

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1517 K 46/24

Objekt

Doppelhaushälfte mit Carport/Unterstellplatz
Karlsbader Ring 15
85221 Dachau

Stichtag

29. Juli 2024

Datum

21. August 2024

Verkehrswert

735.000,- €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung	7
2.5	Grundstücksqualität	8
2.6	Privatrechtliche Situation	8
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.7.1	Bauplanungsrecht	8
2.7.2	Bauordnungsrecht	8
3	Gebäudebestand und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen	9
3.2	Allgemeine Angaben	10
3.3	Grundrisse	11
3.4	Gebäudekonstruktion und Ansichten	12
3.5	Ausstattung und Ausbauzustand	13
3.6	Technische Gebäudeausstattung	14
3.7	Carport/Unterstellplatz	14
3.8	Außenanlagen	15
3.9	Beurteilung	15
4	Wertermittlung	17
4.1	Wertermittlungsverfahren	17
4.2	Verfahrensauswahl	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Vergleichspreise	19
4.3.2	Bodenrichtwert	19
4.3.3	Bestands - GFZ	21
4.3.4	Anpassung des Bodenrichtwerts	21
4.3.5	Bodenwert	22
4.4	Sachwertermittlung	23
4.4.1	Erläuterungen zum Sachwertmodell	23
4.4.2	Sachwertermittlung	29
4.4.3	Plausibilitätskontrolle - Vergleichspreise	30
5	Verkehrswert	31
6	Abkürzungsverzeichnis	32
7	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 06.06.2024, 1517 K 46/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Doppelhaushälfte mit Carport/Unterstellplatz Baujahr ca. 1955, Umbau/Aufstockung/Erweiterung/Tieferlegung des Kellers 1998 rd. 182 m ² WF, rd. 272 m ² NF
Ortstermin	Anlässlich des Ortstermins am 29.07.2024 konnte das Anwesen betreten und besichtigt werden.
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung
Teilnehmer	Antragstellerin mit Begleitung, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Eine Dokumentation der Innenräume durch digitale Fotoaufnahmen wurde von der Antragstellerin gestattet.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 14.03.2024- Lageplan M:1000- Tektur Aufstockung und Umbau eines Doppelhauses vom 21.04.1998- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- Immobilienmarktbericht des Landkreises Dachau 2020-2022- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.- Internetrecherche Immobilienmarkt- örtliche Aufzeichnungen und Auskünfte
Erhebungen	<ul style="list-style-type: none">- Bauamt der Stadt Dachau: Auskünfte zum Bauplanungsrecht- BayernAtlas: Bodenrichtwertzonen- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur: Standorte Mobilfunk- Wohnlagenkarte des iib Instituts Innovatives Bauen GmbH- Gutachterausschuss: Bodenrichtwert, Vergleichspreise

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- GEG: Gebäudeenergiegesetz
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- SW-RL: Sachwertrichtlinie
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Bei der Ortsbesichtigung festgestellte Abweichungen wurden tlw. handschriftlich ohne gesondertes Aufmaß ergänzt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Etzenhausen, Blatt 2420 Flst. 548/4 – Karlsbader Ring 15 Gebäude- und Freifläche zu 475 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München, AZ: 1517 K 46/24); eingetragen am 14.03.2024.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Kreisstadt Dachau im gleichnamigen Landkreis des Regierungsbezirks Oberbayern. Der Landkreis Dachau erstreckt sich im Norden und Nordwesten der Landeshauptstadt München. Dachau liegt ca. 13 km nordwestlich von München an der Amper. Der historische Stadtkern steht seit 1984 unter Ensembleschutz. Dachau gliedert sich in die großen 3 Teilzentren Altstadt, Dachau-Ost und Dachau-Süd und zählt insgesamt 20 amtlich benannte Gemeindeteile. Die Bevölkerungszahl liegt aktuell bei knapp 50.000 Einwohner.	
Mikrolage	Das Anwesen liegt im Teilzentrum Dachau-Ost, das aus den Gemeindeteilen Unteraugustensfeld, Obergrashof, Teile von Prittlbach und Wurmühle besteht. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von der Sudetenlandstraße im Süden, der Theodor-Heuss-Straße im Westen, der Straße der KZ-Opfer im Norden und der Reichenberger Straße im Osten. Das Anwesen liegt an der Nordseite des Karlsbader Ring am Abzweig in die Elbogener Straße.	
Freizeitwert	Das Dachauer Moos ist das landschaftliche Merkmal der Region. Es erstreckt sich längs der beiden Flüsse Glonn und Amper. Die Moorlandschaft, bestehend aus Kiefernwäldern, Streuwiesen und Auen bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten ebenso wie die im Umland Dachaus befindlichen Seen und Erholungsgebiete.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Zwei Autobahnen, die A8 München-Stuttgart im Westen und die A92 Richtung Nürnberg im Osten binden den Landkreis an den überregionalen Verkehr an. Die B471 verläuft ringförmig durch den Münchner Norden und erschließt auch den gesamten Landkreis Dachau.	
Öffentlicher Verkehr	Dachau liegt im Gebiet des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes und ist mit der S-Bahn Linie S2 Petershausen – München – Erding an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen. Außerdem zweigt in Dachau eine Nebenlinie über Markt Indersdorf nach Altomünster ab.	
Entfernungen	Bushaltestelle Ludwig-Ernst-Straße	ca. 300 m
	S-Bahnhof Dachau Stadt	ca. 1,3 km
	Stadtverwaltung Dachau	ca. 2,2 km
	Hauptbahnhof München	ca. 21 km
	Stadtzentrum München, Marienplatz	ca. 22 km
	Flughafen München	ca. 27 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.	

Umgebungssituation	Die Bebauung im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus Doppelhäusern. Im Norden grenzen großflächig angelegte Wohnanlagen an.
Wohnlage	In der Wohnlagenkarte des Institut Innovatives Bauen GmbH ist die Lage des Bewertungsgrundstücks als gute Wohnlage gekennzeichnet.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 250 m westlich im Kreuzungsbereich der Erich-Ollenhauer-Straße und der Nibelungenstraße.
Infrastruktur	Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen in fußläufiger Entfernung. Im ca. 2 km entfernten Dachauer Stadtzentrum steht ein umfangreiches Angebot an Geschäften und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung. Die Kreisstadt bietet diverse schulische und kulturelle Einrichtungen.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 20 m
mittlere Tiefe	ca. 24 m
Gestalt	annähernd rechteckiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse, über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 8 m, asphaltiert, beidseitig Gehwege
Ver- und Entsorgung	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Öl

2.5 Grundstücksqualität

Entwicklungszustand	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
abgaberechtl. Zustand	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung nicht bekannt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dachau liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, für den eine Nutzung als WR - Gebiet (reines Wohngebiet) nach § 3 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Für das gegenständige Bewertungsgrundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben 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. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgebiet.

2.7.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung	Die genehmigte Tektur zur Aufstockung und Umbau des Doppelhauses vom April 1998 wurde im Vorfeld des Ortstermins der Unterzeichnerin übermittelt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
-----------	--

3 Gebäudebestand und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen des Anwesens sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel /-schäden wurden nur insofern aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden.

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich ihrer Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- Die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

Die am 1. Februar 2002 in Kraft getretene Energiesparverordnung (EnEV) samt ihren nachfolgenden Novellierungen wurde zum 1. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten und enthält verschärfte Anforderungen, insbesondere für Neubauten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Für Bestandsgebäude bestehen Nachrüstungsverpflichtungen insbesondere für folgende Maßnahmen:

- Außerbetriebnahme der vor dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel;
- Außerbetriebnahme der nach dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren
- Dämmung von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung von bisher ungedämmten, nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken in beheizten Räumen

Die Vorgaben gelten für alle Mehrfamilienhäuser unabhängig von einer Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits am 1. Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	östliche Doppelhaushälfte, bestehend aus Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss; Carport mit Unterstellplatz	
Baujahr	ursprünglich ca. 1955 lt. Mitteilung 1998: Umbau/Aufstockung/Erweiterung/Tieferlegung des Kellers 2000: Errichtung des Carports mit Unterstellplatz 2004: Dachgeschossausbau	
Nutzung	unbewohnt seit Dezember 2021	
Brandversicherung	k. A.	
Energiepass	nicht beantragt	
Technische Daten	Grundstücksgröße	475 m ²
	Grundfläche DHH	104 m ²
	Geschossfläche bewertungstechn.	216 m ²
	WGFZ	0,45
	BGF (DIN 277)	341 m ²
	WF	182 m ²
	NF	272 m ²
Geschosshöhen	lt. Planunterlagen: UG: 2,48 m, EG: 2,68 m, OG: 2,53 m	

3.3 Grundrisse

Konzeption	UG: 6 Kellerräume, Heizung, Flur EG: Wohnen/Essen, Kochen, Abstellen, Flur, Vorraum, Duschbad OG: 2 Zimmer, Schlafen, Bad, Flur, Pergola DG: Zimmer, Wannenbad												
Ausrichtung	Norden, Osten, Süden												
Wohnfläche	Die folgenden Einzelflächen wurden der genehmigten Tektur entnommen. Beim Ortstermin wurden bauliche Abweichungen gegenüber den Planunterlagen festgestellt. Im Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut, daher fehlen hier die Einzelflächen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.												
Erdgeschoss	<table> <tr><td>Wohnen/Essen</td><td>52,0 m²</td></tr> <tr><td>Kochen</td><td>10,1 m²</td></tr> <tr><td>Abstellen</td><td>4,4 m²</td></tr> <tr><td>Flur</td><td>10,8 m²</td></tr> <tr><td>Vorraum</td><td>8,1 m²</td></tr> <tr><td>Duschbad</td><td>2,7 m²</td></tr> </table>	Wohnen/Essen	52,0 m ²	Kochen	10,1 m ²	Abstellen	4,4 m ²	Flur	10,8 m ²	Vorraum	8,1 m ²	Duschbad	2,7 m ²
Wohnen/Essen	52,0 m ²												
Kochen	10,1 m ²												
Abstellen	4,4 m ²												
Flur	10,8 m ²												
Vorraum	8,1 m ²												
Duschbad	2,7 m ²												
Obergeschoss	<table> <tr><td>Zimmer</td><td>11,9 m²</td></tr> <tr><td>Zimmer</td><td>9,9 m²</td></tr> <tr><td>Schlafen</td><td>14,6 m²</td></tr> <tr><td>Bad</td><td>5,5 m²</td></tr> <tr><td>Flur</td><td>7,4 m²</td></tr> </table>	Zimmer	11,9 m ²	Zimmer	9,9 m ²	Schlafen	14,6 m ²	Bad	5,5 m ²	Flur	7,4 m ²		
Zimmer	11,9 m ²												
Zimmer	9,9 m ²												
Schlafen	14,6 m ²												
Bad	5,5 m ²												
Flur	7,4 m ²												
Dachgeschoss	<table> <tr><td>Zimmer, Wannenbad</td><td>ca. 31,0 m²</td></tr> <tr><td></td><td><hr/></td></tr> <tr><td></td><td>168,40 m²</td></tr> </table>	Zimmer, Wannenbad	ca. 31,0 m ²		<hr/>		168,40 m ²						
Zimmer, Wannenbad	ca. 31,0 m ²												
	<hr/>												
	168,40 m ²												
	<table> <tr><td>Pergola ¼-Ansatz</td><td>13,6 m²</td></tr> <tr><td>gesamt</td><td>182,0 m²</td></tr> </table>	Pergola ¼-Ansatz	13,6 m ²	gesamt	182,0 m²								
Pergola ¼-Ansatz	13,6 m ²												
gesamt	182,0 m²												
Nutzfläche	<table> <tr><td>UG</td><td>rd. 60 m²</td></tr> <tr><td>EG</td><td>rd. 88 m²</td></tr> <tr><td>OG</td><td>rd. 77 m²</td></tr> <tr><td>DG</td><td>rd. 47 m²</td></tr> <tr><td></td><td><hr/></td></tr> <tr><td></td><td>rd. 272 m²</td></tr> </table>	UG	rd. 60 m ²	EG	rd. 88 m ²	OG	rd. 77 m ²	DG	rd. 47 m ²		<hr/>		rd. 272 m²
UG	rd. 60 m ²												
EG	rd. 88 m ²												
OG	rd. 77 m ²												
DG	rd. 47 m ²												
	<hr/>												
	rd. 272 m²												

3.4 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbau
Gründung	Fundamente und Bodenplatte entsprechend den statischen Erfordernissen
Keller	Stahlbeton 36,5/45 cm
Umfassungswände	Mauerwerk 36,5 cm
tragende Innenwände	Mauerwerk 24 cm, Innenstütze im Wohnzimmer
Kommunwand	Bestand: einschalige Ziegelwand 24 cm Erweiterung: zweischalige Ziegelwand je 16,5 cm mit Zwischenfuge im Unter- und Erdgeschoss
Decken	Stahlbetonmassivdecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 38°, Eindeckung mit Dachziegeln Mineralfaserdämmung 12 cm
Spenglerarbeiten	Kupferblech
Fassaden	Sockelputz, Außenputz
Zugang	Hauseingang im Anbau an der Nordseite, Vordach, Holztüre mit Glasfüllung, Oberlicht 5 Differenzstufen zum Erdgeschoss
Pergola	Lage im Obergeschoss, Ausrichtung nach Süden und Osten, Holzkonstruktion ohne Eindeckung, Brüstung aus senkrecht angeordneten Holzlatten, Betonplatten

3.5 Ausstattung und Ausbauzustand

Innenwände	Innenputz, Wandfliesen in den Sanitäranlagen, Innenstütze mit Holzverkleidung Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
Deckenflächen	Deckenputz, teils Holzverkleidung
Fenster/Fenstertüren	Holzfenster mit Isolierverglasung, Sprossenteilung der Fenster und Fenstertüren der Südseite, Kellerfenster über Erdgleiche mit Lichtschacht 4 Dachgauben Fensterbank außen: Fensterbleche eloxiert Fensterbank innen: Naturstein
Sonnenschutz	Rollläden mit manueller Bedienung elektrischer Bedienung ausschließlich im Wohnzimmer
Fußböden	UG: Bodenfliesen EG: Laminat, Naturstein, Bodenfliesen, PVC OG: Naturstein, Bodenfliesen, Laminat DG: Laminat, Bodenfliesen
Innentüren	Innentüren: Holzumfassungszargen, Holzfüllungstüren teils mit Glas, furnierte Türblätter, glattes weißes Türblatt im DG
Treppen	Naturstein, Holzgeländer
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung	Ölzentralheizung, Heizkessel Fa. Brötje gemeinsamer Öltank für beide DHH (Karlsbader Str. 13) Kachelofen im Wohnzimmer, Konvektoren mit Thermostatventilen, Radiator im Duschbad/EG, Konvektoren im Keller
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung Warmwasserspeicher Winkelmann SP. Typ CosmoCell-E 200
Sanitärinstallation	UG: Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Hebeanlage <u>nicht</u> vorhanden EG: Duschbad mit Hänge-WC und Waschtisch OG: Wannenbad mit Hänge-WC und Waschtisch, Unterputzspül- kasten DG: Wannenbad mit Hänge-WC und Waschtisch, Unterputzspül- kasten Sanitärobjekte in weißer Standardausführung
Elektroinstallation	Hauptsicherung im Untergeschoss, FI-Schalter Unterverteiler im Dachgeschoss
Lüftung	natürliche Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume
Solarenergie	keine

3.7 Carport/Unterstellplatz

Bauweise	einfache Holzkonstruktion, Satteldach mit Ziegeldeckung und Ausparungen für den bestehenden Apfelbaum, Regenrinne aus verzinkten Blech
Baujahr	2000

3.8 Außenanlagen

Einfriedung	straßenseitig Metallzaun zwischen Mauerpfosten, integrierte Tür-, Sprech- und Klingelanlage, Mülltonnenboxen einfügeliges Gartentor, zweifügeliges Zufahrtstor keine Abtrennung zur westlichen Doppelhaushälfte, Maschendraht im Norden und Osten
Garten	Rasen, Bäume
Geh-/Fahrflächen	überwiegend Waschbetonplatten

3.9 Beurteilung

Grundrisse	Die Doppelhaushälfte besteht aus 5 Zimmern, 1 Küche, 3 Sanitäreinheiten und 1 Abstellraum. Das Untergeschoss ist in 6 Kellerräume und 1 Heizraum unterteilt. Das Erdgeschoss gliedert sich in einen großen Wohn-/Essraum mit Küche und Abstellraum. Im Eingangsbereich ist ein Duschbad angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer und ein Bad. Das Dachgeschoss besteht aus einem großen Raum und einer weiteren Sanitäreinheit.
Ausstattung	durchschnittlich
Besonnung/Belichtung	gut
Instandhaltung/ Modernisierung	Die letzten umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten im Rahmen der Aufstockung und baulichen Erweiterung des Wohnhauses 1998.
Mängel/Schäden	<u>Außenbereich:</u> <ul style="list-style-type: none"> - fehlende Absturzsicherung vor den Fenstertüren im EG - diverse Risse im Außenputz der Südfassade - Holzbauteile ohne ausreichenden Holzschutz - keine Abtrennung zwischen den Pergolen im OG - unebene Plattenbeläge <u>Innenbereich:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Kommunwand des Bestands einschalig ausgeführt - Verbindungstür in der Kommunwand im UG - gemeinsamer Öltank für das DH (Standort im Nachbargebäude) - erhebliche Feuchtigkeitsschäden im UG nach Hochwasser an Pfingsten 2024 - stehendes Wasser im Keller unter dem Eingang - Kellertür nicht fachgerecht eingebaut

- Mängel bei der Verlegung des Laminats und an der Verkleidung der Dachschrägen
- Innenausbau im Dachgeschoss nicht abgeschlossen, Zimmertür lässt sich nicht vollständig öffnen, Unterverteiler schwergängig
- eingeschränkte Stehhöhe im Bereich der Dachschrägen im Bad/DG
- Eingangstreppe mit unterschiedlichen Höhenmaßen

Fazit

Wohnhaus:

Das Mitte der 50er Jahre errichtete Doppelhaus wurde 1998 aufgestockt und baulich erweitert. In diesem Zuge wurde der gesamte Kellerniveau tiefer gelegt und der Keller sowie das Erdgeschoss erweitert. Im Obergeschoss wurde eine Pergola errichtet. Mit dem Ausbau des Dachgeschoss wurde laut Mitteilung erst ca. 2004 begonnen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren die Ausbauarbeiten nicht abgeschlossen.

Die östliche Doppelhaushälfte befindet sich in einem dem Gebäudealter entsprechenden Bauzustand mit altersbedingten Abnutzungen. Es wurden sowohl im Außen- als auch im Innenbereich diverse Mängel und Beschädigungen festgestellt. Die Bauqualität wird der Bauzeit entsprechend als durchschnittlich eingestuft. Der gesamte Innenausbau, die Fenster sowie die Haustechnik stammen aus dem Jahr 1998. Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz wurden seitdem nicht durchgeführt.

Laut Mitteilung stand aufgrund des Starkregens an Pfingsten 2024 der gesamte Keller einige Zentimeter unter Wasser. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren an den Innenseiten der Kelleraußenwände und teilweise auch an den Innenwänden Putzschäden durch Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar. Im dem nochmals 5 Stufen unter dem Kellerniveau liegenden Keller 2 unter dem Hauseingang wurde stehendes Wasser festgestellt.

Entsprechend der Darstellung in der Plänen soll die Kommunwand im Bestand einschalig ausgeführt worden sein, was negative Auswirkungen auf den Schallschutz hat. Die nach Süden verlängerte Kommunwand besteht laut Mitteilung aus einer zweischaligen Ziegelwand mit Zwischenfuge. Nachteilig zu bewerten ist außerdem, dass das Bewertungsobjekt heiztechnisch mit dem Nachbargebäude verbunden ist und eine bauliche Verbindung zwischen den Kellerräumen beider Häuser besteht.

Carport/Unterstellplatz:

einfache Ausführung, Erhaltungszustand der Bauzeit entsprechend

Außenanlagen:

unauffällig gestaltet, etwas vernachlässigt

4 Wertermittlung

Nachfolgend werden der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt ermittelt.

Grundstücksdaten

Flst. 548/4 – Karlsbader Ring 15

Gebäude- und Freifläche zu 475 m²

4.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

4.2 Verfahrensauswahl

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die seit Dezember 2021 nicht bewohnt ist. Die Bewertung dieser Objektart erfolgt üblicherweise nach dem Sachwertverfahren. Dieses eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Grundstücke, die dagegen zur Ertragserzielung bestimmt sind, werden grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Im vorliegenden Fall wird von einer Ertragswertermittlung abgesehen.

Im Zuge des Sachwertverfahrens ist zunächst der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen dergestalt zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen übereinstimmen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

4.3.1 Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann das Vergleichsverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts nicht zur Anwendung kommen, da nach Rücksprache beim zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichenden Vergleichswerte vorliegen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Es wird daher für sachgerecht gehalten, den Bodenrichtwert als Ausgangswert zugrunde zu legen und im Folgenden an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks anzupassen:

4.3.2 Bodenrichtwert

Definition Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Dachau zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde diese nach den Richtlinien zur Ermittlung von Bodenwerten ermittelt:

„Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist – die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses, - die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Dachau hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<i>Stichtag</i>	01.01.2024
<i>GFZ</i>	0,70
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	1.400,- €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Richtwertfläche</i>	500 m ²
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbauflächen
<i>Richtwertzone</i>	10005 – Dachau-Ost



BayernAtlas, Bodenrichtwertzonen

4.3.3 Bestands - GFZ

Die bewertungstechnische Geschossfläche wird anhand der Planunterlagen wie folgt ermittelt:

Grundstücksgröße:	475 m ²		
Geschossfläche:			
EG	7,64 * 11,99 + 2,30 * 5,60	=	104 m ²
OG:	7,64 * 8,415	=	64 m ²
DG:	64 m ² * 0,75	=	48 m ²
			<u>216 m²</u>

GFZ bewertungstechnisch $216 \text{ m}^2 / 475 \text{ m}^2 = 0,45$

4.3.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwerte sind i.d.R. auf ein bestimmtes, jeweils angegebenes Maß der baulichen Nutzung bezogen, das sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ausdrückt. Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, so muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Die Anpassung erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss ermittelten WGFZ-Umrechnungsfaktoren für Wohnbebauung.

Richtwertgrundstück	GFZ 0,70
Bewertungsgrundstück	GFZ 0,45
Faktor	0,8

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Gegenüber der Auswertung zum 01.01.2022 ist der Bodenrichtwert um 18 % gesunken. Aktuelle Auswertungen zur Bodenpreisentwicklung im Landkreis Dachau liegen derzeit nicht vor. Wegen der aktuell rückläufigen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird der Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag um 5 % gemindert.

Faktor	0,95
--------	------

Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist eben und hat einen gut nutzbaren Zuschnitt. Der Hausgarten orientiert sich nach Süden und Osten. Eine Anpassung an spezielle Grundstücksgegebenheiten ist nicht erforderlich.

Faktor	1,00
--------	------

Zusammenstellung der Parameter:

Bodenrichtwert	1.400 €/m ²
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 0,89
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 0,95
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 1,00
angepasster Bodenrichtwert	rd. 1.184 €/m ²

4.3.5 Bodenwert

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt.

$$\text{Bodenwert} \quad 475 \text{ m}^2 * 1.184 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 562.400 \text{ €}$$

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Erläuterungen zum Sachwertmodell

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zunächst wird der vorläufige Sachwert aus der Summe des Bodenwerts, dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlage (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Betriebseinrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten abzuleiten und anschließend einer Alterswertminderung zu unterziehen. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude auf der Grundlage der üblichen Herstellungskosten bzw. nach Erfahrungssätzen abgeleitet. Der ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend durch geeignete Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach der Marktanpassung erfolgt die Berücksichtigung der Werteeinflüsse durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Nachfolgend werden die zur Sachwertermittlung führenden Daten erläutert:

Bruttogrundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Die BGF wurde anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen überschlägig ermittelt.

DHH	UG: 7,64 * 14,29	= 109 m ²
	EG: 7,64 * 11,99 + 2,30 * 5,60	= 104 m ²
	OG: 7,64 * 8,415	= 64 m ²
	DG: 7,64 * 8,415	= 64 m ²
		<hr/>
		341 m ²

Carport/Unterstellplatz pauschaler Ansatz

Normalherstellungskosten

Die Ermittlung des Gebäudewerts erfolgt gemäß der Anlage zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) über bundeseinheitliche Normalherstellungskosten (NHK), bezogen auf den Kostenstand des Jahresmittels des Jahres 2010.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss sowie ausgebauten Dachgeschoss (Gebäudetyp 2.11). Nach sachverständigem Ermessen wird folgende Einstufung vorgenommen:

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vorphundertatz der StandardEinstufung					Wägungsanteil	Gebäudestandard	Anteil. NHK gewichtet
	1	2	3	4	5			
Außenwände		0,5	0,5			0,23	0,58	169
Dach			1,0			0,15	0,45	118
Fenster und Außentür			1,0			0,11	0,33	86
Innenwände und -türen		0,5	0,5			0,11	0,28	81
Deckenkonstruktionen u. Treppen			1,0			0,11	0,33	86
Fußböden			1,0			0,05	0,15	39
Sanitäreinrichtungen			1,0			0,09	0,27	71
Heizung			1,0			0,09	0,27	71
Sonstige technische Ausstattung			1,0			0,06	0,18	47

Kostenkennwerte Typ 2.11	615	685	785	945	1.180	1,00	2,84	768
---------------------------------	------------	------------	------------	------------	--------------	-------------	-------------	------------

Das Bewertungsobjekt ist der Standardstufe 3 zuzuordnen.

Korrekturfaktor

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Korrektur nicht erforderlich.

Baupreisindex

Es ist der zum Bewertungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude für das II. Quartal 2024 heranzuziehen. Dieser liegt nach Umrechnung auf das Basisjahr 2010, das auch den NHK 2010 zugrunde liegt, bei 1,827.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor 2024 des BKI für den Landkreis Dachau beträgt 1,174.

Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesem im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten Bauteile gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe, Überdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Diese sind mit einem gesonderten Wertansatz zu berücksichtigen.

Der Zeitwert der Pergola wird mit 1.000 € angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser der Standardstufe 3 beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL durchschnittlich 70 Jahre.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, an denen nachträglich nutzungsverlängernde Maßnahmen (z.B. wesentliche Erneuerungen, Modernisierungen) durchgeführt wurden, ist dies bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer durch die Bildung eines fiktiven Baujahres sachgemäß zu berücksichtigen. Diese ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage abzüglich der um die Anzahl der Jahre verlängerten Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ergibt.

Die Doppelhaushälfte wurde ursprünglich ca. 1955 errichtet, 1998 im Keller- und Erdgeschoss erweitert und aufgestockt. Zusätzlich wurde das Kellerniveau tiefer gelegt. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde der Bestand modernisiert. Der vor Ort angetroffene Ausstattungsstandard stammt aus dem Jahr 1998, ein Teil der Umfassungswände und Innenwände noch aus dem Ursprungsjahr. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach sachverständigem Ermessen mit 40 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung beträgt 43 % des Herstellungswerts.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche und nicht bauliche Anlagen und Anpflanzungen. Soweit diese nicht bereits vom Bodenwert mit erfasst werden, wird nach Erfahrungssätzen bzw. nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Dazu gehören:

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, wie Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsleitungen
- allseitig asphaltierte Wege- und Hofbefestigung sowie Stellplatzflächen, tlw. Zauneinfriedung, Stützmauern, Terrassen, Freitreppen
- Einfriedungen, Tore und Türen
- Gartenanlagen und Pflanzungen

In der Wertermittlungspraxis wird der Wert der Außenanlagen anhand von Erfahrungssätzen mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. In der Regel wird dieser mit 4 bis 6 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall werden diese mit 5 % angesetzt.

Marktanpassung/Sachwertfaktoren

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Die Marktanpassung ist für alle zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im Sachwertverfahren ist das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors. Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Gutachterausschuss konnte für den Landkreis Dachau Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser 2020-2022 ermitteln, wobei die Gebäudestellung (freistehend, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) keine Bedeutung hat. Für die Ermittlung wurden ausschließlich Kaufpreise von Wohnhäusern im Wiederverkauf herangezogen.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt voraus, dass der vorläufige Sachwert weitgehend nach dem gleichen Bewertungsmodell ermittelt wird, das auch zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zugrunde lag.

Folgende Modellparameter liegen der Auswertung des Gutachterausschuss zugrunde:

- ImmoWertV von 14.07.2021
- NHK 2010
- kein gesonderter Ansatz für besondere Bauteile (diese sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen pauschal 5 %

Nachfolgend werden mittlere Sachwertfaktoren (arithmetischer Mittelwert) sowie die zugehörige Standardabweichung für ausgewählte Klassen potentieller Einflussfaktoren wiedergegeben. Entsprechend der Standardabweichung kann der Sachwertfaktor eines Bewertungsobjekts z.T. erheblich vom Mittelwert der entsprechenden Klassen abweichen. Bei der Auswahl eines Sachwertfaktors kann nach sachverständigem Ermessen ein einzelner Faktor verwendet oder ein Gesamtfaktor gebildet werden.

	arithm. Mittelwert	Standardabweichung
Gebäudeart DHH	1,34	0,26
Restnutzungsdauer 30 – 45 Jahre	1,23	0,31
Bodenrichtwert 1.000 – 1.500 €/m ²	1,24	0,28
BGF 250 – 350 m ²	1,32	0,26
Grundstücksgröße 300 - 500 m ²	1,29	0,23
vorläufiger Sachwert 750.000 – 1 Mio €	1,11	0,24
Bodenwertanteil > 60-70 %	1,25	0,25
Mittelwert	1,25	0,26

Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Dachau lagen in dem Zeitraum 2020 – 2022 demnach im Durchschnitt 25 % über dem vorläufigen Sachwert. Die dargestellten Mittelwerte können jedoch nur als grobe Anhaltswerte dienen.

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hatte sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wurde. Laut aktuellen Informationen zum Immobilienmarkt ist die Nachfrage derzeit sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich verhalten. Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

In einer Pressemitteilung vom Juli 2024 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. weitere Preisrückgänge auf dem Kaufmarkt, die je nach Objekttyp unterschiedlich hoch ausfallen. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind.

Der Landkreis Dachau profitiert stark von der Attraktivität der LH München. Er bietet nicht nur eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern zeichnet sich auch durch eine sehr gute urbane Infrastruktur aus. In der Kreisstadt und dem benachbarten Karlsfeld sind namhafte Großunternehmen ansässig, die ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot bieten. Bei Kaufinteressenten erfreuen sich Gemeinden mit guter Wirtschaftsstruktur einer besonders hohen Nachfrage.

Das Preisniveau von Wohnimmobilien wird bemessen an der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren. In der Regel nimmt das Preisniveau von Immobilien mit der Entfernung vom Münchner Stadtgebiet ab. Gemeinden mit eigenen S-Bahnhaltestellen liegen preislich höher als Gemeinden, die keine direkte Anbindung haben.

Mit Verweis auf die aktuelle Marktsituation und die objektspezifischen Faktoren des Objekts erscheint im vorliegenden Bewertungsfall ein deutlich unterhalb des Mittelwerts liegender Markt-anpassungsfaktor in Höhe von 1,05 für sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) in der Sachwertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale finden ihre Berücksichtigung nach der Marktangepasstung.

In Abschnitt 3.9 wird der Erhaltungszustand des Bewertungsobjekts beschrieben. Dieses weist sowohl im Außenbereich wie auch im Innenbereich einen Instandhaltungsrückstand auf, der - zusätzlich zur vorgenommenen Alterswertminderung - nach Erfahrungssätzen überschlägig quantifiziert wird und in Ansatz zu bringen ist. Mit der Wertminderung werden nur die notwendigen Instandsetzungsarbeiten für den Erhalt des baujahresüblichen Standards erfasst, jedoch keine wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen. Der angesetzte Abschlag erfolgt nach Erfahrungssätzen des Marktes, die nicht unbedingt den für die Beseitigung aufzuwendenden Kosten entsprechen müssen. Die tatsächlichen Kosten können daher in Kombination mit einer Modernisierung deutlich höher ausfallen.

Werteinfluss Baumängel/Bauschäden

- Kommunwand des Bestands einschalig ausgeführt
- Verbindungstür in der Kommunwand im UG
- fehlende Absturzsicherung vor den Fenstertüren im EG
- diverse Risse im Außenputz der Südfassade
- keine Abtrennung zur westlichen DHH und zwischen den Pergolen im OG
- diverse Mängel beim Innenausbau
- eingeschränkte Stehhöhe im Bereich der Dachschrägen im Bad/DG
- Eingangstreppe mit unterschiedlichen Höhenmaßen
- gemeinsamer Öltank für das DH (Standort Nachbargebäude)
- erhebliche Feuchtigkeitsschäden im UG nach Hochwasser an Pfingsten 2024
- stehendes Wasser im Keller unter dem Eingang

pauschal 20 % vom marktangepassten SW = rd. 190.000 €

Werteinfluss Instandhaltungsstau

- Holzbauteile ohne ausreichenden Holzschutz
- unebene Plattenbeläge im Außenbereich und an der Pergola
- Innenausbau im Dachgeschoss nicht abgeschlossen

pauschal 2 % vom marktangepassten SW = rd. 20.000 €

Zusammenstellung der Parameter für die Sachwertermittlung: Doppelhaushälfte

Bruttogrundfläche	341 m ²
NHK 2010 DHH	768 €/m ²
Preisindex	1,827
Regionalfaktor	1,174
Zeitwert Pergola	1.000 €
Zeitwert Carport	3.000 €
GND	70 Jahre
RND	40 Jahre
Alterswertminderung	43 %
Außenanlagen	5 %
Zuschlag Marktanpassung	5 %
Abschlag BoG	210.000 €

4.4.2 Sachwertermittlung**Doppelhaushälfte**

Bruttogrundfläche 341 m²

Normalherstellungskosten incl. BNK

NHK 2010	768 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag	768 €/m ² * 1,827 = 1.403 €/m ²
Regionalfaktor	1.403 €/m ² * 1,174 = 1.647 €/m ²

Herstellungskosten	1.647 €/m ² * 341 m ²	=	561.627 €
Alterswertminderung	43 %	-	241.500 €
Zeitwert DHH		=	320.127 €
Zeitwert Pergola			1.000 €
Zeitwert Carport/Unterstellplatz			3.000 €
Gebäudezeitwert		=	324.127 €
Wert der Außenanlagen	5 %	+	16.206 €
Sachwert der baulichen Anlagen		=	340.333 €
Bodenwert		+	562.400 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks		=	902.733 €
Marktanpassungszuschlag	5 %	+	45.137 €
marktangepasster Sachwert		=	947.870 €
BoG		-	210.000 €
Sachwert des Grundstücks		=	735.875 €

4.4.3 Plausibilitätskontrolle - Vergleichspreise

Zur Überprüfung des ermittelten Sachwerts konnte der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau 4 Verkaufsfälle von vergleichbaren Doppelhaushälften/Reihenendhäusern übermitteln, die im Folgenden tabellarisch dargestellt sind. Die Vergleichsobjekte werden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert aufgeführt.

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Art	Grundstück m ²	WF m ²	Kaufpreis €	Zu-/Abschlag	KP angepasst €/m ²
1	5/2024	1972	DHH	407	160	575.000	+5%	604.000
2	5/2024	1978	REH	283	120	600.000	+10%	660.000
3	12/2023	1978	DHH	178	155	682.000	-5 %	648.000
4	2/2023	1953/72	DHH	622	153	770.200	-10 %	693.000

*Zu-/Abschlag wegen Lage, Verkaufszeitraum, Grundstücksgröße, Anzahl an Stellplätzen, Renovierungszustand

Auswertung der Vergleichspreise:

- Vergleich Nr. 1: Dachau-Ost, höherer Bodenrichtwert, vergleichbare Lageeigenschaften, Garage und Außenstellplatz
- Vergleich Nr. 2: Dachau-Ost, identische Bodenrichtwertzone, vergleichbarer Lageeigenschaften, Reihenendhaus, renovierungsbedürftig
- Vergleich Nr. 3: Dachau-Mitte, höherer Bodenrichtwert, schlechtere Lageeigenschaften wegen Nähe zur S-Bahn, kleineres Grundstück, nicht modernisiert
- Vergleich Nr. 4: Dachau-Ost, identische Bodenrichtwertzone, größeres Grundstück, vergleichbare Lageeigenschaften, Einliegerwohnung

Die Vergleichsobjekte wurden in den 70er Jahren errichtet, das Objekt Nr. 4 stammt ursprünglich wie das Bewertungsobjekt aus den 50er Jahren. Die Objekte Nr. 2 und 4 gehören zu derselben Bodenrichtwertzone wie das Beschlagnahmeobjekt. Der zum 1.1.2024 ausgewertete Bodenrichtwert ist gegenüber der Auswertung zum Stichtag 1.1.2022 um 300 €/m² gesunken. Die Objekte wurden zwischen Februar 2023 und Mai 2024 verkauft. Weitere Abweichungen bestehen insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße.

Der Gutachterausschuss kann nur vereinzelt Angaben zum Ausstattungsstandard und Modernisierungsstufe mitteilen. Überprüfungen dieser Angaben erfolgen in der Regel nicht. Die geringe Anzahl an Vergleichsfällen lässt nur eingeschränkt Rückschlüsse zu.

Bewertungsobjekt:

Sachwert 736.000 € bezogen auf 182 m² WF: 4.044 €/m²WF

5 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise als Eigentumsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand wie folgt begutachtet:

Objekt: Doppelhaushälfte Mit Carport/Unterstellplatz
Ort: Karlsbader Ring 15, 85221 Dachau
Flurstück: Flst. 548/4

mit **735.000 €**
(in Worten: siebenhundertfünfunddreißigtausend Euro)

München, den 21. August 2024

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

6 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

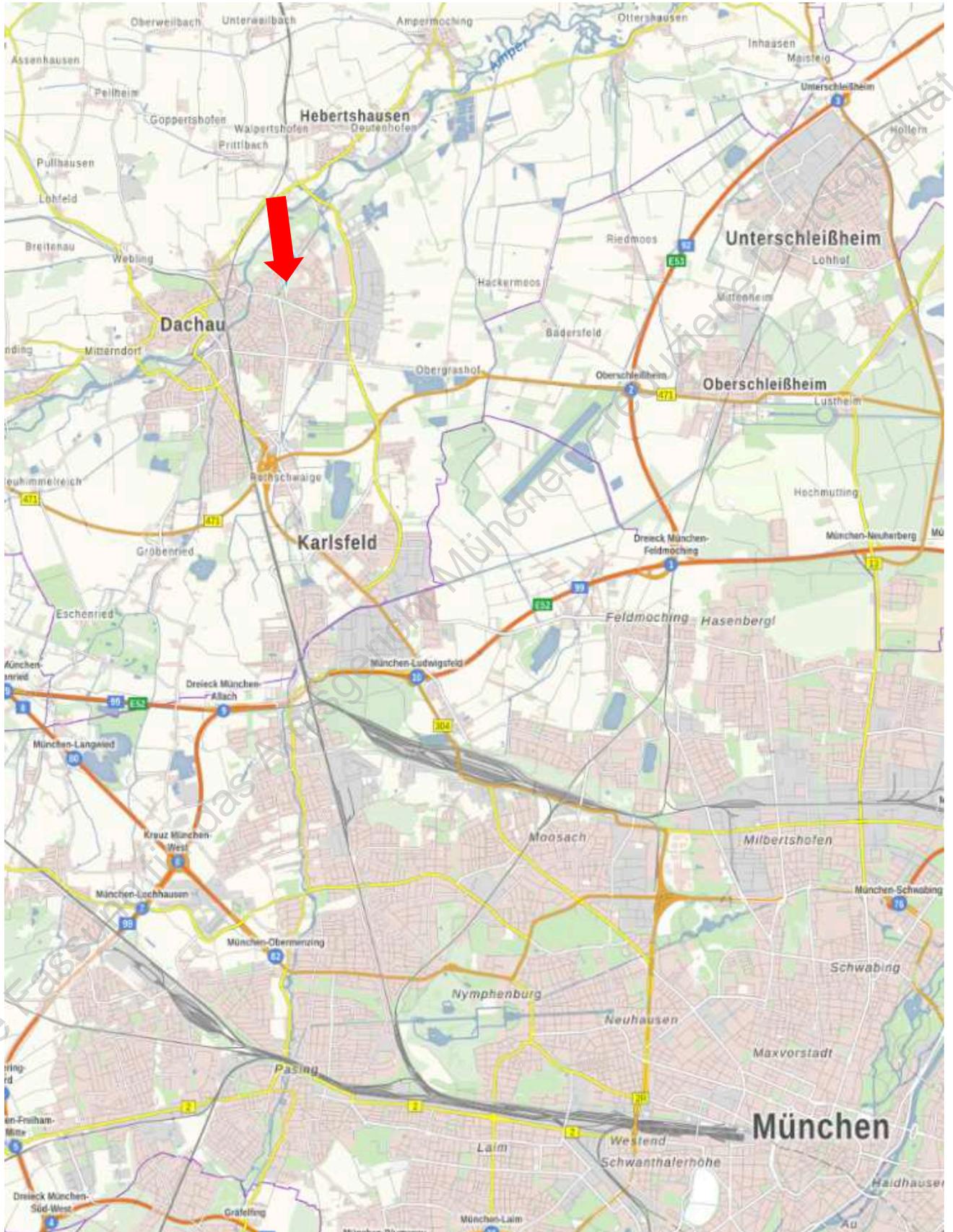
7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan von Dachau
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem Stadtplan Dachau
- Anlage 3: Lageplan
- Anlage 4: Tektur Untergeschoss, o. M.
- Anlage 5: Tektur Erdgeschoss, o. M.
- Anlage 6: Tektur Obergeschoss, o. M.
- Anlage 7: Tektur Dachgeschoss, o. M.
- Anlage 8: Tektur Schnitt, o. M.
- Anlage 9: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Anlage 1: Umgebungsplan von Dachau

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

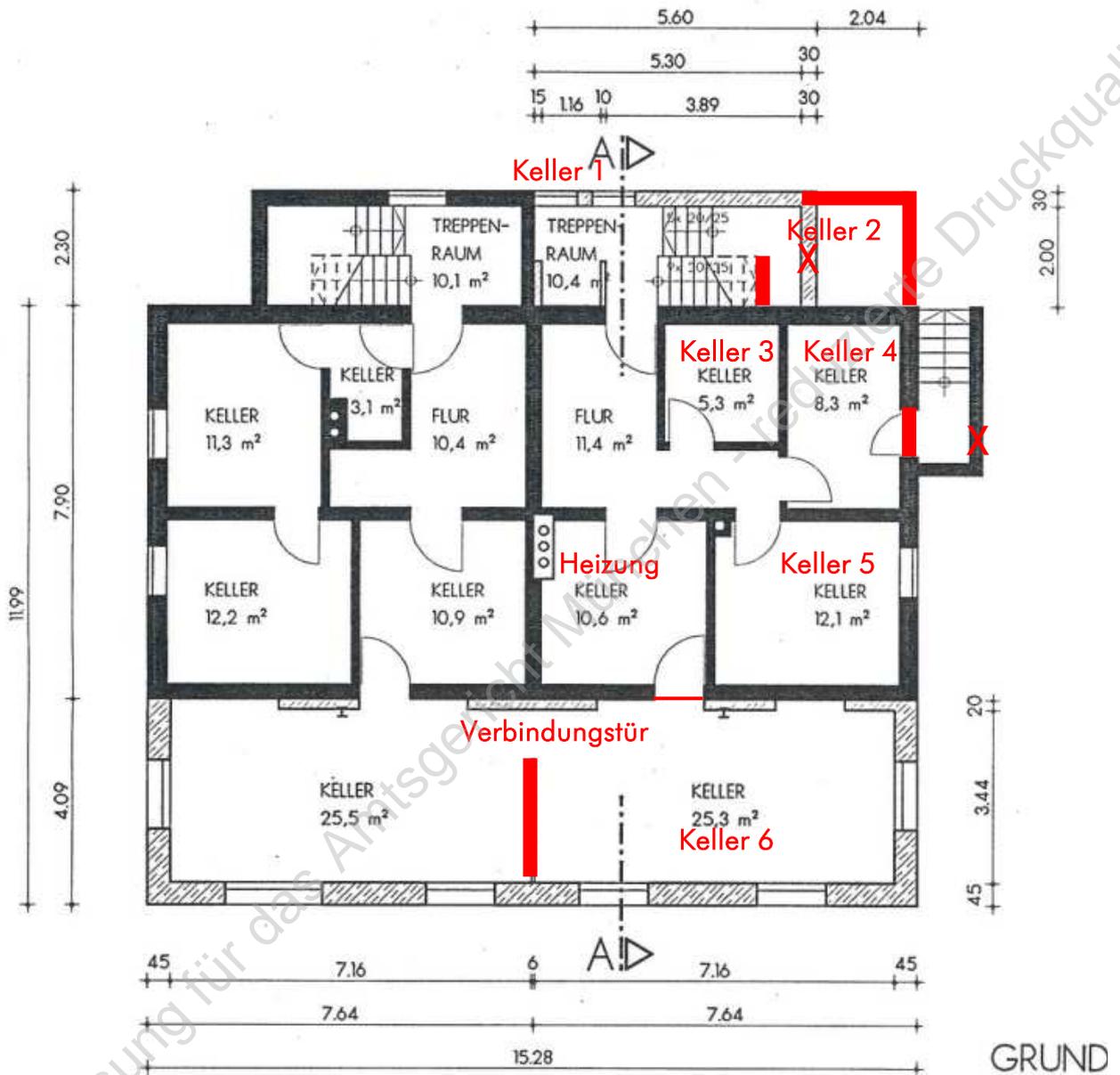


Anlage 2: Ausschnitt aus dem Stadtplan Dachau

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

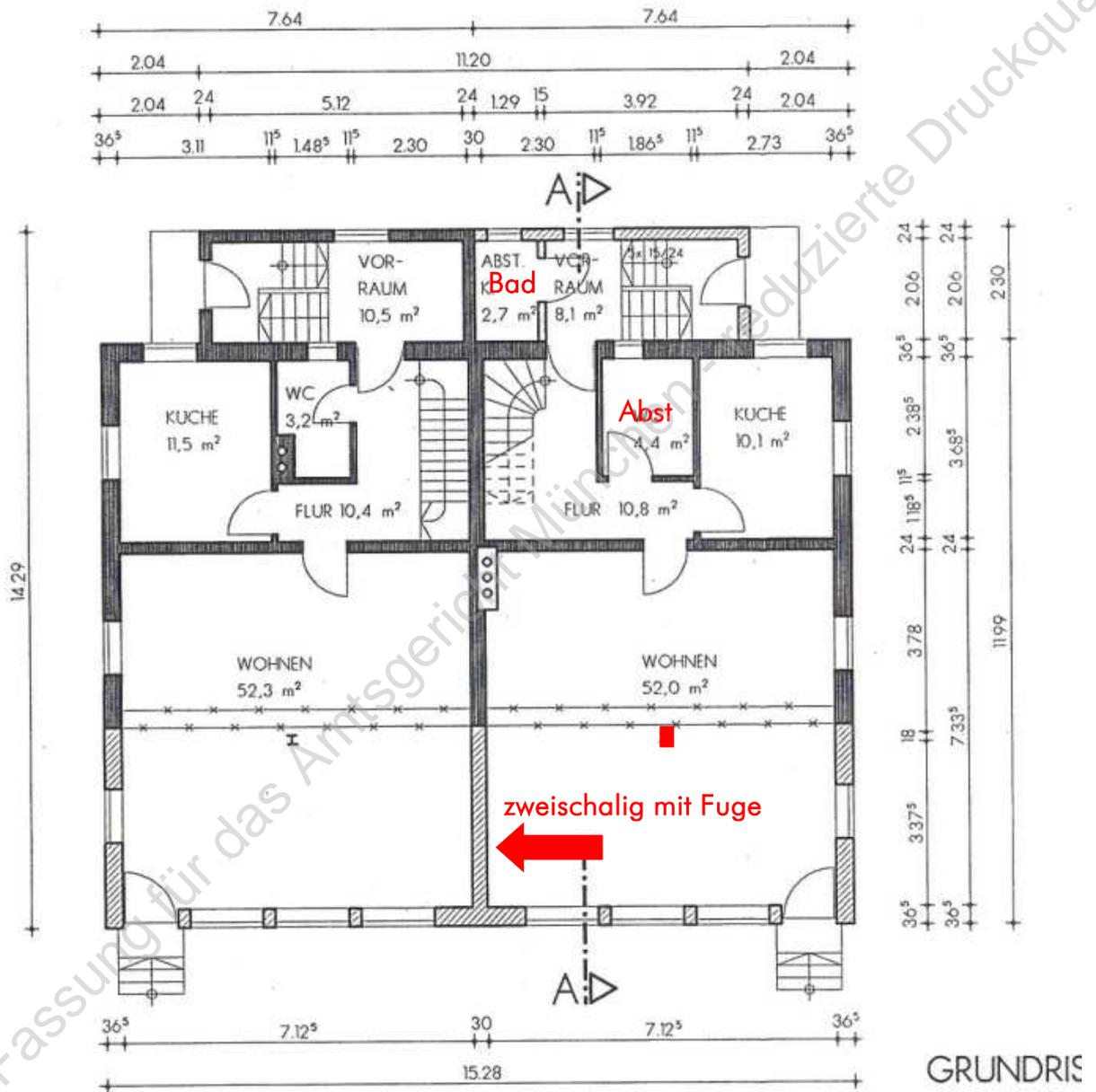


Anlage 4: Tektur Untergeschoss, o. M.

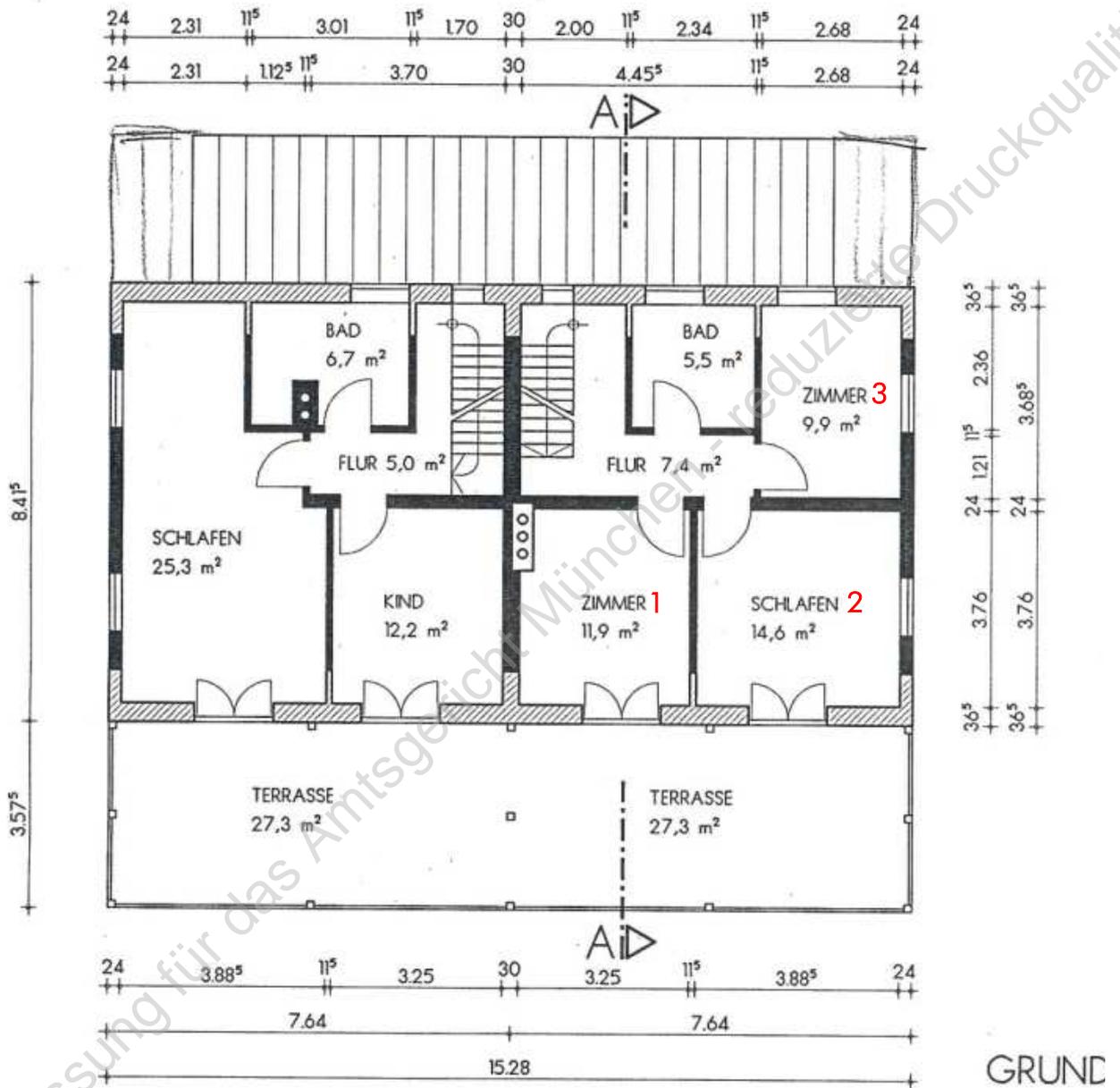


GRUND

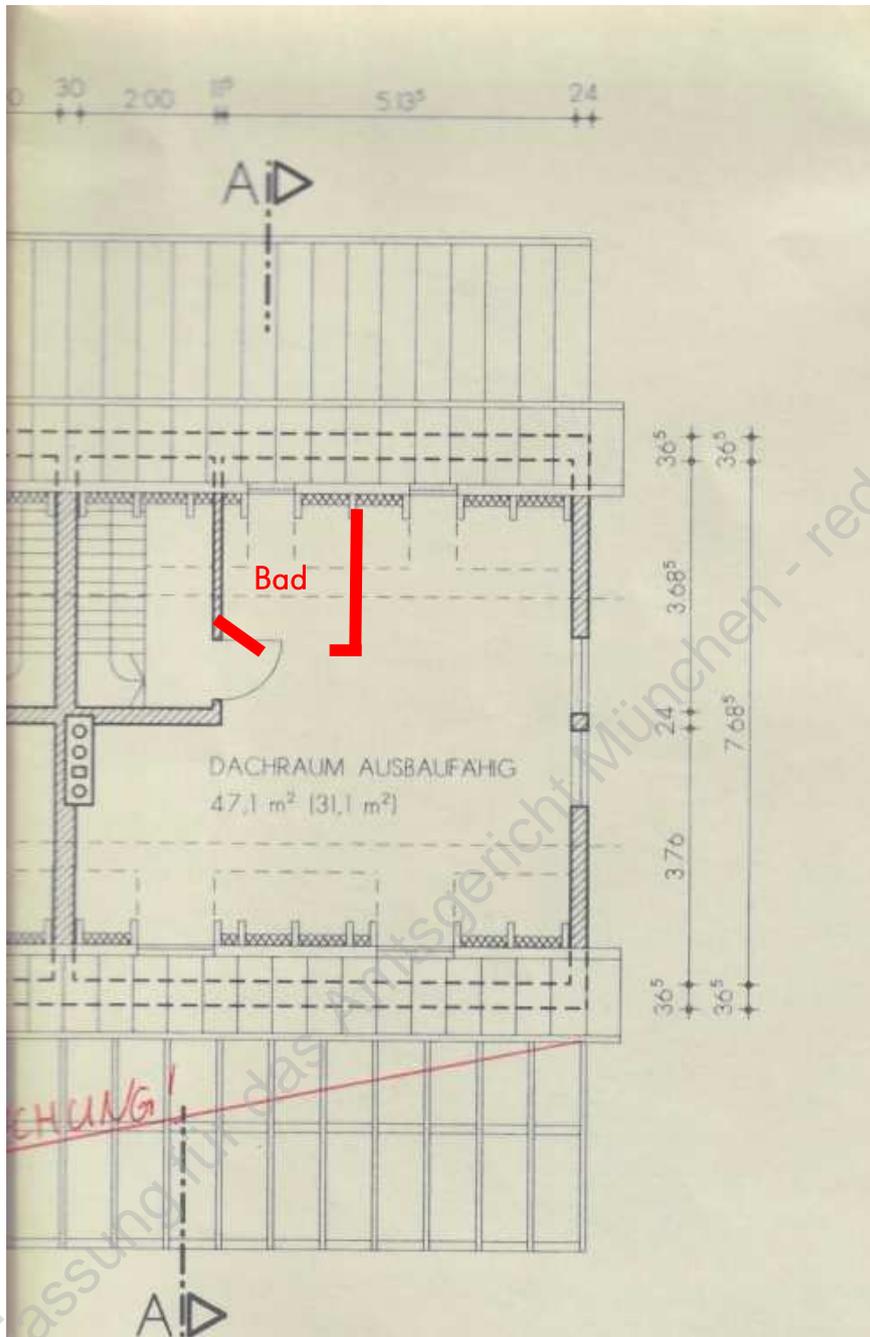
Anlage 5: Tektur Erdgeschoss, o. M.



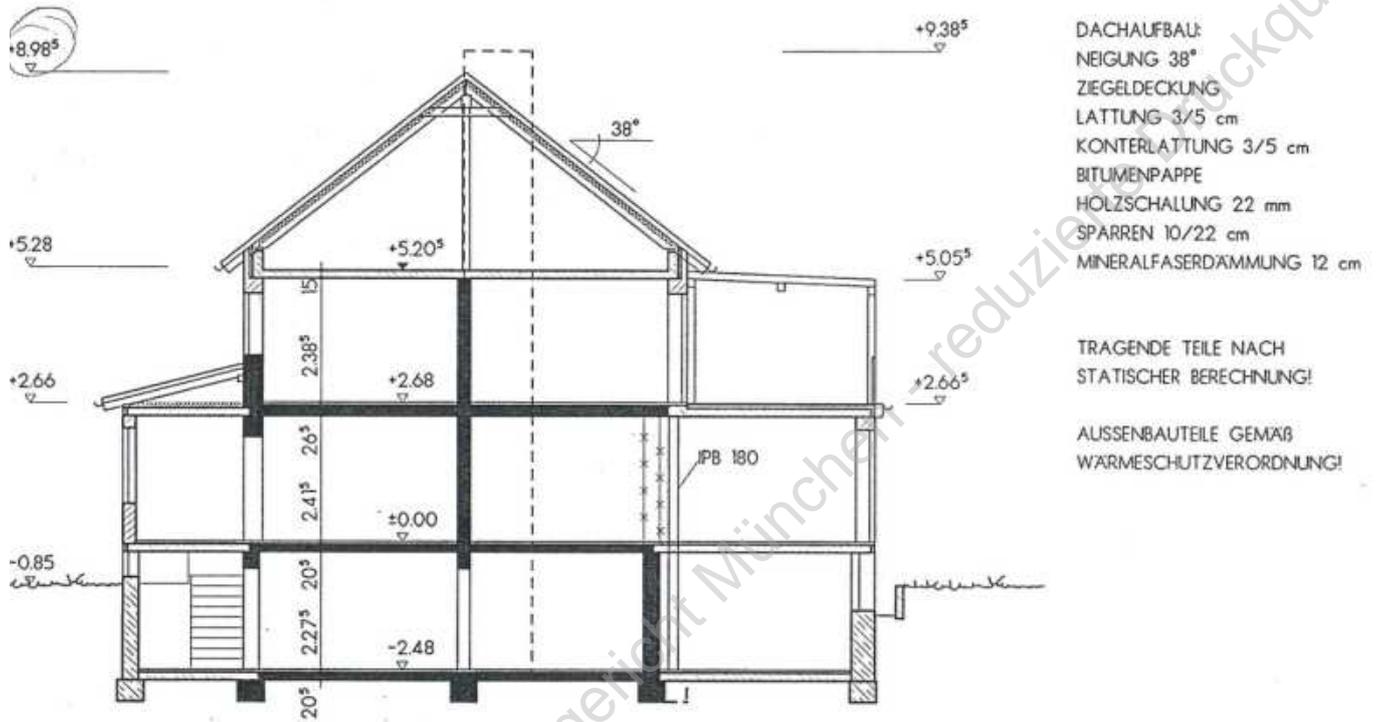
Anlage 6: Tektur Obergeschoss, o. M.



Anlage 7: Tektur Dachgeschoss, o. M.



Anlage 8: Tektur Schnitt, o. M.



DACHAUFBAU:
 NEIGUNG 38°
 ZIEGELDECKUNG
 LATTUNG 3/5 cm
 KONTERLATTUNG 3/5 cm
 BITUMENPAPPE
 HOLZSCHALUNG 22 mm
 SPARREN 10/22 cm
 MINERALFASERDÄMMUNG 12 cm

TRAGENDE TEILE NACH
 STATISCHER BERECHNUNG!

AUSSENBAUTEILE GEMÄß
 WÄRMESCHUTZVERORDNUNG!

SCHNITT A - A

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Straße



Foto 2: Südfassade – fehlende Absturzsicherung



Foto 3: Blick nach Westen



Foto 4: Ostfassade – Blick von Süden



Foto 5: Ostfassade – Blick von Norden



Foto 6: Anbau Nordseite mit Hauseingang



Foto 7: Überdachung des Eingangs



Foto 8: Carport/Unterstellplatz



Foto 9: Carport/Unterstellplatz mit Apfelbaum



Foto 10: Aufgang zum Erdgeschoss



Foto 11: Bad im Vorraum



Foto 12/Foto 13: Bad





Foto 14: Zugang zum Wohnbereich

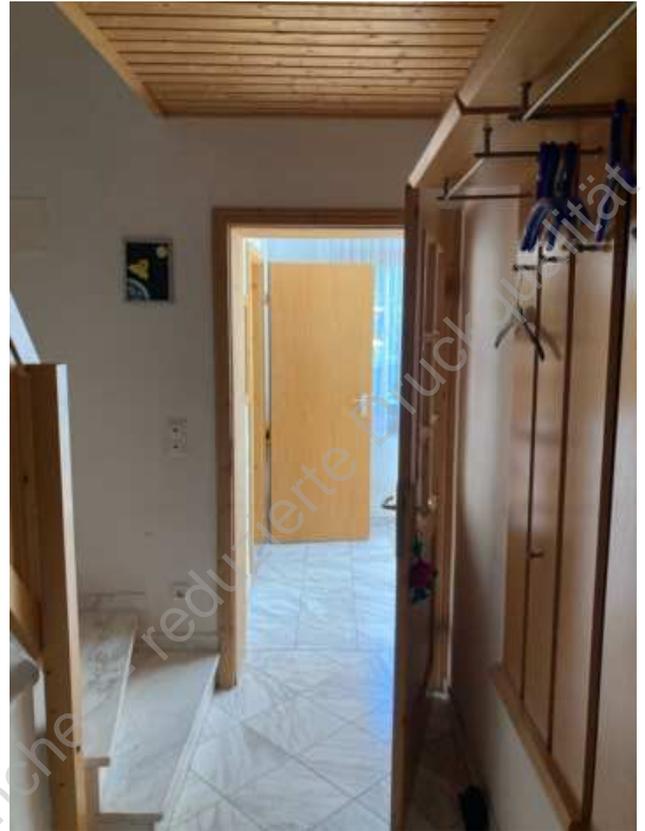


Foto 15: Blick zum Bad im Eingangsbereich



Foto 16: EG/Abstellraum



Foto 17: EG/Ofentür Kachelofen



Foto 18: EG/Wohnzimmer Kachelofen



Foto 19: EG/Wohnzimmer Innenstütze



Foto 20: EG/Wohnzimmer - Fenstertür ohne Absturzsicherung



Foto 21: EG/Küche



Foto 22: OG/Abgang zum Erdgeschoss

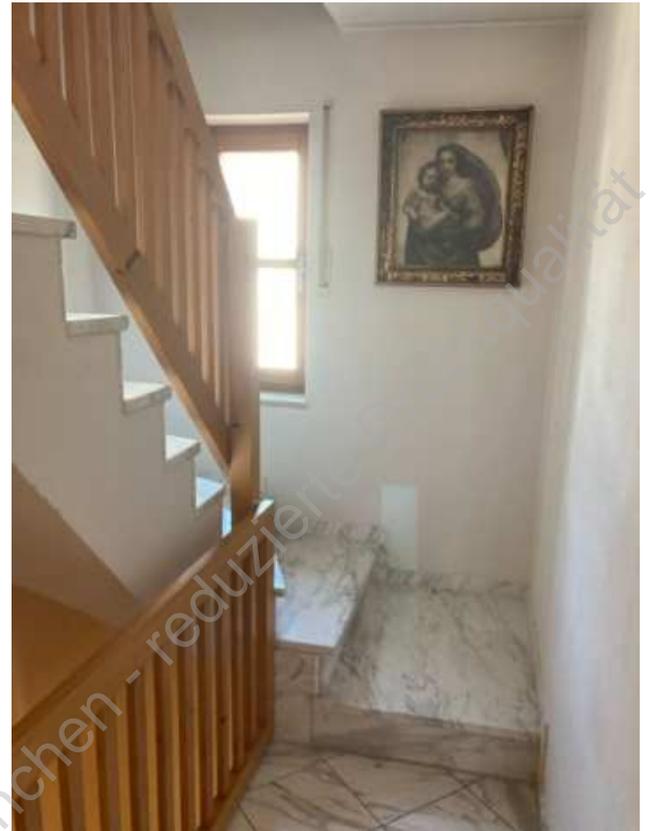


Foto 23: OG/Aufgang zum DG



Foto 24: OG/Flur

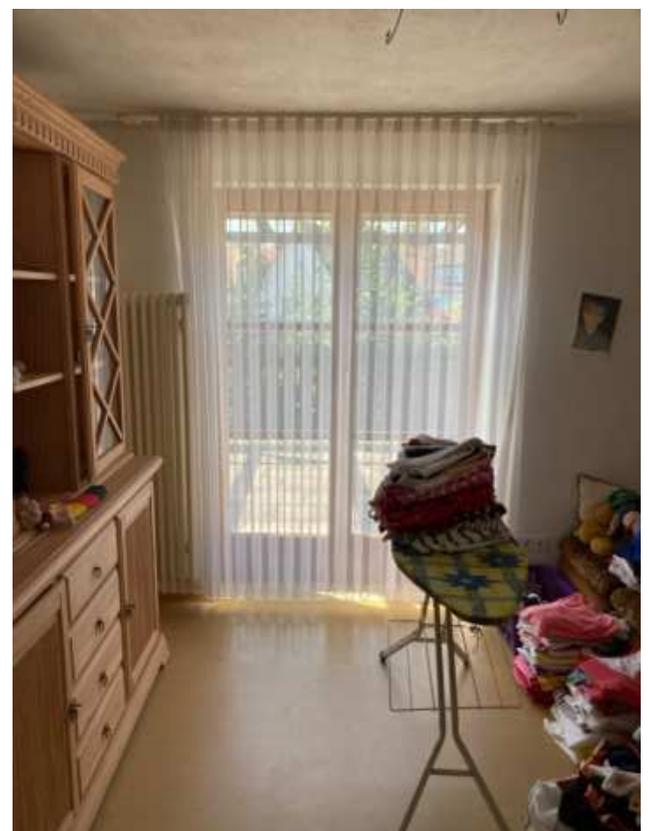


Foto 25: OG/Zimmer 1



Foto 26: OG/Zimmer 3



Foto 27: OG/Zimmer 3 – Fuge im Laminat



Foto 28/Foto 29: OG/Bad





Foto 30: OG/Zimmer 2



Foto 31: OG/Zimmer 2 – Zugang Pergola



Foto 32: Pergola – keine Abtrennung zur westlichen DHH



Foto 33: Pergola – Zugang zu Zimmer 2



Foto 34: Pergola – unebener Plattenbelag



Foto 35: Pergola – durchgehender Riss im Außenputz



Foto 36: Pergola – Riss im Außenputz



Foto 37: mangelhafter Holzschutz



Foto 38: Aufgang zum DG



Foto 39: Farbreste an der Holzverkleidung



Foto 40: DG/Zimmertür eingeschränkt.
öffenbar



Foto 41: unverputzte Innenwand



Foto 42: DG/Blick zu Kommunwand



Foto 43: DG/unverputzte Giebelwand, fehlende Steckdosen



Foto 44: DG/Restarbeiten nicht abgeschlossen



Foto 45: DG/Gurtwickler lose



Foto 46: Tür des Unterverteilers schwergängig



Foto 47: DG/Zugang zum Bad



Foto 48: DG/Bad



Foto 49: DG/Bad Dachgaube



Foto 50: DG/Bad



Foto 51: DG/Bad



Foto 52: DG/Bad- fehlender Türrahmen

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Bildqualität



Foto 53: Kellerabgang



Foto 54: UG/Türstock nicht fachgerecht eingebaut



Foto 55/Foto 56: UG/Keller 1





Foto 57/Foto 58: Keller 2



Foto 59: Keller 2 – stehendes Wasser

Foto 60: Keller 2 – Feuchtigkeitsschaden



Foto 61: Flur mit Waschmaschinenplatz



Foto 62: Heizung und Warmwasserspeicher



Foto 63/Foto 64: Sicherungskasten





Foto 65/Foto 66: Flur



Foto 67: Keller 3 – Feuchtigkeitsschaden



Foto 68/Foto 69: Keller 4 – Feuchtigkeitsschaden



Foto 70/Foto 71: Keller 4 – Loch in der Wand



Foto 72/Foto 73: Keller 5 – Putzrisse an der Fensterleibung beidseitig



Foto 74: Keller 5 – Feuchtigkeitsschaden



Foto 75: Keller 6 – Anbau von 1998



Foto 76: Keller 6 - Feuchtigkeitsschaden



Foto 77/Foto 78: Keller 6 – Feuchtigkeitsschaden



Foto 79: Keller 6 - Ausbesserung



Foto 80: Keller 6 – Trennwand zum Nachbarhaus



Foto 81: Keller 6 – Feuchtigkeitsschaden



Foto 82: Keller 6 - Verbindungstür