

# 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: **1517 K 74/2024**,  
über den Verkehrswert (Marktwert) von



- a) Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss  
samt dazugehörigem Kellerraum Nr. 3 mit ca. 17 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 16

im Anwesen Kleiststraße 10, 10a/Erich-Hubmann-Straße 10 in 85221 Dachau, zu-  
sammengesetztes Grundstück Fl.Nrn. 1070/5, 1070/6, Gemarkung Dachau

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

26.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1103 vom 21. Februar 2025  
Mehrfertigung

## **Inhaltsverzeichnis**

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	6
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	12
2.2 Grundbuch	13
2.2.1 Bewertungsobjekt a)	14
2.2.2 Bewertungsobjekt b)	15
2.3 Grundstück	16
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	17
2.5 Baurechtliche Situation	18
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Bewertungsobjekte	20
2.7.1 Bewertungsobjekt a)	20
2.7.2 Bewertungsobjekt b)	24
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	25
2.8.1 Nutzung	25
2.8.2 Verwaltung/Eigentümerversammlungen	25
2.8.3 Hausgeld/Erhaltungsrücklage	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	32
4.0 Wertermittlung	33
4.1 Bewertungsobjekt a)	33
4.1.1 Bodenwertableitung	34
4.1.2 Jahresrohertrag	36
4.1.3 Bewirtschaftungskosten	37
4.1.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer	38
4.1.5 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor	39
4.1.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	40
4.1.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
4.1.8 Ertragswertberechnung	42
4.2 Bewertungsobjekt b)	43
5.0 Verkehrswert	44

Anlagen:

Lage im Landkreis Dachau

Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Baubeschreibung (Gebäude Erich-Hubmann-Straße 10) vom 15.03.1993

Aufteilungsplan, Untergeschoss/Tiefgarage mit Kfz-Stellplatz Nr. 16

Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Kellerraum Nr. 3

Aufteilungsplan, Dachgeschoss mit Räumen (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 sowie Schnitt

Fotos in Kopie vom 26.11.2024

## **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) Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 mit ca. 69 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche im Dachgeschoss, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Kammer, Bad/WC und Diele samt dazugehörigem Kellerraum Nr. 3 mit ca. 17 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan, im Gebäude Kleiststraße 10
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 im Gebäude Erich-Hubmann-Straße 10,

beide in 85221 Dachau, zusammengesetztes Grundstück Fl.Nrn. 1070/5, 1070/6, Gemarkung Dachau,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1517 K 74/2024, gemäß Anordnungsbeschluss vom 06.06.2024.

### **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 26.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

#### 1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 06.06.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Dachau (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch), Blatt 26757, vom 03.04.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Dachau (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 26770, vom 03.04.2024, beglaubigt
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 2118-G-92 vom 22.07.1992, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.04.1992 mit Grundrissen (Altbau) Keller-, Erd- und Dachgeschoss sowie Schnitt, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 3185 vom 22.10.1992, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 23.10.1992, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1285 vom 19.04.1993, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.04.1993 mit Grundriss (Neubau) Untergeschoss/Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 16, als PDF-Datei
- Baubeschreibung vom 15.03.1993, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2230 vom 12.07.1993, in Kopie
- Auszug aus dem Mietvertrag vom 09.06.2005 samt Mieterhöhungsverlangen vom 26.01.2016, als PDF-Datei
- Auszug aus der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 28.05.2020 bis 09.02.2023, als PDF-Datei
- Angabe über die Höhe des monatlichen Hausgeldes zum Stichtag für Räume Nr. 3 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Stadt Dachau, Bauamt, vom 30.01.2025
- Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau
- 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 (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277/2005
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

## 1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 26.11.2024 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die Innenbesichtigung der gegenständlichen Räume Nr. 3 (Bewertungsobjekt a) nicht möglich. Es konnte lediglich der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 (Bewertungsobjekt b) 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.

Beim Ortstermin war die Antragstellerin, Frau \*.\* , zugegen.

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, wurde der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.04.1993 mit Grundriss (Neubau), Untergeschoss/Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 16 kopiert.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen sowie der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.04.1992 mit Grundrissen (Altbau) Keller-, Erd- und Dachgeschoss sowie Schnitt beschafft.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung

- die Teilungserklärung URNr. 2118-G-92 vom 22.07.1992,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 3185 vom 22.10.1992,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung vom 23.10.1992,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1285 vom 19.04.1993,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2230 vom 12.07.1993 sowie
- die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 28.05.2020 bis 09.02.2023

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 Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., 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<sub>red</sub>) 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.

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.



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, Elektromog 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 Kleiststraße 10, 10a/Erch-Hubmann-Straße 10 in 85221 Dachau.

Die Große Kreisstadt Dachau mit einer Fläche von rd. 35 km<sup>2</sup> und rd. 48.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt (Luftlinie) ca. 18 km nordwestlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz), eingebettet zwischen den Gemeinden Hebertshausen und Röhrmoos im Norden, Karlsfeld im Südosten, Bergkirchen im Südwesten sowie Schwabhausen im Nordwesten. Im Osten grenzt die Gemeinde Dachau an den Landkreis München mit der Gemeinde Oberschleißheim (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Dachau mit seiner historischen Altstadt gehört zu den prosperierenden Wirtschaftstandorten und zu den guten Wohnlagen mit gutem Freizeitwert im nordwestlichen Umland von München.

Die überörtliche Verkehrsanbindung Dachaus erfolgt primär im Norden über die Staatsstraße 2339 (Freisinger Straße), im Osten über die Schleißheimer Straße, im Süden über die Bundesstraße 304, die Dachau mit der Landeshauptstadt München verbindet, im Westen über die Brucker Straße sowie im Nordwesten über die Staatsstraße 2047 (Augsburger Straße). Darüber hinaus dient die Bundesstraße 471 als Anbindung an die Autobahnen A 8 (München – Stuttgart) im Südwesten und A 92 (München – Deggendorf) im Osten (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Stadt Dachau als Demografiety 5 („Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2022 betrug in der Stadt rd. +2% und im gesamten Landkreis München rd. +3%.

## 2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Anwesen ist relativ zentral im Stadtteil Dachau-Süd in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert Johann-Pflügler-Straße im Norden, Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahntrasse München – Ingolstadt) im Osten, Eduard-Ziegler-Straße im Süden sowie Hermann-Stockmann-Straße im Westen, im Dreieck Erich-Hubmann-Straße im Nordosten, Kleiststraße im Südosten und Hermann-Stockmann-Straße im Westen, im Kreuzungsbereich Erich-Hubmann-/Kleiststraße, unmittelbar südwestlich der Erich-Hubmann-Straße sowie nordwestlich der Kleiststraße, gelegen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bei den das gegenständliche Anwesen umgebenden Straßen 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. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den durchschnittlichen bis guten Wohnlagen mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse in Dachau.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit überwiegend Ein- und Zwei- sowie kleineren Mehrfamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, Obergeschoss und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Dachau (Schloss Dachau) im Nordwesten beträgt (Luftlinie) rd. 1,5 km, zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG bzw. zur Münchner Straße (B 304), beide im Osten, rd. 0,3 km bzw. 0,4 km, zur Bundesstraße 471 im Süden rd. 1,3 km, zu den Autobahnen A 92 (München – Deggendorf) mit Anschlussstelle Oberschleißheim im Osten rd. 6,8 km, A 99 (Autobahnring München) mit Anschlussstelle München-Ludwigsfeld im Südosten rd. 5,3 km und A 8 (München – Stuttgart) mit Anschlussstelle Dachau/Fürstenfeldbruck im Westen rd. 7,0 km sowie zum Dachauer Bahnhof im Nordosten rd. 1,0 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen

im Bereich des Gewerbegebiets im Südosten bzw. des Himmelreichswegs im Nordwesten, (Luftlinie) jeweils rd. 0,5 km entfernt aufgestellt (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

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

An öffentlichen Verkehrsverbindungen ist zu erwähnen die Buslinie 717 (Dachau – Dachau), mit Haltestelle Pfarrer-Kölbl-Straße, (Luftlinie) rd. 0,1 km südwestlich bzw. ca. zwei Gehminuten entfernt, als Zubringer zum Bahnhof.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die S-Bahnlinie S2 (Altmünster/Petershausen – Erding) mit Haltestelle Dachau, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 20 min, zur Verfügung. Zudem ist Dachau an das Regional- und Fernbahnnetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich insbesondere im Bereich des Gewerbegebiets im Südosten in nicht fußläufiger Entfernung (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

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

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf die (Luftlinie) rd. 2,0 km entfernt gelegene Olympia-Ruderregatta-Strecke mit dem Regatta-See sowie auf das Naherholungsgebiet Schinderkreppe mit dem Stadtweiher rd. 0,5 km südwestlich hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

## **2.2 Grundbuch**

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 03.04.2024 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorgetragen:

**2.2.1 Bewertungsobjekt a)****Bestandsverzeichnis:**

Amtsgericht Dachau Grundbuch von Dachau		Band 509 Blatt 26757		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 (nur bei Abweitung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	a/b	c	4			
1	-	288,80/3000 Miteigentumsanteil an den vereinigten Grundstücken					
		1070/5	Erich-Hubmann-Str.8a, Bauplatz	3	76		
		1070/6	Kleist-Str.10, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	7	52		
		verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Altbau Nr. 3 im Aufteilungsplan und durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 26755 - 26779) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart; Sondernutzungsrecht am Altbau samt Umgriff, im Lageplan gelb eingezeichnet; Bewilligung vom 22.07., 22.10 und 23.10.1992; ein- getragen am 27.10.1992 in Bl.26370 bis 26386; Be- willigung vom 19.04., 17.06. und 12.07.1993; übertragen am 26.07.1993					
		1070/5	Kleiststr. 10 a, Gebäude- und Freifläche	3	76		
		1070/6	Kleiststr. 10 und Erich-Hubmann-Str. 10, Gebäude- und Freifläche	7	52		

**Erste Abteilung (Eigentümer):**

- Lfd. Nr. 1      gelöscht
- Lfd. Nr. 2.1    anonymisiert
- Lfd. Nr. 2.2    anonymisiert
- Lfd. Nr. 2.3    anonymisiert
- in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ:1517 K 74/24); eingetragen am 03.04.2024.

**2.2.2 Bewertungsobjekt b)**Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Dachau Grundbuch von Dachau		Band 509 Blatt 26770		Bestandsverzeichnis			Einlagebogen 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 <sup>2</sup>		
1	2	a/b	c	4				
1	-	1/3000 Miteigentumsanteil an den vereinigten Grundstücken						
		1070/5	Erich-Hubmann-Str. 8a, Bauplatz		3	76		
		1070/6	Kleist-Str. 10, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten		7	52		
		verbunden mit dem Sondereigentum						
		an dem Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage Nr. 16						
		im Aufteilungsplan und durch die zu den anderen						
		Miteigentumsanteilen (Bl. 26755 - 26779) gehörenden						
		Sondereigentumsrechte beschränkt;						
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart;						
		Sondernutzungsrecht an der im Lageplan braun						
		eingezeichneten Tiefgaragenzufahrt;						
		Bewilligung vom 22.07., 22.10 und 23.10.1992; ein-						
		getragen am 27.10.1992 in Bl. 26370 bis 26386; Be-						
		willigung vom 19.04., 17.06. und 12.07.1993;						
		übertragen am 26.07.1993						
		1070/5	Kleiststr. 10 a, Gebäude- und Freifläche		3	76		
		1070/6	Kleiststr. 10 und Erich-Hubmann-Str. 10, Gebäude- und Freifläche		7	52		

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1 gelöscht  
 Lfd. Nr. 2.1 anonymisiert  
 Lfd. Nr. 2.2 anonymisiert  
 Lfd. Nr. 2.3 anonymisiert  
 in Erbengemeinschaft

### Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ:1517 K 74/24); eingetragen am 03.04.2024.

### Anmerkung:

Die Eintragung in der Abteilung II 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**

Bei dem zusammengesetzten Grundstück Fl.Nrn. 1070/5, 1070/6, Gemarkung Dachau, mit einem Ausmaß von 1.128 m<sup>2</sup>, handelt es sich um ein Eckgrundstück, unmittelbar im Kreuzungsbereich Erich-Hubmann-Straße im Nordosten / Kleiststraße im Südosten. Die beiden Flurstücke bilden eine zusammenhängende, L-förmige Fläche mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 20 m x 19 m (Flst. 1070/5) bzw. 40 m x 19 m (Flst. 1070/6). Das Grundstück ist nordwest-/südost- (Flst. 1070/5) bzw. nordost-/südwestgerichtet (Flst. 1070/6). Die Straßenfront beträgt an der Erich-Hubmann-Straße im Nordosten ca. 23 m und an der Kleiststraße im Südosten ca. 33 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient entlang der Erich-Hubmann-/Kleiststraße eine bis zu ca. 2 m hohe Hecke, wobei der Zugang / die Zufahrt zum Grundstück nicht eingefriedet sind (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Wie die übrigen Grundstücksgrenzen eingefriedet sind, war nicht zu erkennen

Die Erschließungsflächen sind, soweit erkennbar, mit Betonsteinen gepflastert. Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind als Rasen gestaltet und überwiegend eingezäunt den jeweiligen Erdgeschosswohnungen zugeordnet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).



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**

Der Zugang zum zusammengesetzten Grundstück Fl.Nrn. 1070/5, 1070/6, Gemarkung Dachau, bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen über die Erich-Hubmann-Straße von Nordosten. Eine weitere Zugangs-/fahrstmöglichkeit ist über die Kleiststraße von Südosten gegeben (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Sowohl bei der Erich-Hubmann-Straße mit einer Breite von ca. 9 m als auch bei der Kleiststraße mit einer Breite von ca. 11 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um asphaltierte, relativ wenig frequentierte Nebenstraßen mit beidseitig ebenfalls asphaltierten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Gas, 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 Situation

Der Bereich, zu dem das Anwesen Kleiststraße 10, 10a/Erich-Hubmann-Straße 10 gehört, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dachau als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen.

### § 34 (1) BauGB

*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:*

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.“*

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

Das Grundstück ist mit drei Wohnhäusern mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss (Kleiststraße 10), bzw. Erd-, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden (Kleiststraße 10a) sowie Erd-, Ober-, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden (Erich-Hubmann-Straße 10), alle unter Satteldach, bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für den Bestand wurde überschlägig anhand des Lageplans ermittelt mit:

ca. 990 m<sup>2</sup> Geschossfläche / 1.128 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = rd.

**0,88**

### Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990). 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

Soweit in Erfahrung gebracht werden konnte, wurde das Flurstück 1070/6, Gemarkung Dachau, ursprünglich ca. 1958 in damals üblicher, konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Zweifamilienwohnhaus (Altbau, Kleiststraße 10), in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, mit Erd-, Ober- und darüberliegendem Spitzboden unter Satteldach mit First in Nordost-/Südwestrichtung bebaut (s. Lageplan i. d. Anlage).

Ca. 1993 wurde das Dachgeschoss des Altbaus ausgebaut, auf dem Flurstück 1070/6 wurde ein weiteres Wohnhaus (Erich-Hubmann-Straße 10) samt Tiefgarage, in der sich das gegenständliche Bewertungsobjekt b) befindet, mit Erd-, Ober-, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden ebenfalls unter Satteldach mit First in Nordost-/ Südwestrichtung errichtet. Ferner wurde auf dem Flurstück 1070/5 ein Rückgebäude (Kleiststraße 10a) mit Erd-, Dachgeschoss und Spitzboden unter Satteldach mit First in Nordwest-/ Südostrichtung errichtet (s. Lageplan i. d. Anlage).

Entsprechend dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1285 vom 19.04.1993 befinden sich in dem betreffenden Anwesen insgesamt 13 Wohneinheiten sowie 12 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage.

## 2.7 Bewertungsobjekte

### 2.7.1 Bewertungsobjekt a)

#### Mikrolage

Die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung (Räume) Nr. 3 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im Dachgeschoss des Altbaus (Kleiststraße 10) und ist vorrangig nach Nordwesten zum rückwärtigen Grundstücksbereich gerichtet (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

#### **Gebäude Kleiststraße 10**

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Südosten über einen gebäudeüberdachten, vier Stufen über Geländeneiveau liegenden Hauseingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe ohne Aufzug (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

#### Bauwerksbeschreibung

Baujahr:	Ca. 1958
Modernisierung/	
Dachgeschossausbau:	Ca. 1993
Fundamente:	Vermutlich Betonstreifen und Bodenplatte nach Statik
Kellerumfassungen:	Vermutlich Beton bzw. Betonsteine o. ä., ca. 36,5 cm stark, nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	Vermutlich Ziegel bzw. Betonsteine o. ä., ca. 36,5 cm stark, nach statischen Erfordernissen
Innenwände:	Vermutlich Ziegel o. ä. nach Statik in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	KG/EG: Beton nach statischen Erfordernissen Sonst: vermutlich Holzbalken nach statischen Erfordernissen
Dach:	Vermutlich wärmegeprägter Holzdachstuhl als Satteldach mit Falzziegeleindeckung und ca. 48° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Balkone:	Betonkragplatte; Edelstahlgeländer mit Glasfüllung
Fassade:	Nichtwärmegeprägter, verputzt mit Anstrich
Fenster:	Vermutlich lackierte Holzfenster mit Isolierverglasung, manuell bedienbaren Rollläden und Leichtmetallsohlbänken
Hauseingang:	Vier granitgeflachte Stufen über Geländeneiveau liegendes, graniteingefasstes lasiertes Holzelement mit Glasfüllung;

Klingel-/Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner und drei Klingelschildern, Briefkastenanlage

Treppenhaus:

Böden:	KG: Betonestrich Sonst: kunststein-/keramikgefliest
Wände/Decken:	KG: verputzt/Sichtbeton, jeweils mit Anstrich Sonst: überwiegend verputzt und farblich abgesetzt gestrichen
Treppen:	KG/EG: Betontreppe, Trittstufen mit PVC-Belag, mit lackiertem Metallhandlauf EG/DG: Holztreppe, Tritt-/Setzstufen mit PVC-Belag, mit PVC-Handlauf DG/Speicher: Einschubtreppe
Wohnungstüren:	Beschichtete/lackierte Holztüren mit Messingbeschlägen
Kellertüren:	Lackierte Holztüren mit Eisenbeschlägen
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, dem Modernisierungsjahr (1993) entsprechend
Heizung/Warmwasser:	Gasheizung (Baujahr: 1993, Nennwärmeleistung 29 kW) mit zentraler Warmwasserbereitung
Anschlüsse:	Gas, Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Gemeinschaftsräume

Laut dem im Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.04.1992 stehen im Kellergeschoss des Gebäudes neben dem Heizungsraum ein Wasch- und ein weiterer Kellerraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Der Speicher ist vom Treppenhaus über eine Einschubtreppe zugänglich. Er ist weder in der Teilungserklärung noch in den dazugehörigen Nachträgen erwähnt; auch ist er nicht in dem vom Unterzeichner beschafften Aufteilungsplan dargestellt. Insofern wird bei dieser Wertermittlung angenommen, dass der Speicher dem Gemeinschaftseigentum bzw. der gemeinschaftlichen Nutzung zuzuordnen ist.

Energieausweis

Die aufstehende Bebauung wurde ca. Ende der 50er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher Massivbauweise errichtet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht an den heutigen Maßstäben bzw. dem Standard ab den 1990er Jahren orientiert. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Das Gebäude hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen regelmäßig gepflegten Eindruck. Nach Angabe der bei der Inaugenscheinnahme anwesenden Antragstellerin wird die laufende Instand-/Unterhaltung regelmäßig vorgenommen. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren im Sockelbereich der Umfassungs- und Innenwände im Kellergeschoss teils Putzabplatzungen und Verfärbungen erkennbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Zur Ermittlung der genauen Schadensursache sowie der Höhe der Kosten für deren Beseitigung wird empfohlen, gegebenenfalls einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden oder eine entsprechende Fachfirma hinzuzuziehen. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

**Räume Nr. 3**

Die Innenbesichtigung der gegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung (Räume) Nr. 3 (Bewertungsobjekt a) war nicht möglich. Nachfolgende Angaben zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Bewertungsobjekts erfolgen ausschließlich aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Wohnfläche

Entsprechend dem im Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.04.1992 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 69 m<sup>2</sup> wie folgt:

Diele	ca.	9,30 m <sup>2</sup>
Kind	ca.	10,60 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca.	13,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca.	15,80 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	11,00 m <sup>2</sup>
Kammer	ca.	5,00 m <sup>2</sup>
Bad/WC	ca.	5,60 m <sup>2</sup>
	ca.	71,10 m <sup>2</sup>
Putzabzug	ca.	-3% -2,13 m <sup>2</sup>
	ca.	68,97 m <sup>2</sup>
Gesamt	rd.	<u>69,00 m<sup>2</sup></u>

Anmerkung:

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss:

Gemäß dem im Amtsgericht München, Dachau, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.04.1992 beschreibt sich der Grundriss wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in eine zentrale Diele, von der aus alle Räume mit Ausnahme des Kinderzimmers abgängig sind: nach Südosten das Wohnzimmer, nach Südwesten das Schlafzimmer sowie nach Nordwesten die Küche (mit Fenster), eine Kammer und das Bad/WC (mit Fenster). Vom Wohnzimmer nach Nordosten gelangt man in das Kinderzimmer (s. Aufteilungsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustands keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der bei der Inaugenscheinnahme anwesenden Antragstellerin wurden ca. 2005, vor Einzug der jetzigen Mieter, das Bad/WC modernisiert und ca. 2009 die Fenster erneuert. Angaben über Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, eine der Gesamterscheinung des Gebäudes entsprechend durchschnittliche Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Kellerraum Nr. 3:

Mit zum Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss des Gebäudes Kleiststraße 10 befindliche Kellerraum Nr. 3 mit rd. 17 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche und eigenem Licht-/ Stromanschluss. Wie vorne bereits erwähnt waren zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme im Sockelbereich der Umfassungs- und Innenwände im Kellergeschoss teils Putzabplatzungen und Verfärbungen erkennbar (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

## 2.7.2 Bewertungsobjekt b)

### Mikrolage

Der gegenständliche Kfz-Stellplatz Nr. 16 (Bewertungsobjekt b) befindet sich in der Tiefgarage des Gebäudes Erich-Hubmann-Straße 10 schräg gegenüber der Tiefgaragenein-/ausfahrt. Die Stellplatzfläche ist betoniert; die Abtrennung zum Nachbarstellplatz erfolgt mittels Nummerierung an den Wänden. Der Rangierbereich vor den Stellplätzen ist ausreichend dimensioniert (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage).

### **Gebäude Erich-Hubmann-Straße 10**

Wie bereits vorne beschrieben erfolgt die Tiefgaragenein-/ausfahrt an der Nordostecke des Grundstücks über die Erich-Hubmann-Straße von Nordosten über eine einspurige Rampe mit elektrisch bedienbarem Hebetor mit Schlüssel-/Ampelschaltung/Fernsteuerung (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zudem ist ein direkter Zugang von den Gebäuden Erich-Hubmann-Straße 10 und Kleiststraße 10a in die Tiefgarage gegeben (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage).

### Bauwerksbeschreibung

Bezüglich der Bauweise und Ausstattung wird auf die in der Anlage beigefügte Baubeschreibung vom 15.03.1993 als Anlage zur Teilungserklärung URNr. 2118-G-92 vom 22.07.1992 sowie die Fotodokumentation verwiesen.

### Gemeinschaftsräume

Im Kellergeschoss des Gebäudes stehen laut Aufteilungsplan ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage).

### Unterhaltungszustand

Die Tiefgarage hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Eindruck. Auf dem gegenständlichen Stellplatz Nr. 16 waren zum Zeitpunkt der Besichtigung Verfärbungen, vermutlich Chlorideintrag o. ä., erkennbar. Entsprechend der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instand-/Unterhaltung regelmäßig vorgenommen. Nach Auffassung der Hausverwaltung steht in einem absehbaren Zeitraum deren Sanierung



zur Ausführung an. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

## **2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)**

### **2.8.1 Nutzung**

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 09.06.2005 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) seit dem 01.08.2005 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Die monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten betrug entsprechend dem Mieterhöhungsverlangen vom 26.01.2016 zum Stichtag

Bewertungsobjekt a)	668 €
Bewertungsobjekt b)	<u>48 €</u>
gesamt, rd.	<b>716 €</b>
(dies entspricht (716 € / ca. 69 m <sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 10,38 €/m <sup>2</sup> )	

### **2.8.2 Verwaltung/Eigentümerversammlungen**

#### Bewertungsobjekt a)

Eine externe Hausverwaltung wurde nach Angabe nicht beauftragt, das Anwesen wurde zum Stichtag durch die Eigentümer selbst verwaltet. Eigentümerversammlungen, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, wurden nicht abgehalten.

#### Bewertungsobjekt b)

Die Verwaltung der Gebäude Erich-Hubmann-Straße 10 und Kleiststraße 10a erfolgte zum Stichtag durch eine externe Hausverwaltung. Eigentümerversammlungen werden regelmäßig abgehalten.

### **2.8.3 Hausgeld/Erhaltungsrücklage**

#### Bewertungsobjekt a)

Ein monatliches Hausgeld, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, wird nach Angabe nicht gezahlt, eine Erhaltungsrücklage wurde nicht gebildet. Die laufende Instandhaltung wird durch die Mieteinnahmen finanziert.

### Bewertungsobjekt b)

Das monatliche Hausgeld betrug nach Angabe der bei der Inaugenscheinnahme anwesenden Antragstellerin zum Stichtag rd.

**22 €**

Angaben über die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 wurden nicht gemacht.

## **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%.

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 hochpreisigen 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 verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden 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 damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen 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 Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden 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 kriegерischer Auseinandersetzungen. Laut Pressemitteilung vom 16.12.2024 wurden vom IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) im laufenden Jahr 2024 im Kaufsegment sowohl in der bayerischen Landeshauptstadt München als auch im Münchner Umland jeweils knapp 20.000 Immobilienangebote ermittelt. Für die Stadt München entspricht dies gegenüber 2021, also dem Jahr vor der Zinswende, einem deutlichen Plus von 38%; im Münchner Umland, wo die Nachfrage traditionell zumindest etwas geringer als in der Landeshauptstadt ist, hat sich das Objektangebot sogar verdoppelt (+100%). Die langwierige und anhaltende 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 Nach-

frage 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. Das Objektangebot im Münchner Umland ist im laufenden Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr, unter anderem angesichts erster positiver Nachfrage-Impulse, nicht weiter angewachsen (+/-0%; Durchschnitt über alle untersuchten Umland-Landkreise). Dagegen wurden in der Landeshauptstadt -8% weniger Wohnimmobilien zum Kauf angeboten als 2023.

## 2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse relativ zentral im Stadtteil Dachau-Süd mit günstiger verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München und die umliegenden Nachbargemeinden handelt.

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Die aufstehenden Gebäude stellen sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, ordentlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Nach Angabe wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen angenommen.

Die Besichtigung der gegenständlichen Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes Kleiststraße 10 und verfügt laut Aufteilungsplan über einen entsprechend der vorhandenen

Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit ausreichender Belüftungsmöglichkeit, jedoch vermutlich relativ eingeschränkter Belichtung durch Tageslicht. Vorteilhaft ist, dass sowohl die Küche als auch das Bad/WC über Fenster verfügen, der zum Sondereigentum gehörende und mit ca. 17 m<sup>2</sup> großzügig bemessene Keller-raum Nr. 3 sowie dass der Wohnung der Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Nachteilig sind das Fehlen eines Balkons oder einer Loggia sowie die im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche überdimensionierte Diele mit rd. 9 m<sup>2</sup>. Zudem dürfte die Stellmöglichkeit durch die vorhandenen Dachschrägen generell eingeschränkt sein. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen Zwei- bis Drei-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 Sondereigentums, aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks sowie der gemachten Angaben eine dem Jahr des Dachgeschossausbaus (1993) entsprechende relativ durchschnittliche Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Die Tiefgarage und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 (Bewertungsobjekt b) konnte besichtigt werden. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren auf der Stellplatzfläche Verfärbungen, vermutlich Chlorideintrag o. ä., erkennbar. Nach Auffassung der Hausverwaltung steht in einem absehbaren Zeitraum deren Sanierung zur Ausführung an.

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.“*

Da von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise benannt werden konnte, wird die nachfolgende Wertermittlung für das Bewertungsobjekt a) nach dem **vereinfachten Ertragswertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht.

Der Wert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 16 (Bewertungsobjekt b) wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an 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 ausdrückt.

Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

### 3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 26.11.2024

Zusammengesetztes Grundstück:

Fl.Nr. 1070/5, Gemarkung Dachau:	376 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1070/6, Gemarkung Dachau:	752 m <sup>2</sup>
Gesamtgröße:	1.128 m <sup>2</sup>
Realisierte Geschossfläche (GF <sub>real</sub> ):	ca. 990 m <sup>2</sup>
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	990 m <sup>2</sup> / 1.128 m <sup>2</sup> rd. 0,88

a) Räume Nr. 3:

Baujahr:		ca.	1958
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1958	ca.	66 Jahre
Sanierung/Dachgeschossausbau:		ca.	1993
Fiktives Ø Baujahr:	(1958 + 1993) / 2	rd.	1976
Fiktives Ø Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1976	ca.	48 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
Rechnerische Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	80 Jahre - 48 Jahre	ca.	32 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) aufgrund des optischen Gesamteindrucks:		ca.	45 Jahre
Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 03.04.2024: (1.128 m <sup>2</sup> / 3.000 x 288,30)	288,80/3.000		108,40 m <sup>2</sup>
Stockwerkslage:			Dachgeschoss
Ausrichtung:			Nordwesten
Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:		ca.	69,00 m <sup>2</sup>
Kellerraum Nr. 3, Nutzungsfläche (NUF) lt. Aufteilungsplan:		ca.	17,00 m <sup>2</sup>
Sondernutzungsrechte:			keine

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 16:

Baujahr:		ca.	1993
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1993	ca.	31 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
Rechnerische Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	80 Jahre - 31 Jahre	ca.	49 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) aufgrund des optischen Gesamteindrucks:		ca.	45 Jahre
Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 03.04.2024: (1.128 m <sup>2</sup> / 3.000 x 1,00)	1,00/3.000		0,38 m <sup>2</sup>
Sondernutzungsrechte:			keine

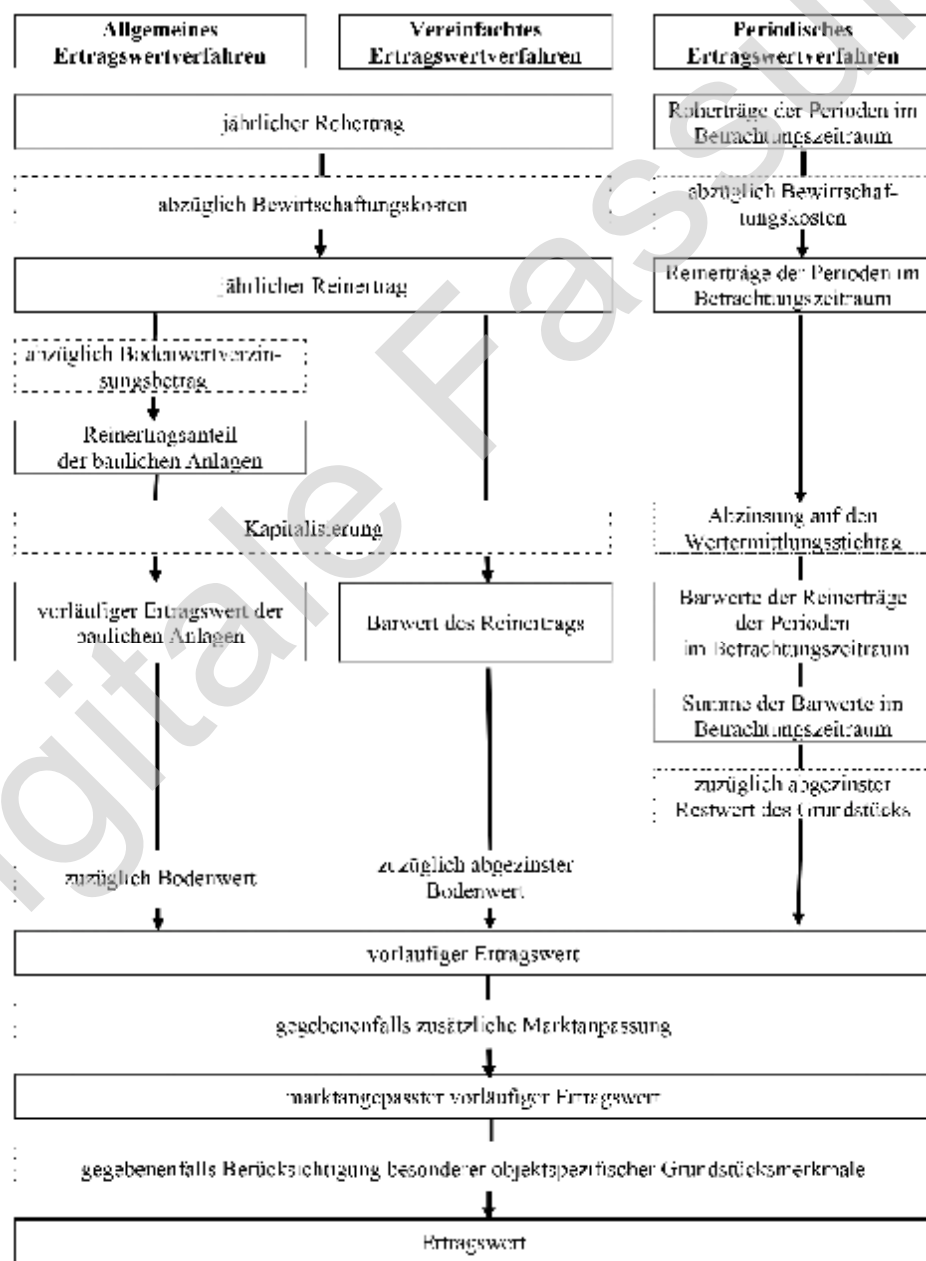


## 4.0 Wertermittlung

### 4.1 Bewertungsobjekt a)

#### Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung für das Bewertungsobjekt a) nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht.



Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau bzw., wo erforderlich, auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München abgeleiteten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgestellt sowie das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts berücksichtigt.

#### **4.1.1 Bodenwertableitung**

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung wird auf die Einholung spezieller Einzelkaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) verzichtet und auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert (mittelbarer Preisvergleich) abgestellt.

##### Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2024:

Dachau-Süd bei WGFZ 0,70

1.700 €/m²

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,88 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt, errechnet sich als zeit- und qualitätsangepasster Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:

UKOE Richtwertgrundstück bei GFZ 0,70: 0,814

UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,88: 0,925

Somit:

$1.700 \text{ €/m}^2 / 0,814 \times 0,924 = \text{rd.}$  1.930 €/m<sup>2</sup>

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Die entsprechende Richtwertzone ist relativ großzügig gefasst. Die Qualitätsmerkmale wie z. B. Makro-/Mikrowohnlage, Bewohnerstruktur, Infrastruktur, Art der Nutzung (Wohnbauland), Erschließungszustand etc. stimmen beim gegenständlichen Bewertungsobjekt mit denen der Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone weitestgehend überein, sodass nach Auffassung des Unterzeichners diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der Bewertungstichtag liegt rd. 11 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses bzw. Marktbeobachtungen des Unterzeichners war die Marktentwicklung in diesem Zeitraum von stagnierenden bzw. in Teilsegmenten von nachgebenden Preisen gekennzeichnet. Insofern wird für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von ca. -5% als marktgerecht erachtet. Somit errechnet sich als markt-/lageangepasster (modifizierter), objektspezifischer Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

$1.930 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd.}$  1.830 €/m<sup>2</sup>

#### 4.1.2 Jahresrohertrag

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages werden die Einnahmen (Mieten, Pachten, Werbeeinnahmen usw.) angesetzt, die als nachhaltig erzielbar erachtet werden. Liegen die tatsächlichen Erträge unter diesen und ist eine entsprechende Anhebung kurzfristig nicht möglich (z. B. aufgrund längerfristiger Verträge oder wegen gesetzlicher Begrenzung der Mietsteigerungen wie z. B. Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse), sind die Mindereinnahmen zu kapitalisieren und als Negativposten (negativer Sonderwert) zu berücksichtigen. Die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV) werden nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufende Posten zu bewerten sind.

##### Mietspiegelmiete

Laut dem qualifizierten Mietspiegel 2024 der Kreisstadt Dachau beträgt die durchschnittliche „ortsübliche“ Nettokaltmiete (zuzüglich Nebenkosten) für frei finanzierte Wohnungen in Gebäuden vergleichbarer Baualterskategorie

rd. 11,70 €/m<sup>2</sup>

Die Spannbreite beträgt  $\pm 18\%$ , rd. 9,60 €/m<sup>2</sup> bis 13,80 €/m<sup>2</sup>

##### Wiedervermietungsmiete

In den einschlägigen Internetportalen werden zum Stichtag Dachgeschosswohnungen (alle Lagen, Ausstattungsstandards) mit einer Größe von rd. 60 m<sup>2</sup> – 80 m<sup>2</sup> in Dachau, die im Zeitraum 1950 – 1979 errichtet wurden, bei ausreichendem Angebot für Mietpreise zwischen rd. 14,20 €/m<sup>2</sup> bis 19,00 €/m<sup>2</sup> Mietfläche angeboten. Der arithmetische Mittelwert der Angebotspreise beträgt rd. 17,00 €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 12%, der Median liegt bei rd. 16,60 €/m<sup>2</sup>.

##### Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der Art, Größe, Beschaffenheit und Lage sowie der unterstellten, durchschnittlichen Ausstattung, wird bei der nachfolgenden Wertermittlung zum Stichtag von einer kalkulatorischen, durchschnittlichen, objektspezifisch marktüblich erzielbar erachteten Nettokaltmiete (Rohertrag) in Höhe von ca. 15,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen.

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietansätze im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung nach allgemeiner Kenntnis des örtlichen Mietmarktes in freier Einschätzung ohne gesicherte statistische Einzelerhebung angesetzt werden. Die Ansätze werden aus vorab zitierten Marktdaten hergeleitet. Die Mietansätze dienen ausschließlich zur Ermittlung des Ertragsanteils in diesem Gutachten und sind ggf. für andere Zwecke nicht verwendbar. So genügen sie z. B. gerichtlichen Anforderungen, wie sie an Mietgutachten bei Mieterhöhungsverlangen im Zuge von vermögens- und unterhaltsrechtlichen Verfahren usw. gestellt werden, nicht.

#### **4.1.3 Bewirtschaftungskosten**

*„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind“ (§ 32 (1) ImmoWertV).* Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB.

Anmerkung:

Die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB umfassen die umlagefähigen Betriebskosten, die der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Im hier gegebenen Fall wird jedoch darauf abgestellt, dass sämtliche umlagefähigen Betriebskosten entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes auf die Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten: *„Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit“ (§ 32 (2) ImmoWertV).*

Instandhaltungskosten: *„Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten“ (§ 32 (3) ImmoWertV).*

Das Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV) umfasst

1. *das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
2. *das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
3. *das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*

In Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung werden hierfür jährlich in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten, pauschal ca.	350 €
Instandhaltungskosten, je m <sup>2</sup> Wohnfläche ca.	18 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung	2 %

#### **4.1.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Die Restnutzungsdauer wird durch die nach Marktverhältnissen wirtschaftliche Nutzbarkeit bestimmt, sie ist in der Regel kürzer als die technische „Restlebensdauer“. Andererseits ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Größe zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen.

Gemäß Ertragswertrichtlinie ist bei der Bemessung der Restnutzungsdauer auf das Modell abzustellen, das bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurde. Dabei geht der örtliche Gutachterausschuss bei seiner Auswertung (z. B. für Liegenschaftszinssätze) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Modernisierung für Wohngebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren aus.

Das gegenständliche Anwesen wurde ca. Mitte der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtet. Im Hinblick auf die Bauausführung sowie den im Ortstermin

gewonnenen optischen Eindruck wird im konkreten Fall eine „wirtschaftliche“ Restnutzungsdauer von (geschätzt) noch ca. 45 Jahren angenommen. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Anmerkung:

Die aufstehende Bebauung bildet eine wirtschaftliche Einheit. Es wird deshalb bei der Alterswertminderung für die Gebäude vereinfachend eine gemeinsame Gesamtnutzungsdauer und somit eine gemeinsame Restnutzungsdauer angesetzt. Die Rechengenauigkeit liegt dabei im akzeptablen Rundungs- bzw. Schwankungsbereich der Sachwertermittlung.

#### **4.1.5 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor**

Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 (2) ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dabei ist gemäß § 33 ImmoWertV i. V. m § 9 ImmoWertV auf den an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz abzustellen.

In dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau zuletzt 2023 veröffentlichten Jahresbericht sind folgende Liegenschaftszinssätze (Datenbasis 2020 – 2022) für Wohnungseigentum (Wiederverkäufe) veröffentlicht:

- Liegenschaftszins (Mittelwert) rd. 1,30%  
(Spanne/Standardabweichung rd.: -0,60% – 3,20% | 0,80%)

Laut Frühjahrsticker 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München sind stetig steigende Liegenschaftszinssätze zu beobachten.

Für die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gelten u. a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszins	Zuschlag zum Liegenschaftszins
gute bis sehr gute Lage	schlechte bis sehr schlechte Lage
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
eher Eigennutzer	eher Kapitalanleger
Funktionalität; gute Drittverwendungsfähigkeit	Individualität; geringe Drittverwendungsfähigkeit
geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Objektrisiko; gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; geringes Leerstandsrisiko	erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Objektrisiko; nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; hohes Leerstandsrisiko
besonders niedrige Mieteinnahmen	besonders hohe Mieteinnahmen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in guter Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse und günstiger Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München. Die Vermietbarkeit wird aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks sowie der Objekteigenschaften als relativ gut, das Leerstandsrisiko bzw. die Mieterfluktuation als relativ gering beurteilt. Deshalb wird im konkreten Fall nach billigem sachverständigen Ermessen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Parameter und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 3% als marktüblich geschätzt.

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von noch ca. 45 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 3% ergeben sich folgende Barwertfaktoren:

Kapitalisierungsfaktor	24,519
Abzinsungsfaktor	0,264

#### 4.1.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV ist bereits durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen (kalkulatorische Durchschnittsmiete) sowie des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt, sodass keine weitere Anpassung erforderlich ist.



#### 4.1.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die (Innen-)Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s war nicht möglich. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Im konkreten Fall wird in Anlehnung an die Auswertungspraxis des Münchner Gutachterausschusses für die Durchführung von eventuell erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen beim Bewertungsobjekt a) ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 100 €/m<sup>2</sup> Mietfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Ertragswert 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.

#### 4.1.8 Ertragswertberechnung

Kalkulatorische, als durchschnittlich marktüblich erzielbar erachtete objektspezifische **Nettokaltmiete**

Bezeichnung der Mietsache	Fläche ca. / Anzahl	Ø € p. Monat	Ø Miete p. Monat rd.	Ø Miete p. a. / rd.
Räume Nr. 3:	ca. 69 m <sup>2</sup> x	15,20 €/m <sup>2</sup> =	1.050 €	
Wohnfläche/monatlicher Rohertrag:	ca. 69 m <sup>2</sup>		<b>1.050 €</b>	12.600 €
(dies entspricht Ø rd. 15,22 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)				

Jahresrohertrag:				12.600 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (p. Jahr):				
Verwaltungskosten:	ca. 1 psch. x	350 € =	350 €	
Instandhaltungskosten:	ca. 69 m <sup>2</sup> x	18 €/m <sup>2</sup> =	1.242 €	
Metausfallwagnis:	ca. 12.600 € x	2% =	252 €	
			<u>1.844 €</u>	
Dies entspricht etwa 14,6% der jährlichen Nettokaltmiete:			rd.	-1.840 €
Jahresreinertrag:				10.760 €

Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von:	45 Jahren
und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von:	3,00%
Barwert-/Kapitalisierungsfaktor:	24,519
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen x Barwertfaktor:	263.820 €
Barwert des Reinertrages:	gerundet: 264.000 €

Angepasster Bodenrichtwert bei WGFZ:	0,88	1.830 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwertanteil am Grundstück:	108,78 m <sup>2</sup> x	1.830 €/m <sup>2</sup> rd.	199.000 €
Restnutzungsdauer (RND) Gebäude ca.:	45 Jahre		
Liegenschaftszinssatz/Abzinsungsfaktor:	3,00%	0,264	
Abgezinster Bodenwertanteil:	0,264 x	199.000 € rd.	52.540 €
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>			gerundet: 317.000 €

<b>Marktanpassung</b> an die allgemeinen Wertverhältnisse:	
Marktanpassungsfaktor:	1,00 x 317.000 € rd. 317.000 €
<b>Marktanangepasster vorläufiger Ertragswert:</b>	gerundet: 317.000 €

<b>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale:</b>	
Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf entsprechend der Auswertungspraxis des Münchner Gutachterausschusses, ca.:	100 €/m <sup>2</sup>
Somit:	69 m <sup>2</sup> x -100 €/m <sup>2</sup> rd. -6.900 €
	<b>310.100 €</b>
<b>Ertragswert</b>	gerundet: <b><u>310.000 €</u></b>

<b>Kennzahlen:</b>	
Ertragswert/Jahresrohertrag:	(310.000 € / 12.600 €) rd. 24,6-fache
Ertragswert/Wohnfläche:	(310.000 € / 69 m <sup>2</sup> ) rd. 4.493 €/m <sup>2</sup>

## 4.2 Bewertungsobjekt b)

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert. Für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe) werden am örtlichen Grundstücksmarkt üblicherweise ca. 6.000 € bis 34.000 € (Median: 19.000 €) je Stellplatz erzielt. Insofern wird bei dieser Wertermittlung von der Einholung spezieller Einzelverkaufspreise für Tiefgaragenstellplätze abgesehen und der Wert des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 16 unter Bezugnahme auf die vom örtlichen Gutachterausschuss zuletzt in seinem Jahresbericht 2020 – 2022 veröffentlichten Marktdaten ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum pauschal mit ca. **20.000 €** in Ansatz gebracht.

## 5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) wurde anhand des Ertragswertverfahrens, der für das gegenständliche Bewertungsobjekt b) anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

a) Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 rd.	310.000 €
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 rd.	20.000 €

Üblicherweise wird durch die Eigentümergemeinschaft eine angemessene Erhaltungsrücklage zur Begleichung der Kosten notwendig werdender Reparaturen gebildet. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes ist wegen des Fehlens einer entsprechend angemessenen Erhaltungsrücklage beim Bewertungsobjekt a) ein Abschlag auf den Ertragswert vorzunehmen. Dies begründet sich darin, dass der Käufer einer Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit aus dem Bestand ein reges Interesse daran hat, eine ausreichend große Rückstellung vorzufinden, da er nach dem Erwerb nicht sofort wieder mit zusätzlichen Kosten, z. B. im Wege einer Sonderumlage, belastet werden möchte. Im hier gegebenen Fall wird der Abschlag auf den ermittelten Vergleichswert frei geschätzt mit 2% als angemessen erachtet.

Somit:

$$310.000 \text{ €} \times 0,98 = \text{rd.} \quad 304.000 \text{ €}$$

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 Kleiststraße 10, 10a/Erich-Hubmann-Straße 10 in 85221 Dachau, zusammengesetztes Grundstück Fl.Nrn. 1070/5, 1070/6, Gemarkung Dachau, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 26.11.2024 auf (gerundet)

- a) Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3 mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss  
samt dazugehörigem Kellerraum Nr. 3 mit  
ca. 17 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche

**300.000 €**

(m. W. dreihunderttausend Euro)

(dies entspricht (300.000 € / ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 4.348 €/m<sup>2</sup>)

- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 16

**20.000 €**

(m. W. zwanzigtausend Euro)

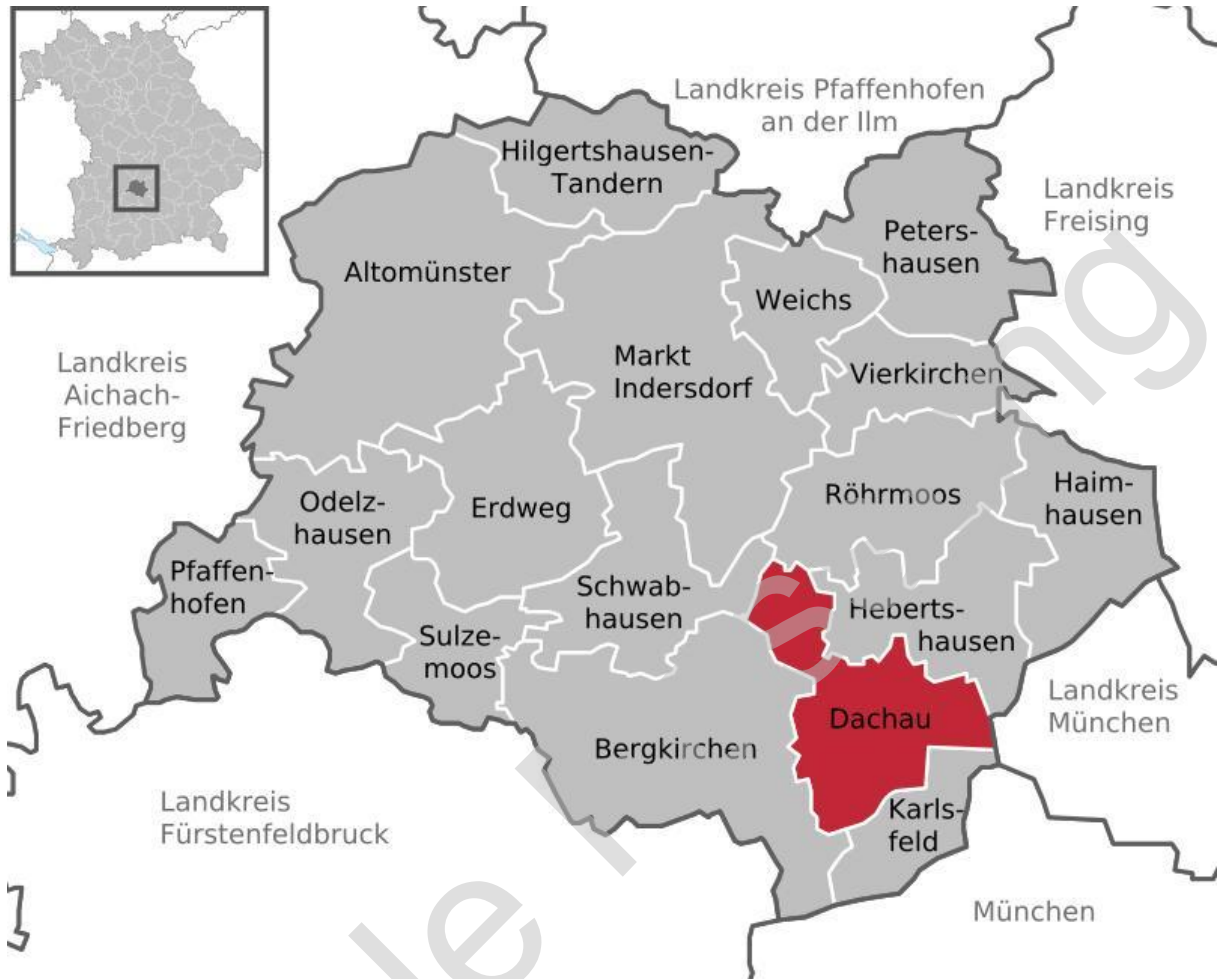
begutachtet.

München, den 21. Februar 2025

Antonio D. Margherito

# Lage im Landkreis Dachau

85221 Dachau, Kleist-/Erich-Hubmann-Straße 10



Quelle: Wikipedia



# Übersichtskarte

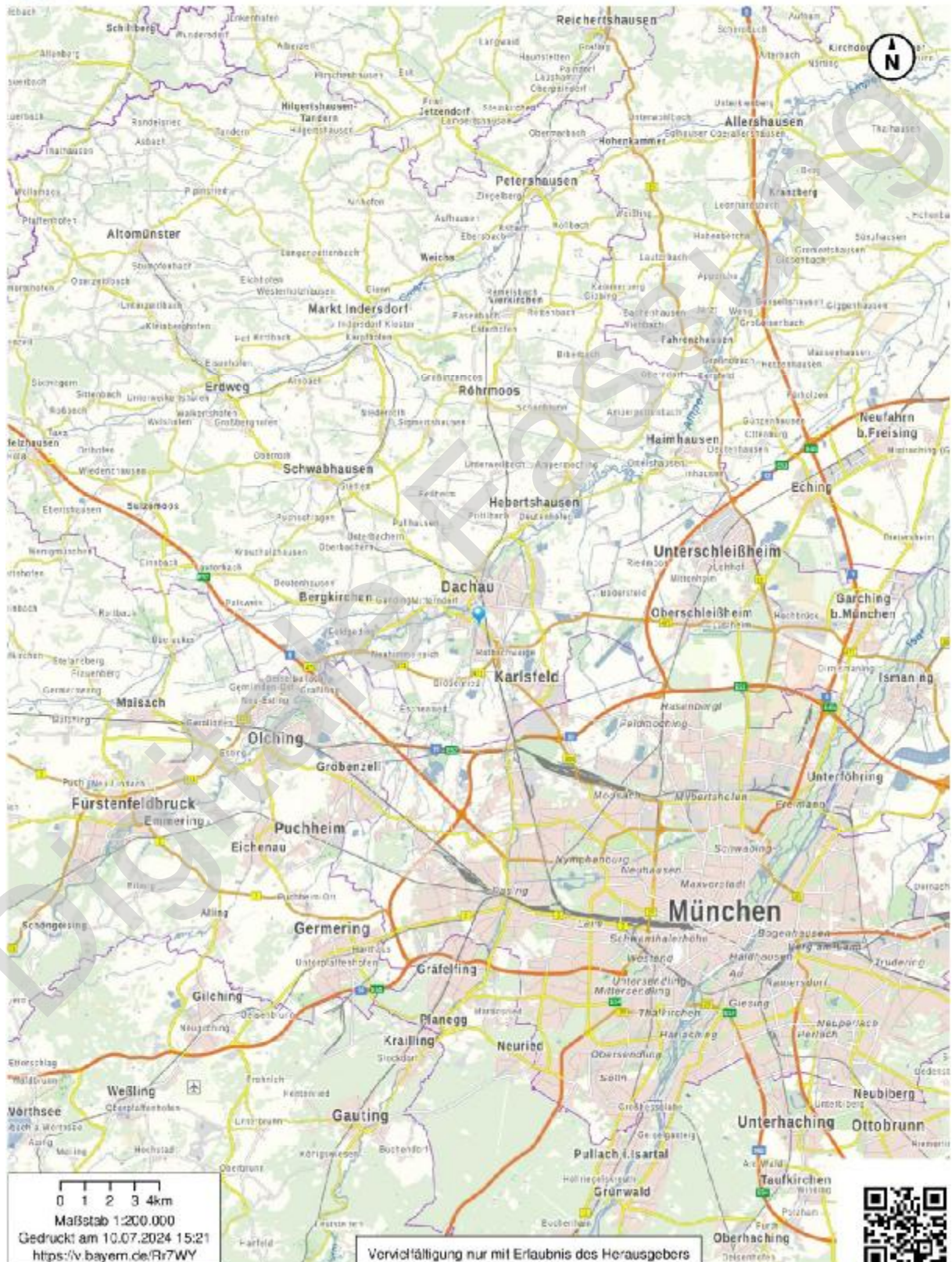
(Maßstab ca. 1:200.000)

85221 Dachau, Kleist-/Erich-Hubmann-Straße 10



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat





# Übersichtskarte

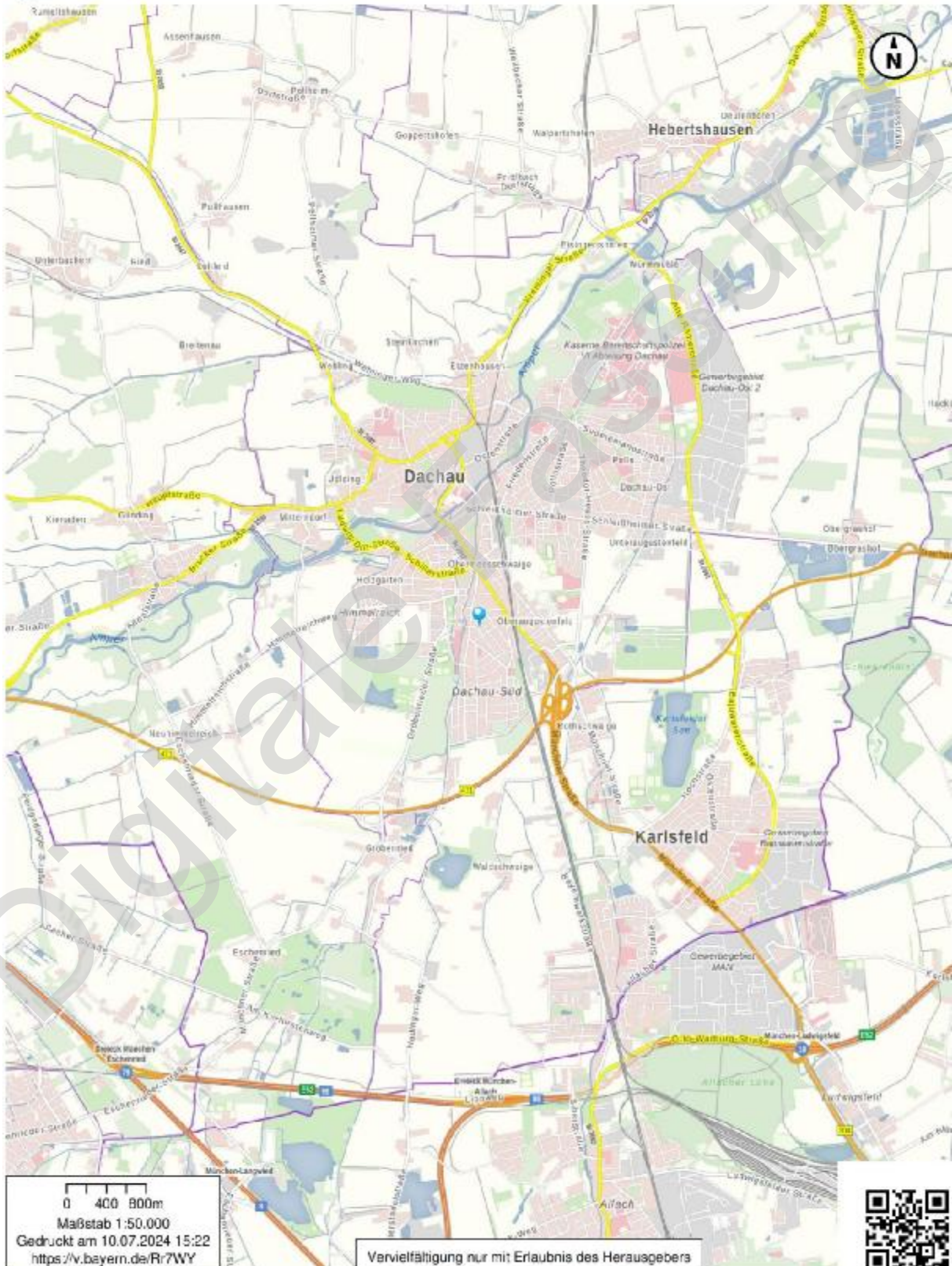
(Maßstab ca. 1:50.000)

85221 Dachau, Kleist-/Erich-Hubmann-Straße 10



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 400 800m  
Maßstab 1:50.000  
Gedruckt am 10.07.2024 15:22  
<https://v.bayern.de/Rr7WY>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics



# Stadtplanausschnitt

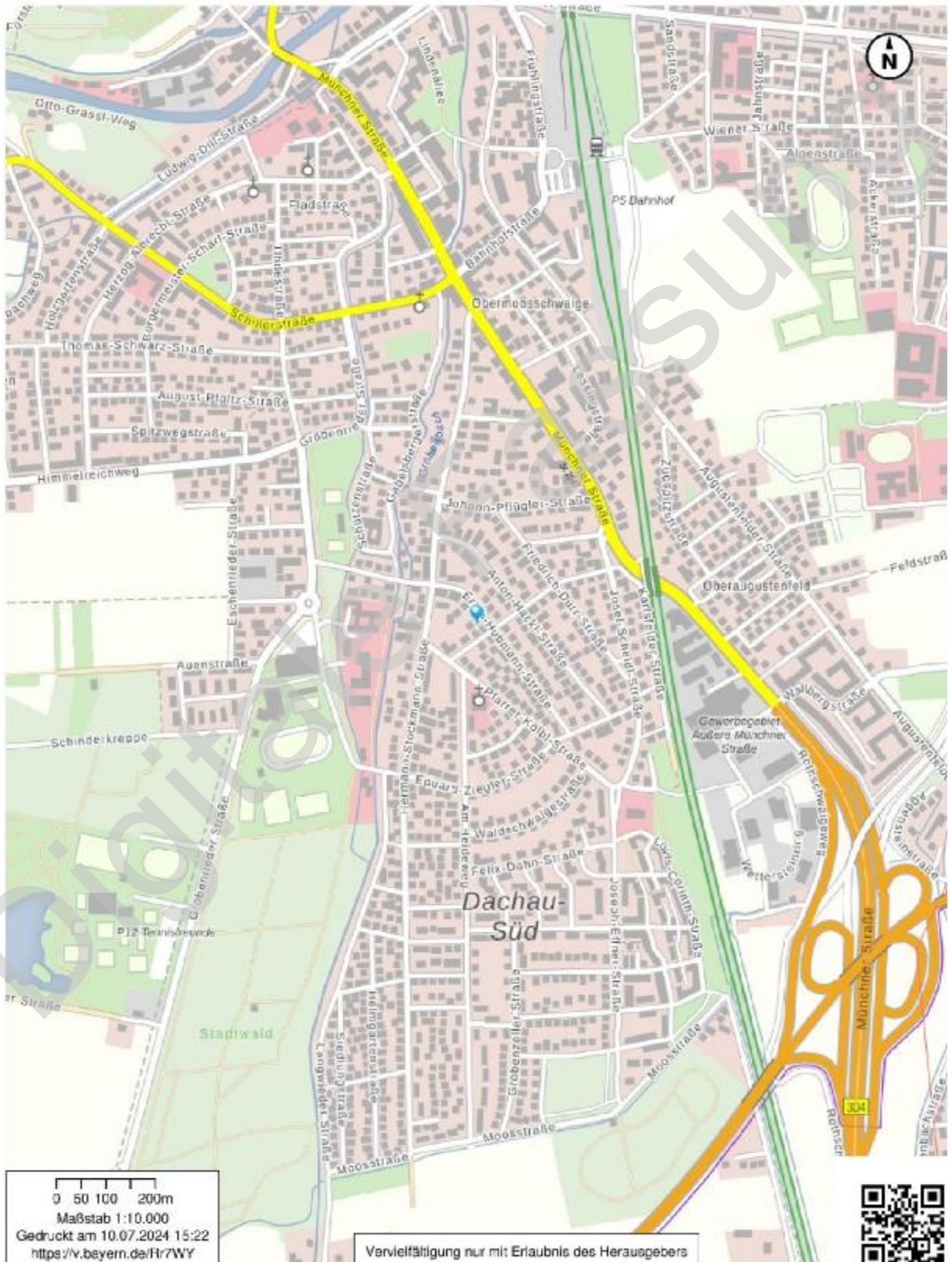
(Maßstab ca. 1:10.000)

85221 Dachau, Kleist-/Erich-Hubmann-Straße 10



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m  
Maßstab 1:10.000  
Gedruckt am 10.07.2024 15:22  
<https://v.bayern.de/Hr7WY>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics



# Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

85221 Dachau, Kleist-/Erich-Hubmann-Straße 10



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat





# Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

85221 Dachau, Kleist-/Erich-Hubmann-Straße 10



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 10.07.2024 15:22  
<https://v.bayern.de/jmvdz>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

# **Baubeschreibung**

**(Gebäude Erich-Hubmann-Straße 10)**

## **BAUBESCHREIBUNG DER EIGENTUMSWOHNUNGEN** **DACHAU-SÜD** Erich-Hubmann-Str. 8 a) / Kleiststr. 10

<b>ROHBAU ALLGEMEIN:</b>	Die Decken- und Wandstärken, Material, Stahleinlagen sowie Beton- bzw. Mörtelgruppen werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den zur Zeit gültigen Bestimmungen über den Schallschutz und entsprechend der Wärmeschutzverordnung ausgeführt.
<b>KELLER:</b>	Wasserdichte Betonwanne, Ausführung in Sperrbeton, Außenisolierung 5 cm, lichte Höhe 2,35 m
<b>KELLER/HOBBYRÄUME:</b>	Geputzt inkl. Wärmeestrich und Teppichbelag
<b>GESCHOSSDECKEN:</b>	Massivdecken in Stahlbeton
<b>MAUERWERK:</b>	36,5 cm Porotonziegel mit Wärmemörtel
<b>ZWISCHENWÄNDE:</b>	11,5 cm Ziegel oder 10 cm Leichtbauwände
<b>TREPPEN:</b>	Betontreppen mit Marmor Bottocinobelag und Sockelleisten
<b>DACHSTUHL:</b>	Holzdachstuhl nach Statik Volldachschalung, Ausführung nach DIN 4102, feuerhemmend 730, Dacheindeckung "Biber" rot, Dachentwässerung über Rinnen mit Kupferrohren
<b>SPITZBODEN:</b>	14 cm Isolierung zwischen Sparren , Rigipaverkleidung 15 mm - Risse möglich -

SPENGLERARBEITEN:	Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Kupferblech ausgeführt.
INNENPUTZ:	Zweilagiger Kalkgipsputz
AUSSENPUTZ:	Münchner Rauputz mit Edelputzauflage
FENSTER:	Sprossenfenster aus hochwertigem Fichtenholz, isolierverglast, Rolläden im Erdgeschoß und Obergeschoß außer Gauben und Erker. Kellerfenster: erhalten Stahlfenster mit Lüftungsgitter, Hobbyräume Holzfenster.
TÜREN:	Hauseingangstüre: Holztüre mit Sprossenunterteilung verglast. Sämtliche Innentüren mit Holz- zargen in Lima oder weiß. Zentrale Schließanlage.
FLIESEN:	Bäder deckenhoch verflies, Küche 60 cm Wand- streifen, Küchenboden gefliest, Windfang vollver- fliest, Materialwert DM 45,-/qm
ESTRICH- U. BODENBELAG:	Sämtliche Wohngeschoße erhalten schwimmenden Estrich entsprechend DIN. Die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Dielen erhalten Teppichbelag sowie Teppichsockelleisten, Materialwert DM 45,-/qm
BRIEFKÄSTEN/KLINGELANL.	Briefkastenanlage mit Klingel und Sprechanlage sowie elektrischem Türöffner.
ELEKTROINSTALLATION:	
EINBAUKÜCHEN:	Spülenschränk mit Armatur und Becken, Elektroherd 4 Platten, 2 m Arbeitsplatte.
KÜCHE:	2 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose für Elektroherd 1 Steckdose für Spülmaschine, 1 Steckdose für Dunstfilter, 1 Brennstelle mit Ausschaltung
ESS/WOHNZIMMER:	Ausschaltung mit Brennstelle, 4 Doppelsteckdosen je ein Leerrohr für Telefon- / Antennenanschluß u. Radioempfang
TERRASSE/LOGGIA:	Steckdose mit Lichtanschluß, von innen ausschalt- bar.
DIELE:	Je eine Brennstelle mit Wechselschalter.

SCHLAF-/KINDERZIMMER:	Je 2 Brennstellen mit Ausschaltung sowie 2 X 2 Steckdosen.
BAD:	Doppelsteckdose, Ausschaltung mit Brennstelle
HOBBYRÄUME:	1 Ausschaltung mit Brennstelle, 1 Doppelsteckdose
KELLERRÄUME:	Ausschaltung mit Brennstelle + Miterkeller Licht u. Steckdose.
IM KELLER:	Gemeinschaftswaschmaschine + Trockner mit Münzzähler.
SANITÄRE EINRICHTUNGEN:	
KÜCHE:	Anschluß Warm- u. Kaltwasser + Spüle + Armatur
BAD:	Anschluß Warm- u. Kaltwasser, Hänge WC. Porzellan-Waschbecken weiß, Einhand-Misch- batterie, 1 Spiegel, 1 Handtuchhalter. Badewanne weiß Körperform mit Armatur u. Badewannengriff.
HEIZUNG:	Warmwasseraufbereitung , endlackierte Heiz- körper / Wärmemesser, Gaszentralheizung mit Außensteuerung und Thermostatventile.

#### Allgemeine Bemerkungen:

Änderungen soweit sie durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse notwendig werden - oder keine Wertminderung darstellen - sind vorbehalten.

Änderungswünsche (Planung/Ausstattung) des Käufers sind jederzeit möglich , sofern es der Bautenstand zuläßt, soweit technisch durchführbar und diese Änderungswünsche nicht die Gesamtgestaltung verändern bzw. sonstige bautechnische Nachteile entstehen.

Die Änderungen sind rechtzeitig abzustimmen. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten werden gesondert in Rechnung gestellt.

Bei Sonderausstattungen können Bauverzögerungen auftreten. Sämtliche Ansprüche hieraus gegenüber dem Bauträger sind deshalb ausgeschlossen.

8047 Karlsfeld, 15.3.1993

## BAUBESCHREIBUNG TIEFGARAGE

TIEFGARAGE MIT 12 STELLPLÄTZEN BESTEHEND AUS WASSERDICHTEM STAHLBETON IN WAND/DECKEN/UNTERZUGSKASTEN GEM. STATISCHER BE-  
RECHNUNG. LICHT DURCHFARTSHÖHE MIND. 2,10 m. GARAGENBODEN  
FACHGERECHT VERRIEBENER STAHLBETON.

AUTOMATISCH GESTEUERTE ENTLÜFTUNGSANLAGE MIT GARAGENABLUFT-  
GERÄTEN, SCHALTSCHRANK UND ALARMHUPE GEM. AUFLAGE DER BAUGE-  
NEHMIGUNG.

TORANLAGE Z. B. NORMSTAHL GARAGENSCHWINGTOR MIT SCHLUPFTÜRE  
UND RAUCHENTLÜFTUNG OBERHALB DES GARAGENSCHWINGTORES. VER-  
STÄRKTE TIEFGARAGENAUSFÜHRUNG 3 m BREITE EINSCHLIESSLICH 2  
SCHWERE UMLENKBÜGEL FÜR ELEKTROANTRIEB . AUTOMATISCHE TOR-  
STEUERUNG / BEDIENUNG VOM SCHLÜSSELSCHALTER BZW. ZUGSCHALTER  
MIT 2 AMPELN (ROT) UND NOTAUSGANGSBELEUCHTUNG.

RAMPENWÄNDE IN STAHLBETON , RAMPENABFAHRT NEIGUNG MAX. 25 %  
MIT VERBUNDPFLASTERSTEINEN 6 cm STÄRKE MIT FAHRSPUREN 8 cm VER-  
SETZT, VERLEGT ODER WASSERDICHTER SPERRBETON -FALLS NOTWEN-  
DIG.

RAMPENDECKE ANALOG TIEFGARAGENDECKE WASSERDICHTER AUSFÜH-  
RUNG.

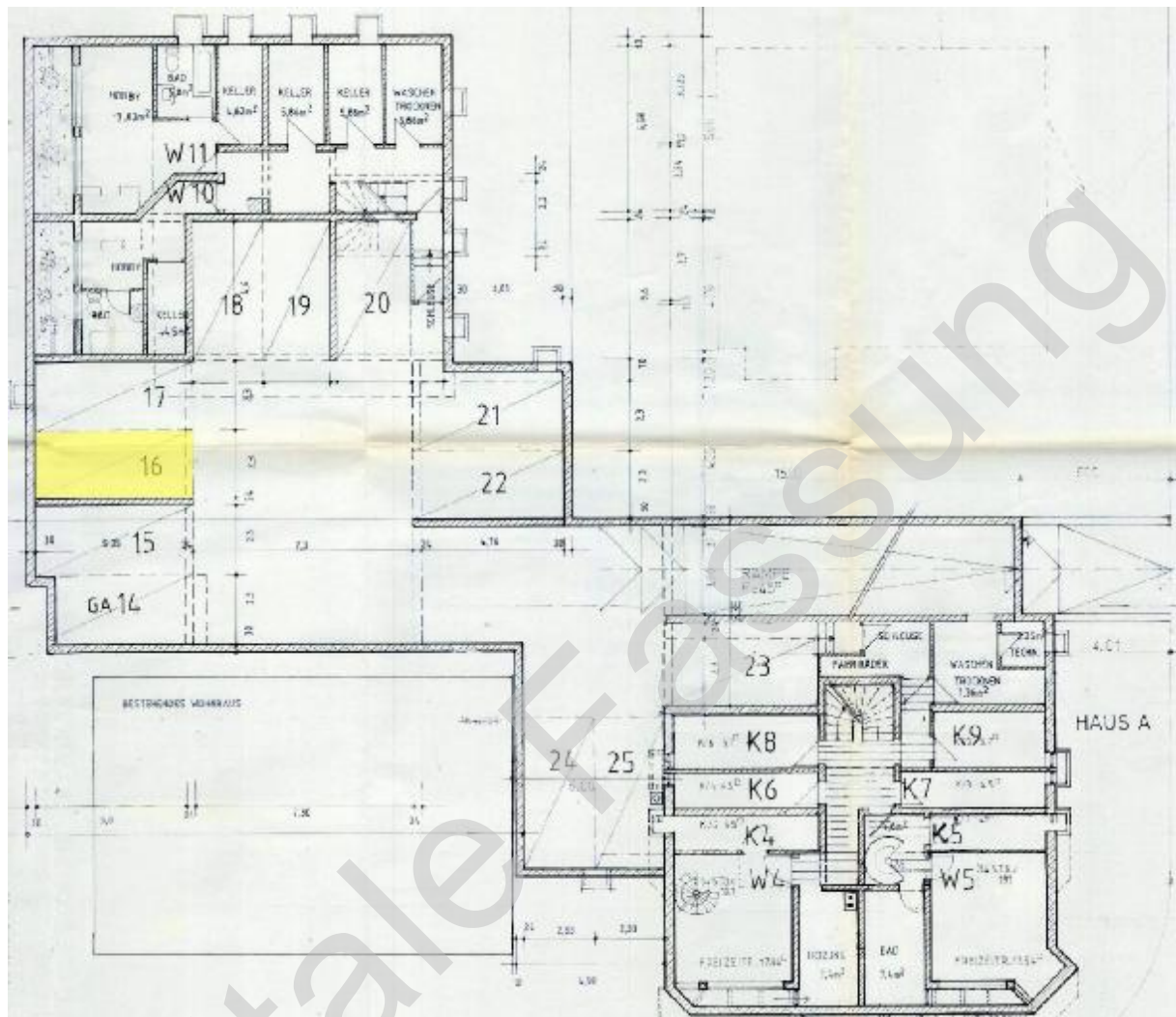
RAMPENDACH GEM. STATIK MIT DACHEINDECKUNG. TIEFGARAGENDECKE  
IST FÜR HUMUSIERUNG UDGL. GEM. BEBAUUNGSPLAN VORGESEHEN.



# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Erich-Hubmann-Straße 10, Untergeschoss/Tiefgarage



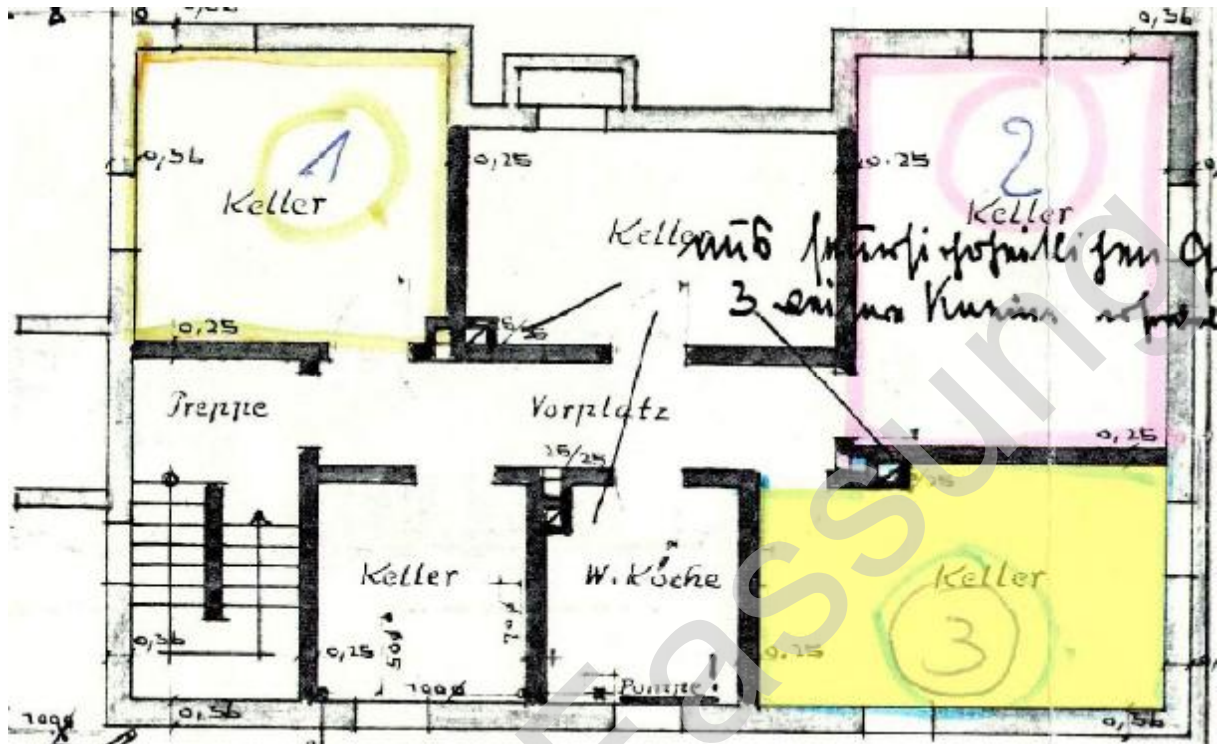
Kfz-Stellplatz Nr. 16



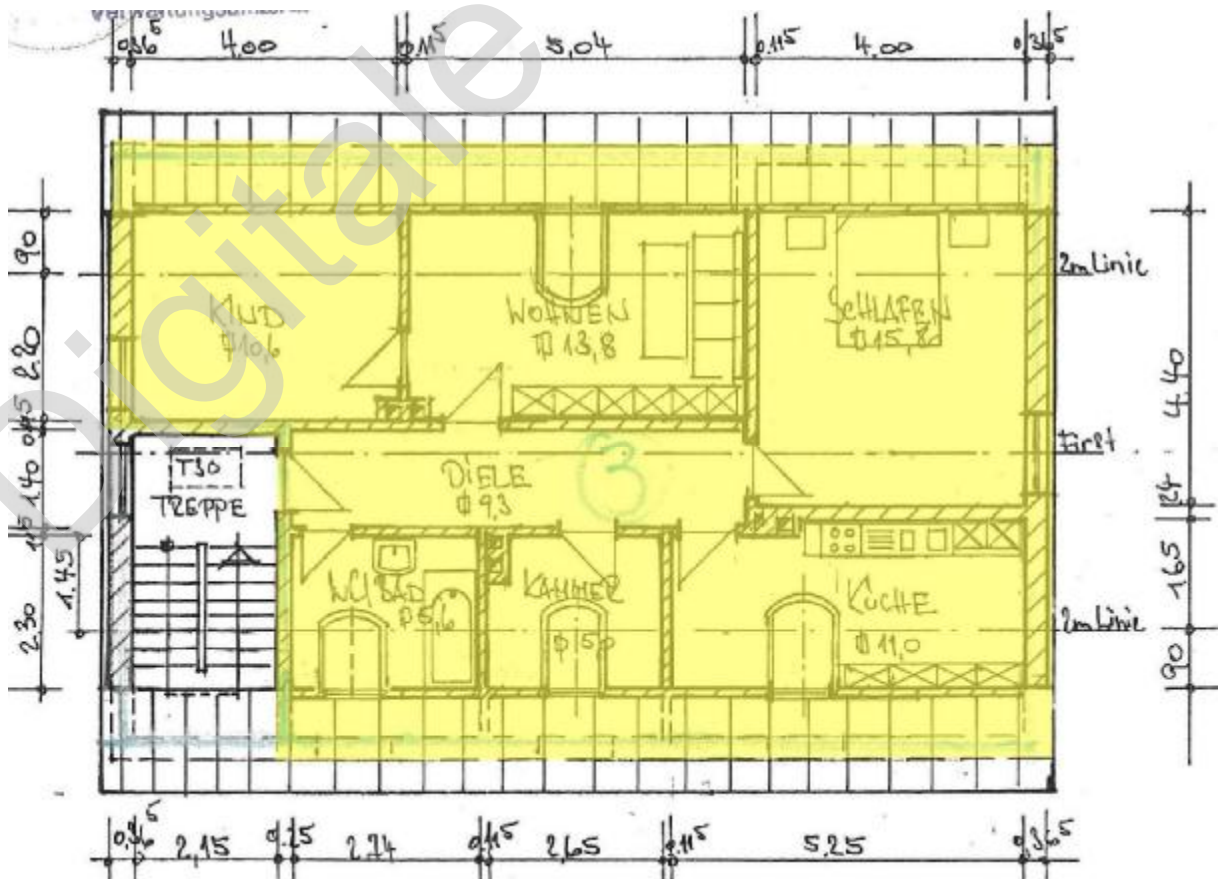
# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Kleiststraße 10, Kellergeschoss



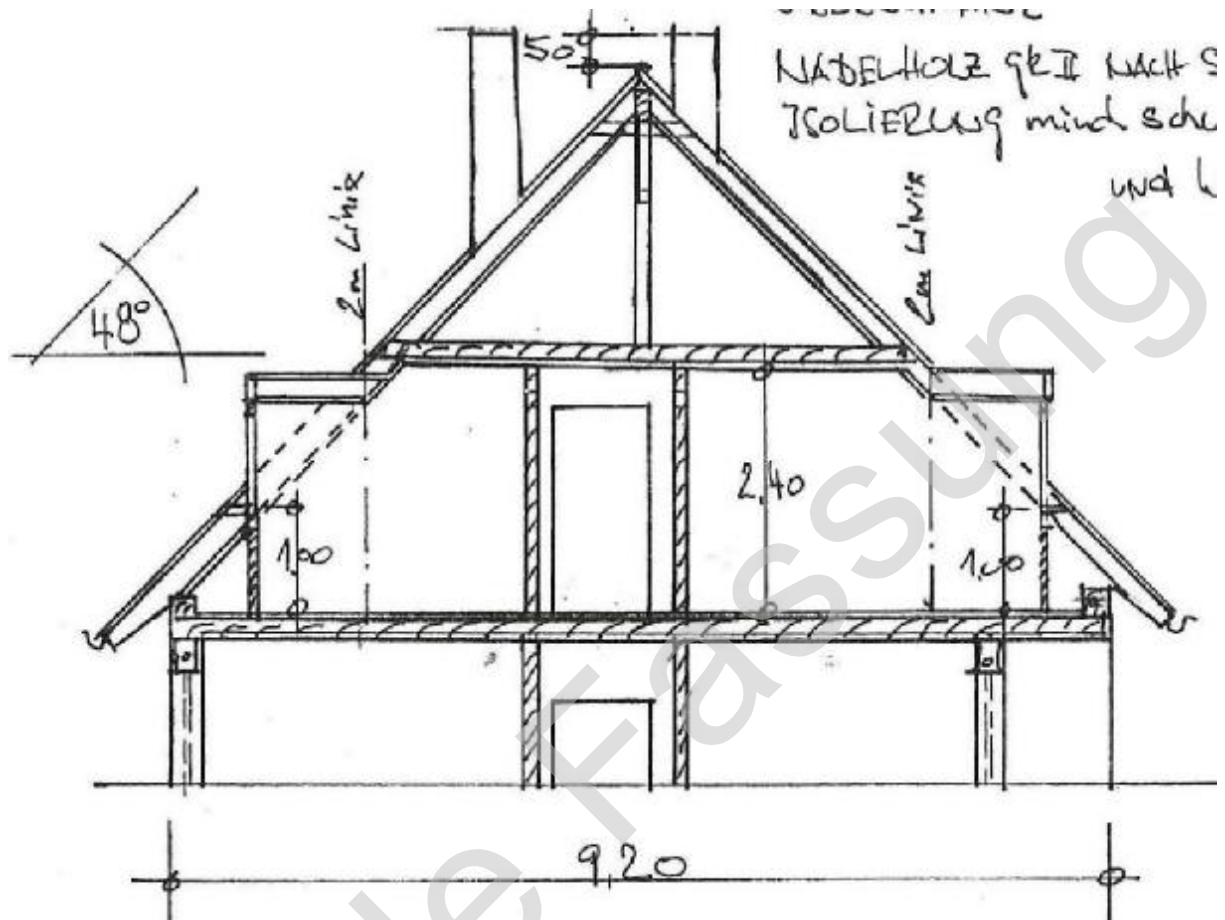
Kellerraum Nr. 3



Räume (3-Zimmer-Wohnung) Nr. 3

(unmaßstäbliche Darstellung)

## Kleiststraße 10, Dachgeschoss



## Schnitt

Außenaufnahmen



Kleiststraße n. Nordosten



Kleiststraße n. Südwesten



Erich-Hubmann-Straße n. Nordwesten



Erich-Hubmann-Straße n. Südosten



Ansicht v. Osten



Zugang / TG-Ein-/ausfahrt v. Nordosten



Außenaufnahmen



Rückwärtiger Grundstücksbereich (exemplarisch)



Rückwärtiger Grundstücksbereich (exemplarisch)

Kleiststraße 10, Außenaufnahmen



Ansicht v. Südosten



Ansicht v. Süden



Zugang/-fahrt v. Südosten



Ansicht v. Nordwesten

Kleiststraße 10, Außenaufnahmen



Hauseingang v. Südosten



Hauseingang v. Nordosten

Kleiststraße 10, Gebäudeinnenaufnahmen



Treppenhaus, EG



Treppenabgang, KG



KG, Flur



Kellertüre (exemplarisch)



Wasch-/Trockenraum



Heizungsraum





Gemeinschaftsraum



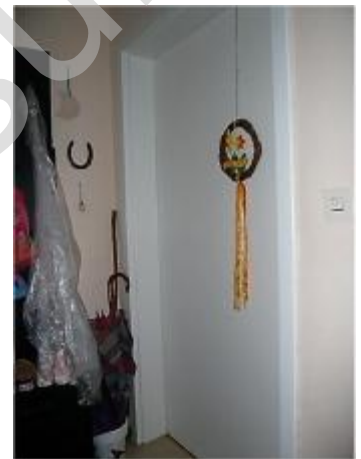
Keller Nr. 3



Treppenaufgang, DG



DG, Treppenabsatz



Whg. Nr. 3, Eingangstüre

Tiefgarage (Erich-Hubmann-Straße 10)



Ein-/Ausfahrt



Tiefgarage



Kfz-Stellplatz Nr. 16

Digitale Fassung