

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1514 K 140/2025**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von



a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 66 mit ca. 34 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss Mitte,
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Kfz-Frestellplatz Nr. 258

b) Keller Nr. 188 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche

im Anwesen Rathausstraße 17 in 85757 Karlsfeld, zusammengesetztes Grundstück
Fl.Nrn. 737/18, 737/21, 737/22, Gemarkung Karlsfeld

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

15.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 25-1134 vom 12. November 2025
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	14
2.2.1 Bewertungsobjekt a)	14
2.2.2 Bewertungsobjekt b)	15
2.3 Grundstück	16
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	18
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	18
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.7 Bewertungsobjekte	22
2.7.1 Bewertungsobjekt a)	22
2.7.2 Bewertungsobjekt b)	25
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	25
2.9 Marktentwicklung	26
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	28
3.0 Bewertungskriterien	30
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	33
4.0 Vergleichswert	34
4.1 Bewertungsobjekt a)	34
4.2 Bewertungsobjekt b)	37
5.0 Verkehrswert	38

Anlagen:

Lage im Landkreis Dachau
Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000
Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Freiflächenplan mit Kfz-Freistellplatz Nr. 258
Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Keller Nr. 188
Aufteilungsplan, 4. Obergeschoss mit 1-Zimmer-Appartement Nr. 66
Fotos in Kopie vom 15.10.2025

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

- a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 66 mit ca. 34 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im 4. Obergeschoss Mitte, bestehend aus Wohn-/Schlafraum, Küche, Diele, Bad/WC sowie Südwestloggia mit rd. 7 m² Grundfläche, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Kfz-Freistellplatz Nr. 258
- b) Keller Nr. 188 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche

laut Aufteilungsplan im Anwesen Rathausstraße 17 in 85757 Karlsfeld, zusammengesetztes Grundstück Fl.Nrn. 737/18, 737/21, 737/22, Gemarkung Karlsfeld,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1514 K 140/2025, gemäß Anordnungsbeschluss vom 17.06.2025.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 15.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 17.06.2025, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Karlsfeld (Wohnungsgrundbuch), Blatt 13266, vom 30.04.2025, in Kopie
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Karlsfeld (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 13388, vom 30.04.2025, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung vom 08.11.1940, in Kopie
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 1766 vom 05.07.2002, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.05.2002 mit Freiflächenplan sowie Grundrissen Keller- und 4. Obergeschoss, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2163 vom 07.08.2003, in Kopie
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes vom 12.11.2018, als PDF-Datei
- Auszug aus der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 17.07.2007 bis 12.10.2023, als PDF-Datei
- Auszug aus den Protokollen über die Eigentümerversammlungen vom 08.10.2024 und 25.03.2025, als PDF-Datei
- Auszug aus den Gesamt-/Einzelabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 66 vom 11.12.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus den Wirtschaftsplan 2025 für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 für Wohnung Nr. 66 vom 20.02.2025, als PDF-Datei
- Auszug aus den Gesamt-/Einzelabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Keller Nr. 188 vom 11.12.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus den Wirtschaftsplan 2025 für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 für Keller Nr. 188 vom 20.02.2025, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Karlsfeld, Bauamt, vom 21.07.2025
- Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau sowie im Bereich der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 17.10.2025
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 10.07.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277/2005
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 15.10.2025 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die Innenbesichtigung des gegenständlichen 1-Zimmer-Appartements Nr. 66 (Bewertungsobjekt a) sowie des Kellers Nr. 188 (Bewertungsobjekt b) nicht möglich. Es konnte lediglich der gegenständliche Kfz-Freistellplatz Nr. 258 sowie exemplarisch ein Teil des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito in Augenschein genommen werden.

Auf Anweisung des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung daher ausschließlich nach äußerem Eindruck sowie nach den recherchierten Unterlagen.

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, wurden (auszugsweise)

- die Bewilligung vom 08.11.1940,
- die Teilungserklärung URNr. 1766 vom 05.07.2002,
- der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.05.2002 mit Freiflächenplan sowie Grundrissen Keller- und 4. Obergeschoss sowie
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2163 vom 07.08.2003

beschafft.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung (auszugsweise)

- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes vom 12.11.2018,
- die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 17.07.2007 bis 12.10.2023,
- die Protokolle über die Eigentümerversammlungen vom 08.10.2024 und 25.03.2025,
- die Gesamt-/Einzelabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 66 vom 11.12.2024,
- der Wirtschaftsplan 2025 für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 für Wohnung Nr. 66 vom 20.02.2025,
- die Gesamt-/Einzelabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Keller Nr. 188 vom 11.12.2024 sowie
- der Wirtschaftsplan 2025 für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 für Keller Nr. 188 vom 20.02.2025

zur Verfügung gestellt.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, wie z. B. Erschließungsbeiträge bzw. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Die (Innen-)Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e nicht von innen besichtigt werden konnte/n und das Gutachten ausschließlich nach äußerem Eindruck und den beschafften Unterlagen erstattet wurde und es somit der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten obliegt, zu welchem Preis das/die Objekt/e letztendlich ersteigert wird/werden.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden sich im Anwesen Rathausstraße 11 – 33, Lessingstraße 9, 11 in 85757 Karlsfeld.

Die Gemeinde Karlsfeld, bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort sowie den Ortsteilen Obergrashof, Rothschaige und Waldschaige, mit einer Fläche von rd. 16 km² und rd. 23.000 Einwohnern (Stand 31.12. 2024) liegt (Luftlinie) ca. 5 km südöstlich des Stadtzentrums von Dachau und ca. 13 km nordwestlich des Zentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz), an deren nordwestlichem Stadtrand mit den Stadtteilen Allach und Feldmoching. Im Westen schließt die Gemeinde Bergkirchen an (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Karlsfeld, durch die Nähe zu München schnell gewachsen und mit Vorstadtcharakter, gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Dachau und ist dessen zweitgrößte Ansiedlung. Die Gemeinde gilt als durchschnittliche bis gute Wohnlage mit mittlerem Freizeitwert und guter überregionaler Anbindung sowohl für den Individual- als auch den öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere an die Städte München und Dachau.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis sind neben der Großen Kreisstadt Dachau die Gemeinden Haimhausen und Karlsfeld sowie die Märkte Altomünster und Indersdorf.

Im Gewerbegebiet „Bajuwarenstraße“ im Osten haben sich Unternehmen wie z. B. die Spedition Logwin, ein Nachfolgeunternehmen des Kraftverkehr Bayern bzw. Südkraft, die Artdeco Cosmetic GmbH, die zu den größten Kosmetikherstellern in Deutschland gehört, sowie die MAN Truck & Bus AG angesiedelt. Unmittelbar südlich an das Ortsgebiet grenzt das zum Münchner Stadtteil Allach gehörende Gewerbegebiet „MAN“ an, in dem die Firmen MAN Truck & Bus AG und MTU Aero Engines angesiedelt sind. Zudem wurde mit der Erschließung des neuen Technologie- und Gewerbeparks „Prinzenpark West“ unmittelbar am Karlsrufer S-Bahnhof begonnen. Auf einem Areal von ca. 50.000 m² wird hier die Errichtung eines großen Bürostandortes

vorangetrieben. Zudem plant die Gemeinde die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an der Nordgrenze der Gemeinde.

Die überörtliche Anbindung Karlsfelds erfolgt über die in Nordwest-/Südostrichtung verlaufende Münchner Straße (Bundesstraße B 304), die die Gemeinde Karlsfeld mit der Landeshauptstadt München bzw. mit der Großen Kreisstadt Dachau verbindet und gleichzeitig als Zubringer zur Autobahn A 99 (Autobahnring München-West) im Süden mit Anschlussstelle München-Ludwigsfeld sowie zur Bundesstraße B 471 im Norden dient; zudem im Norden durch die Bajuwarenstraße (Staatsstraße 2063), die ebenfalls nach Dachau führt, sowie durch die Allacher Straße im Südwesten zur weiteren Anbindung nach München.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Anwesen ist zentral im Hauptort (Karlsfeld) in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert Hochstraße im Nordwesten, Seestraße im Nordosten, Gartenstraße im Südosten sowie Münchner Straße (B 304) im Südwesten, im Straßenumgriff Hochstraße im Nordwesten, Lessingstraße im Nordosten, Gartenstraße im Südosten und Rathausstraße im Südwesten, unmittelbar nordöstlich der Rathausstraße bzw. südwestlich der Lessingstraße, gelegen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Sowohl bei der Lessing- als auch bei der Rathausstraße handelt es sich im gegenständlichen Bereich um voll ausgebaute, relativ wenig frequentierte Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den zentralen Wohnlagen mit durchschnittlicher Wohnadresse in Karlsfeld.

Die Umgebung ist gekennzeichnet nordöstlich der Lessingstraße meist durch Individualbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach sowie südwestlich der Lessingstraße überwiegend durch Geschossbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu acht Obergeschossen vorrangig unter Flachdach, in teils offener, teils geschlossener, dennoch durchgrünter Bauweise meist älterer Baualterskategorie. Unmittelbar

südöstlich schließt der Marktplatz mit einem Ladenzentrum an (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Ortszentrum Karlsfeld (Rathaus) im Südosten beträgt (Luftlinie) rd. 0,1 km, zur Bajuwarenstraße (Staatsstraße 2063) im Osten rd. 1,0 km, zur Münchner Straße (B 304) im Südwesten rd. 0,1 km, zur Hochstraße im Nordwesten rd. 0,2 km, zur Bundesstraße B 471 im Norden rd. 1,6 km, zur Autobahn A 99 (Autobahnring München-West) mit Anschlussstelle München-Ludwigsfeld im Südosten rd. 2,5 km und zum nächstgelegenen S-Bahnhof, Karlsfeld, im Südwesten rd. 1,9 km (s. Übersichtskarten bzw. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen, (Luftlinie) jeweils rd. 0,1 km süd- bzw. nordwestlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich insbesondere auf die Münchner Straße (B 304) im Südwesten (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 160 (Karlsfeld – Waldfriedhof), 701 (Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße – Karlsfeld), 702 (Karlsfeld – Dachau, Schulen), 710 (Moosach – Dachau) und 712 (Karlsfeld – Karlsfeld), alle mit gemeinsamer Haltestelle Rathausstraße, (Luftlinie) rd. 0,2 km nordwestlich sowie die Buslinie 172 (Dachau – Am Hart) mit Haltestelle Rathaus, (Luftlinie) rd. 0,2 km südwestlich, jeweils rd. fünf Gehminuten entfernt, als Zubringer zur S-Bahn (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Ferner steht zur Anbindung an die Münchner Innenstadt bzw. an die Große Kreisstadt Dachau die S-Bahn S2 (Altomünster/Petershausen – Erding) mit Haltestelle Karlsfeld, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz ca. 20 min bzw. bis Dachau ca. 4 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich am vorne erwähnten Marktplatz unmittelbar südöstlich in fußläufiger Entfernung (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage). Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl in der näheren Umgebung ausreichend gegeben

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf das Erholungsgebiet Karlsfelder See mit seinen Freizeit- und Sportanlagen (Luftlinie) rd. 0,5 km nördlich sowie das Schwarzhölzl (eine Waldfläche) und den Regattaparksee, rd. 2,3 km bzw. rd. 2,8 km nordöstlich, hinzuweisen (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Digitale Fassung

2.2 Grundbuch

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 30.04.2025 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorgetragen:

2.2.1 Bewertungsobjekt a)

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		Dachau Karlsfeld		Blatt	13266	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen
							1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	39,71 /10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		737/18	An der Lessingstraße, Gebäude- und Freifläche, Grünland		5	25	
		737/21	Rathausstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 und 33, Lessingstr. 9 und 11, Gebäude- und Freifläche, Garten		81	38	
		737/22	An der Rathausstraße, Grünland			74	
		verbunden mit Sondereigentum an Wohnung					
		Nr. 66					
		im Aufteilungsplan. Der Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 13201 - 13454) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;					
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.					
		Bewilligung vom 05.07.2002; URNr. 1766/Notar [REDACTED], Dachau; übertragen von Bl. 3624; eingetragen am 12.08.2002.					
		[REDACTED]					
	zu 1:	Der Inhalt der Teilungserklärung hat sich geändert; Bewilligung vom 18.09.2002; URNr. 2458/Notar [REDACTED], Dachau; eingetragen am 20.09.2002.					
		[REDACTED]					
	zu 1:	Hier zugewiesen ist das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 258 bezeichnetem Kfz-Stellplatz im Freien; gemäß Bewilligung vom 20.12.2002 URNr. 3677/Notar [REDACTED], Dachau; eingetragen am 10.06.2003.					

Erste Abteilung (Eigentümer):

- Lfd. Nr. 1 gelöscht
 Lfd. Nr. 2 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 Lastend am ganzen Grundstück:
 Starkstromleitungsrecht für DB Energie GmbH, Frankfurt am Main;
 Bewilligung vom 08.11.1940; eingetragen am 22.03.1943; übertra-
 gen am 12.08.2002
- Lfd. Nrn. 2, 3 gelöscht
- Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München,
 AZ:1514 K 140/25); eingetragen am 30.04.2025.

2.2.2 Bewertungsobjekt b)Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		Dachau Karlsfeld		Blatt	13388	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen
							1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	1/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		737/18	An der Lessingstraße, Gebäude- und Freifläche, Grünland	5	25		
		737/21	Rathausstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 und 33, Lessingstr. 9 und 11, Gebäude- und Freifläche, Garten	81	38		
		737/22	An der Rathausstraße, Grünland	74			
		verbunden mit Sondereigentum an Keller					
		Nr. 188					
		im Aufteilungsplan. Der Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 13201 - 13454) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;					
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.					
		Bewilligung vom 05.07.2002; URNr. 1766/Notar [REDACTED], Dachau; übertragen von Bl. 3624; eingetragen am 12.08.2002.					
		[REDACTED]					
		zu 1: Der Inhalt der Teilungserklärung hat sich geändert; Bewilligung vom 18.09.2002; URNr. 2458/Notar [REDACTED], Dachau; eingetragen am 20.09.2002.					

Erste Abteilung (Eigentümer):

- Lfd. Nr. 1 gelöscht
Lfd. Nr. 2 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 Lastend am ganzen Grundstück:
Starkstromleitungsrecht für DB Energie GmbH, Frankfurt am Main;
Bewilligung vom 08.11.1940; eingetragen am 22.03.1943; übertra-
gen am 12.08.2002
Lfd. Nr. 2 gelöscht
Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München,
AZ:1514 K 140/25); eingetragen am 30.04.2025.

Anmerkung:

Die Eintragung in der Abteilung II, laufende Nr. 1 des jeweiligen Grundbuchs wird entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Flurstücke 737/18 und 737/21

Die Flurstücke 737/18 und 737/21, Gemarkung Karlsfeld, mit einem Ausmaß von 8.663 m² bilden eine zusammenhängende, polygonförmige Fläche, die überwiegend nordwest-/südost- (Fl.Nr. 737/21) bzw. teils nordost-/südwestgerichtet (Fl.Nr. 737/18) ist. Die Straßenfront an der Lessingstraße im Nordosten beträgt ca. 15 m und an der Rathausstraße im Südwesten ca. 108 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient entlang der Rathausstraße ein ca. 1 m hoher Holzzaun. Die Zufahrt sowohl an der Lessingstraße als auch an der Rathausstraße erfolgt jeweils über eine elektrisch betriebene Schranke. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind, soweit erkennbar, überwiegend mit unterschiedlich hohen Hecken bzw. teils mit Mauern eingefriedet (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Sowohl das Flurstück 737/18 als auch der nordwestliche Bereich des Flurstücks 737/21 ist asphaltiert und dient als Kfz-Freistellfläche. Die übrigen Erschließungsflächen sind, soweit erkennbar, ebenfalls asphaltiert (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Rasen mit einzelnen, hochgewachsenen Laub- und Nadelbäumen sowie mit einem kleinen Spielplatz mit Sandkasten, Schaukel und zwei Sitzbänken gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Flurstück 737/22

Das Flurstück 737/22, Gemarkung Karlsfeld, mit einem Ausmaß von 74 m² befindet sich an der Südecke des Flurstücks 737/21. Dabei handelt es sich um eine Grünfläche mit einem Brunnen. Es hat Trapezform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 8 m x 9 m und ist nordwest-/südostgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig. Die Straßenfront an der Rathausstraße beträgt ca. 17 m (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist weitgehend eben.

Das Flurstück ist nicht eingefriedet.

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck.

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten

Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgen sowohl über die Lessingstraße von Nordosten (Fl.Nr. 737/18) als auch über die Rathausstraße von Südwesten (Fl.Nr. 737/21). Weitere Zugangsmöglichkeiten sind über die unmittelbar südöstlich anschließenden Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 737/23 und 728/25 gegeben (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Sowohl bei der Lessingstraße mit einer Breite von ca. 8 m als auch bei der Rathausstraße mit einer Breite von bis zu ca. 19 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um asphaltierte, relativ wenig frequentierte Nebenstraßen mit beidseitig ebenfalls asphaltierten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die die Hochstraße im Nordwesten mit der Gartenstraße im Südosten verbinden und zur Erschließung des Quartiers dienen. Straßenentwässerung und -beleuchtung sowie teils Baumbegleitgrün sind gegeben. Parkmöglichkeiten sind gegeben; die vorhandenen Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund reichen jedoch kaum aus (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind nach Angabe ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) gehören, liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 21, rechtsverbindlich seit dem 22.07.1970, vor:



Im Wesentlichen sind festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauflächen
- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,40
- Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,95
- 1 Vollgeschoss bzw. 6 Vollgeschosse zwingend
- Flachdach

Ergänzend sind die örtlichen Gemeindegesetzungen, wie z. B. die Begrünungs-, Einfriedungs-, Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung, zu beachten.

Das Grundstück ist mit einer mehrteiligen Großwohnanlage mit Erd- und fünf Obergeschossen unter Flachdach bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Nach Aktenlage wurde das zusammengesetzte Grundstück Fl.Nrn. 737/18 und 737/21, Gemarkung Karlsfeld, ca. 1969 in damals üblicher Massivbaubauweise mit einer Großwohnanlage, bestehend aus einer geschlossenen, annähernd u-förmigen Gebäudezeile mit 11 Gebäudeabschnitten mit jeweils Erd- und bis zu fünf Obergeschossen unter Flachdach, bebaut. Die Gebäude sind überwiegend entlang der Rathausstraße aufstehend (s. Lageplan i. d. Anlage).

Laut Teilungserklärung URNr. 1766 vom 05.07.2002 sind in dem Anwesen 124 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten sowie 68 Kfz-Freistellplätze vorhanden.

Bauwerksbeschreibung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken und beziehen sich ausdrücklich nur auf das Gebäude Hs.Nr. 17, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Insbesondere wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Baujahr:	Ca. 1969
Fundamente/Rohbau:	Vermutlich Beton bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
Trenn-/Tragwände:	Vermutlich Beton, Stahlbeton, Ziegel, Gasbeton o. ä. nach statischen Erfordernissen
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbetonmassivdecken nach statischen Erfordernissen
Dach:	Flachdach, vermutlich mit Kiesschüttung
Fassaden:	Teils wärme gedämmt, verputzt mit Anstrich
Balkone:	Betonkragplatten und -brüstungen
Hauseingang:	Überdachtes, eine betonierte Stufe über Geländeniveau liegendes Leichtmetallelement mit Glasfüllung; Klingel-/Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner und 18 Klingelschildern
Treppenhaus:	Boden: kunststeingefliest; Wand-/Deckenflächen: verputzt mit Anstrich, Aufputz-Briefkastenanlage; einläufige Betontreppe, Tritt- und Setzstufen kunststeingefliest, mit Zwischenpodest sowie lackiertem Metallgeländer mit PVC-Handlauf; 4-Personen-Aufzug (Baujahr: 1971, Modernisierung: 2011) mit Haltepunkten in den Zwischengeschoßen
Heizung/Warmwasser:	Ölheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
Elektroinstallation:	Der Baualtersklasse entsprechend
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Gemeinschaftsräume

Entsprechend dem im Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.05.2002 stehen im Kellergeschoss des Gebäudes Rathausstraße 17, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, ein Wasch- und ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Energieausweis

Laut dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 12.11.2018 ist das Gebäude Rathausstraße 17, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen; der erfasste Endenergieverbrauch für das Gebäude beträgt rd. 126 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden empfohlen:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung					
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich					
Empfehlende Modernisierungsmaßnahmen					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Energie- maß- nahme	freiwillige Angaben: geschätzte Anzahlbauteile Kosten pro eingesparter Kilowatt- stunde Energie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich, Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒	
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒	
3	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒	
4	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒	
5	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒	

Bau- und Unterhaltungszustand

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Eindruck. Laut der in Vorlage gebrachten Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 17.07.2007 bis 12.10.2023 sowie den Auszügen aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 08.10.2024 und 25.03.2025 wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. In einem absehbaren Zeitraum ist die Sanierung der Balkone geplant. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren der Beschlussammlung sowie den Protokollen nicht zu entnehmen.

2.7 Bewertungsobjekte

2.7.1 Bewertungsobjekt a)

Mikrolage

Das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 66 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im 4. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Rathausstraße 17 und ist laut dem im Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.05.2002 nach Südwesten zur Rathausstraße gerichtet (s. Aufteilungsplan 4. *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude Hs.Nr. 17 erfolgt von Nordosten über einen überdachten, eine Stufe über Geländeneiveau liegenden Eingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe und Aufzug (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Wohnfläche

Entsprechend dem im Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.05.2002 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 34 m² wie folgt:

Diele	ca.	2,05 m x	1,30 m	2,67 m ²
Bad/WC	ca.	2,05 m x	2,00 m	4,10 m ²
Küche	ca.	2,05 m x	1,60 m	3,28 m ²
Wohnen/Schlafen	ca.	4,08 m x	5,10 m	20,81 m ²
	ca.			30,86 m ²
Putzabzug	ca.		-3%	-0,93 m ²
	ca.			29,93 m ²
Südwestloggia zu 1/2	ca.	5,32 m x	1,35 m x 0,5	3,59 m ²
				33,52 m ²
Gesamt	rd.			34,00 m²

Anmerkung:

Dabei wurde die Südwestloggia entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes mit ½ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss:

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen 1-Zimmer-Appartements Nr. 66 war nicht möglich. Gemäß dem im Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.05.2002 beschreibt sich der Grundriss wie folgt:

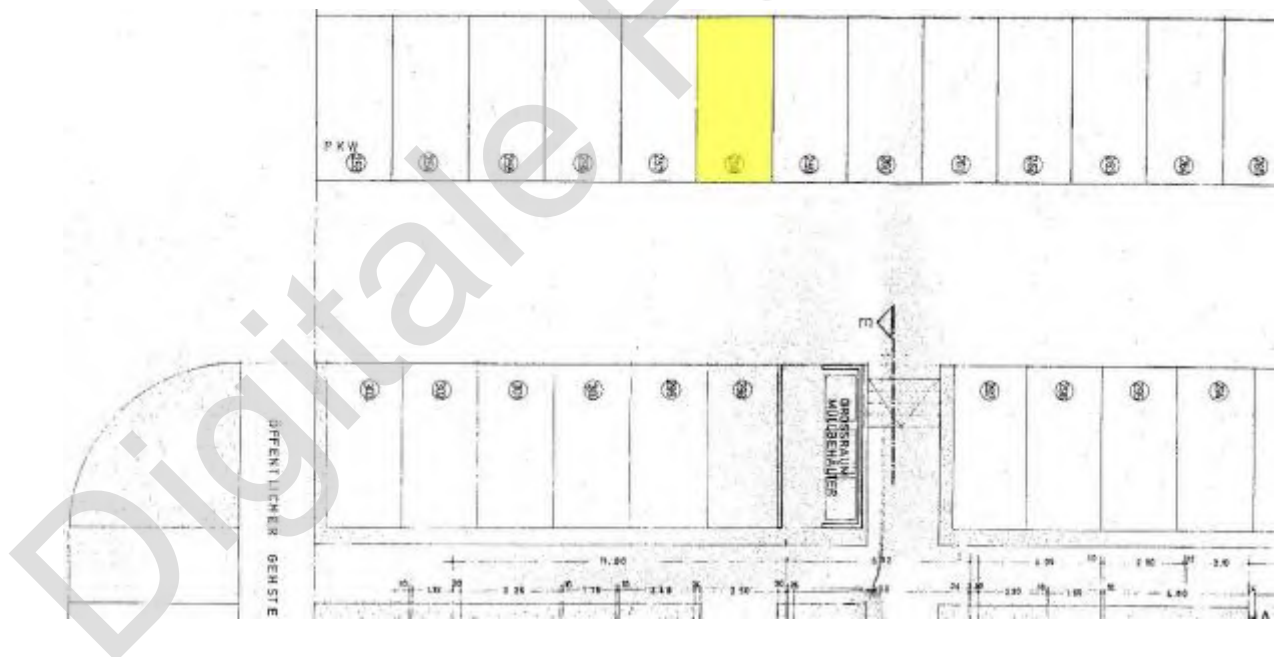
Eingang vom Treppenhaus in eine Diele, von der man nach Südwesten in das Bad/WC (ohne Fenster) und nach Nordwesten in den Wohn-/Schlafraum mit Austritt zur Südwestloggia und vom Wohn-/Schlafraum weiter nach Südosten in die Küche (mit Fenster) gelangt (s. Aufteilungsplan 4. Obergeschoss i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen 1-Zimmer-Appartements Nr. 66 war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit der Wohnung, eine der Baualtersklasse des Gebäudes und dem heutigen Zeitgeschmack entsprechende durchschnittliche Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungssau unterstellt.

Sondernutzungsrecht an Kfz-Frestellplatz Nr. 258

Entsprechend dem Grundbuchauszug vom 30.04.2025 ist mit dem Sondereigentum am gegenständlichen Appartement Nr. 66 das ausschließliche Sondernutzungsrecht am Kfz-Frestellplatz Nr. 258 verbunden. Der gegenständliche Stellplatz befindet sich wie im nachfolgenden Freiflächenplan dargestellt im Bereich der Westecke des Flurstücks 737/21 und ist von Südwesten über die Rathausstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um den von Südwesten her gesehenen sechsten Stellplatz in der nordwestlichen Stellplatzzeile:



Die Stellplatzfläche ist asphaltiert; die Abtrennung zu den anderen Stellplätzen erfolgt mittels Farbmarkierung und Nummerierung am Boden. Der Unterhaltungszustand wird, soweit optisch erkennbar, als durchschnittlich gepflegt empfunden (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

2.7.2 Bewertungsobjekt b)

Mikrolage

Der gegenständliche Keller Nr. 188 (Bewertungsobjekt b) befindet sich laut dem im Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.05.2002 im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 17 (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Nutzungsfläche

Entsprechend dem im Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.05.2002 ergibt sich die Nutzungsfläche mit rd. 5 m².

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Besichtigung des gegenständlichen Kellers Nr. 188 (Bewertungsobjekt b) war ebenfalls nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ebenfalls ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) waren zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurden durch die Eigentümerin selbst genutzt.

Erhaltungsrücklage

Gemäß Jahresabrechnung 2024 vom 11.12.2024 betrug die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023:

Erhaltungsrücklage, rd.	443.600 €
Balkone, rd.	238.800 €
Balkone II, rd.	144.700 €
Gebäude, rd.	281.300 €
Gesamt, rd.	1.108.000 €

Hausgeld

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem Wirtschaftsplan 2025 vom 20.02.2025 zum Stichtag für

a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 66	204 €
(dies entspricht (204 € / ca. 34 m ² Wohnfläche) rd. 6,00 €/m ²)	
b) Keller Nr. 188	4 €
gesamt	210 €

2.9 Marktentwicklung

Laut dem zuletzt im September 2023 veröffentlichten Geschäftsstellenbericht 2020 – 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau erstreckte sich der Schwerpunkt des Marktgeschehens, bezogen auf die drei Teilmärkte (unbebaute bzw. bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentumsobjekte), im Wesentlichen auf die Kreisstadt Dachau sowie auf die Gemeinde Karlsfeld. Dabei lässt sich über die letzten zehn Jahre hinweg eine rückläufige Tendenz der Vertragszahlen erkennen, wobei diese Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich stark ausfällt. Die Auswertungen ergaben, dass die Vertragszahlen im Jahr 2022 in fast allen Monaten (ausgenommen Januar und Mai) unter dem Niveau der beiden Vorjahre lagen. Insbesondere in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 blieben die Vertragszahlen deutlich unter den Werten der beiden vorausgehenden Jahre zurück. Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr [2022] insgesamt rd. 680 Millionen €. Dies entspricht einem Rückgang in Höhe von ca. 27% im Vergleich zum Vorjahr. Mit Blick auf die drei Teilmärkte verzeichnete der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt im Vergleich zum Vorjahr den größten Rückgang von rd. -37%, gefolgt vom Teilmarkt der unbebauten Grundstücke mit rd. -35% und dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit rd. -16%.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Gemeinde Karlsfeld als Demografiety 5 („Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2019 bis 2023 betrug in der Gemeinde rd. +2% und im gesamten Landkreis Dachau rd. +3%. Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

Fazit

Der Landkreis Dachau bildet zusammen mit dem Landkreis München einen Großteil des Umlandes der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt, wobei er sich in zwei Teilsegmente teilt: Während insbesondere die Stadt Dachau, in dem die gegenständlichen Bewertungsobjekte gelegen sind, und die Gemeinde Karlsfeld traditionell unter großem Nachfrage- druck bei gleichzeitig geringem Angebot steht, entwickelten sich die Preise im Übrigen, eher ländlich geprägten Bereich weitgehend moderat. Besondere Lagevorteile sind die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale An- bindung für den Individualverkehr. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisi- gen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem ver- stärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zu- genommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell an- steigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg.

Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit da- mit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastun- gen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Reno- vierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, ins- besondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkei- menden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 mehr als verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Die langwierige und an- haltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für

Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Zwischenzeitlich wurde dieser Negativtrend allmählich durchbrochen; in einem wieder etwas besseren und stabileren Finanzierungsumfeld stellt sich die Nachfrage wieder spürbar stärker dar. Auch haben sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern sukzessive soweit angeglichen, dass letztendlich auch wieder mehr Immobilien den Eigentümer wechseln. Insgesamt konzentriert sich diese Nachfrage jedoch sehr stark auf gute, energetisch hochwertige Bestandsimmobilien. Für – in Relation hierzu – meist sehr teure Neubauobjekte findet sich hingegen weiterhin nur ein sehr kleiner Kreis an Interessenten.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine zentrale und relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse im Hauptort (Karlsfeld) mit sehr günstiger verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München, die Große Kreisstadt Dachau und die umliegenden Nachbargemeinden handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Das zum Stichtag rd. 56 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen. Generell nachteilig ist, dass der vorhandene Aufzug im Gebäude Rathausstraße 17, in dem sich die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden, nicht im Kellergeschoss hält und das Gebäude lediglich über Haltepunkte in den Zwischengeschossen verfügt. Laut der in Vorlage gebrachten Beschlussammlung bzw. den Protokollen der Eigentümerversammlungen wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. In einem absehbaren Zeitraum ist die Sanierung der Balkone geplant; hierzu wurden bereits Rücklagen gebildet. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren der Beschlussammlung sowie den Protokollen nicht zu entnehmen.

Die Besichtigung des gegenständlichen 1-Zimmer-Appartements Nr. 66 (Bewertungsobjekt a) war nicht möglich. Das Appartement befindet sich im 4. Obergeschoss des Gebäudes Rathausstraße 17 und ist nach Südwesten zur Rathausstraße gerichtet. Es verfügt laut Aufteilungsplan über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit vermutlich ausreichender Belüftungsmöglichkeit und Belichtung durch Tageslicht. Vorteilhaft ist das Vorhandensein einer separaten Küche (mit Fenster), die großzügig bemessene Südwestloggia mit rd. 7 m² Grundfläche sowie dass der Wohnung der Kfz-Frestellplatz Nr. 258 zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 1-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei dieser Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, eine der Baualterklasse des Gebäudes und dem heutigen Zeitgeschmack entsprechende durchschnittliche Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Der Keller Nr. 188 (Bewertungsobjekt b) befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes Rathausstraße 17 und konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Mangels Besichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ebenfalls ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut, aufgrund der besonderen Marktsituation zum Stichtag gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

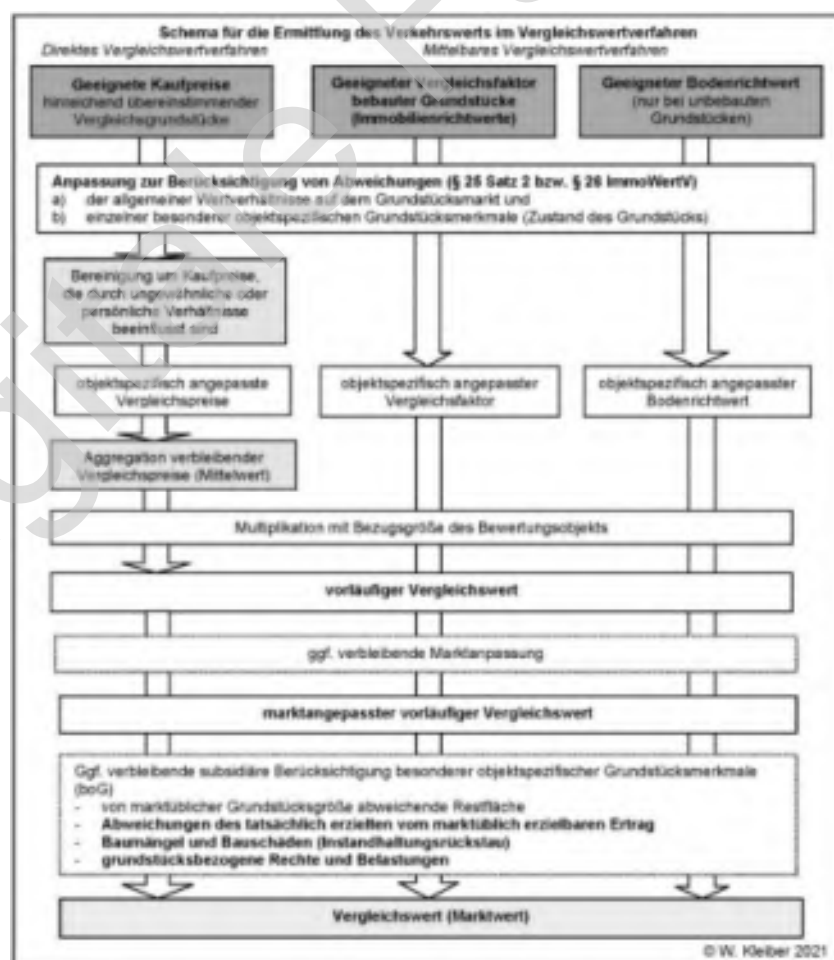
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Vergleichswert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen etc. pauschal einen Ansatz von 200 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Im konkreten Fall wird in Anlehnung an die Auswertungspraxis des örtlichen Gutachterausschusses für die Beseitigung eines (eventuell) vorhandenen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarfs ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 200 €/m² Wohnfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Vergleichswert als angemessen erachtet.

Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen**. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e ersteigert wird/werden, allein der **Risikobereitschaft** des jeweiligen Bietinteressenten.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

15.10.2025

Zusammengesetztes Grundstück:

Fl.Nr. 737/18, Gemarkung Karlsfeld:	525 m ²
Fl.Nr. 737/21, Gemarkung Karlsfeld:	8.138 m ²
Fl.Nr. 737/22, Gemarkung Karlsfeld:	74 m ²
Gesamtgröße:	<u>8.737 m²</u>

a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 66:

Baujahr:		ca.	1969
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2025 - 1969	ca.	56 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
Rechnerische Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	80 Jahre - 56 Jahre	ca.	24 Jahre
Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 30.04.2025: (8.737 m ² / 10.000 x 39,71)	39,71/10.000		34,69 m ²
Stockwerkslage:			4. OG
Ausrichtung:			Südwesten
Bewertungstechnische Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:		ca.	34,00 m ²
Sondernutzungsrechte:			Kfz-Freistellplatz Nr. 258

b) Keller Nr. 188:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 30.04.2025: (8.737 m ² / 10.000 x 1,00)	1,00/10.000		0,87 m ²
Nutzungsfläche (NUF) lt. Aufteilungsplan:		ca.	5,00 m ²
Sondernutzungsrechte:			keine

4.0 Vergleichswert

4.1 **Bewertungsobjekt a)**

Mittelbarer Preisvergleich

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau wurden zuletzt für das Jahr 2022 Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten, ermittelt. In der Gemeinde Karlsfeld, Ortsteil Mitte, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekte a) befindet, wurde für wiederverkaufte Wohnungen (alle Lagen, Baujahrsgruppen, Größen) ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von rd. 6.390 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Kaufpreisspanne betrug rd. 4.600 €/m² bis 8.730 €/m² Wohnfläche.

Quelle: Immobilienmarkt im Landkreis Dachau 2020-2022

Unmittelbarer Preisvergleich

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2024“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird

durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

		Wohn- fläche	Bau- jahr	Wohn- lage	Ge- schoss	ver- mietet	Kaufpreis €/m ²	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
Nr.	Datum								
1	Mai 24	36 m ²	1972	mittel	2. OG	ja	4.319 €/m ²	2%	4.405 €/m ²
2	Mai 24	55 m ²	1969	mittel	o. A.	ja	4.300 €/m ²	2%	4.386 €/m ²
3	Jul 24	38 m ²	1973	mittel	2. OG	nein	4.276 €/m ²	-8%	3.934 €/m ²
4	Nov 24	56 m ²	1969	mittel	2. OG	nein	5.670 €/m ²	1%	5.727 €/m ²
5	Dez 24	45 m ²	1972	mittel	2. OG	nein	4.611 €/m ²	-1%	4.565 €/m ²
6	Feb 25	53 m ²	1964	mittel	EG	ja	4.764 €/m ²	9%	5.193 €/m ²
7	Apr 25	42 m ²	1968	mittel	DG	nein	5.060 €/m ²	-3%	4.908 €/m ²
8	Jul 25	54 m ²	1964	mittel	2. OG	nein	4.583 €/m ²	3%	4.720 €/m ²
9	Jul 25	60 m ²	1965	mittel	2. OG	nein	3.958 €/m ²	3%	4.077 €/m ²
Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.							4.620 €/m²		4.660 €/m²

Kaufpreisspanne:	min. rd.	3.960 €/m ²	3.930 €/m ²
	max. rd.	5.670 €/m ²	5.730 €/m ²
Median:	rd.	4.580 €/m ²	4.570 €/m ²
Standardabweichung:	rd.	510 €/m ²	560 €/m ²
	rd.	11,04%	12,02%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':	rd.		0,87%
Mittelwert Wohnfläche:	rd.	49 m ²	
Mittelwert Baujahr:	rd.	1968	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Immissionen, Baujahr, Sanierungsgrad, Größe, Ausrichtung, Ausstattung, Balkon/Dachterrasse/Garten, unvermietet/vermietet, Lift, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, usw.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Karlsfeld, teils im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens bzw. in vergleichbaren Lagen, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwas größere, vermietete Etagenwohnung etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Kellerabteil
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Keller
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche bis gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Keller

- zu 4) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Keller
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Keller
- zu 6) Gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, vermietete Erdgeschosswohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Keller
- zu 7) Gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Dachgeschosswohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Keller
- zu 8) Gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Keller
- zu 9) Gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Keller

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 66 in einer Spanne zwischen rd. 3.930 € bis 5.730 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 4.660 €/m² mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 12%, der Median liegt bei rd. 4.570 €/m².

Für Kfz-Freistellplätze (Wiederverkäufe) werden am örtlichen Grundstücksmarkt üblicherweise 8.000 bis 12.000 € je Stellplatz erzielt. Insofern wird bei dieser Wertermittlung von der Einholung spezieller Einzelverkaufspreise für Kfz-Freistellplätze abgesehen und der Wert des gegenständlichen Kfz-Freistellplatzes Nr. 258 aufgrund der angespannten Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich pauschal mit ca.

10.000 € in Ansatz gebracht.

Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 66, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Freistellplatz Nr. 258 (Bewertungsobjekt a) auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd.

4.570 €/m² bewertungstechnischer Wohnfläche abgestellt und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

1-Zimmer-Appartement Nr. 66 (ohne Keller Nr. 188), ca.: $34 \text{ m}^2 \times 4.570 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 155.380 \text{ €}$
 Sondernutzungsrecht an Kfz-Freistellplatz Nr. 258, pauschal ca. 10.000 €

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf, entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts, frei geschätzt, ca.:

$34 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } -6.800 \text{ €}$
 158.580 €

Vergleichswert:

gerundet **159.000 €**

Dies entspricht je m²-Wohnfläche

rd. 4.676 €/m²

4.2 Bewertungsobjekt b)

Abstell-/Kellerräume werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau werden keine Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für Kellerräume, in der Gemeinde Karlsfeld ermittelt; auch konnten keine Einzelverkaufspreise für Abstell-/Kellerräume benannt werden.

Aufgrund der Baualtersklasse des Gebäudes sowie der Mikrolage im Gebäude wird der Wert des Kellers Nr. 188 (Bewertungsobjekt b) entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes nach billigem sachverständigem Ermessen pauschal mit ca. **10%** des ermittelten Wohnflächen-Quadratmeterpreises geschätzt:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

Keller Nr. 188, ca.: $5 \text{ m}^2 \times 4.570 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = \text{rd. } 2.285 \text{ €}$

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Werteinfluss wegen Reparatur-/Unterhaltungsschaden, frei geschätzt, ca.:

$5 \text{ m}^2 \times 0 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 0 \text{ €}$
 2.285 €

Vergleichswert:

gerundet **2.300 €**

Dies entspricht je m²-Nutzungsfläche

rd. 460 €/m²

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Rathausstraße 17 in 85757 Karlsfeld wurde anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 66 rd. | 159.000 € |
| b) Keller Nr. 188 rd. | 2.300 € |

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Rathausstraße 17 in 85757 Karlsfeld, zusammengesetztes Grundstück Fl.Nrn. 737/18, 737/21, 737/22, Gemarkung Karlsfeld, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 15.10.2025 auf (gerundet)

- | | |
|--|---|
| a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 66 mit ca. 34 m ² Wohnfläche im 4. Obergeschoss
Mitte, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an
Kfz-Frestellplatz Nr. 258 | 160.000 €
(m. W. einhundertsechzigtausend Euro)
(dies entspricht (160.000 € / ca. 34 m ² Wohnfläche) rd. 4.706 €/m ²) |
|--|---|

- | | |
|-------------------|---|
| b) Keller Nr. 188 | 2.000 €
(m. W. zweitausend Euro)
(dies entspricht (2.000 € / ca. 5 m ² Nutzungsfläche) rd. 400 €/m ²) |
|-------------------|---|

begutachtet.

München, den 12. November 2025

Antonio D. Margherito

Lage im Landkreis Dachau

85757 Karlsfeld, Rathausstraße 17

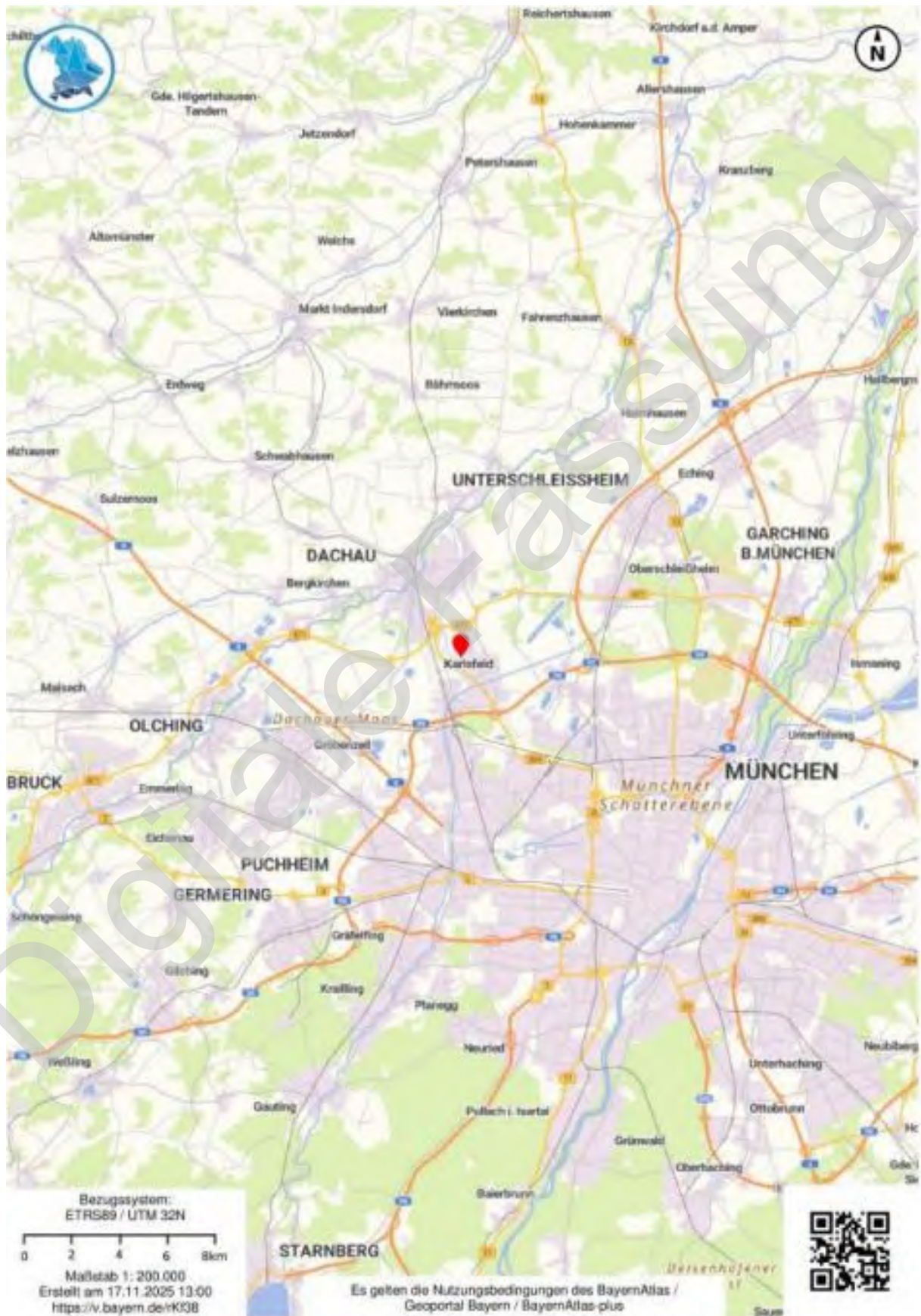


Quelle: Wikipedia

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

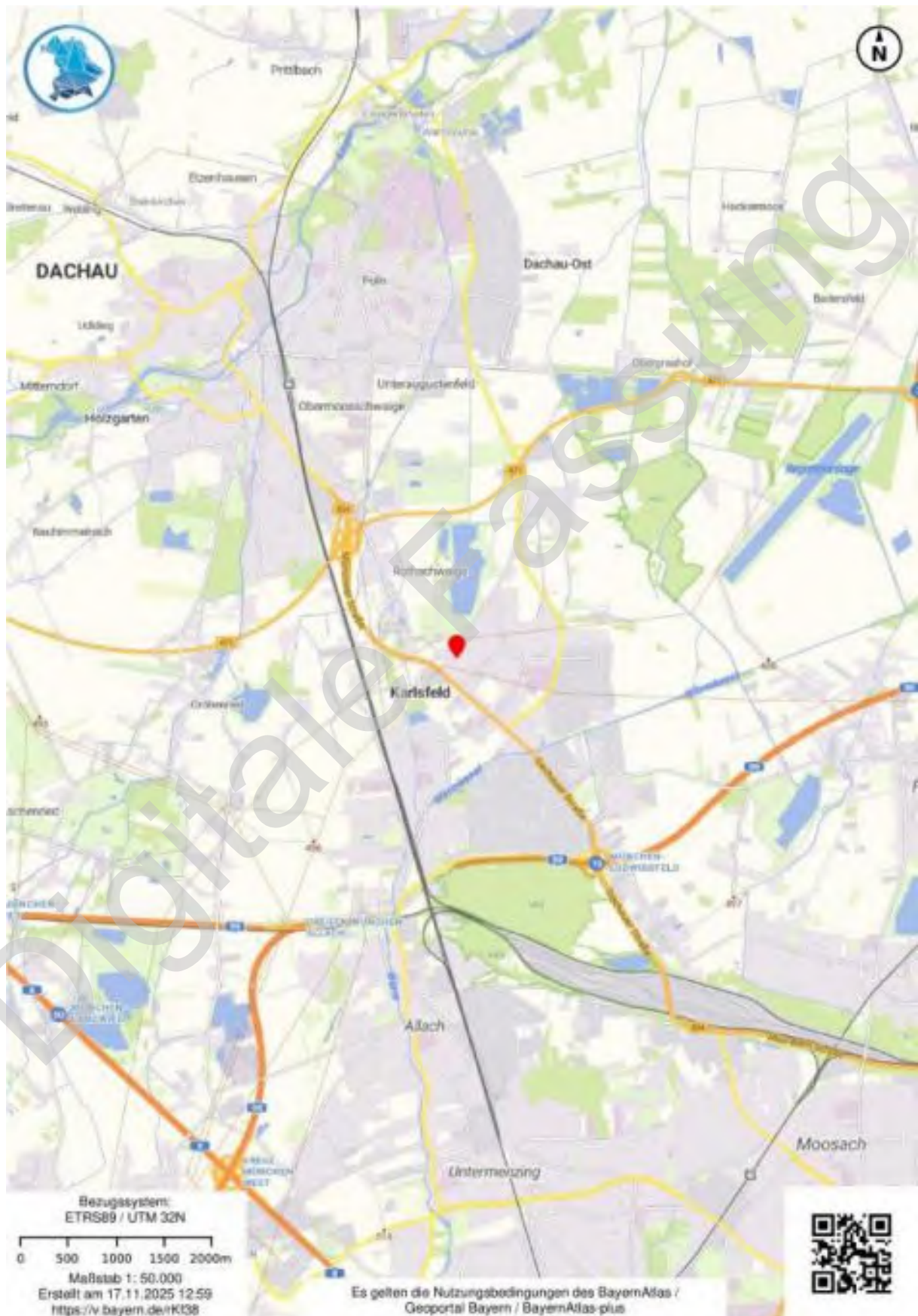
85757 Karlsfeld, Rathausstraße 17



Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)

85757 Karlsfeld, Rathausstraße 17



Ortsplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

85757 Karlsfeld, Rathausstraße 17



Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

85757 Karlsfeld, Rathausstraße 17



Lageplan

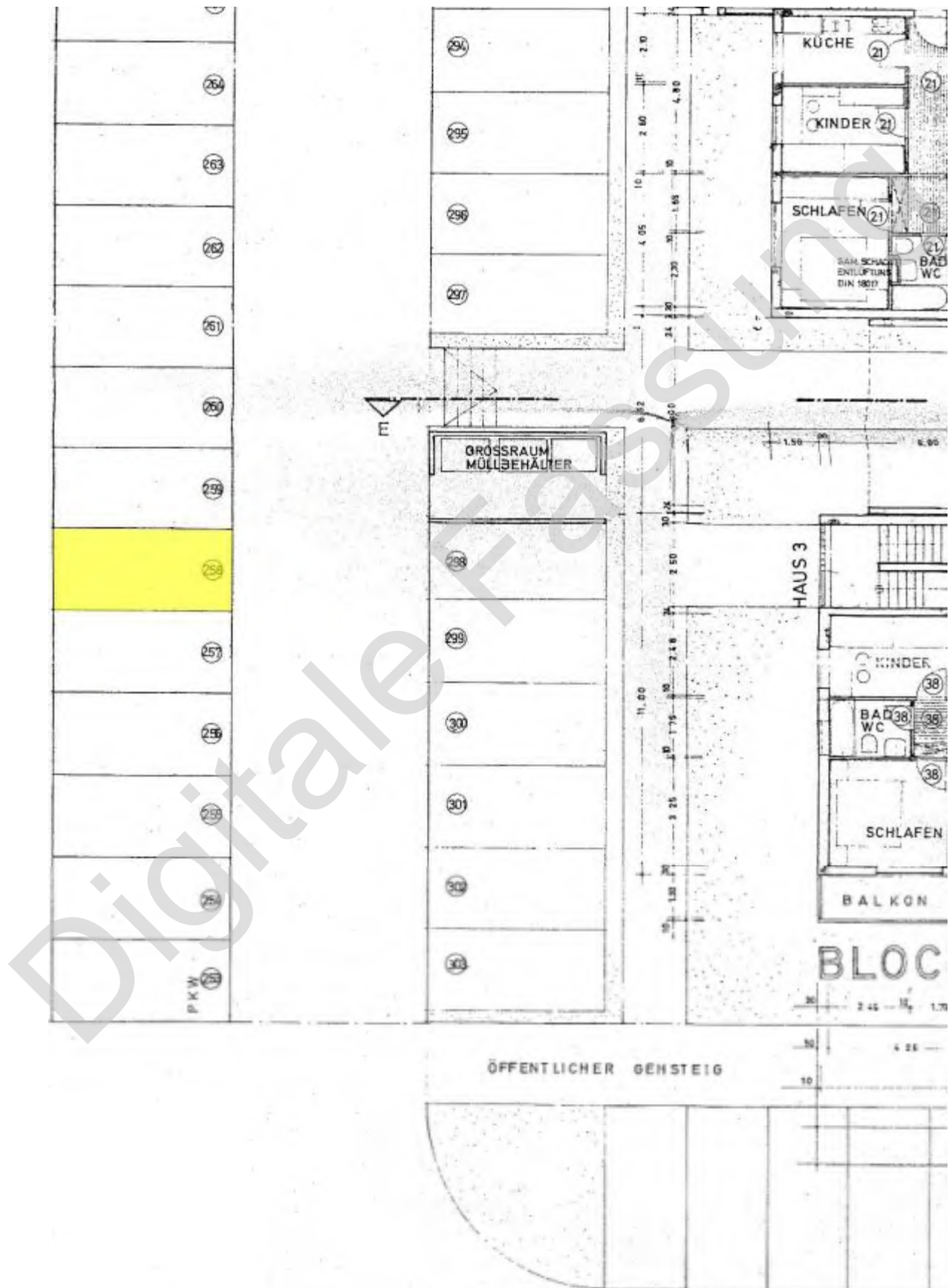
(Maßstab ca. 1:1.000)

85757 Karlsfeld, Rathausstraße 17



Freiflächenplan

(unmaßstäbliche Darstellung)



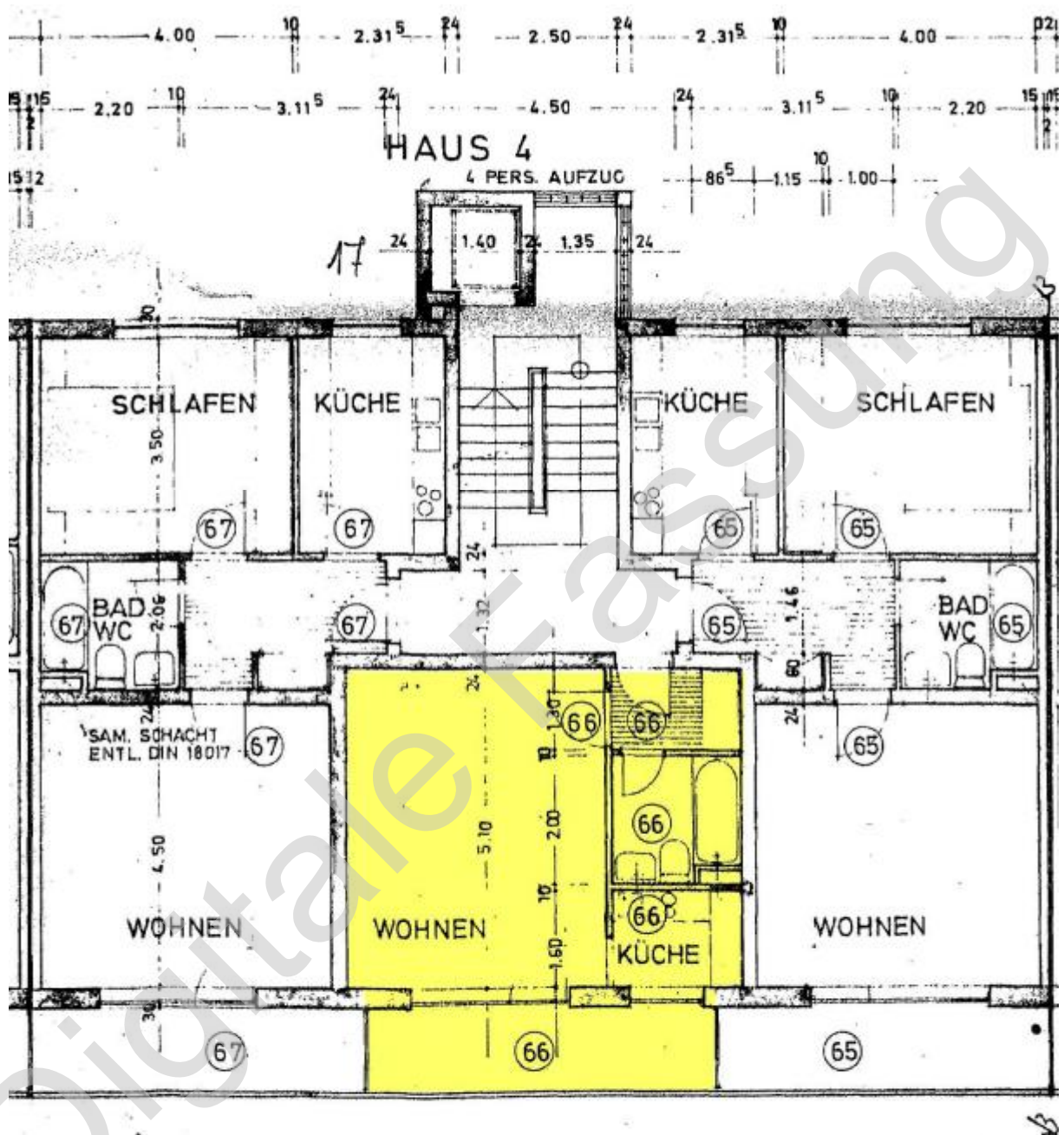
Kellergeschoss



Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

4. Obergeschoss





Rathausstraße n. Nordwesten



Rathausstraße n. Südosten



Lessingstraße n. Nordwesten



Lessingstraße n. Südosten



Fl.Nr. 737/18, Zugang/-fahrt v. Nordosten



Fl.Nr. 737/18, Ansicht v. Südwesten



FI.Nr. 737/22, Ansicht v. Südosten



FI.Nr. 737/22, Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Südwesten



FI.Nr. 737/21, Zugang/-fahrt v. Südwesten



Kfz-Frestellplatz Nr. 258 v. Südosten



Fl.Nr. 737/21, Ansicht v. Nordosten



Fl.Nr. 737/21, Ansicht n. Nordosten



Ansicht v. Nordosten



Fl.Nr. 737/21, Spielplatz



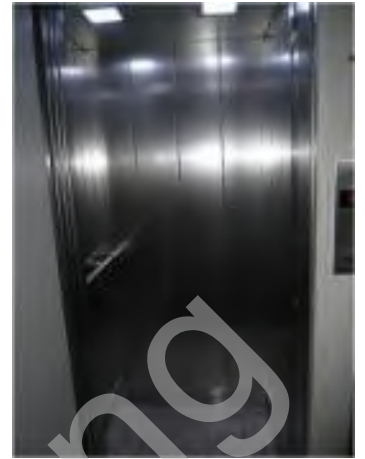
Hauseingang v. Nordosten



Treppenhaus, EG



Treppenhaus, EG



Aufzug



Treppenhaus, KG (exemplarisch)



Fahrradabstellraum, KG



Whg. Nr. 66, Eingangstüre