



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert einer 2- Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. C 4
und eines Tiefgaragenstellplatzes Nr. 26
am Margarethe-Kron-Weg 9 in 85221 Dachau



Wertermittlungstichtag: 17. Januar 2023
Gefertigt am 09. Februar 2023

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 16 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 7 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Auftrag | 3 |
| 1.1. | Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag | 3 |
| 1.2. | Unterlagen | 3 |
| 1.3. | Ortsbesichtigung | 4 |
| 1.4. | Annahmen | 4 |
| 2. | Allgemeine Angaben | 4 |
| 2.1. | Lage des Objekts | 4 |
| 2.2. | Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch | 4 |
| 2.3. | Teileigentumsgrundbuch | 5 |
| 3. | Grundstück | 6 |
| 3.1. | Ortslage | 6 |
| 3.2. | Beschreibung des Grundstücks | 6 |
| 3.3. | Bauplanungsrechtliche Situation | 7 |
| 3.4. | Erschließung | 7 |
| 4. | Bauliche Anlagen | 7 |
| 4.1. | Nutzungsart, Wohnfläche, Nettokaltmiete, Baujahr, Energieausweis, WEG | 7 |
| 4.2. | Beschreibung des Sondereigentums | 8 |
| 4.3. | Baubeschreibung | 9 |
| 4.4. | Baulicher Zustand und Mängel | 10 |
| 5. | Gesamtbeurteilung | 11 |
| 6. | Wertermittlungsverfahren | 12 |
| 7. | Vergleichswert | 13 |
| 7.1. | Erläuterungen | 13 |
| 7.2. | Ableitung des Vergleichswerts | 13 |
| 7.3. | Ableitung des Vergleichswerts des Tiefgaragenstellplatzes | 15 |
| 8. | Verkehrswert | 16 |

Verzeichnis der Anlagen

| | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Übersichtsplan |
| Anlage 2 | Stadtplanausschnitt |
| Anlage 3 | Lageplan |
| Anlage 4 bis 5 | Grundriss der Wohnung Nr. C4, Grundriss Kellergeschoss, Kellerraum Nr. C4 mit Tiefgarage Nr. 26 |
| Anlage 6 bis 7 | Fotos |

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag

Auftraggeber: Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5 in 80325 München

Aktenzeichen: Aktenzeichen 1517 K 220/22

Beweisbeschluss vom 11.11.2022: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Dachau, 34,416/1.000 MEA an dem Grundstück, Flurstück 1749/102, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG mit Balkon und Keller Nr. C 4 und

1/1.000 MEA verbunden mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 26, am Margarethe-Kron-Weg 9, 11 in 85221 Dachau, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, der 17. Januar 2023

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 30.08.2022

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Teilungserklärung URNr. O 678/2012 vom 20.03.2012
- Aufteilungsplan mit Genehmigungsvermerk vom 03.08.2012
- Werkplan KG/TG vom 11.06.2012
- Protokoll der Eigentümersammlung vom 06.10.2021 und 21.07.2022
- Jahresabrechnung 2020 und 2021
- Wirtschaftsplan Wohnung und Tiefgarage 2023
- Energieausweis vom 01.10.2013
- Auskunft des Bauamts Stadt Dachau vom 26.01.2023
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landkreises Dachau
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses des Landkreises Dachau
- Mietspiegel für Dachau 2021
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWert21)
- Wohnflächenverordnung
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom SV nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung fand am Dienstag, den 17. Januar 2023 um 11:00 Uhr statt.

Alle Räume des Objekts, die Tiefgarage und die Gemeinschaftsanlagen konnten besichtigt werden. Der Mieter hat sich einverstanden erklärt, dass die bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos für das Gutachten verwendet werden können.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Bundesland: | Bayern |
| Regierungsbezirk: | Oberbayern |
| Ort: | 85221 Dachau |
| Straße, Hausnummer: | Margarethe-Kron-Weg 9 |

2.2. Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

| | |
|----------------|--------|
| Amtsgericht: | Dachau |
| Grundbuch von: | Dachau |
| Blatt: | 37323 |

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 34,416/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dachau, Flurstück 1749/102, Margarethe-Kron-Weg 9, 11, Gebäude- und Freifläche zu 2.949 m²;

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. C 4;

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.3. Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht: Dachau
Grundbuch von: Dachau
Blatt: 37345

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dachau, Flurstück 1749/102, Margarethe-Kron-Weg 9, 11, Gebäude- und Freifläche zu 2.949 m²;

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 26;

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Kreisstadt Dachau mit rd. 48.000 Einwohnern zum 30.09.2022 liegt nordwestlich der Landeshauptstadt München. Die reizvolle Lage an der Amper, zwischen der Münchner Schotterebene und dem angrenzenden Donau-Isar-Hügelland, begünstigen die Lage der Stadt im Norden Münchens. Dachau verfügt neben dem Schlossberg mit Hofgarten ein Naherholungsgebiet entlang der Amper, das zum Fauna-, Flora-, Habitat und Vogelschutzgebiet zählt. Die Wirtschaftsstruktur im Dachauer Land ist vielfältig und hat sich durch die Ansiedlung von Betrieben der Automotiv- und IT-Branche gut entwickelt. Die Attraktivität der Stadt zeigt sich im Dezember 2022 mit einer unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote von 2,3% (Bayern 3,1%, BRD 5,4%).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Stadtrandbereich, der im Norden, Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt. Der westliche Stadtteil wird von Dachau Mitte über die Augsburgische Straße, einer Durchfahrtsstraße, die in nordwestlicher Richtung nach Schwabhausen führt, erreicht. Das Bewertungsobjekt liegt am Margarethe-Kron-Weg, der über die Franz-Xaver-Böck-Straße erschlossen wird. Die S-Bahnhaltestelle der S2, Dachau Bahnhof, ist vom Bewertungsobjekt mit dem Bus nach rd. 10 Minuten erreicht. Die Bushaltestelle Breitenauer Weg liegt nordöstlich des Bewertungsobjekts und ist in ca. drei Gehminuten erreicht. Die Fahrzeit mit der S-Bahn zum Münchner Marienplatz beträgt ca. 25 Minuten.

Eine sehr gute Nahversorgung, Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie Gymnasien und eine Fachoberschule sind in Dachau vorhanden. Die Lage und die Infrastruktur werden insgesamt als gut eingestuft.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Über die Franz-Xaver-Böck-Straße, eine Sackstraße, die von Norden über die Augsburgische Straße erreicht man den Margarethe-Kron-Weg. Der Margarethe-Kron-Weg, an dessen Ostseite das Bewertungsobjekt liegt, ist eine zweispurig ausgebaute Anliegerstraße ohne Gehwege, mit Längsparkplätzen und begrünten Vorgärten.

Das Grundstück Flurstück 1749/102 (s. Anlage) mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 2.949 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen polygonalen Grundstückszuschnitt und ist nahezu eben. Die Straßenfrontlänge am Margarethe-Kron-Weg beträgt ca. 30 m, wobei an der nordwestlichen Grundstücksecke offene Stellplätze angelegt sind, durch die das Grundstück eingeschnitten wird.

Das Bewertungsgrundstück ist mit zwei voll unterkellerten, viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern, sog. Punkthäusern, bebaut. Der Hauseingang an der Gebäudesüdseite wird über einen Fußweg erreicht.

Der Bereich zwischen den Mehrfamilienwohnhäusern ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgaragenzufahrt liegt zwischen den Punkthäusern und wird über den Margarethe-Kron-Weg erschlossen.

Die Bebauung im Umfeld entlang des Margarethe-Kron-Wegs besteht aus vergleichbaren Punkthäusern, westlich davon aus einer Reihenhaussiedlung. Östlich der Punkthäuser erstreckt sich eine Grünfläche und südlich liegt der Udlinger Weiher und ein großer Spielplatz.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan vom 28.07.2021 definiert das Gebiet als Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan „Udlinger Weiher-Nord“ mit 1. Änderung vom 19.05.2008, definiert das Gebiet als allgemeines Wohngebiet. Die Bebaubarkeit des Flurstücks ist mit Baugrenzen für Geschosswohnungsbau mit einer Geschossfläche je Punkthaus von 1.050 m² festgelegt. Für die Baukörper sind Dachterrassen und Loggien sowie Gartenanteile für Erdgeschosswohnungen definiert.

Die Punkthäuser mit Tiefgarage sind baurechtlich genehmigt.

Für die Grünfläche östlich der Punkthäuser wurde am 17.06.2022 für den Bebauungsplan, 187/22 „Udlinger Hang West“, der Aufstellungsbeschluss gefasst. Es soll geförderter Wohnraum sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Ziel der Planung ist ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges und sozial durchmischtes Wohnquartier.

3.4. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Der Margarethe-Kron-Weg ist nach Auskunft des Bauamts der Stadt Dachau vom 26.01.2023 öffentlich gewidmet. Erschließungskosten sind abgerechnet und beglichen.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Nettokaltmiete, Baujahr, Energieausweis, WEG

Die zu bewertende 2-Zimmerwohnung mit offener Küche und Balkon, einem Badezimmer und einer Abstellkammer wird als Wohnung genutzt.

Die Wohnfläche beträgt lt. Wohnflächenberechnung 55,2 m², dabei ist die Balkonfläche zu $\frac{1}{4}$ enthalten.

Die Wohnung ist vermietet; die Nettokaltmiete beträgt zum Bewertungsstichtag 855 €, somit rd. 15,50 €/m². Die durchschnittliche, ortsübliche Vergleichsmiete wurde anhand des Mietspiegels für Dachau mit rd. 18 €/m² ermittelt.

Die Baugenehmigung wurde am 03.08.2012 erteilt. Baujahr lt. Energieausweis 2013.

Ein Energieausweis vom 01.10.2013 für das Gebäude liegt vor. Der Endenergieverbrauchswert ist mit 75,2 kWh/(m²a) ermittelt; dabei ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten. Das entspricht einem geringen Endenergiebedarf für Neubau Mehrfamilienwohnhäuser im Jahr 2013.

Betriebskosten 2021 für die Wohnung C4

Die Höhe der umlegbaren Betriebskosten im Jahr 2021 für die Wohnung betragen 2.147,38 €, die nicht umlagefähigen betragen 489,34 €. Die Instandhaltungsrücklagen der Anlage zum 31.12.2021 betragen für das Haus C 32.855 €.

Das Hausgeld ab 01.01.2023 wurde mit 290 € pro Monat, 5,25 €/m² Wohnfläche, festgelegt.

Betriebskosten 2021 für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 26

Die Höhe der umlegbaren Betriebskosten im Jahr 2021 für den Tiefgaragenstellplatz betragen 67,98 €, die nicht umlagefähigen betragen 49,41 €. Die Instandhaltungsrücklagen der Anlage zum 31.12.2021 betragen 23.401 €.

Das Hausgeld ab 01.01.2023 wurde mit 23 € pro Monat festgelegt.

WEG, Teilungserklärung vom 20.03.2012

Die Wohnanlage ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Zum Sondereigentum gehören „Fußbodenbelag und Deckenputz in den zum Sondereigentum gehörenden Räumen incl. Balkon, Terrassen, ausgenommen die Erdgeschossterrassen

Nichttragende Zwischenwände, Fußbodenbelag, Wand- und Deckenverputz, Estriche und Innenseiten der Balkone einschließlich Fußbodenbelag, Rollläden und Rollladenkästen, Wohnungseingangstür, Wohnungsfenster samt Fensterbänke und Verglasung, Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung, Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung am Zähler, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung, Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussleitung an die gemeinsame Steig- und Fallleitung.

4.2. Beschreibung des Sondereigentums

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Das in Massivbauweise errichtete, voll unterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit Erd- und drei Obergeschossen ist mit einem Zeltdach mit kleinen Dachüberständen gedeckt. Vom Hauseingang an der Gebäudesüdseite werden ein Treppenhaus und eine um den Aufzug führende L-förmige Treppe erreicht. In jedem Geschoss sind drei Wohnungen vorhanden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. C 4 liegt im 1. Obergeschoss und ist nach Westen und Norden ausgerichtet. Über einen kleinen Flur werden alle Räume erschlossen. Das Wohnzimmer mit offener Küche, (entgegen der Plandarstellung ist die Zwischenwand zur Küche nicht vorhanden), und der Zugang zum Balkon sind nach Westen ausgerichtet. Das Badezimmer und das Schlafzimmer sind nach Norden orientiert, der Abstellraum ist innenliegend. Im Schlafzimmer ist zusätzlich zum Fenster eine Zwangslüftung vorhanden.

Der Keller wird über das Treppenhaus und den Aufzug erreicht. Er wird über Lichtschächte belichtet und entlüftet. Die Kellerräume werden durch Alutrennwände unterteilt. Der zu bewertende Kellerraum Nr. C4 mit einer Grundfläche von ca. 9,2 m², lt. Werkplan, entspricht den durchschnittlichen Größen der Kellerabteile.

Als Gemeinschaftsanlage sind ein Fahrradraum, ein Wasch- und Trockenraum mit Aufstell- und Anschlussmöglichkeit einer Waschmaschine je Wohneinheit vorhanden.

Die in Stahlbetonbauweise mit flügelgeglätteter Betonplatte errichtete Tiefgarage wird vom Treppenhaus über eine Schleuse erreicht. Die Stellplätze sind eben und markiert. Der zu bewertende Stellplatz Nr. 26 ist durch eine Betonstütze begrenzt.

4.3. Baubeschreibung

Rohbau

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände: | KG in Beton Ab EG Hochlochziegel d= 36,5 cm lt. Plan |
| Innenwände: | Tragende Wände in Beton, nicht tragende Innenwände als Mauerwerkswände d= 11,5 cm, lt. Plan |
| Decken: | Beton |
| Treppe: | Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag und Edelstahlhandlauf |
| Dachkonstruktion: | Wärme gedämmtes, blechgedecktes Zeltdach |
| Fassade: | Verputzt und gestrichen |
| Balkon: | Verzinkte Stahlrahmenunterkonstruktion mit Holzlamellen verkleidet |

Ausbau der Wohnung

| | |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wände und Decken: | Verputzt und gestrichen Badezimmer ca. 1,50 m hoch gefliest, der Duschbereich ist raumhoch gefliest |
| Bodenbeläge: | Gefliest, einschließlich Balkon, das Schlafzimmer mit Parkettbelag |
| Türen: | Wohnungseingangstür und Innentüren als glatte, weiß beschichtete Türblätter in Holzzargen |

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster: | Kunststofffenster, weiß mit zwei Scheiben- Isolierverglasung und elektrisch bedienbare Kunststoffrollos Verglaste Fenstertüren zum Balkon |
| Elektroinstallation: | Baujahresübliche, gute Elektroinstallation mit Gegensprechanlage |
| Sanitärinstallation: | Kalt- und Warmwasseranschluss in Bad und Küche Badezimmer mit Wanne, Dusche mit Glasabtrennung, Handwaschbecken und Hänge-WC |
| Heizungsanlage: | Pelletheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. |
| Küchenmöblierung: | Komplett mit Unter- und Oberschränken und allen elektrischen KÜcheneinrichtungsgegenständen wie Ceranfeld, Kühlschrank, Spülmaschine, Backröhre und Spülbecken durch den Vermieter ausgestattet. Zwischen Küche und Essbereich steht ein Küchenblock |
| Sonstiges: | Zwangslüftung im Schlafzimmer |

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Gemeinschaftseigentum

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand mit ansprechendem Gesamteindruck.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.07.2022 wurde berichtet:

- Beschluss für die Errichtung eines Lademanagements in der Tiefgarage. Die Kosten von 30.000 € werden über eine Sonderumlage, fällig zum 01.10.2022 von 1.764 € pro Wohnung finanziert.
- Die Eigentümergemeinschaft beschließt eine Machbarkeitsstudie für die Ausstattung der TG-Dachfläche mit Photovoltaik.

Sondereigentum

Die zu bewertende Wohnung ist in einem instandgehaltenen Zustand mit gutem, den heutigen Vorstellungen entsprechendem, Ausstattungsstandard.

5. Gesamtbeurteilung

Die Stadt Dachau besitzt eine sehr gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das Verkehrsnetz. Die Nähe zur Landeshauptstadt München und zu den nahegelegenen Freizeit- und Naherholungsgebieten bietet eine große Anziehungskraft. Die Lage des Bewertungsobjekts im westlichen Stadtrandbereich mit lockerer und offener Bebauung, ruhig und durchgrünt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Grünfläche östlich der Punkthäuser ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Udlinger Hang-West gefasst ist. Der Zeitablauf bis zu einem Baubeginn ist jedoch noch nicht bekannt.

Das Punkthaus, in dem die Wohnung liegt, vermittelt einen sehr gepflegten, ansprechenden und instand gehaltenen Eindruck. Der ausgewogene Grundriss der Wohnung mit offener Küche und einer verglasten Front zum Balkon vermittelt einen großzügigen Raumeindruck. Dies wird durch den einheitlich gefliesten Bodenbelag noch begünstigt. Die neutral gehaltene Küchenmöblierung mit Küchenblock zum Wohnraum ist ansprechend. Die Grundrissgestaltung der Wohnung und der Ausstattungsstandard werden als sehr gut beurteilt.

gale

6. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Für die Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Dachau vor, so dass der Verkehrswert von Vergleichswerten abgeleitet werden kann.

7. Vergleichswert

7.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungsstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

7.2. Ableitung des Vergleichswerts

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in absolut vergleichbarer Lage und Bauqualität wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Dachau mitgeteilt. Die Vergleichsobjekte sind nicht vermietet. In den Vergleichspreisen sind keine Stellplätze enthalten. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

| Objekt | Datum | Wohnfläche | Baujahr | Geschoss | Kaufpreis |
|--------|----------|-------------------|---------|----------|------------------------|
| 1 | 07. 2022 | 65 m ² | 2009 | OG | 8.308 €/m ² |
| 2 | 07. 2022 | 53 m ² | 2010 | OG | 7.689 €/m ² |
| 3 | 09. 2022 | 59 m ² | 2012 | OG | 6.271 €/m ² |
| 4 | 11. 2021 | 68 m ² | 2010 | EG | 7.658 €/m ² |

Anmerkung:

- 1) Vergleichbare, gute Lage in einem 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, keine Lärmbelastung, Wohnung mit Südbalkon und begrünter Aussicht, vergleichbare Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, vergleichbare Infrastruktur, geringfügig älteres Baujahr
- 2) Vergleichbare, gute Lage in einem 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus, keine Lärmbelastung, Wohnung mit Südbalkon und begrünter Aussicht, vergleichbare Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, vergleichbare Infrastruktur, geringfügig älteres Baujahr
- 3) Vergleichbare, gute Lage in einem 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus, keine Lärmbelastung, Wohnung mit Westbalkon, begrünte Ausrichtung, vergleichbare Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr

- 4) Vergleichbare, gute Lage in einem 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus, keine Lärmbelastung, Wohnung mit Südterrasse, vergleichbare Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, vergleichbare Infrastruktur, geringfügig älteres Baujahr

Eine Auswertung für das Jahr 2022 für wiederverkaufte Wohnungen liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses Dachau nicht vor. Laut ivd Preisspiegel betrug die Wertentwicklung im Zeitraum Frühjahr 2022 bis Herbst 2022, für Wohnungen im Bestand mit gutem Wohnwert ca. 2%. Anhand der vorliegenden Vergleichspreise lässt sich jedoch keine Wertsteigerung ablesen. Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung und des eher verhaltenen Käufermarktes wird für das Jahr 2022 keine weitere Anpassung vorgenommen.

| Objekt | Kaufpreis | Datum | Wertsteigerung | Kaufpreis |
|--------|-----------|----------|----------------|------------------------|
| 1 | 8.308 € | 07. 2022 | | 8.308 €/m ² |
| 2 | 7.689 € | 07. 2022 | | 7.689 €/m ² |
| 3 | 6.271 € | 09. 2022 | | 6.271 €/m ² |
| 4 | 7.658 € | 11. 2021 | | 7.658 €/m ² |

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer, Preise mit einer Abweichung größer 15 %, ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung der Wohnung herangezogen.

| Objekt | Kaufpreis | Mittelwert | Ausreißer | | Mittelwert |
|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 8.308 €/m ² | 7.482 €/m ² | unter | 8.308 €/m ² | 7.885 €/m ² |
| 2 | 7.689 €/m ² | | 6.359 €/m ² | 7.689 €/m ² | |
| 3 | 6.271 €/m ² | | über | x | |
| 4 | 7.658 €/m ² | | 8.604 €/m ² | 7.658 €/m ² | |
| Mittelwert | | | | | 7.885 €/m ² |

Somit ergibt sich der Vergleichswert für die 2- Zimmerwohnung und Kellerabteil mit:

| | | |
|------------------------|------------------------|----------------|
| Mittelwert | Wohnfläche | Vergleichswert |
| 7.885 €/m ² | x 55,20 m ² | 435.252 € |

Vorläufiger Vergleichswert der 2-Zimmerwohnung mit Kellerabteil rd. 435.252 €

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da aktuelle Vergleichswerte, die den Markt widerspiegeln, vorliegen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale Keine

Vergleichswert der 2-Zimmerwohnung mit Kellerabteil 435.252 €
rd. 440.000 €

7.3. Ableitung des Vergleichswerts des Tiefgaragenstellplatzes

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Dachau mitgeteilt. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

| Objekt | Datum | Baujahr | Stellplatzart | Kaufpreis |
|-------------------|----------|---------|---------------|-----------------|
| 1 | 07. 2022 | 2010 | TG-Stellplatz | 25.000 € |
| 2 | 09. 2022 | 2012 | TG-Stellplatz | 20.000 € |
| 3 | 11. 2021 | 2010 | TG-Stellplatz | 20.000 € |
| Mittelwert | | | | 21.667 € |

Der Mittelwert der Vergleichswerte wird für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz herangezogen.

Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 26

21.667 €
rd. 22.000 €

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 34,416/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flurstück 1749/102, verbunden mit dem Sondereigentum an der 2 – Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Kellerabteil Nr. C4, am Margarethe-Kron-Weg 9 in 85221 Dachau, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 17. Januar 2023, im miet- und lastenfreien Zustand mit

440.000 EURO

(in Worten: vierhundertvierzigtausend EURO) festgestellt.

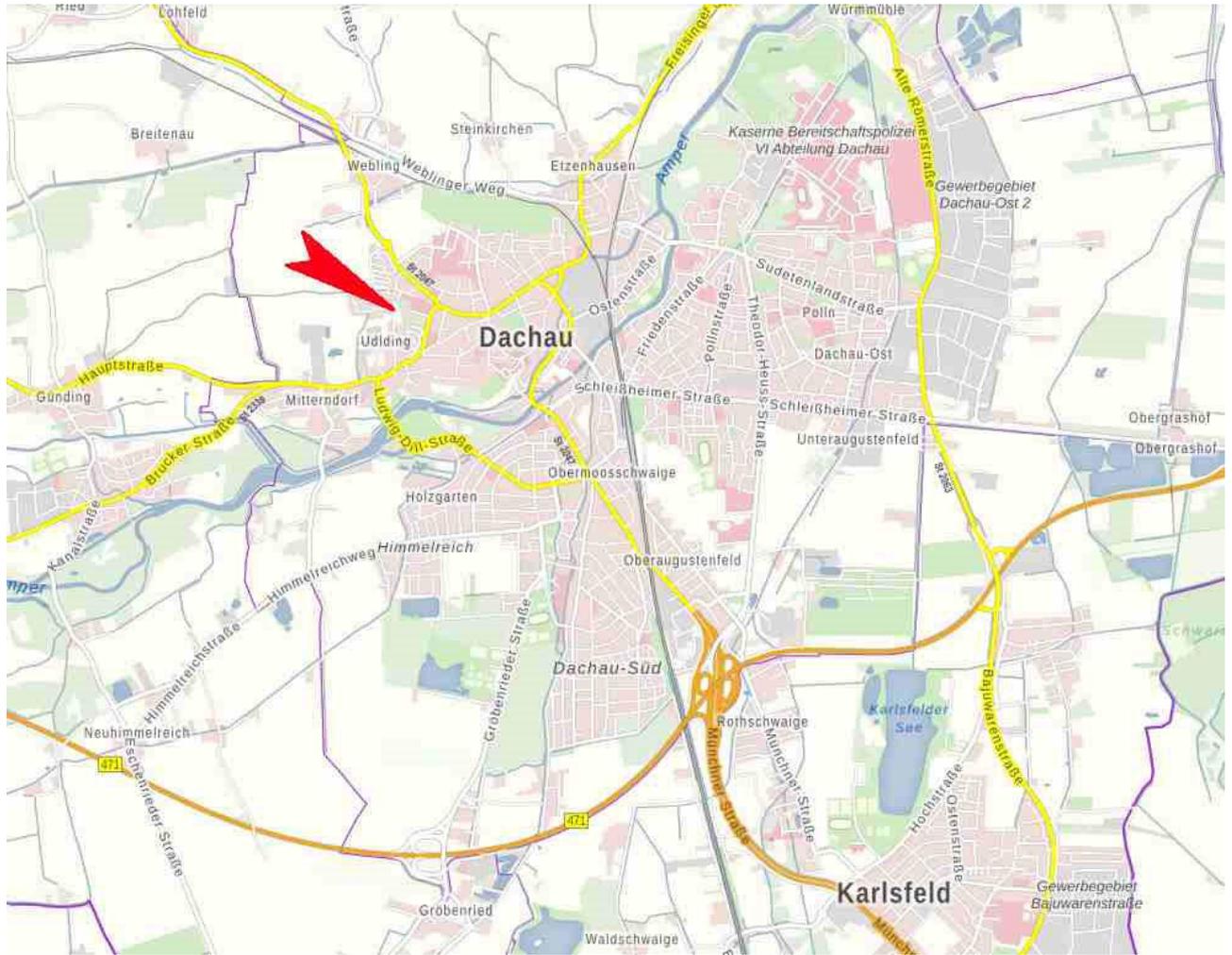
Der Verkehrswert des 1/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flurstück 1749/102, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 26, am Margarethe-Kron-Weg 9 in 85221 Dachau, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 17. Januar 2023, im miet- und lastenfreien Zustand mit

22.000 EURO

(in Worten: zweiundzwanzigtausend EURO) festgestellt.

München, den 09. Februar 2023

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben werden oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.



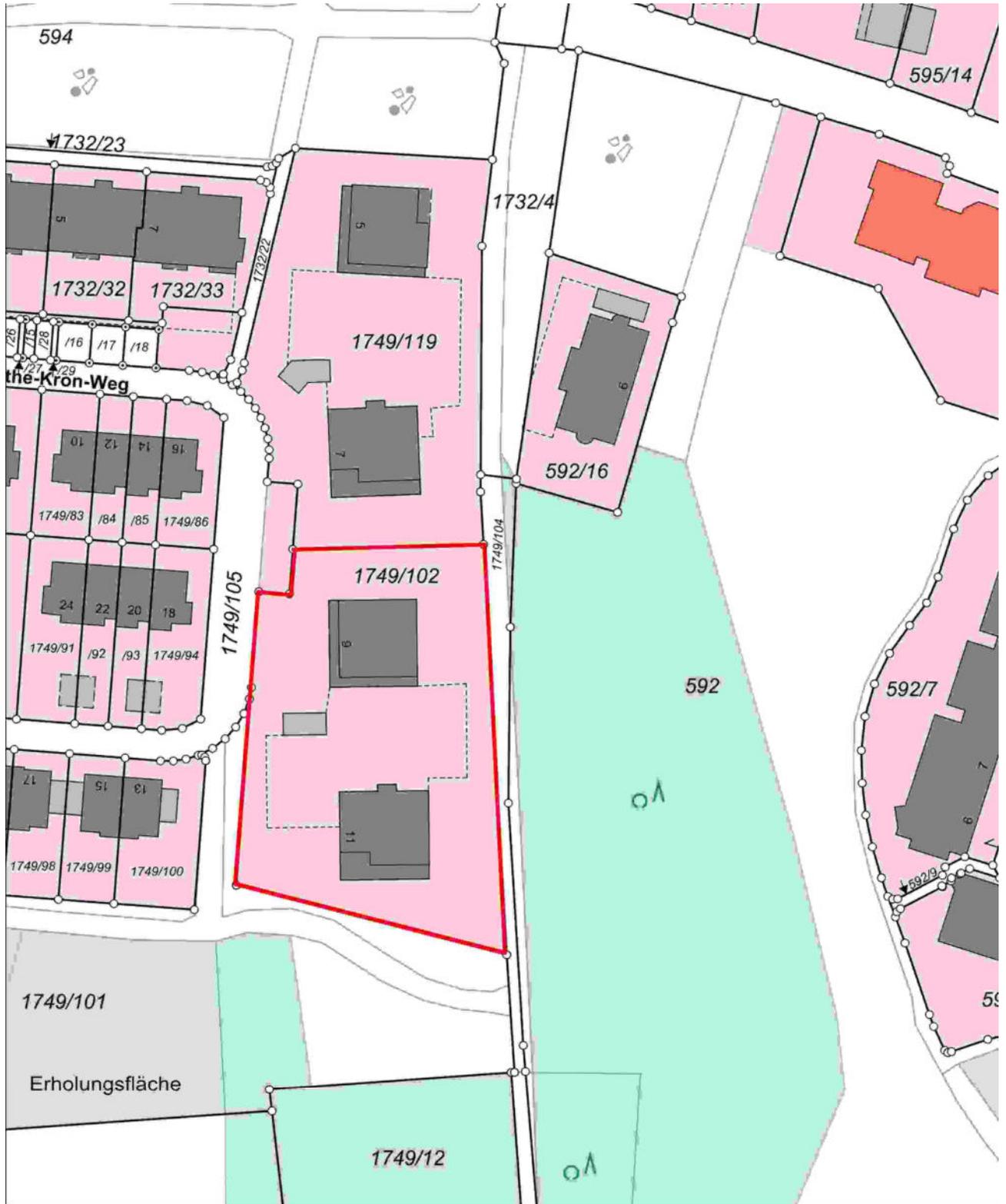
Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung



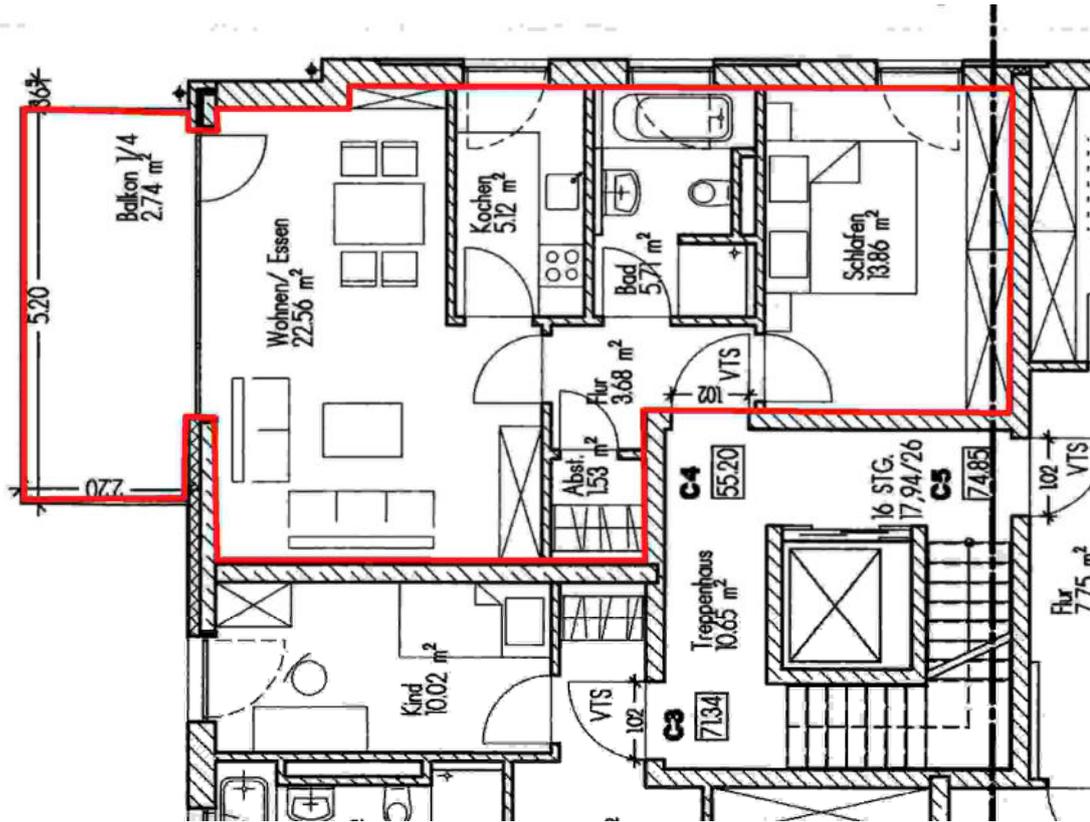
Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

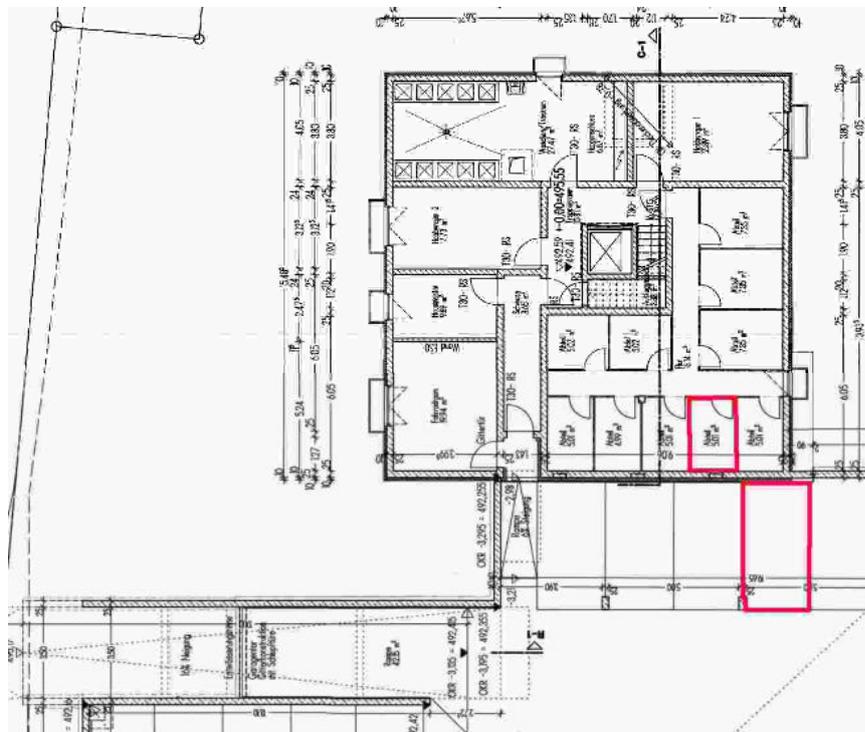


Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



1. Obergeschoss, Grundriss Wohnung Nr. C4



Kellergeschoss, Kellerraum Nr. C4 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 26



Westansicht



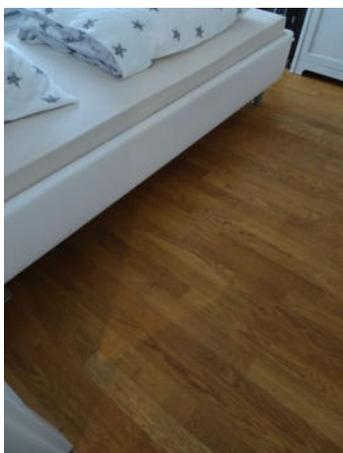
Grünfläche östlich des Flurstücks 1749/102



Hauszugang



Flur



Bodenbelag Schlafzimmer



Badezimmer



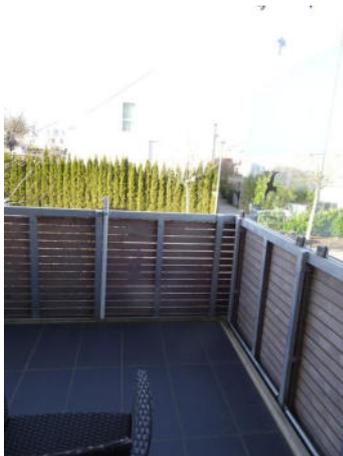
Dusche



Offene Küche



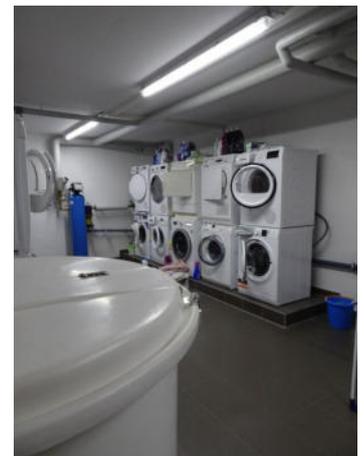
Wohnzimmer, Blick zum Balkon



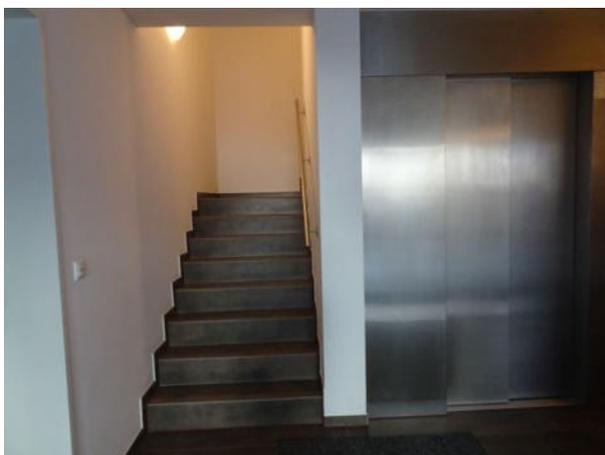
Westbalkon



Kellerabteile



Waschmaschinenraum



Treppe mit Aufzug



Fahrradraum



Zufahrt Tiefgarage



TG-Stellplatz Nr. 26