fürstenfeldbruck, A92 Oberschleißheim und A99 München-Ludwigsfeld sind nach circa 8 Kilometer zu erreichen. Die Bahnstrecke München-Ingolstadt verläuft durch das Stadtgebiet und hat im Münchner S-Bahn-Netz einen eigenen S-Bahn-Haltepunkt (Linie S2).

Die Nähe zu München sowie eine Vielzahl an Erholungsgebieten, wie das Ampertal oder das Dachauer Moos, bietet eine gute Balance zwischen Stadt und Natur.

Das wirtschaftliche Geschehen im Landkreis wird durch die zahlreichen, zumeist mittelständigen Unternehmen bestimmt. Aber auch global agierende und hochinnovative High-Tech-Betriebe sowie wachstumsstarke Startups, zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe und Dienstleister unterschiedlichster Art sind im Landkreis ansässig. Der stabile Branchenmix mit Fokus auf die Bereiche Automotive, Informations- und Kommunikationstechnologie, Dienstleistungen und High-tech sowie Gesundheit und Medizintechnik zeichnet den Landkreis Dachau besonders aus.

Im Übrigen verweist der Sachverständige auf die diesem Gutachten als Anlage beigefügten Auszügen aus der Umgebungskarte und dem Stadtplan.

Statistische Infos über die Stadt Dachau:

Kommunale Kosten:¹

· Grundsteuer A	320 %
· Grundsteuer B	350 %
· Gewerbesteuer	370 %

Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2022):² 16.330

Ausgewählte Wirtschaftsbereiche nach Beschäftigten:

· Produzierendes Gewerbe	3.351
· Handel, Gastgewerbe und Verkehr	4.013
· Unternehmensdienstleister	2.857
· Öffentliche und private Dienstleister	-

Beschäftigte am Wohnort (30.06.2022): 22.150

¹ www.landratsamt-dachau.de

² Statistik kommunal 2023 / Große Kreisstadt Dachau

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Kreisstadt Dachau im Stadtgebiet Dachau-Süd in einem heterogenen Wohngebiet. Die Kleiststraße mündet im Nordosten in die Erich-Hubmann-Straße und im Südwesten in die Pfarrer-Kölbl-Straße. Umschlossen wird die Stadt Dachau von den Gemeinden Schwabhausen und Hebertshausen im Norden, Bergkirchen im Westen, Oberschleißheim im Osten und Karlsfeld im Süden.

Verkehrslage:

Durch Dachau verläuft die Münchner Straße, welche im südlichen Stadtgebiet in die Bundesstraße 304 übergeht. Die B304 verbindet die Stadt Dachau mit der Landeshauptstadt München und gibt Anschluss an die Bundesstraße 471, den Autobahnring A99 sowie den Mittleren Ring (B2R) in der Landeshauptstadt. Über die B471 sind die Nachbarstädte Olching, Berkirchen und Oberschleißheim schnell zu erreichen. Bis in die Münchener Innenstadt sind es circa 18 Kilometer und zum Flughafen München etwa 33 Kilometer.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die nächste Bushaltestelle „Dachau, Pfarrer-Kölbl-Straße“, an der die Busse der Linie 717 (Dachau, Moosstraße – Dachau, Bahnhof) verkehren, befindet sich in einer Entfernung von 140 Metern zum Bewertungsobjekt. Der Bahnhof Dachau, welcher Teil des Münchner S-Bahnnetzes ist, befindet sich circa 1,2 Kilometer nördlich und wird von der Linie S2 Altomünster/Petershausen – Erding und vereinzelt Regionalbahnen befahren.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

In der näheren Umgebung, insbesondere entlang der Münchner Straße, befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und gastronomische Betriebe. Darüber hinaus ist in der Altstadt sowie im Gewerbegebiet Dachau-Ost eine große Anzahl an Einzel- und Fachgeschäften ansässig. Die Altstadt von Dachau zeichnet sich zudem durch eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen wie Restaurants, Bars und Cafés aus.

Schulen- und Kindergärten:

Im Stadtgebiet sind alle gängigen Schulformen vorhanden. Alle Schulformen befinden sich in einem Umkreis von circa 1,5 Kilometer. Eine Grund- und Mittelschule mit Nachmittagsbetreuung sowie ein Kindergarten befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Lagebeurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet, das im Wesentlichen durch eine offene Bauweise in Form einer individuellen Wohnhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen geprägt ist. Das Wohnumfeld präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine ruhige Lage ohne störenden Durchgangsverkehr aus.

Die Innenstadt und der S-Bahnhof sind schnell mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen und die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Schulen ist als gut zu bezeichnen. Flächen zur Freizeitgestaltung bieten beispielsweise die Amperauen, der westlich gelegene Stadtwald und Landschaftsee sowie das Dachauer Moos.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche bis gute Wohnlage.

4.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. In der Straße befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aufgrund der schon vor einigen Jahren durchgeführten Erschließung kann man davon ausgehen, dass für den Grundbesitz etwaige Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt sind. In Bayern werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Mithin geht der Sachverständige von einem voll erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück, das eine normale Höhenlage zu den angrenzenden Straßen aufweist. Die Straßenfrontbreite entlang der Kleiststraße beträgt etwa 39 Meter sowie entlang der Erich-Hubmann-Straße etwa 16 Meter.

Der genaue Zuschnitt des Grundstücks ergibt sich aus der im Anhang beigefügten Flurkarte (Bayern Atlas).

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Da die Auswertung der beschafften Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen erbrachten und auch keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt werden konnten, wird für das Grundstück ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

4.4.2 Altlasten

Vom Sachverständigen wurden im Rahmen der Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen durchgeführt und das Grundstück auch nicht weiter nach eventuell vorhandenen Gefährdungen durch Altlasten untersucht.

In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

4.4.3 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt³ ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Gebäude Kleiststraße 10, in dem sich die hier zu bewertende Wohnung befindet, wurde um das Jahr 1958/59 als zweigeschossiges Gebäude mit Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss errichtet. In dem Gebäude befinden sich insgesamt drei abgeschlossene Wohneinheiten, je eine Wohneinheit pro Geschoss. Der Hauseingang zum Gebäude befindet sich an der Nordostseite des Gebäudes und wird über eine vierstufige Treppenanlage betreten. Die Wohnung Nr. 2 liegt im 1. Obergeschoss und ist über das Treppenhaus zu erreichen. Eine Aufzugsanlage ist im Haus nicht vorhanden.

Beim Betreten der Wohnung Nr. 2 gelangt man zunächst in den innenliegenden Flur (Diele), von dem aus die Abstellkammer (ehemals WC), das Bad, die Küche und drei Zimmer erschlossen werden. Zwischen Flur und Abstellkammer ist eine Garderobe als Durchgang angeordnet. Zwei Zimmer sind zur Straße nach Südwesten orientiert, das dritte Zimmer nach Nordwesten. Zum Sondereigentum Nr. 2 gehört noch ein viertes Zimmer im Geschoss, welches derzeit nur über das gemeinschaftliche Treppenhaus betreten werden kann. Gemäß vorliegendem Aufteilungsplan besteht die Möglichkeit, das vierte Zimmer über einen Wanddurchbruch in die Wohnung zu integrieren. Der straßenseitige Balkon ist sowohl über das im Grundriss als Schlafzimmer bezeichnete Zimmer als auch über das außerhalb der Wohnung gelegene Zimmer zugänglich.

Für die weitere Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Zimmer in die Wohnung integriert wird und sich somit als 4-Zimmer-Wohnung darstellt. Die Umbaukosten werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum auch die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile und diverse Gemeinschaftsräume (Wasch-/Trockenraum, Kellerraum). Der zur Wohnung gehörende Kellerraum Nr. 2 zeigt gemäß Aufteilungsplan eine Größe von rund 19,80 m² auf. Die Zwischen-Trennwände der einzelnen Kellerabteile sind in Massivbauweise ausgeführt.

Die Tiefgarage erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 1070/5 und 1070/6, umfasst 12 Kfz-Einzelstellplätze und wurde im Rahmen der Neubebauung der Wohnhäuser Kleiststraße 10 a und Erich-Hubmann-Straße 10 im Jahr 1994 errichtet. Die Tiefgarage wird aus Richtung Nordosten von der Erich-Hubmann-Straße über eine Rampe mit elektronischem Garagentor befahren. Bei dem hier zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 handelt es sich um einen Einzelstellplatz mit Maßen von circa 5,2 m x 2,3 m. Ein direkter Zugang vom Wohngebäude Kleiststraße zur Tiefgarage ist nicht möglich.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 2 sowie die Lage des Stellplatzes Nr. 15 in der Tiefgarage ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.

³ Quelle: Umweltatlas Naturgefahren / www.umweltatlas.bayern.de

4.5.1 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden den Aufteilungsplan Nr. 86/92 als Anlage zur Bescheinigung vom 02.04.1992 entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Fertigbaumaße, von denen kein Putzabschlag mehr vorgenommen werden muss. Grundflächen von Balkonen, Loggias und Dachterrassen werden gemäß Modellangaben des örtlichen Gutachterausschusses i. d. R. zu einem Viertel berücksichtigt.

Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Die ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Wohnung Nr. 2	Diele	ca. 9,30 m ²		
	Schlafzimmer	ca. 14,65 m ²		
	Wohnzimmer	ca. 19,80 m ²		
	Zimmer	ca. 17,00 m ²		
	Küche	ca. 8,00 m ²		
	Bad	ca. 5,40 m ²		
	Gang/WC	ca. 2,70 m ²		
	Zimmer (Treppenhaus)	ca. 11,60 m ²		
Zwischensumme				ca. 88,45 m ²
abzügl. Putz		3 %		ca. 2,65 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)				ca. 85,80 m ²
zuzügl. Loggia		11,23 m ²	1/4	ca. 2,81 m ²
Wohnfläche				ca. 88,60 m² rd. 88,60 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. 2	ca. 19,80 m ²		rd. 19,80 m²

4.5.2 Nutzer / Mietverhältnis

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Wohnung Nr. 2 in einem unbewohnten und unvermieteten Zustand. Der Kellerraum Nr. 2 ist an den Bewohner des Dachgeschoss vermietet.

Gemäß der Angaben der Antragsstellerin wurde der Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 zum Wertermittlungszeitpunkt für einen monatlichen Mietzins von 60,00 Euro vermietet.

4.5.3 Hausgeld

Nach Angaben der Antragstellerin werden weder Hausgeldabrechnungen noch Wirtschaftspläne erstellt.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum wurde mittels der folgenden Bewilligungsurkunden vollzogen:

- 1) Bewilligung vom 22.07.1992 – URNr. 2118-G-92;
- 2) Bewilligung vom 22.10.1992 – URNr. 3185-G-92;
- 3) Bewilligung vom 23.10.1992 – URNr. *unbekannt / Urkunde nicht auffindbar beim GB-Amt;*
- 4) Bewilligung vom 19.04.1993 – URNr. A1285/93;
- 5) Bewilligung vom 17.06.1993 – URNr. *unbekannt / Urkunde nicht auffindbar beim GB-Amt;*
- 6) Bewilligung vom 12.07.1993 – URNr. B2330/93.

Ausschnitt aus der Bewilligungsurkunde vom 22.07.1992 – URNr. 2118-G-92:

III. Besondere Vereinbarungen

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß § 10 Abs. 2 WEG wird als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

An den drei Gebäuden, d.h. dem Altbau, dem Neubau auf FINr. 1070/5 und dem Neubau auf der Teilfläche von FINr. 1070/6, werden Sondernutzungsrechte jeweils in der Weise begründet, dass jeder Sondereigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum des Gebäudes erhält, in dem das jeweilige Sondereigentum liegt. Das Sondernutzungsrecht erstreckt sich darüber hinaus auf die gesamte Grundstücksfläche, die das jeweilige Haus umgibt. Auf den beigefügten Plan, in dem die entsprechenden Flächen farblich dargestellt sind, wird verwiesen. Dabei wird die Tiefgarage dem Sondernutzungsrecht der Einheiten des Neubaus auf der Teilfläche von 1070/6 zugewiesen.

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre. Die Zuweisung geschieht in der Weise, wie dies nach der Vorurkunde im Falle der Realteilung erfolgen sollte.

Jeder Miteigentümer hat die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern (dies gilt insbesondere für die Teile, die nach dem Gesetz Gemeinschaftseigentum, jedoch entsprechend dieser Urkunde Sondernutzungsrecht des entsprechenden Sondereigentümers sind).

1. Unterhaltungspflicht

Jeder Miteigentümer ist dem anderen gegenüber verpflichtet, Haus und Grundstück in einem ordentlichen Zustand zu halten. Bei der äußeren Gestaltung ist auf den einheitlichen Charakter der Wohnanlage Rücksicht zu nehmen. Auch bei der Grundstücksgestaltung, insbesondere Bepflanzung ist auf gemeinsame Belange Rücksicht zu nehmen.

2. Kosten und Lasten

Es werden drei getrennte Abrechnungsgemeinschaften gebildet: Altbau, Neubau auf FINr. 1070/5 und Neubau auf Teilfläche von FINr. 1070/6 einschließlich der Tiefgarage.

Jeder Miteigentümer trägt die auf seinen Haus- und Grundstücksteil treffenden Kosten und Lasten allein. Nur so weit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen. Versicherungen sollen so weit wie möglich getrennt abgeschlossen werden.

Sondernutzungsrechte - Sondereigentum Nr. 2:

Der Ausübungsbereich für das Sondernutzungsrecht der Einheiten Nr. 1, 2 und 3 im Altbau ist im nachfolgenden Lageplan „gelb“ eingezeichnet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 02.04.1992.

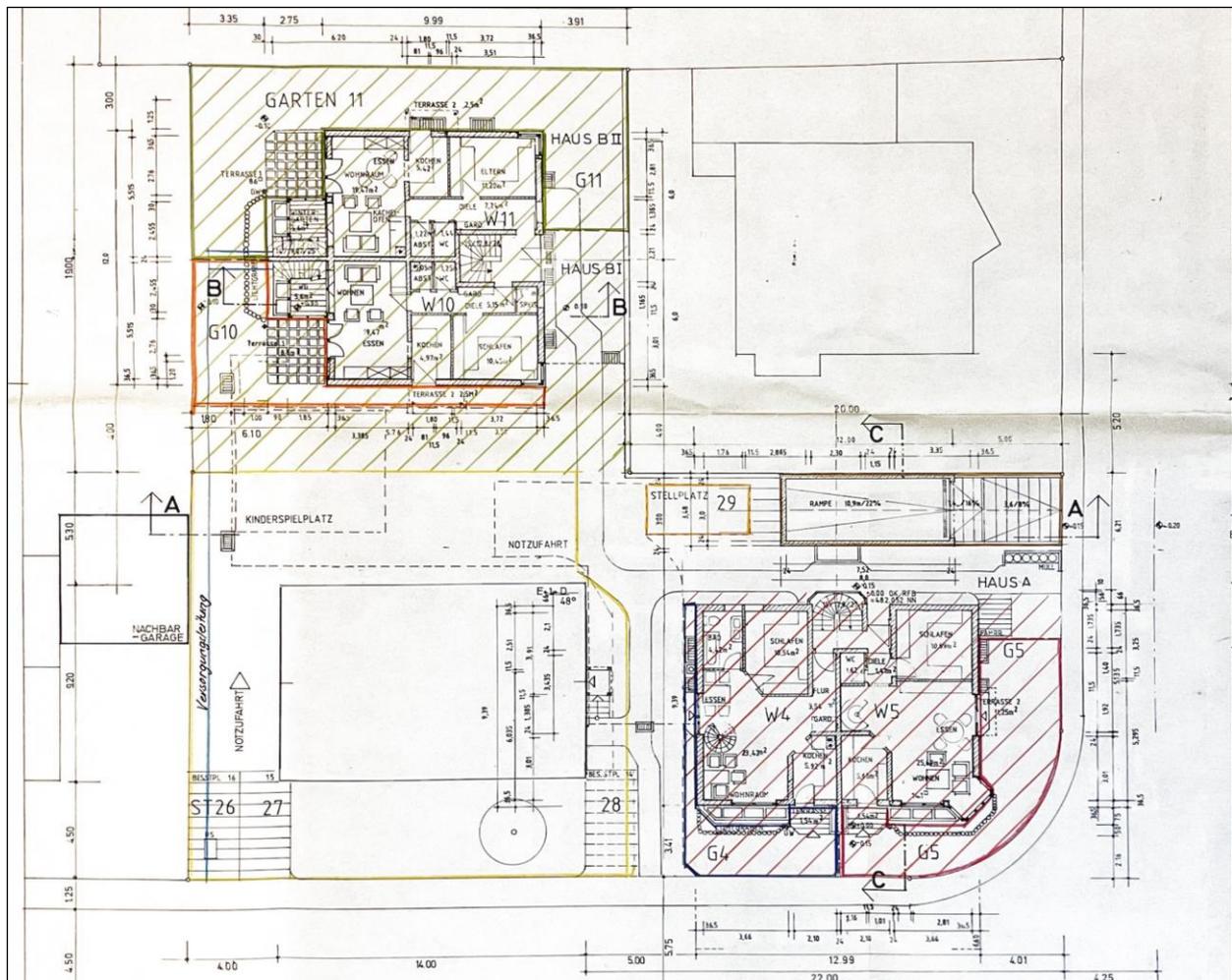
Tiefgaragenstellplatz Nr. 15:

Den jeweiligen Sondereigentümern Nr. 14, 15 und 16 steht das Recht zu, die im nachfolgenden Lageplan „braun“ eingezeichnete Zufahrt zur Tiefgarage mitzubenefizieren.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 06.04.1993.

Im Übrigen sind die nicht farbig angelegten Grundstücksflächen gemeinschaftlich von Haus A und Haus B zu nutzen, während der im Lageplan schwarz umstrichelt eingezeichnete Kinderspielplatz von allen Wohnungs- bzw. Teileigentümern gemeinschaftlich genutzt werden kann und demgemäß die Sondernutzungsrechte für den Altbau (gelb eingezeichnet) sowie für das Haus B (grün schraffiert) eingeschränkt sind.

Ausübungsbereich der Sondernutzungsrechte – Bewilligung vom 12.07.1993 – URNr. B2330/93:



4.5.5 Gebäudeversicherung

Hierzu liegen dem Unterzeichner keine Angaben vor.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Dachau befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Teil eines allgemeinen Wohngebiet (WA)⁴ dar. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt eine offene Bebauung mit Wohngebäuden mit i. d. R. bis zu zwei Vollgeschossen auf.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁵ einzustufen.

4.6.1 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet.⁶

4.6.2 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.⁷

⁴ Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

⁵ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

⁶ Telefonische Auskunft vom 19.02.2025 durch die Stadtverwaltung Dachau

⁷ Telefonische Auskunft vom 19.02.2025 durch die Stadtverwaltung Dachau

4.6.3 Baugenehmigung

Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten aus der Bauakte nicht recherchiert werden. Im Zuge der Bauakteneinsicht bei dem Stadtbauamt Dachau konnten folgende Eingabepläne und Genehmigungsbescheide der Bauakte entnommen werden:

- Eingabeplan zum Wohnhausneubau, genehmigt am 30.07.1958, Plan Nr. nicht lesbar;

Der im Anhang beigefügte Aufteilungsplan (Wohngebäude und Tiefgarage) wurde der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in Dachau entnommen. Der vorliegende Plan konnten vom Unterzeichner nur in den besichtigten Bereichen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen werden. In diesen Bereichen konnten keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt werden. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben.

4.7 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut Fachinformationssystem des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege⁸ handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden um **keine Einzeldenkmäler**. Das Grundstück ist ebenfalls nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

⁸ Quelle: www.blfd.bayern.de

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, der vorliegende Eingabeplan vom 06.05.1958 (Plandatum) und die Baubeschreibung zur Urkunde vom 19.04.1993 – URNr. A 1285.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Kleiststraße 10

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus
Geschosse	zweigeschossig mit Keller- und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1958/59
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundament	Beton
Keller	Mauerwerk, ca. 36 cm stark
Decken	Massivdecke über Keller, Holzbalkendecken ab Erdgeschoss
Umfassungswände	Mauerwerk, ca. 36 cm stark
Fassade	Rauputz und weiß gestrichen
Innenwände	Mauerwerk, ca. 12 – 25 cm stark
Dachform / Dachdeckung	Holzdachstuhl als Satteldach ausgeführt mit roter Pfanneneindeckung und vier Dachgauben
Hauseingang / Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none">· Hauseingangstür als Holzrahmentür mit Glasfüllung, Außenlaibung Haustür eingefasst mit Granitplattenverkleidung;· Klingel- mit Sprechanlage in Türlaibung;· Briefkästen an der Hauswand vor dem Treppenpodest;· Vierstufiges Treppenpodest zum Hauseingang mit Vordach als Holzkonstruktion und Pfanneneindeckung mit Entwässerung;· Geschosstreppe als geschlossene Holzwangetreppe – Trittstufen, Setzstufen und Podeste mit PVC-Belag;· Treppengeländer bestehend aus einer Metallkonstruktion mit PVC-ummantelten Handlauf und Absturzsicherung aus gespannten Gummiseilen;· Wände und Decken verputzt und getönt gestrichen;

Wohnungseingangstür	Füllungstür mit Holzzarge, weiß lackiert (geringer Einbruchschutz, ohne Dichtung)
Personenaufzug	nicht vorhanden
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Viessmann Vitogas 100 GS1, Baujahr 2003) mit Warmwasserspeicher (Viessmann Vitocell 100). Die Räume werden mittels Plattenheizkörpern mit Thermostatventil beheizt. Die Heizungsrohre verlaufen innerhalb der Wohnung in Rohr-Sockelleisten. Weiterhin befindet sich innerhalb der Wohnung ein Kachelofen mit Ölheizeinsatz (Buderus'sche Eisenwerke zu Wetzlar, Gerätetyp 371/376).

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 2

Fenster	<ul style="list-style-type: none">· Weiße Kunststofffenster mit Drehkippbeschlägen und Standard-Isolierglas (Baujahr 2006);· Treppenhauszimmer mit Balkonfenstertür aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung (Baujahr 2013);· Außenrollläden aus Kunststoff als Einbau- und Vorbaurolläden;
Bodenbeläge	Laminat: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Zimmer, Zimmer Fliesen: Bad, Diele, Gang, Abstellkammer (ehem. WC) Vinyl: Küche
Wandgestaltung	<ul style="list-style-type: none">· Verputzt und weiß oder getönt gestrichen· Wandflächen im Bad raumhoch gefliest, weiß marmorierter Farbton mit Bordüre· Fliesenspiegel in der Küche, weiß melierter Farbton
Deckengestaltung	Verputzt und weiß gestrichen
Innentüren	Füllungstür mit Holzzarge, weiß lackiert, ohne Dichtungen; Tür zum Schlafzimmer und Küche mit Glaseinsatz
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde überwiegend unter Putz, vereinzelt aber auch Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler, ausgestattet mit sechs Schmelzsicherungen, befindet sich im Gang. Eine Fehlerstrom-Schutzschaltung ist nicht verbaut. Die Installation ist insgesamt veraltet. Klingel mit Türsprechanlage und Türöffner.

Sanitärinstallation	<ul style="list-style-type: none">· Bad mit Hänge-WC nebst Unterputzspülkasten, Waschbecken und Badewanne;· Sanitärkeramik in Weiß gehalten, Armaturen als Einhebelmischer verchromt, ausgeführt,
Rauchwarnmelder	vorhanden
Balkon / Loggia	Loggia mit Fliesenbelag, Geländer als Edelstahlkonstruktion mit Glasfüllung

5.2 Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage

Tiefgarage	Die Tiefgarage wurde in Stahlbetonbauweise errichtet und erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 1070/5 und 1070/6. Der Tiefgaragenboden zeigt einen verriebenen Stahlbeton. Die Wände und Decken zeigen den Rohbeton und sind weiß gestrichen. Garagentor als Metallschwingtor mit Elektroantrieb. Die Durchfahrtshöhe liegt bei etwa zwei Meter.
------------	---

5.3 Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

In der Küche befindet sich eine Küchenzeile der Firma Impuls Küchen mit Unter- und Oberschränken mit buchfarbenen Fronten und Spülmöglichkeit, einer Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff mit Granit-Dekor und diversen Elektrogeräten (Kühlschrank, Spülmaschine, Herd mit 4 Kochzonen, Abzugshaube und Backofen).

Die Werterhöhung dieser Bauteile bemisst nicht nach dem Zeitwert, sondern lediglich aus der daraus resultierenden Erhöhung des Marktwertes und die ist in der Regel nicht signifikant. Einbauküchen im mittleren Preissegment haben eine wirtschaftliche Lebensdauer von etwa 15 Jahren. Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten wurde die Küche durch einen ehemaligen Mieter vor etwa 10 – 15 Jahren eingebaut. Aufgrund des Alters bleibt die Küchenzeile bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

5.4.1 Energieeffizienz⁹

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energiesparverordnung zum Energieverbrauch wurde nicht in Vorlage gebracht. Es ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus einen im Mittel erhöhten End- bzw. Primärenergiebedarf aufweist, was der Konstruktionsweise und der Ermangelung durchgeführter Energieeinsparmaßnahmen geschuldet ist.

5.5 Instandhaltungszustau / Sanierungsmaßnahmen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die folgenden Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Sie beruhen auf offensichtlichen Schäden, die bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht überprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Gemeinschaftseigentum – Wohngebäude:

Das Gebäude Kleiststraße 10 ist in einem seinem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Zustand. Bei der Besichtigung wurden vor allem an den Außenwänden im Kellergeschoss, vereinzelt an den Innenwänden, feuchtebedingte Verfärbungen und Putzabplatzungen bis auf Höhe von etwa 1,5 Meter festgestellt. Auch am Sockel der Außentreppe sind feuchtebedingte Putzabplatzungen sichtbar.

Ansonsten konnte am Gemeinschaftseigentum des Wohngebäudes, außer der üblichen Abnutzung, kein nennenswerter Instandhaltungszustau festgestellt werden. Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

Wohnungseigentum – Sondereigentum Nr. 2:

Die Bewertungseinheit erscheint in einem gepflegten Zustand, wobei die Innenausstattung leichte Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren aufweist. An sämtlichen Türen sind Lackabplatzungen an den Holztürstöcken erkennbar. Malerarbeiten sind auch an den Wand- und Deckenflächen erforderlich, da diese nicht fachgerecht ausgeführt wurden. Zudem wurde eine leichte Durchhängung der Holzbalkendecke festgestellt. Die Elektroinstallation ist nicht mit einem FI-Schutzschalter ausgestattet und verfügt lediglich über sechs Drehsicherungen sowie eine begrenzte Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen. Die Elektroinstallation erfüllt damit nicht mehr die gegenwärtigen technischen Anforderungen.

Gemeinschaftseigentum – Tiefgarage:

An den Wand- und Deckenflächen in der Tiefgarage sind Verschmutzungen und feuchtebedingte Verfärbungen sowie Stockflecken sichtbar. Außerdem sind kleinere Betonschäden an der Decke erkennbar.

5.5.1 Instandhaltungsrücklage

Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten wurde bisher keine Instandhaltungsrücklage angespart.

⁹ Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Für die weitere Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das separate Zimmer mit Zugang zum Balkon in die Wohnung integriert wird und sich die Wohnung Nr. 2 somit als 4-Zimmer-Wohnung darstellt. Um das Zimmer in die Wohnung zu integrieren, besteht die Möglichkeit, einen Wandsdurchbruch zwischen Flur und Zimmer herzustellen und eine Tür einzubauen. Die Kosten hierfür werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Die Grundrissgestaltung der Einheit Nr. 2 entspricht nach dem Umbau den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen für einen mehrköpfigen Haushalt. Die Wohnräume sind ausreichend groß und weisen die notwendigen Stellflächen auf. Die Erschließung der einzelnen Räume erfolgt weitestgehend über die Diele bzw. den Gang. Positiv zu bewerten ist, dass die Wohnung über einen Freisitz in Form eines Balkons verfügt. Nachteilig für die vorgefundene Wohnungsgröße ist, dass in der Wohnung nur über ein Bad mit WC zur Verfügung steht. Zusätzliche Abstellflächen außerhalb der Wohnung bietet das Kellerabteil mit einer Fläche von rund 19,8 m².

Der Tiefgarageneinzelstellplatz mit Abmessungen von circa 5,2 m x 2,3 m erfüllt nicht mehr die Mindestanforderungen für einen Einstellplatz. Gemäß Garagenverordnung muss ein notwendiger Einstellplatz mindestens eine lichte Breite von 2,4 Metern, wenn eine Längsseite vorhanden ist, sowie eine Länge von mindestens 5 Metern aufweisen.

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über ausreichend groß dimensionierte Fensterelemente. Drei Aufenthaltszimmer sowie der Balkon sind nach Südosten zur Straße orientiert. Die Nebenräume (Küche, Bad und Abstellkammer) sowie ein Zimmer sind hingegen zur schwächer belichteten Nordostseite gerichtet. Zusätzlich wird das Wohnzimmer über ein zweites Fensterelement von Südwesten belichtet. Abweichend vom Aufteilungsplan verfügt das Zimmer in der westlichen Gebäudeecke über kein zweites Fensterelement auf der Südwestseite. Innenliegend und somit künstlich belichtet werden muss lediglich die Diele.

Insgesamt kann nur von einer durchschnittlichen bis guten Belichtung der Wohneinheit ausgegangen werden. Eine ausreichende Quer- und Einzelraumlüftung ist möglich.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Das Gebäude und die darin befindlichen Flächen und technischen Anlagen befinden sich weitestgehend in einem veralteten Zustand. In den letzten 25 Jahren wurden mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2003 keine nennenswerten Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen am Wohngebäude durchgeführt. Die Dacheindeckung und der Zählerschrank im Keller wurden bereits erneuert. Im Zuge der Wertermittlung konnte nicht ermittelt werden, wann diese Sanierungen durchgeführt wurden. Die Bausubstanz ist im Keller durch die vorgefundenen Feuchtigkeitsschäden bereits angegriffen. Hier besteht ein entsprechend hoher Sanierungsbedarf in den kommenden Jahren.

Die Wohnung befindet sich in einem vermietbaren Zustand mit mittlerem Ausstattungsstandard. Vor einem Neubezug sollten Schönheitsreparaturen an den Wand- und Deckenflächen sowie an den Türzargen durchgeführt werden. Außerdem sollte die Elektroinstallation den heutigen Anforderungen – Einbau von Sicherungsautomaten und FI-Schalter – angepasst werden. Nach Angaben der Antragstellerin wurde die Wohnung zuletzt vor circa 10 Jahren renoviert. Die Fensterelemente wurde überwiegend im Jahr 2006 erneuert.

6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

Relevante Immissionsbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen etc. wurden bei der Ortsbesichtigung mit Ausnahme des lagetypischen innerstädtischen Verkehrslärms nicht festgestellt.

6.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich
Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut
Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine eher niedrige Nachfrage mit nachlassenden Kaufpreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus. Insbesondere unsanierte Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienzklasse sind von dem Preisverfall betroffen.

6.6 Marktsituation

Auf dem Dachauer Immobilienmarkt konnte durch den örtlichen Gutachterausschuss festgestellt werden, dass im Jahr 2022 und 2023 die Anzahl der Kaufverträge (Transaktionen) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2021) und die Geld- und Flächenumsätze zurückgegangen sind. Für das Jahr 2024 liegen bisher keine Auswertungen vor. Nach Jahren der steigenden Kaufpreise ist auf dem Immobilienmarkt ein Trendwände, in allen Einzelmarktsegmenten, hin zum einem Käufermarkt zu erkennen.

Der Unterzeichner verweist auf die nachfolgende Grafik (Index für Wohnbauland) aus der Marktübersicht 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Dachau:

Index für Wohnbauland gesamter Landkreis		
Jahrgang	Index	Änderung zum Vorjahr in %
2020	364,57	17,15%
2021	429,28	17,75%
2022	459,31	6,99%
2023 (August)	323,34*	-29,60%*

*) Da zum angegebenen Stand nur insgesamt zwei repräsentative Kauffälle aus Dachau und Karlsfeld vorliegen, sind bei der Interpretation des angegebenen Indexwertes neben konjunkturellen Entwicklungen auch lagebedingte Wertunterschiede in Betracht zu ziehen.

7 Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönliche Verhältnisse (unerfahrener oder geschäftstüchtiger Verkäufer, etc.), zu erzielen wäre. Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 24 und 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 38 bis 39 ImmoWertV) heranzuziehen. Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren.

Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der Modellkonformität. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundsätzlich sind nicht ausschlaggebend für die Anwendung eines Verfahrens die Eigennutzung oder Vermietbarkeit eines Objekts, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer. Überschneidungen sind möglich, sodass sich folglich im Einzelfall die Anwendung mehrerer Verfahren empfiehlt.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. So werden unbebaute Grundstücke und der Wert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren bewertet, da man sich auf diesem Teilmarkt überwiegend an den Quadratmeterpreisen orientiert. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, wenn keine vergleichsgeeigneten Daten zu ermitteln sind.

Das Ertragswertverfahren findet immer dann Anwendung, wenn der Markt eine Ertragserzielung zugrunde legt und eine Nutzung als Renditeobjekt anerkennt, wie bei Miet-, Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bei Industriebetriebe.

Steht bei Kaufinteressenten der individuelle Nutzungswert im Vordergrund, gehen sie zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters, des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Das Sachwertverfahren findet daher in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten orientiert und nicht auf Ertragserzielung ausgerichtet ist (z. B. Einfamilienhäuser).

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkung

Das Vergleichswertverfahren (comparison method) findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade bei Eigentumswohnungen, ausgelegt. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Zustandsmerkmale, wie z. B. Größe, Lage, Zustand usw.) wie auch im indirekten Vergleich (z. B. Auswertungen des Gutachterausschuss im Jahresmarktbericht) herangezogen.

8.2 Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen

Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau insgesamt 8 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum mitgeteilt.

Lage:

Wie das Bewertungsobjekt selbst befinden sich alle Vergleichswohnungen in einer durchschnittlichen bis guten Wohnlage in den Stadtteilen Dachau Süd, Himmelreich und Augustenfeld. Da die Lagekriterien voneinander abweichen, sind diesbezüglich Korrekturen vorzunehmen.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 9 %¹⁰ gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau erhebt hierzu keine statistische Auswertung.

Im vorliegenden Fall wurde eine Vergleichswohnung in vermietetem Zustand veräußert, wobei den ergänzenden Angaben zu den Vergleichspreisen keine Angaben zur Miethöhe entnommen werden können. Auch über die Dauer der Mietbindung liegen keine Informationen vor. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurde ein Aufschlag von 9 % auf den Kaufpreis der lfd. Nr. 6 vorgenommen. Bei dem gewählten Ansatz wurde davon ausgegangen, dass die Wohnung marktüblich vermietet ist.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird auftragsgemäß von einem mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen ausgegangen, sodass ein eventuelles Mietverhältnis keinen Einfluss auf die Bewertung nimmt.

Zeitpunkt Verkauf:

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss konnte bei Wohnimmobilien im Jahr 2023 in fast allen Teilmärkten (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein

¹⁰ Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2023

Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt werden. Somit setzte sich der Trend gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 fort.

Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und Unsicherheiten im Zuge der Energiewende sein. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 12 % im Jahr 2023 und von 5 % im 1. bis 3. Quartal 2024 vorgenommen. Dabei wird jeweils ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Bei Objekten, bei denen Angaben zur Sanierungsstufe der Häuser vorlagen, wurden diese auch entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigen Ermessen, da vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

Bei Objekten, bei denen Angaben zur Sanierungsstufe der Wohnung vorlagen, wurden diese auch entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigen Ermessen, da vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Sonstige wertrelevante Merkmale:

Sonstige wertrelevante Merkmale wie die Geschosslage, das Baujahr und das Vorhandensein eines Aufzuges oder Balkons/Terrasse, werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge, nach Ermessen des Sachverständigen, an das bewertende Objekt angepasst.

Dem Verfasser sind die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte bekannt, jedoch nicht die genaue Lage innerhalb der Wohnanlage. Alle Vergleichsobjekte werden anonymisiert dargestellt, da der Sachverständige verpflichtet ist, alle Hinweise, die auf eine Identifizierung eines der Vergleichsobjekte hinweisen, zu vermeiden. Hierzu verweist der Sachverständige auch auf die Niederschrift über die Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung von Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz betreffend der Erteilung von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung (§11 BayGaV).

Der nachfolgenden Tabelle sind die Vergleichsobjekte und die Anpassungen zu entnehmen:

Vergleichspreisauskünfte - Wohnungen						
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Vermietet	Baujahr Haus	Etage	Kaufpreis pro m ²
1	Feb 24	69 m ²	nicht vermietet	1972	2. OG	4.420 €
2	Dez 23	53 m ²	nicht vermietet	1970	2. OG	5.091 €
3	Sep 23	105 m ²	nicht vermietet	1972	1. OG	4.000 €
4	Aug 23	74 m ²	nicht vermietet	1975	1. OG	5.273 €
5	Aug 23	75 m ²	nicht vermietet	1973	unbekannt	5.320 €
6	Feb 23	54 m ²	vermietet	1972	2. OG	4.259 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)						4.727 €

Korrekturen												
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon/ Terrasse	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag	
1	3%	0%	-1%	0%	-2%	0%	-4%	3%	0%	0%	-1%	
2	0%	0%	-1%	0%	-2%	0%	-5%	0%	0%	0%	-8%	
3	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	-8%	0%	0%	0%	-10%	
4	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	-9%	0%	0%	0%	-11%	
5	3%	0%	0%	0%	-2%	0%	-9%	0%	0%	0%	-8%	
6	0%	0%	-1%	0%	-2%	0%	-15%	3%	0%	9%	-6%	

Bereinigter Vergleichspreis pro m ² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	4.376 €
Vergleichsobjekt 2	4.684 €
Vergleichsobjekt 3	3.600 €
Vergleichsobjekt 4	4.693 €
Vergleichsobjekt 5	4.894 €
Vergleichsobjekt 6	4.003 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	4.375 €
Standardabweichung	491 €
Variationskoeffizient	11,22%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne (Bandbreite) der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 3.600,- EUR bis 4.894,- EUR.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, unter Berücksichtigung des unzureichenden Schall- und Wärmeschutzes, der Feuchtigkeitsschäden im Keller sowie der vorhandenen Elektroinstallation ohne erforderliche Schutzleiter, folgender Basiswert im unteren Bereich der Spanne angesetzt werden:

Basiswert Sondereigentum (Wohnung) Nr. 2 = 4.200,- €/m²

8.2.1 Vergleichspreisauskünfte für Garagen / Stellplätze

Wertansatz Tiefgaragenstellplatz:

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohneinheiten veräußert. Dabei werden die Kaufpreisanteile nicht in jedem Vertrag extra ausgewiesen, sodass eine lückenlose Datenauswertung kaum möglich ist. Der örtliche Gutachterausschuss weist in seinem Marktbericht¹¹ folgende Spannen für wiederverkaufte Garagen/Tiefgaragenstellplätze (Dachau / Karlsfeld) aus:

Tiefgaragenstellplätze:	Spanne 6.000,- bis 34.000,- EUR	Median 19.150,- EUR
Garagen:	Spanne 14.000,- bis 35.000,- EUR	Median 25.000,- EUR

Unter Berücksichtigung des Zustandes und der Abmessungen sowie der Lage und der Parkplatzsituation im Wohngebiet kann folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 = 19.000,00 €/m²

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dieses den üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Rücklagenstand:

Rücklagen wurden bisher nicht gebildet. Aufgrund des Baujahres ist in den nächsten Jahren neben kleineren Reparaturen und anfallenden Wartungen auch mit Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zu rechnen. Da bisher keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde, wird daher aufgrund von Erfahrungswerten ein Marktanpassungsabschlag von 3 % vorgenommen.

Umbaumaßnahmen:¹²

Die Umbaukosten für die Einbindung des Schlafzimmers in die Wohnung sowie für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen wird ein pauschaler Ansatz von 150,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt, mithin rund 13.000,- Euro.

Sonstige Grundstücks- oder Gebäudemerkmale, die weitere Zu- oder Abschläge rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden.

¹¹ Gutachterausschuss Landkreis Dachau – Immobilienmarktbericht 2020 – 2022

¹² Der vorgenommene Wertabschlag entspricht nicht zwingend den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern ist vielmehr als Marktberücksichtigung anzusehen, welche sowohl unter- als auch oberhalb der tatsächlichen Beseitigungskosten liegen kann. Der Wertabschlag dient lediglich dem Zweck der Wertermittlung des Objektes, wobei eine 100 %-ige Genauigkeit nicht erforderlich und auch nicht möglich ist, da bspw. das Risiko von den Interessenten unterschiedlich bewertet wird, und zudem eine genaue Bestimmung der verwendeten Materialien und die Art und Weise wie eine Renovierung/Instandsetzung/Umbau durchgeführt wird, nicht im Vorfeld erfolgen kann, dies aber erheblichen Einfluss auf die entstehenden Kosten hat. Der Sachverständige empfiehlt daher vor Durchführung der notwendigen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung.

8.4 Vergleichswertberechnung

8.4.1 Wohnung Nr. 2

Wohnung inkl. Kellerraum		
88,60 m ² Wohnfläche	x 4.200,00 €/m ² Basiswert	372.120 €
vorläufiger Vergleichswert		372.120 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	-13.000 €
- Marktanpassung	-3,0%	-11.164 €
	aus dem vorl. VW	
Vergleichswert		347.956 €
Vergleichswert gerundet		348.000 €

8.4.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. 15

Tiefgaragenstellplatz		
1 x Stellplatz	x 19.000,00 € Basiswert	19.000 €
vorläufiger Vergleichswert		19.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	0 €
- Marktanpassung	0,0%	0 €
	aus dem vorl. VW	
Vergleichswert		19.000 €
Vergleichswert gerundet		19.000 €

9 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielendem Preis zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch beim vorliegenden Objekt zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen am Vergleichswert. Im Bewertungsfall leitet sich daher der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren ab.

9.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit den Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand, in Anlehnung an den Vergleichswert, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt fest:

(1) Wohnung nebst Keller Nr. 2:

€ 348.000,00

in Worten: Euro dreihundertachtundvierzigtausend

(2) Tiefgaragenstellplatz Nr. 15:

€ 19.000,00

in Worten: Euro neunzehntausend

9.2 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das auftraggebende Gericht, zu dem unter Ziffer 3 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens durch die Auftraggeberseite an Bietinteressenten werden zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Eine Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 12.02.2025



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation¹³



Südostfassade / Die Wohnung Nr. 2 erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss.



Blick in die Kleiststraße in Richtung Südwesten.



Blick auf das Eckgrundstück
Ecke Erich-Hubmann-Straße / Kleist-
straße

¹³ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehellt wurden.



Blick aus Richtung Norden



Nordwestansicht



Hauseingang an der Nordostseite



Treppenflur Erdgeschoss



Treppenflur 1. OG

Rechts Wohnungseingang zur Einheit
Nr. 2, links Tür zum Zimmer



Diele



Garderobe als Durchgang zum Abstellraum



Elektroinstallation ohne erforderliche Schutzleiter



Bad



Küche



Zimmer



Wohnraum



Schlafzimmer



Zimmer außerhalb der Wohnung



Balkon mit Südostausrichtung



Lackabplatzungen am Türrahmen



Dachspeicher



Gas-Heizung



Im Kellerraum Nr. 3 sind deutliche Feuchtigkeitsschäden an den Keller-
außenwänden sichtbar.



Waschraum



Tiefgaragenzufahrt von der Erich-Hub-
mann-Straße



Zufahrt mit einer Durchfahrtshöhe von 2,00 m

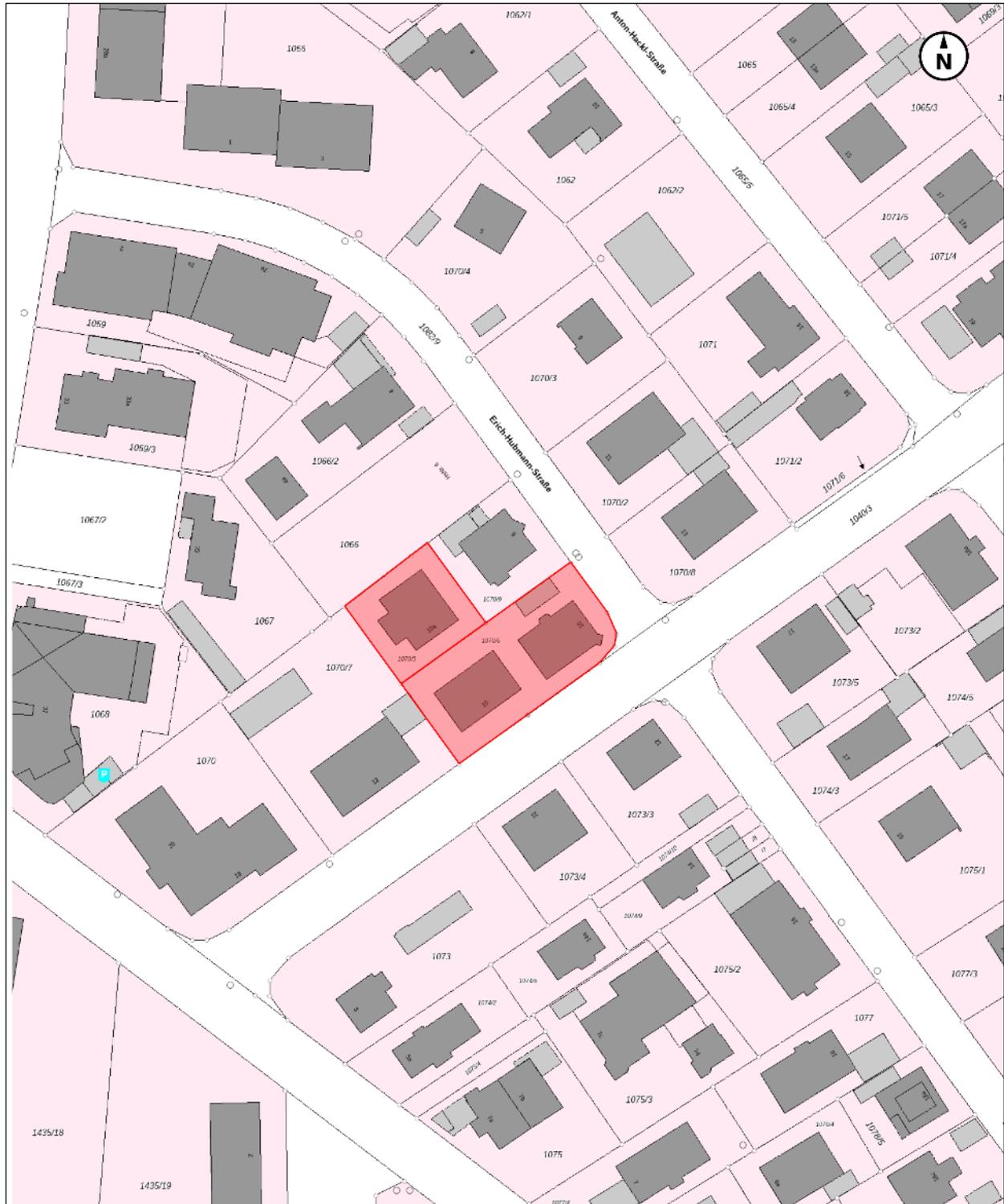


Tiefgaragenstellplatz Nr. 15



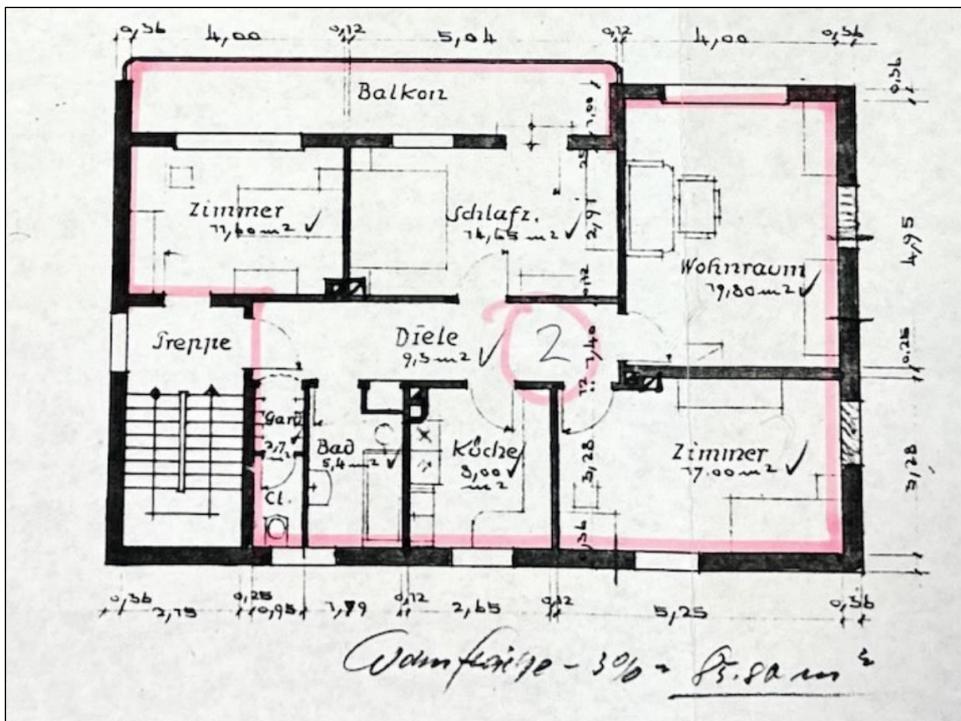
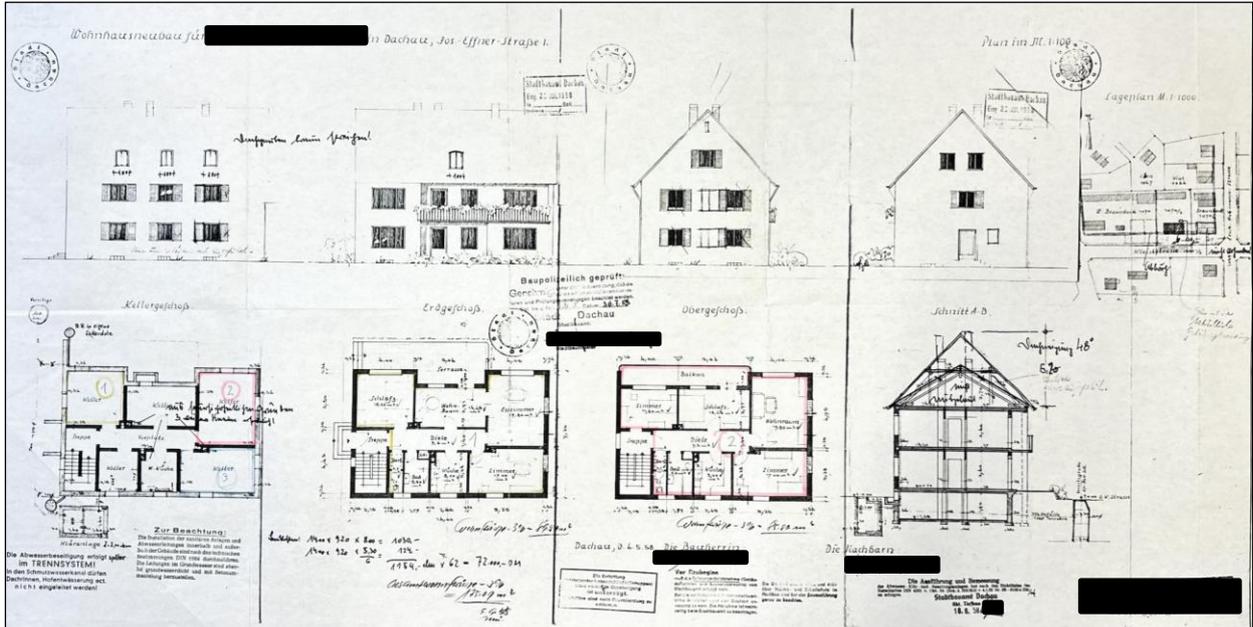
Gut erkennbar sind die Verschmutzungen und Verfärbungen an den Wand- und Deckenflächen.

10.2 Flurkarte¹⁴



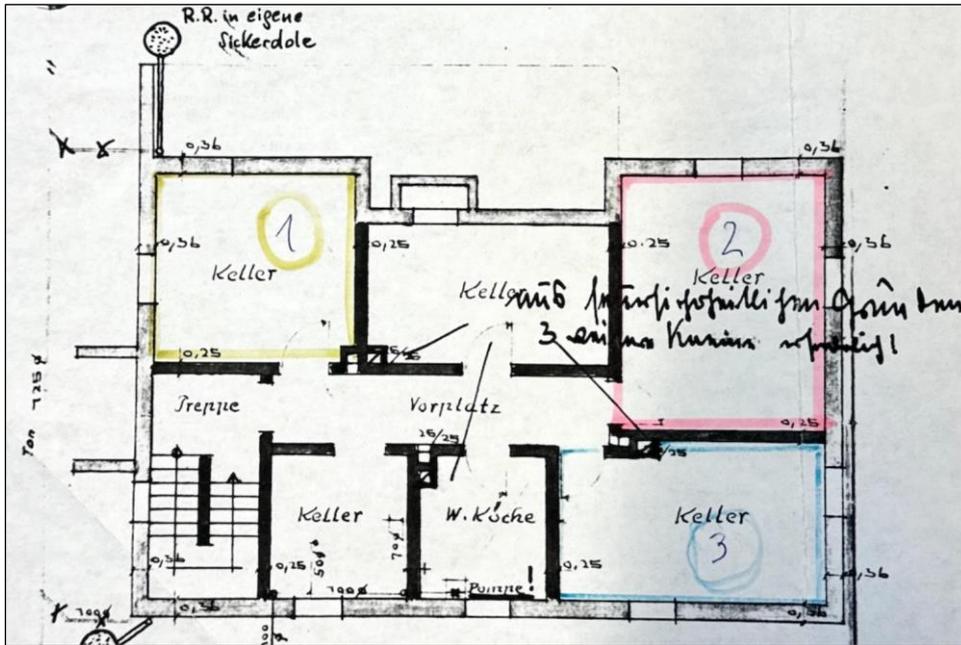
¹⁴ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:500 (nicht maßstabstreu)

10.3 Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan¹⁵ – Wohnung Nr. 2, Ansichten, Schnitt

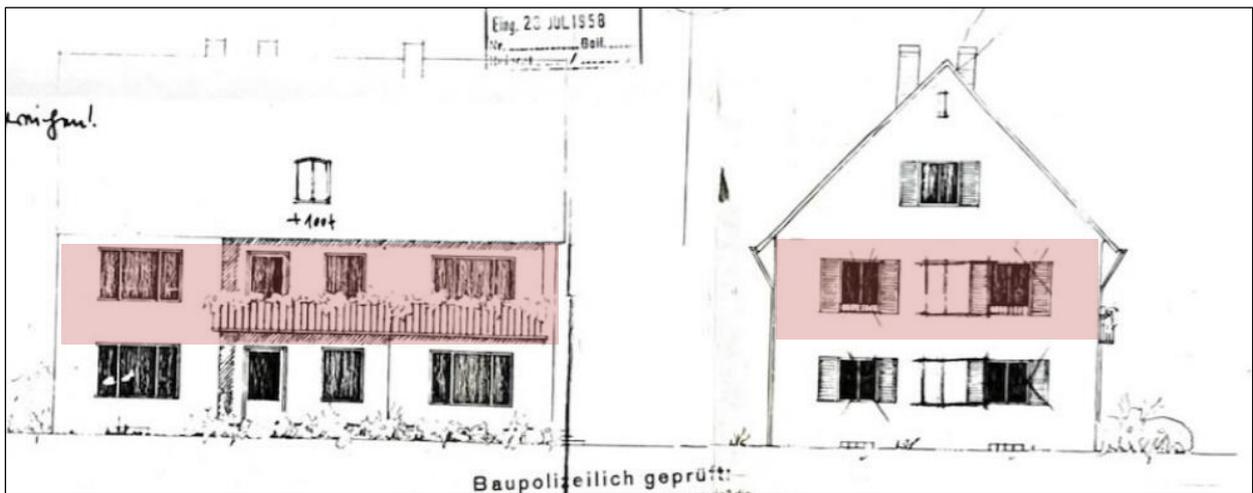


1. Obergeschoss

¹⁵ Aufteilungsplan als Anlage zu der Bescheinigung vom 02.04.1992, Plan Nr. 86/92

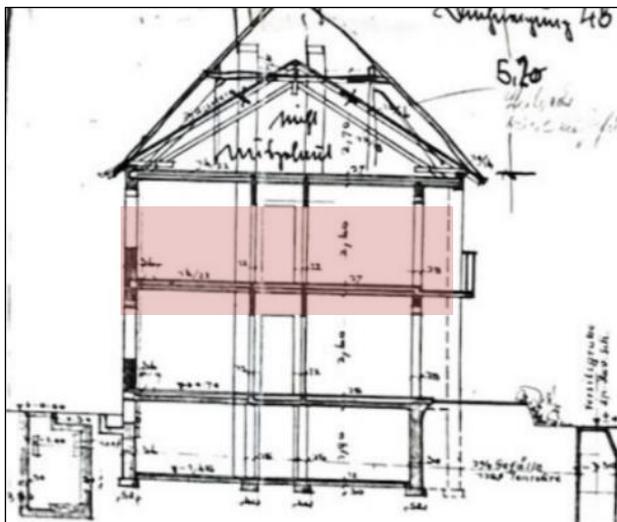


Kellergeschoss



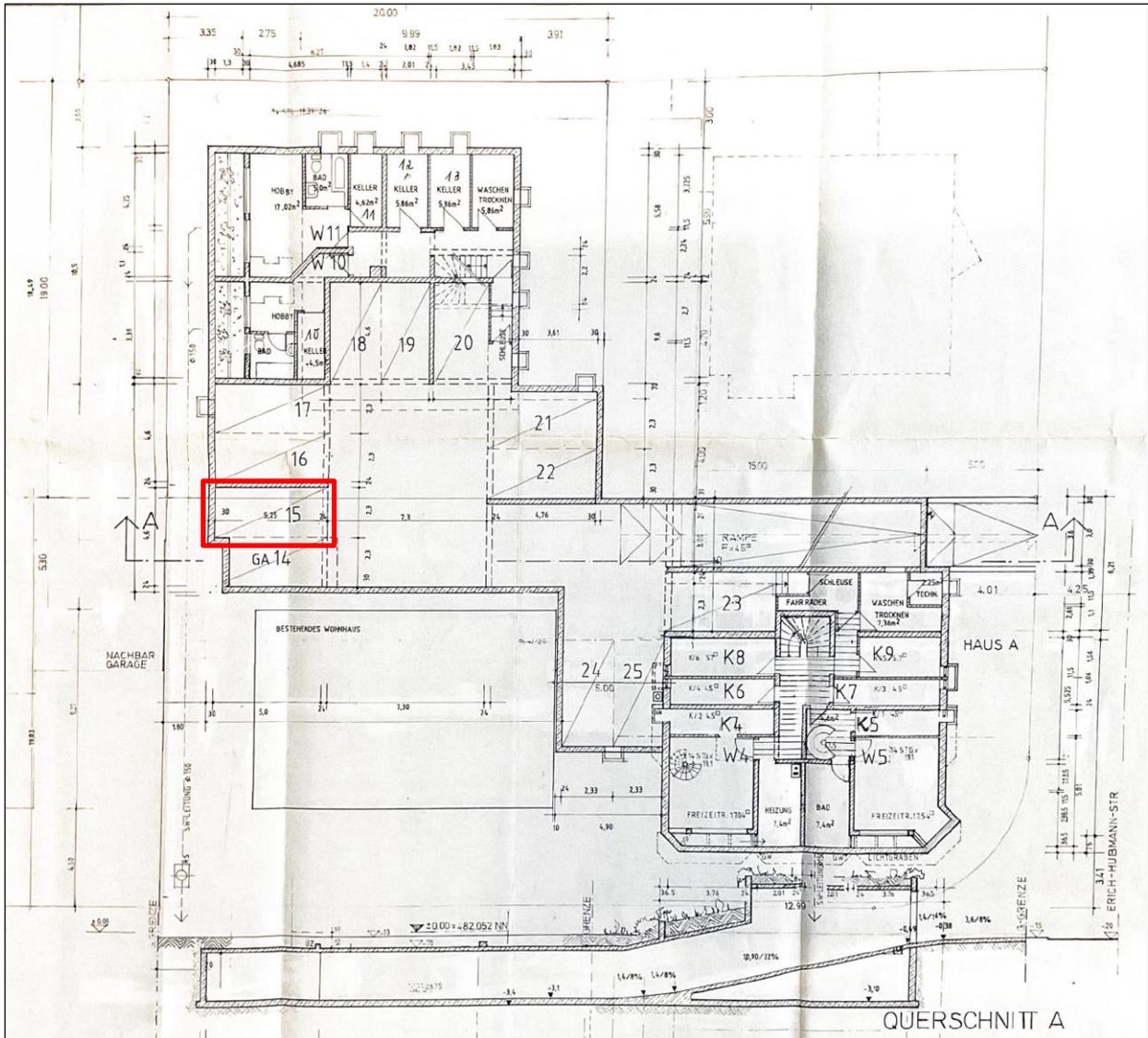
Südost Ansicht

Südwest Ansicht



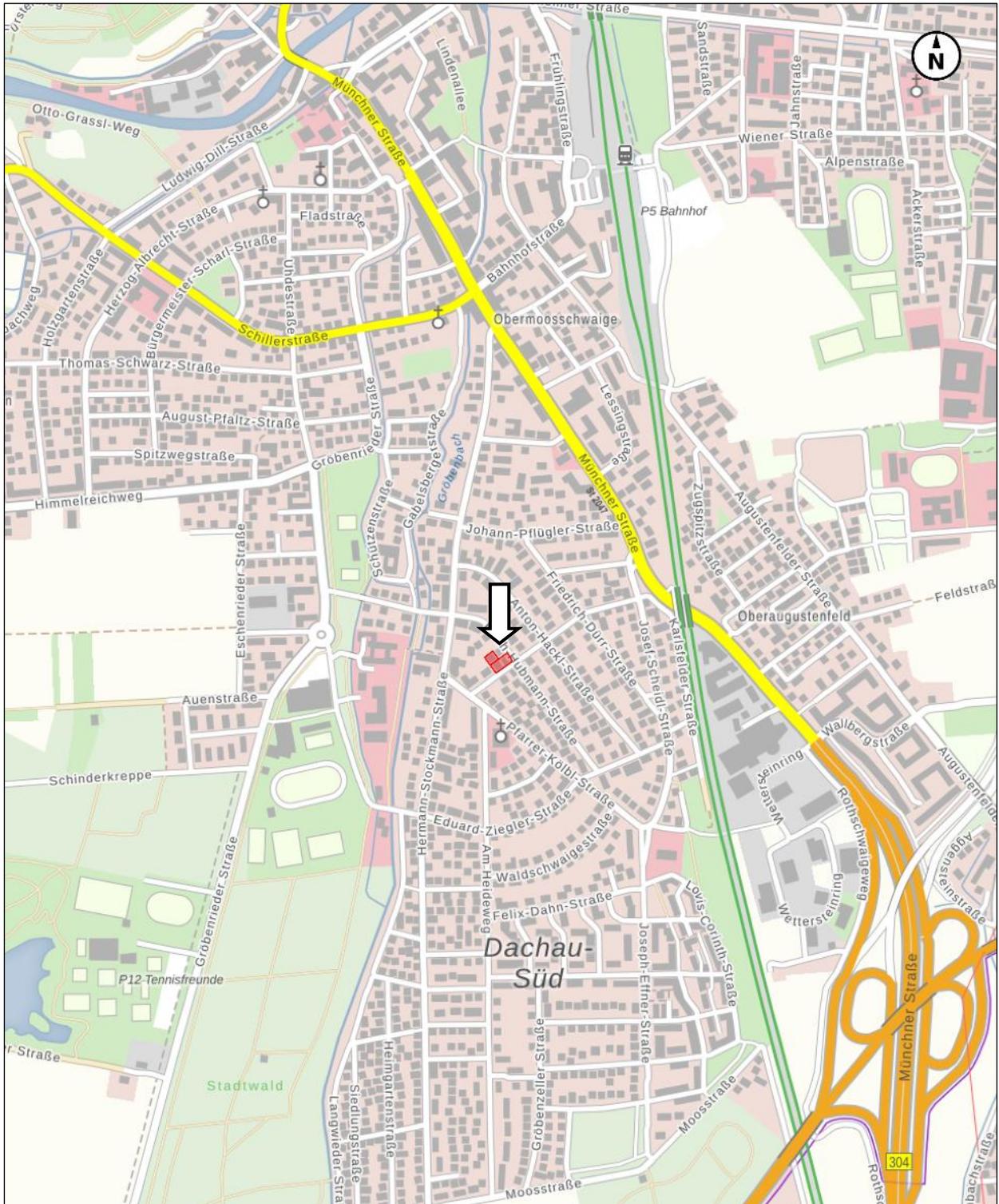
Schnitt A-B

10.4 Grundriss Keller-/Tiefgaragengeschoss¹⁶



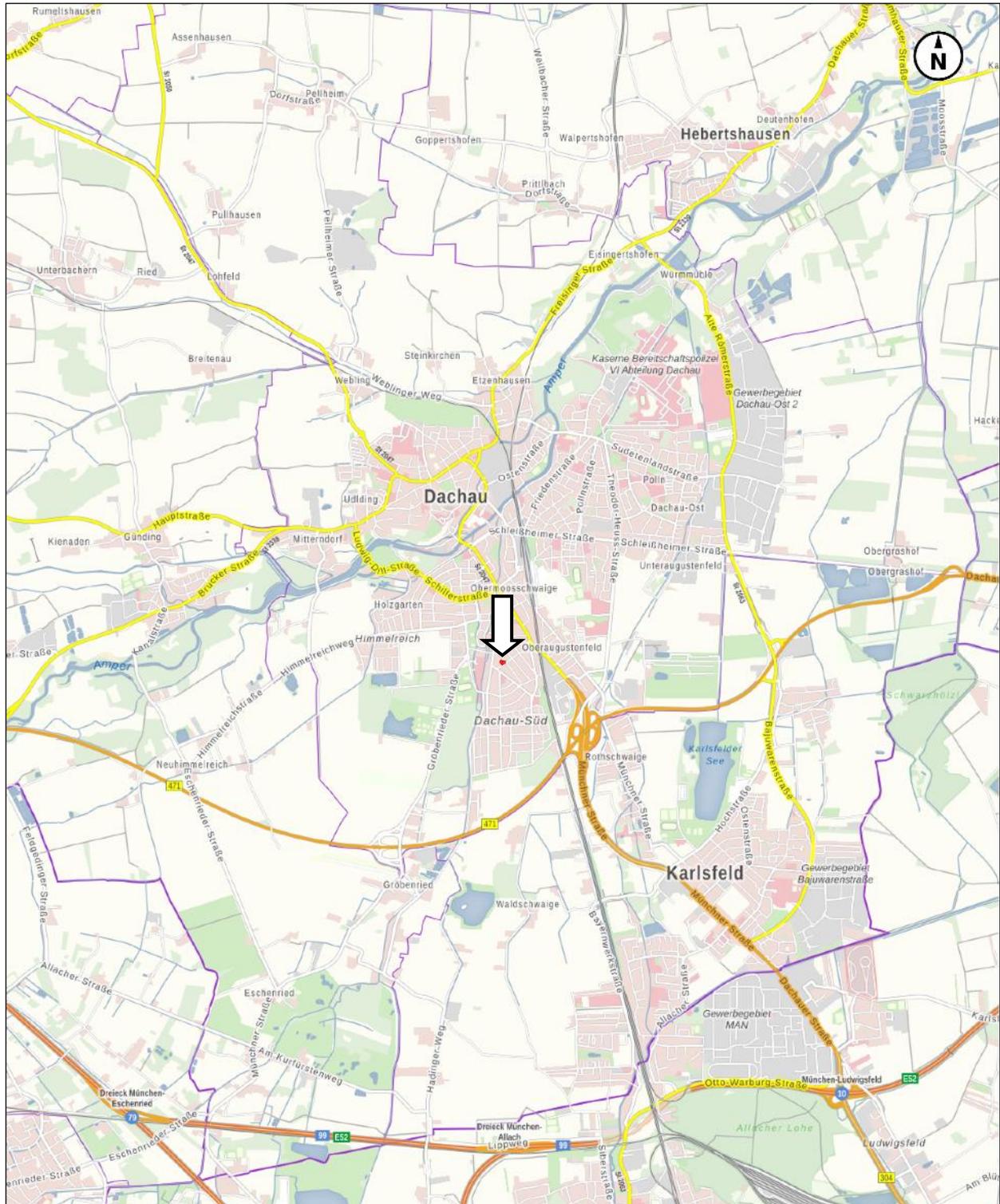
¹⁶ Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan vom 06.04.1993, Plan Nr. 137/93

10.5 Auszug aus der Stadtkarte¹⁷



¹⁷ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.6 Auszug aus der Umgebungskarte¹⁸



¹⁸ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:50.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.7 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kleiber

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Kleiber

„Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2018

Schwirley, Dickersbach

„Die Bewertung von Wohnraummieten“ bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

Ross, Brachmann, Holzer

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur und Informationsquellen dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte – **BauGB**

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**