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 des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen und des Landkreises München sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

Digitale Fassung

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1517 K 222/2023**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von

a) 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 mit ca. 62 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Dachgeschoss samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 16 mit ca. 4 m² Nutzungsfläche

b) 2/8 Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 32, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts

im Anwesen Maroldstraße 17 in 85229 Markt Indersdorf, vereinigtes Grundstück Fl.Nrn. 673/6, 673/3, 673/4, Gemarkung Markt Indersdorf

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 26.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1084 vom 27. Mai 2024
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen 3

1.1 Auftraggeber 3
1.2 Zweck der Wertermittlung 3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 3
1.4 Arbeitsunterlagen 4
1.5 Ortsbesichtigung 5
1.6 Erhebungen 5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben 6

2.0 Objektbeschreibung 10

2.1 Lage 10
2.1.1 Makrolage 10
2.1.2 Mikrolage 11
2.2 Grundbuch 13
2.2.1 Bewertungsobjekt a) 13
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
2.9 Marktentwicklung 25
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung 27

3.0 Bewertungskriterien 30

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens 30
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten 33

4.0 Vergleichswert 34

4.1 Bewertungsobjekt a) 34
4.2 Bewertungsobjekt b) 37

5.0 Verkehrswert 38

Digitale Fassung

Anlagen:

Lage im Landkreis Dachau
Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000
Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Baubeschreibung
Aufteilungsplan, Tiefgarage/Kellergeschoss mit Vierfachparker Nr. 32 und Kellerabteil Nr. 16
Aufteilungsplan, Dachgeschoss/Dachspitz mit 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16
Fotos in Kopie vom 26.03.2024

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) 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 mit ca. 45 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Dachgeschoss, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC und Diele, sowie einem Studio mit ca. 17 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Dachspitz samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 16 mit ca. 4 m² Nutzungsfläche

b) 2/8 Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 32, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts,

laut Aufteilungsplan, im Anwesen Maroldstraße 17 in 85229 Markt Indersdorf, vereinigtes Grundstück Fl.Nrn. 673/6, 673/3, 673/4, Gemarkung Markt Indersdorf,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1517 K 222/2023, gemäß Anordnungsbeschluss vom 18.12.2023.

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,

Digitale Fassung

dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 26.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 18.12.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Markt Indersdorf, Blatt 2382 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch), vom 08.01.2024, in Kopie
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Markt Indersdorf, Blatt 2398 (Teileigentumsgrundbuch), vom 13.10.2023, beglaubigt
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 2342 vom 08.09.1993, in Kopie
- Baubeschreibung als Anlage 3 zur Teilungserklärung, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2987 vom 08.11.1993, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan AZ. 40/BV930890 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.10.1993 mit Grundrissen Tiefgarage/Kellergeschoss sowie Dachgeschoss/Dachspitz, in Kopie
- Auszug aus dem Kaufvertrag URNr. 2427 vom 24.11.1994, in Kopie
- Auszug aus dem Mietvertrag vom 02.12.2008, in Kopie
- Auszug aus dem Mieterhöhungsverlangen vom 26.10.2023, in Kopie
- Auszug aus der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft vom 04.07.2016 bis 03.05.2023, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes vom 15.04.2024, als PDF-Datei
- Jahresabrechnung 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 16 und Vierfachparker Nr. 32 vom 26.02.2024, als PDF-Datei
- Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Wohnung Nr. 16 Vierfachparker Nr. 32 vom 26.02.2024, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Markt Indersdorf vom 18.01.2024
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 27.03.2024
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 30.01.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277/2005
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Digitale Fassung

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) sowie exemplarisch eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte am 26.03.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führte der Mieter.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

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

Vom Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, wurden (teils auszugsweise)

- die Teilungserklärung URNr. 2342 vom 08.09.1993 samt Baubeschreibung als Anlage zur Teilungserklärung,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2987 vom 08.11.1993 sowie
- der Aufteilungsplan AZ. 40/BV930890 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.10.1993 mit Grundrissen Tiefgarage/Kellergeschoss sowie Dachgeschoss/Dachspitz und
- der Kaufvertrag URNr. 2427 vom 24.11.1994

besorgt.

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

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung (teils auszugsweise)

Digitale Fassung

- o die Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft vom 04.07.2016 bis 03.05.2023,
- o der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes vom 15.04.2024,
- o die Jahresabrechnung 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 16 und Vierfachparker Nr. 32 vom 26.02.2024 sowie
- o der Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Wohnung Nr. 16 Vierfachparker Nr. 32 vom 26.02.2024

beschafft.

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 Interessenlage 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

Digitale Fassung

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

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

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand

Digitale Fassung

durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

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

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss 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 gege-

Digitale Fassung

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

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

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

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Marktgemeinde Indersdorf, bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort sowie 58 amtlich benannten Gemeindeteilen, mit einer Fläche von rd. 69 km² und ca. 10.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2022), ist relativ zentral im Landkreis Dachau, (Luftlinie) rd. 29 km nordwestlich der Landeshauptstadt München (Marienplatz), gelegen und schließt im Nordosten an den Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm an (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Bekannt ist die Gemeinde insbesondere durch das gleichnamige Kloster.

Markt Indersdorf gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Dachau und gilt als mittlere bis gute Wohnlage mit gutem Freizeitwert. Siedlungsschwerpunkte im Landkreis sind neben der Großen Kreisstadt Dachau die Gemeinden Haimhausen und Karlsfeld sowie die Märkte Altomünster und Indersdorf. Gemessen an der Bevölkerung ist Markt Indersdorf die drittgrößte Gemeinde im Dachauer Hinterland, die sich trotz des stetigen Wachstums der vergangenen Jahre ihren dörflichen Charakter im positiven Sinn bewahrt und zu einem wirtschaftlichen Kleinzentrum in der Region entwickelt hat.

Die überregionale Verkehrsanbindung Markt Indersdorfs erfolgt vorrangig über die nordost-/südwestgerichtete Staatsstraße 2054 (Arnbacher Straße) sowie durch die von Nordwesten nach Süden verlaufende Staatsstraße 2050 (Dachauer Straße). Zudem durch die Kreisstraßen DAH 16 (Ainhofer Straße) im Norden, DAH 3 (Maroldstraße) und DAH 9 (Pasenbacher Straße) im Osten sowie DAH 17 (Wöhrer Straße) im Westen (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Marktgemeinde Indersdorf als Demografietyp 8 („Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2022 betrug sowohl in der Gemeinde als auch im gesamten Landkreis Dachau rd. +3%.

Digitale Fassung

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Anwesen Maroldstraße 17 befindet sich im Hauptort Markt Indersdorf, der durch die Glonn in die Hauptkerne Markt Indersdorf, Indersdorf Kloster sowie Karpfhofen mit dem Bahnhof und dem Gewerbegebiet geteilt wird, relativ zentral südöstlich des Klosters in einem allgemeinen Wohngebiet im Umgriff Wasserturmweg im Norden und Osten, Maroldstraße (DAH 3) im Südwesten sowie Ludwig-Thoma-Straße im Nordwesten, unmittelbar im Kreuzungsbereich Bräuhauskeller/Maroldstraße (s. Ortsplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Während es sich bei der Maroldstraße um eine tageszeitlich unterschiedlich stark frequentierte Ortsdurchgangsstraße handelt, führt die (Neben-)Straße Bräuhauskeller von der Maroldstraße in nordwestliche Richtung und endet nach ca. 100 m als Sackstraße (s. Ortsplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Beide Straßen sind im gegenständlichen Bereich voll ausgebaut und in einer Tempo-30-Zone gelegen (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den zentralen, durch den Individualverkehr auf der unmittelbar südwestlich vorbeiführenden Maroldstraße (DAH 3) stark immissionsbeeinflussten Wohnlagen mit durchschnittlicher Wohnadresse in Markt Indersdorf.

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

Die Entfernung zum Ortszentrum von Markt Indersdorf (Rathaus) im Nordwesten beträgt (Luftlinie) rd. 1,0 km, zur Staatsstraße 2050 (Dachauer Straße) im Westen rd. 0,3 km, zu den Autobahnen A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle Allershausen im Nordosten rd. 17 km, A 92 (München – Deggendorf) mit Anschlussstellen Unter- bzw. Oberschleißheim, beide im Südosten, rd. 16 km und A 8 (München – Stuttgart) mit Anschlussstelle Odelzhausen im Südwesten rd. 14 km sowie zum nächstgelegenen S-Bahnhof, Markt Indersdorf, ebenfalls im Südwesten, rd. 0,7 km (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Digitale Fassung

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen im Bereich der Helios Amper-Klinik im Osten, (Luftlinie) rd. 0,3 km entfernt aufgestellt (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die unmittelbar südwestlich am Anwesen vorbeiführende Maroldstraße (DAH 3) (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die regionalen Buslinien 772 (Markt Indersdorf – Unterschleißheim) mit Haltestelle Markt Indersdorf, Realschule, (Luftlinie) rd. 0,1 km nordwestlich, sowie 706 (Hilgertshausen – Allach), 708 (Niederroth – Massenhausen), 728 (Sigmertshausen – Obermarbach), 729 (Markt Indersdorf – Vierkirchen), 782 (Markt Indersdorf – Randelsried), 785 (Erdweg – Petershausen), 7050 (Schwabhausen – Ried), 7060 (Markt Indersdorf – Hilgertshausen) und 7080 (Markt Indersdorf – Petershausen), alle mit gemeinsamer Haltestelle Markt Indersdorf, Rothbachbrücke, (Luftlinie) rd. 0,4 km nordwestlich (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Ferner steht zur Anbindung an die Landeshauptstadt München die S-Bahn S2 (Altomünster/Petershausen – Erding) mit Haltestelle Markt Indersdorf, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 26 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im Bereich des Marienplatzes, (Luftlinie) rd. 0,3 km nordwestlich, sowie im Gewerbegebiet Gereut, rd. 0,9 km südwestlich entfernt, ausreichend gegeben (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

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

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf die zahlreichen Rad- und Wanderwege im Dachauer Hinterland hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Digitale Fassung

2.2 Grundbuch

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 13.10.2023 bzw. 08.01.2024 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorgetragen:

2.2.1 Bewertungsobjekt a)

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Dachau
Grundbuch von Markt Indersdorf **Band** 67 **Blatt** 2382 **Bestandsverzeichnis** Einlageboge

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	53 /1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück				
		673/6	Maroldstr. 19, Gebäude- und Freifläche		10	20
		673/3	Maroldstr. 21, Gebäude- und Freifläche		1	93
		673/4	Maroldstr. 17, Gebäude- und Freifläche		1	40
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil Nr. 16 im Aufteilungsplan und durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 2367 bis 2402) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart; Bewilligung vom 08.09./08.11.1993; übertragen von 48/1703; eingetragen am 30.11.1993. [redacted] [redacted]				
	zu 1:	673/6	Maroldstr. 17, Gebäude- und Freifläche		10	68
		673/3	Nähe Maroldstr. , Gebäude- und Freifläche		1	93
		673/4	Maroldstr. 17, Gebäude- und Freifläche		1	40
		VN 801,802: Lagebezeichnung und Fläche berichtigt am 23.11.2000				

Digitale Fassung

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 2 gelöscht

Lfd. Nr. 3 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nrn. 1 – 3 gelöscht

4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG München, AZ: 1517 K 222/23); eingetragen am 01.09.2023. [redacted]
5	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (AG München, AZ: 1517 L 14/23); eingetragen am 01.09.2023. [redacted]
6	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (AG München, AZ: 1542 IN 709/23); eingetragen am 06.11.2023.

Digitale Fassung

2.2.2 Bewertungsobjekt b)

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Dachau **Grundbuch von** Markt Indersdorf **Band** 68 **Blatt** 2398 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	4/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück				
		673/6	Maroldstr. 19, Gebäude- und Freifläche		10	20
		673/3	Maroldstr. 21, Gebäude- und Freifläche		1	93
		673/4	Maroldstr. 17, Gebäude- und Freifläche		1	40
		verbunden mit dem Sondereigentum an dem Vierfachparker Nr. 32 im Aufteilungsplan und durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 2367 bis 2402) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart; Bewilligung vom 08.09./08.11.1993; übertragen von 48/1703; eingetragen am 30.11.1993. [redacted] [redacted]				
	zu 1:	673/6	Maroldstr. 17, Gebäude- und Freifläche		10	68
		673/3	Nähe Maroldstr. , Gebäude- und Freifläche		1	93
		673/4	Maroldstr. 17, Gebäude- und Freifläche		1	40
		VN 801,802: Lagebezeichnung und Fläche berichtigt am 23.11.2000				

Digitale Fassung

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 2.7 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nrn. 1 – 4 gelöscht

5	1/Abt.I Ant. 2.2, 2.3, 2.4 2.7	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; Bewilligungen vom: 06.12.1993, URNr. 3344; 19.07.1995, URNr. 1572; 24.11.1994, URNr.3427; 19.07.1995, URNr. 1573; 24.06.1994, URNr. 1846; 19.07.1995, URNr. 1575; je Notar [redacted], Dachau; Rang vor Abt.III/4,5,6; eingetragen am 07.09.1995. [redacted] [redacted]
6	1/ Abt.I,2.5	Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB für die jeweiligen Miteigentümer; Bewilligung vom 16.12.1993 URNr.3542 Notar [redacted], Dachau; Rang vor Abt.III/7; eingetragen am 20.05.1998.

Lfd. Nrn. 7 – 9 gelöscht

10	1 Am Anteil Abt. I/2.7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG München, AZ: 1517 K 287/23); eingetragen am 13.10.2023.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs werden 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

Das vereinigte Grundstück Fl.Nrn. 673/6, 673/3, 673/4, Gemarkung Markt Indersdorf, bildet eine zusammenhängende, annähernd trapezförmige Fläche mit einem Ausmaß von 1.401 m² und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig. Dabei handelt es sich um ein Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Bräuhauskeller/Maroldstraße; die Straßenfront beträgt an der Straße Bräuhauskeller im Südosten ca. 42 m und an der Maroldstraße im Südwesten ca. 39 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Digitale Fassung

Der Geländeverlauf zeigt, soweit erkennbar, von Nordosten nach Südwesten leichtes Gefälle, wobei das unmittelbar nordöstlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 668/7 wesentlich höher gelegen ist; der Bereich ist entsprechend abgeböscht (s. Lageplan i. d. Anlage).

Als Einfriedung dient entlang der Straße Bräuhauskeller bzw. Maroldstraße eine ca. 1,6 m hohe Hecke, zum nordöstlich angrenzenden, höher gelegenen Grundstück Fl.Nr. 668/7 eine Bruchsteinmauer sowie nach Nordwesten ein ca. 1,6 m hoher Maschendrahtzaun (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungsflächen sind, soweit erkennbar, mit Betonformsteinen gepflastert. Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit erkennbar, als Rasen mit einzelnen Büschen und einer hochgewachsenen Tanne begrünt (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 vereinigten Grundstück Fl.Nrn. 673/6, 673/3, 673/4, Gemarkung Markt Indersdorf, erfolgt über die Straße Bräuhauskeller von Südosten. Die Tiefgaragenein-/ausfahrt erfolgt über die Maroldstraße an der Westecke des Grundstücks.

Digitale Fassung

Eine weitere Zugangsmöglichkeit zum rückwärtigen Grundstücksbereich ist unmittelbar südöstlich der Ein-/Ausfahrt gegeben (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Während es sich bei der Maroldstraße mit einer Breite von ca. 13 m um eine tageszeitlich unterschiedlich stark frequentierte Ortsdurchgangsstraße mit beidseitig angelegten Gehwegen handelt, führt die Straße Bräuhauskeller mit einem auf der gegenüberliegenden Straßenseite angelegten Gehweg und einer Breite von ca. 6 m von der Maroldstraße in nordwestliche Richtung und endet nach ca. 100 m als Sackstraße. Beide Straßen sind im gegenständlichen Bereich asphaltiert und in einer Tempo-30-Zone gelegen (s. Ortsplanausschnitt, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefonanschluss ist 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 gegenständliche Anwesen gehört, ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Indersdorf als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (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.“

Digitale Fassung

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Ergänzend sind die örtlichen Gemeindesatzungen, wie z. B. die Abstandsflächen- sowie Stellplatzsatzung, zu beachten.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Erd- , Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

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

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung:

Nach Aktenlage wurde das vereinigte Grundstück Fl.Nrn. 673/6, 673/3, 673/4, Gemarkung Markt Indersdorf, ca. 1994 in damals üblicher, konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten, t-förmigen Mehrfamilienwohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie einem darüberliegenden wohnwirtschaftlich genutzten Spitzboden unter Satteldach bebaut (s. Lageplan i. d. Anlage).

Zudem ist in dem Grundstück eine Tiefgarage vorhanden.

Digitale Fassung

Entsprechend der Teilungserklärung URNr. 2342 vom 08.09.1993 befinden sich in dem betreffenden Anwesen insgesamt 20 Wohneinheiten sowie 28 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage.

Bauwerksbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise und Ausstattung wird auf die in der Anlage beigefügte, undatierte Baubeschreibung als Anlage 3 zur Teilungserklärung URNr. 2342 vom 08.09.1993 sowie die Fotodokumentation verwiesen.

Gemeinschaftsräume:

Im Kellergeschoss des Gebäudes stehen ein Wasch-/Trocken- sowie ein Fahrrad-/ Kinderwagenabstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage/Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Energieausweis:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 15.04.2024 ist die aufstehende Bebauung der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen; der Endenergiebedarf für das Anwesen beträgt rd. 112 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Verbesserungen der Energieeffizienz wurden nicht empfohlen.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Das Anwesen hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ einfach gepflegten Eindruck. Laut Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft werden die laufend anfallenden Instandhaltungsarbeiten regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen.

2.7 Bewertungsobjekte

2.7.1 Bewertungsobjekt a)

Mikrolage:

Die gegenständliche 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden des Gebäudes und ist nach Südwesten

Digitale Fassung

zur tageszeitlich unterschiedlich stark frequentierten Maroldstraße gerichtet (s. Aufteilungsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Südosten über einen überdachten, barrierefreien Hauseingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe; ein Aufzug ist nicht vorhanden (s. Aufteilungsplan *Dachgeschoss/Spitzboden* i. d. Anlage).

Wohnfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht Dachau, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Az. 40/BV930890 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.10.1993 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 62 m² wie folgt:

Dachgeschoss:						
Diele	ca.				2,99 m²	
Kochen	ca.				6,02 m²	
Wohnen	ca.				20,11 m²	
Schlafen	ca.				12,36 m²	
Bad/WC	ca.				4,91 m²	
	ca.				46,39 m²	
Putzabzug	ca.			-3%	-1,39 m²	
	ca.					45,00 m²
Dachspitz:						
Studio	ca.	8,54 m x	4,17 m x	0,5	17,81 m²	
Abzug Kamin	ca.	0,80 m x	0,50 m		-0,40 m²	
	ca.				17,41 m²	
Putzabzug	ca.			-3%	-0,52 m²	
	ca.					16,89 m²
	ca.					61,89 m²
Gesamt	rd.					**62,00 m²**

Anmerkung:

Dabei wurde das Studio im Spitzboden entsprechend dem zur Verfügung gestellten Aufteilungsplan mit ½ seiner Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Hinweis:

In der bei der Aufteilung des Anwesens nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) 1982 wird hierzu Folgendes ausgeführt:

Digitale Fassung

Artikel 2 (4)
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Artikel 48 (1)
Werden Aufenthaltsräume oder Wohnungen im Dachraum eingebaut, so müssen 1. die Aufenthaltsräume die erforderliche Mindesthöhe über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,5 m bleiben dabei außer Betracht. 2. die Räume unmittelbar über dem obersten Geschoß angeordnet sein, das unterhalb des Dachraumes liegt, sofern nicht Wände und Decken sowie Dachschrägen in den darunterliegenden Geschossen feuerbeständig sind, 3. in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes die Wände, Decken und Dachschrägen der Aufenthaltsräume und dazugehörigen Nebenräume sowie die Abtrennung gegen den nichtausgebauten Dachraum abweichend von den Anforderungen der Art. 26 und 30 mindestens feuerhemmend sein, 4. die Räume einen zweiten gesicherten Rettungsweg haben oder mit Feuerwehrleitern sicher zu erreichen sein.

In Artikel 2 (5) BayBO 2009 sind Aufenthaltsräume zudem wie folgt definiert:

„Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.“

Weiter sind in Artikel 45 (2) BayBO (2023) die nutzungsbedingten Anforderungen an Aufenthaltsräume wie folgt verifiziert:

[1]Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. [2]Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

Digitale Fassung

Fazit:

Die lichte Raumhöhe des Spitzbodens bis zum Dachfirst beträgt ca. 2,60 m. Der Raum verfügt über einen zweiten Rettungsweg, jedoch lediglich über drei relativ kleine Dachflächenfenster. Mangels ausreichender Belichtung dürfte der Raum nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i. S. der BayBO erfüllen.

Grundriss:

Eingang vom Treppenhaus in eine Diele, von der man nach Nordwesten das Bad/WC (ohne Fenster) und nach Südwesten in das Wohnzimmer gelangt. Vom Wohnzimmer sind nach Nordwesten das Schlafzimmer und nach Nordosten die Küche (mit Fenster) abgängig. Zudem ist vom Wohnzimmer über eine Raumspartreppe das über der Wohnung gelegene Studio im Dachspitz erreichbar (s. Aufteilungsplan *Dachgeschoss/Dachspitz* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Ausstattung:

Wohnungstüren:	Lackierte Metallzarge mit furniertem Türblatt mit Leichtmetallbeschlag, Profilzylinder und Spion; im Studio lackierte FH-Türe
Innentüren:	Holzfurnierte Türen, teils mit Glasfüllung, mit Leichtmetallbeschlägen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, Marmorfenster- sowie Leichtmetallsohlbänken
Böden:	Überwiegend Laminat bzw. teils Textilbelag
Wände:	Überwiegend verputzt mit Anstrich
Decken:	Überwiegend verputzt mit Anstrich
Dachschrägen:	Gipskartonverkleidet mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Küche (ohne Fenster): Boden: keramikgefliest (weißgrau marmoriert, ca. 20/20 cm); Wände: keramischer Fliesenspiegel (beigegrau, ca. 5/5 cm, teils mit Dekor) im Bereich der Außenwand; übrige Wand-/Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; elektrischer Lüfter Bad/WC (ohne Fenster): Boden: keramikgefliest (weißgrau marmoriert, ca. 15/20 cm); Wände: raumhoch keramikgefliest (analog); keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, separate Duschtasse mit PVC-Abtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, elektrischer Lüfter
Warmwasser/Heizung:	Zentrale Warmwasserversorgung; Beheizung der Räume mittels Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend dem Baujahr vorhanden; Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner

Digitale Fassung

Kellerabteil Nr. 16:

Mit zum Sondereigentum gehört das im Kellergeschoss des Gebäudes befindliche Kellerabteil Nr. 16 mit rd. 4 m² Nutzungsfläche. Das Abteil ist mittels raumhohen verzinkten Metallgittern getrennt und verfügt über keinen eigenen Licht- bzw. Stromanschluss (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage/Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Ausstattung der gegenständlichen 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als durchschnittlich zu beurteilen. Modernisierungen wurden augenscheinlich nicht vorgenommen. Der Unterhaltungszustand wird als einfach bis durchschnittlich gepflegt empfunden; zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren die Wände nikotinvergilbt. Im Falle des Nutzerwechsels sind nach Auffassung des Unterzeichners, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, die üblichen Schönheitsreparaturen mit einzelnen Putzausbesserungen, Lackierarbeiten an den Innentüren und Heizkörpern sowie die Erneuerung der aus dem Baujahr des Gebäudes stammenden Textilbeläge vorzunehmen. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.7.2 Bewertungsobjekt b)

Die Tiefgaragenein-/-ausfahrt befindet sich an der Westecke des Grundstücks und erfolgt über die Maroldstraße über eine einspurig betonierte Rampe mit funkgesteuerter Schlüssel-/Ampelschaltung (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zudem ist der Zugang in die Tiefgarage über das Treppenhaus des Gebäudes möglich (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage/Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Mikrolage:

Der gegenständliche Vierfachparker Nr. 32 befindet sich unmittelbar nordwestlich der Schleuse in das Treppenhaus (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage/Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage). Entsprechend dem Kaufvertrag URNr. 2427 vom 24.11.1994 ist mit dem 2/8 Miteigentumsanteil am Vierfachparker Nr. 32 das ausschließliche Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts verbunden

Digitale Fassung

Unterhaltungszustand:

Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 02.12.2008 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) seit dem 15.02.2008 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Die monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten betrug entsprechend dem Mieterhöhungsverlangen vom 26.10.2023 zum Stichtag

Bewertungsobjekt a)	538,78 €
Einrichtungszuschlag	15,00 €
gesamt, rd.	**554,00 €**
(dies entspricht (554 € / ca. 62 m² Wohnfläche) rd. 8,94 €/m²)	

Bewertungsobjekt b) rd. **33,00 €**

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem zum Stichtag gültigen Wirtschaftsplan 2024 vom 26.02.2024 für beide
Bewertungsobjekte a) und b) rd. **378 €**
(dies entspricht (378 € / ca. 62 m² Wohnfläche) rd. 6,10 €/m²)

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Jahresabrechnung 2022 vom 26.02.2024 betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 rd. **53.000 €**

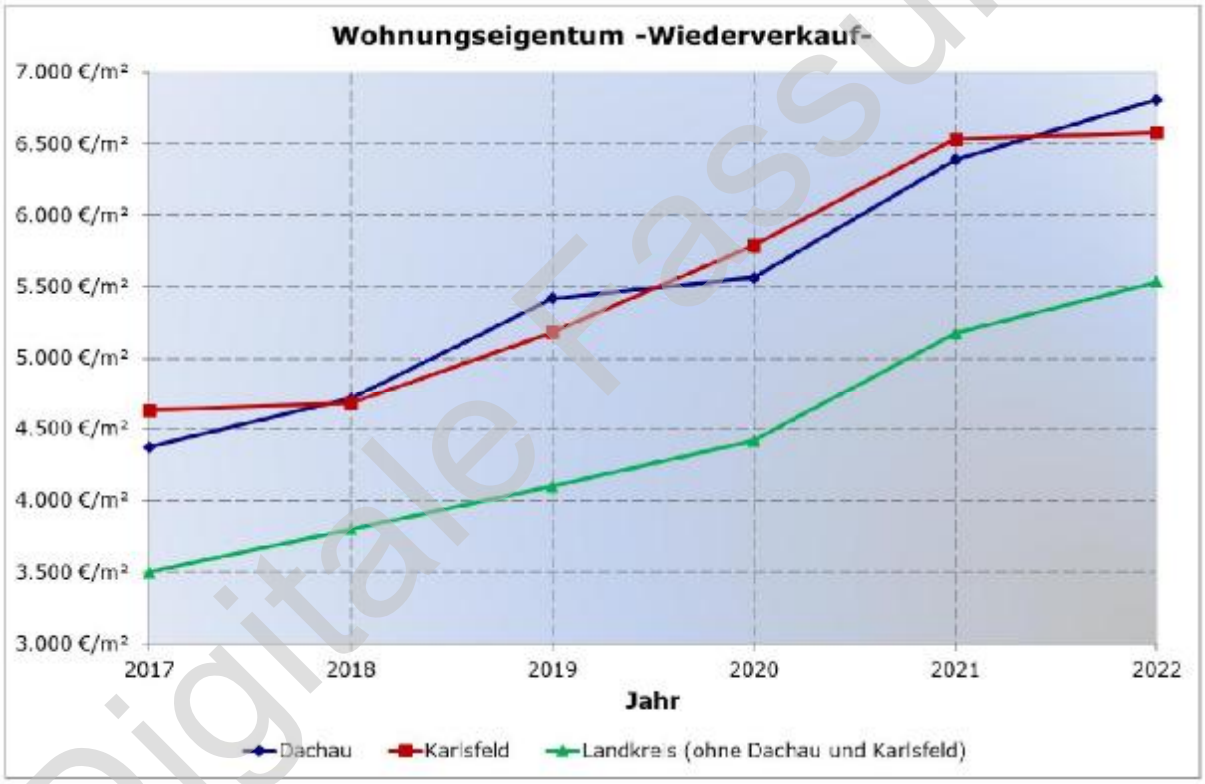
2.9 Marktentwicklung

Entsprechend dem zuletzt veröffentlichten Jahresbericht 2020-2022 lagen dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau aus dem Jahr 2021 insgesamt 1.359 und aus dem Jahr 2022 insgesamt 1.048 beurkundete Verträge über Kauf- und Tauschgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte vor. Somit war die Anzahl der Kaufverträge im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um ca. 23% geringer. Der größte Anteil der Vertragszahlen entfiel in beiden Jahren

Digitale Fassung

mit rund 45% (2021) und rund. 41% (2022) auf den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Dabei wurden im Jahr 2021 rund 923 Millionen € und im Jahr 2022 rund 680 Millionen € umgesetzt. Dies entspricht einem Geldumsatzrückgang in Höhe von ca. 27% im Vergleich zum Vorjahr.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** wurden im Jahr 2021 insgesamt rund 524 und im Berichtsjahr 2022 rund 350 Kauffälle für Wohnungseigentum registriert. Der Geldumsatz hierfür lag 2021 bei rund 266 Millionen € und 2022 bei rund 168 Millionen €. Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung in der Großen Kreisstadt Dachau, der Gemeinde Karlsfeld sowie im übrigen Landkreis Dachau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2017 bis 2022:



Quelle: Immobilienmarktbericht 2020-2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau

Digitale Fassung

Der Immobilienmarkt im Landkreis Dachau teilt sich in zwei Teilsegmente: Während insbesondere der südliche Bereich des Landkreises mit der Großen Kreisstadt Dachau und der Gemeinde Karlsfeld bislang unter großem Nachfragedruck stand, entwickeln sich die Preise im eher ländlich geprägten restlichen Bereich noch weitgehend moderat.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine zentrale, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse im Hauptort Markt Indersdorf mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr, insbesondere an die Landeshauptstadt München sowie die umliegenden Nachbargemeinden, handelt.

Das zum Stichtag rd. 30 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, ordentlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen angenommen.

Die gegenständliche 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im Dachgeschoss/Spitzboden des Gebäudes und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellen, überwiegend nach Südwesten gerichteten Haupträumen. Vorteilhaft ist, dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet sind. Nachteilig ist, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt sowie dass das Studio im Spitzboden lediglich über eine schmale Raumspartreppe erreichbar ist. Aufgrund der Dachschrägen stehen im Studio kaum Stellflächen zur Verfügung. Zudem würde sich der Raum im Sommer nach Angabe des Mieters stark aufheizen. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen Zwei- bis Drei-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung, inklusive der Sanitärausstattung, entspricht der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als durchschnittlich zu beurteilen. Modernisierungen wurden, soweit erkennbar, nicht vorgenommen. Der Unterhaltungszustand wird als relativ einfach gepflegt empfunden; teils waren Gebrauchs- und Abnutzungsspuren erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Nach Auffassung des Unterzeichners sind im Falle des Nutzerwechsels, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, die üblichen Schönheitsreparaturen durchzuführen sowie der Austausch der vorhandenen Textilbeläge vorzunehmen.

Digitale Fassung

Die Erreichbarkeit des Vierfachparkers Nr. 32 (unten rechts) (Bewertungsobjekt b) wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Bauartbedingt dürfte er jedoch für größere Fahrzeuge wie z. B. SUVs kaum geeignet sein. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Der Landkreis Dachau ist Teil des Münchner „Speckgürtels“ und der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Eine Vielzahl von Städten und Gemeinden gelten als bevorzugte Wohnlage im Ballungsraum. Besondere Lagevorteile sind hierbei die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S-/U-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale Anbindung 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, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem gestiegene 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 verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Vom IVD wurde bereits im Laufe des Jahres 2019 berichtet, dass die Preisanstiege „an Fahrt

Digitale Fassung

verlieren“. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. 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. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung zwischenzeitlich wesentlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind. 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 insbesondere der immissionsbeeinflussten Lage, generell als eingeschränkt und von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

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

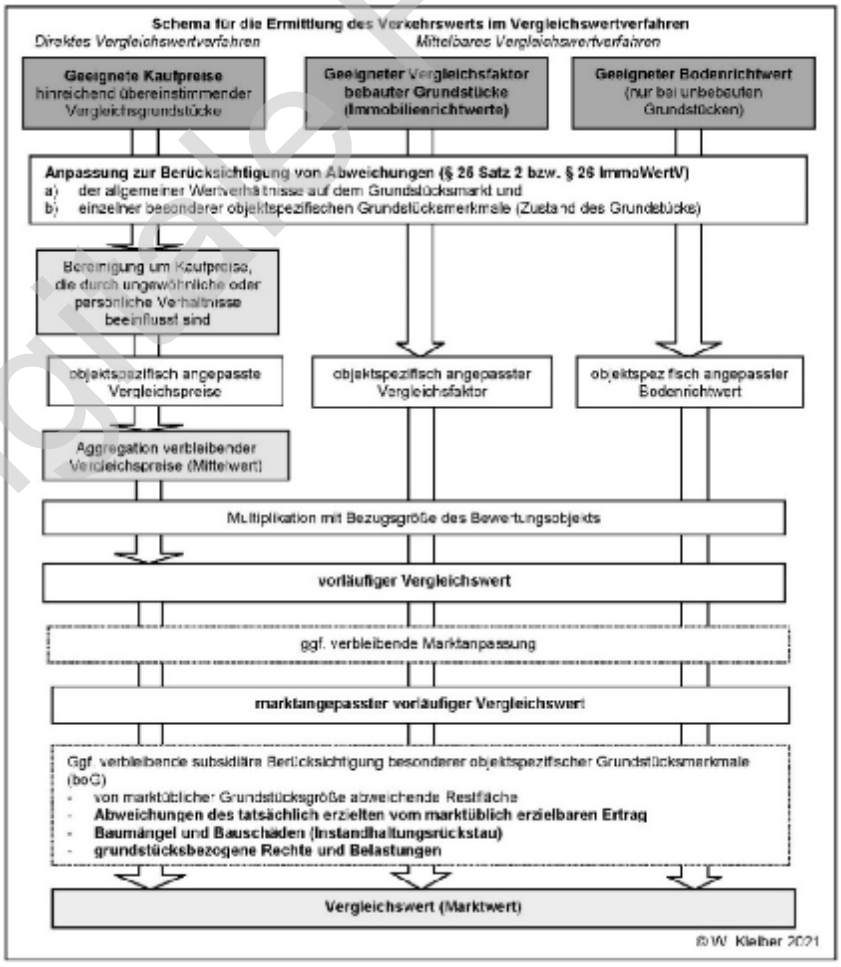
Digitale Fassung

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

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

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

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



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Digitale Fassung

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

Für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Vergleichswert wertmindernd zu berücksichtigen. Für Objekte, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Im konkreten Fall wird beim Bewertungsobjekt a) nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein Abschlag in Höhe von geschätzt ca. 200 €/m² Wohnfläche als angemessen erachtet.

Digitale Fassung

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:			26.03.2024
Vereinigtes Grundstück, Gemarkung Markt Indersdorf:			
Fl.Nr. 673/6, Maroldstraße 17:			1.068 m²
Fl.Nr. 673/3, Nähe Maroldstraße:			193 m²
Fl.Nr. 673/4, Maroldstraße 17:			140 m²
Gesamtgröße:			1.401 m²
Aufstehende Bebauung:			
Baujahr:		ca.	1994
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1994	ca.	30 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
Rechnerische Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	80 Jahre - 30 Jahre	ca.	50 Jahre

a) 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug von 08.01.2024: (1.401 m² / 1.000 x 53)	53/1.000		74,25 m²
Stockwerkslage:			DG
Ausrichtung:			Südwesten
Bewertungstechnische Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:		ca.	62,00 m²
Kellerabteil Nr. 16, Nutzungsfläche (NUF) lt. Aufteilungsplan:		ca.	4,00 m²
Sondernutzungsrechte:			keine

b) Kfz-Vierfachparker Nr. 32:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug von 13.10.2023: (1.401 m² / 1.000 x 8,00 x 2,00)	2/8 Anteil an 4/1.000		22,42 m²
Sondernutzungsrechte:			Stellplatz unten/rechts

Digitale Fassung

4.0 Vergleichswert

4.1 Bewertungsobjekt a)

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2022 wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau in der Gemeinde Markt Indersdorf für wiederverkaufte Wohnungen (alle Lagen, Baujahrsgruppen, Größen) ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von 5.230 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Kaufpreisspanne betrug rd. 4.950 €/m² bis 5.770 €/m² Wohnfläche.

Quelle: Immobilienmarktbericht 2020-2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2022“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Digitale Fassung

Nr.	Datum	Wohn-fläche	Bau-jahr	Wohn-lage	Etage	Aus-statt-ung	ver-mietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Ab-schlag +/-	markt-/objekt-spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Mrz 23	61 m²	1985	zentral	2. OG/DG	o. A.	nein	5.082 €/m²	-20%	4.066 €/m²
2	Mrz 23	70 m²	1994	mittel	2. OG/DG	o. A.	nein	4.371 €/m²	-25%	3.278 €/m²
3	Okt 23	55 m²	1993	mittel	EG	o. A.	ja	4.000 €/m²	-4%	3.840 €/m²
4	Okt 23	40 m²	1980	mittel	EG	o. A.	nein	5.523 €/m²	-9%	5.026 €/m²
5	Nov 23	40 m²	1989	mittel	o. A.	o. A.	ja	4.400 €/m²	12%	4.928 €/m²
Arithmetische Mittelwerte, rd.								**4.680 €/m²**		**4.230 €/m²**
Kaufpreisspanne:					min.		rd.	4.000 €/m²		3.280 €/m²
					max.		rd.	5.520 €/m²		5.030 €/m²
Medianwert:							rd.	4.400 €/m²		4.070 €/m²
Standardabweichung:							rd.	614 €/m²		743 €/m²
							rd.	13,12%		17,57%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':							rd.			-9,62%
Mittelwert Wohnfläche:							rd.	53 m²		
Mittelwert Baujahr:							rd.	1988		

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Anmerkung:

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Markt Indersdorf und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

zu 1) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare, zentrale/belebte Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; gleich große, nicht vermietete Maisonettewohnung älterer Baualterskategorie

zu 2) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwas größere, nicht vermietete Maisonettewohnung gleicher Baualterskategorie

zu 3) Weitgehend vergleichbare, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwas kleinere, vermietete Erdgeschosswohnung gleicher Baualterskategorie

Digitale Fassung

zu 4) Weitgehend vergleichbare, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleineres, nicht vermietetes Appartement im Erdgeschoss älterer Baualterskategorie

zu 5) Weitgehend vergleichbare, immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleineres, vermietetes Appartement im Erdgeschoss etwa gleicher Baualterskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) in einer Spanne zwischen rd. 3.280 € bis 5.030 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 4.230 €/m² mit einer relativ hohen Standardabweichung (Varianz) von rd. 18%, der Median liegt bei rd. 4.070 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert:

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Medianwert in Höhe von rd. **4.070 €/m²** bewertungstechnischer Wohnfläche abgestellt und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

Nutzungsflächen im Spitzboden:

Wie vorne unter 2.7.1 Bewertungsobjekt a) ausführlich erläutert, handelt es sich bei den mit der gegenständlichen Dachgeschosswohnung Nr. 16 verbundenen Räumen im Spitzboden um keine klassische Wohnfläche i. S. der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Laut Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München kosteten Hobbyräume, die mit einer Wohnung verbunden sind, i. d. R. (soweit dies statistisch zu ermitteln war) um 50% des entsprechenden Wohnflächenpreises. Dies gilt jedoch nur für Hobbyräume von Wohnungen im mittleren Preissegment.

Aufgrund der wegen der Dachschrägen eingeschränkten Nutzbarkeit wird der Wert dieses Raumes entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes wegen des geringeren Wohnwertes nach billigem sachverständigen Ermessen pauschal mit ca. **50%** des ermittelten Wohnflächen-Quadratmeterpreises geschätzt.

Digitale Fassung

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16:			
Wohnfläche im Dachgeschoss, ca.	45 m² x 4.070 €/m²	= rd.	183.150 €
Studio im Spitzboden, ca.	17 m² x 4.070 €/m² x 0,5	= rd.	34.595 €

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Werteinfluss wegen Reparatur-/Unterhaltungsstau, frei geschätzt je m² Wohnfläche, ca.:	62 m² x 200 €/m²	= rd.	-12.400 €
			205.345 €
Vorläufiger Vergleichswert:		gerundet	**205.000 €**
Dies entspricht je m²-Wohnfläche			rd. 3.306 €/m²

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 40.000 € (Median: 14.000 €) je Stellplatz erzielt. Insofern wird bei dieser Wertermittlung von der Einholung spezieller Einzelverkaufspreise für Tiefgaragenstellplätze abgesehen und der Wert des gegenständlichen Vierfachparkers Nr. 32, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts (Bewertungsobjekt b) unter Bezugnahme auf die vom örtlichen Gutachterausschuss zuletzt in seinem Jahresbericht 2020-2022 veröffentlichen Marktdaten ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum pauschal mit ca. **15.000 €** in Ansatz gebracht.

Digitale Fassung

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Maroldstraße 17 in 85229 Markt Indersdorf wurde anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

a) 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 rd. 205.000 €

b) 2/8 Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 32,
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts 15.000 €

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 Maroldstraße 17 in 85229 Markt Indersdorf, vereinigtes Grundstück Fl.Nrn. 673/6, 673/3, 673/4, Gemarkung Markt Indersdorf, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 auf (gerundet)

a) 3-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 16 mit ca. 62 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Dachgeschoss samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 16 mit ca. 4 m² Nutzungsfläche **210.000 €**
(m. W. zweihundertzehntausend Euro)
(dies entspricht (210.000 € / ca. 62 m² Wohnfläche) rd. 3.387 €/m²

b) 2/8 Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 32,
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts **15.000 €**
(m. W. fünfzehntausend Euro)

begutachtet.

München, den 27. Mai 2024

Antonio D. Margherito

Digitale Fassung

Lage im Landkreis Dachau

85229 Markt Indersdorf, Maroldstraße 17

Quelle: Wikipedia

Digitale Fassung

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

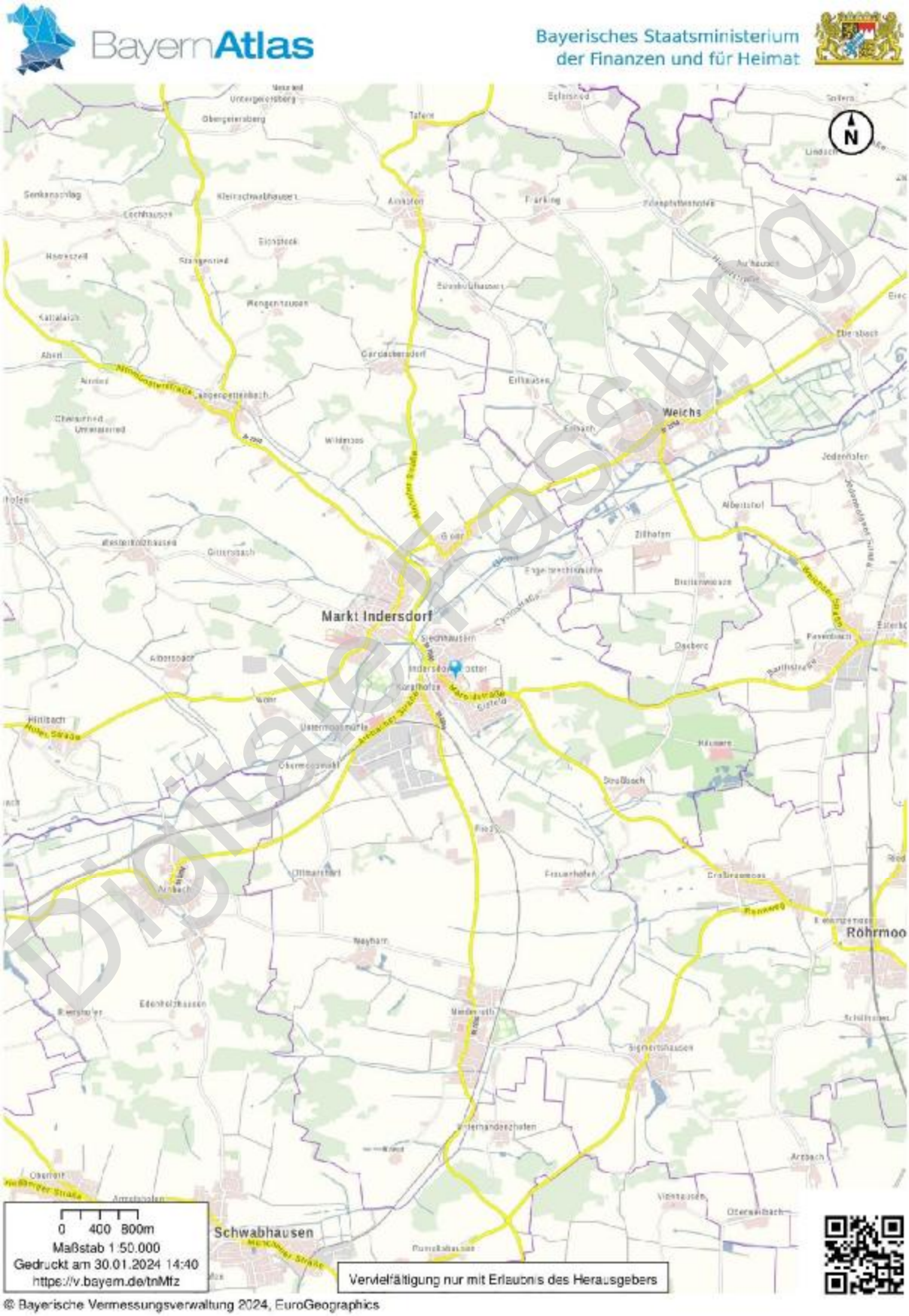
85229 Markt Indersdorf, Maroldstraße 17

Digitale Fassung

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)

85229 Markt Indersdorf, Maroldstraße 17



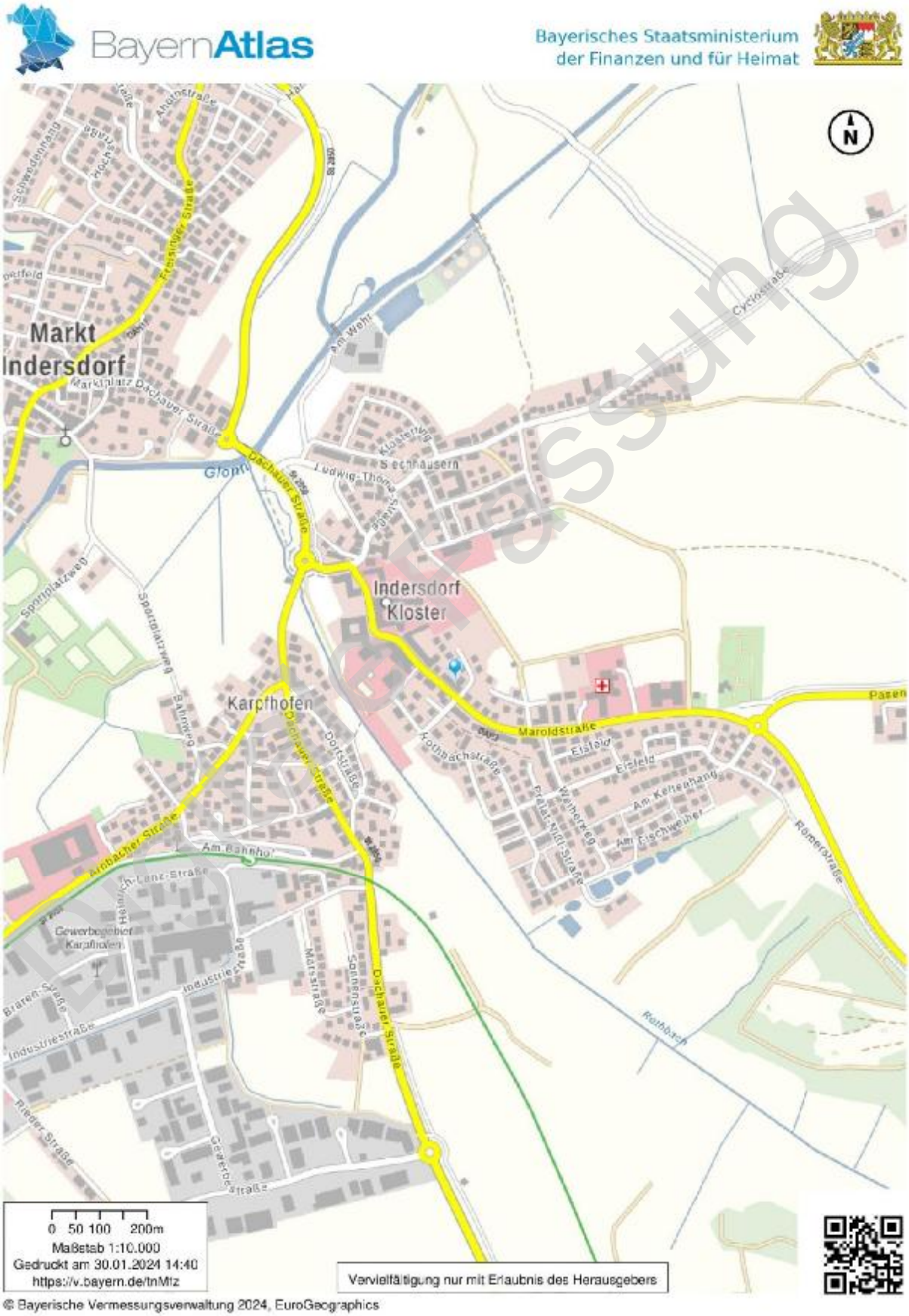
Digitale Fassung

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Ortsplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

85229 Markt Indersdorf, Maroldstraße 17



Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

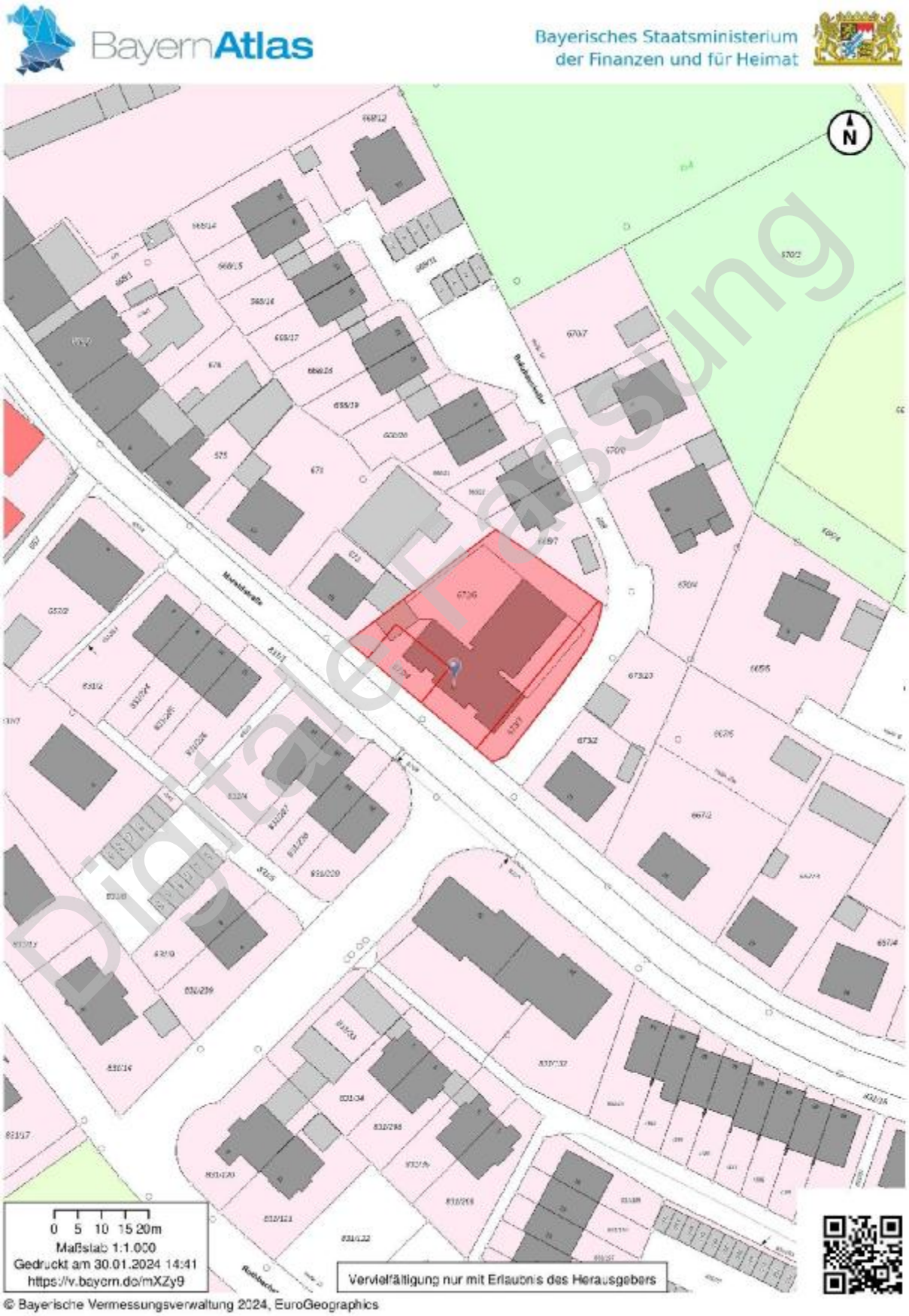
85229 Markt Indersdorf, Maroldstraße 17

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

85229 Markt Indersdorf, Maroldstraße 17



Digitale Fassung

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

BAUBESCHREIBUNG

Rohbau allgemein
Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- bzw. Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den zur Zeit gültigen Bestimmungen über den einfachen Schallschutz und der Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

Gründung
Streifen- und Einzelfundamente oder Bodenplatte in Beton- und Stahlbeton mit Fundamenterder.

Unter- und Garagengeschoßwände
Die Außenwände und Stützen werden aus Stahlbeton, die Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die erdberührenden Kellerwände erhalten eine fachgerechte Feuchtigkeitssperre auf Bitumenbasis oder gleichwertig oder werden, sofern erforderlich, in Sperrbeton ausgebildet.

Geschoßdecken, Balkone
Massivdecken in Stahlbeton oder Fertigteildecken

Geschoßdecken und Stützen
Außenwände d = 24 cm aus hochwertigem Ziegelmauerwerk, Innenwände in Ziegelmauerwerk bzw. Kalksandstein, soweit statisch erforderlich in Stahlbeton.

Dach
Holzdachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion mit Deckung aus ziegelroten Flachdachpfannen. Innen wärmeisoliert und mit Gipskarton verkleidet.

Spenglerarbeiten
Die Dachrinnen und Fallrohre sowie die Verwahrungen werden in verzinktem Blech ausgeführt.

Treppen
Die Haupttreppen in Stahlbeton mit Naturstein- oder Fliesenbelag, interne Verbindungstreppen zu den Dachspitzräumen in Stahl- oder Holzkonstruktion.

Fenster
Weiße Kunststoffenster mit umlaufender Dichtung, isolierverglast.
Dreh- bzw. Lüftungsflügel sowie feststehende Teile nach Bedarf.

Fensterbänke
Die Fensterbänke der nicht bis zum Boden führenden Fenster werden innen in Naturstein, außen in Leichtmetall ausgeführt.

Rolläden
Sämtliche Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich des Erd- und 1. Obergeschosses, ausgenommen Dachgeschoß, werden mit Rolläden ausgestattet.

Digitale Fassung

Türen
Sämtliche Innentüren der Wohnungen als Naturholztürblätter in Eiche furniert, teilweise mit Glasausschnitt, sowie eloxierten Leichtmetallbeschlägen, Stahlzargen mit Dichtungen, bauseits lackiert.

Metallbauarbeiten
Feuerhemmende und feuerbeständige Stahltüren nach Vorschrift. Lichtschacht und Abtretroste in verzinkter Ausführung. Das Treppengeländer in Metallkonstruktion. Die Hauseingangstüre mit Selbstschließer und elektrischem Türöffner. Die Briefkasten-Gegensprech- und Klingelanlage wird als Sammelanlage am Hauseingang ausgeführt.

Putzarbeiten
Vollwärmeschutz 6 cm mit durchgefärbter Außenbeschichtung nach Angabe des Architekten. Innen als gefilzter Maschinengipsputz. Betonfertigteildecken ohne Verputz, in den Wohngeschoßen Fuge gespachtelt.

Fliesenarbeiten
Die Bäder und WC-Räume werden decken- hoch mit keramischen Wandfliesen, Normalformat, nach vorliegenden Mustern (mindestens 4 zur Auswahl) gefliest. Die Küchen erhalten über dem Arbeitsbereich einen 60 cm hohen Fliesenspiegel. Der Boden der Bäder und WC´s und Küchen wird mit Keramikfliesen belegt. Die Terrassen erhalten einen frostbeständigen Plattenbelag im Kiesbett verlegt.

Estrich und Bodenbelag
Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich entsprechend der DIN-Norm. Die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Flure und Dielen, Hobbyräume und Abstellräume erhalten einen Teppichbodenbelag nach vorliegenden Mustern (3 Farben zur Auswahl) als Velours ware mit den Qualitätsmerkmalen Wohnbereich und antistatisch, sowie Teppichsockelleisten.

Malerarbeiten
Die geputzten Wände der Wohnungen werden mit Innenfarbe gebrochen weiß gestrichen. Die Betondecken in den Wohnbereichen, soweit sie nicht verputzt sind, werden mit Raufasertapete tapeziert, oder mit Alseccoputz versehen. Alle Roheisenteile erhalten, soweit nicht verzinkt, eine Rostschutzgrundierung und Endlackierung.

Heizungsinstallation
Ölbefeuerte Warmwasser-Pumpenheizung mit zentraler Warmwasserbereitung aus bewährten Markenfabrikaten im Untergeschoß. Die Steuerung erfolgt über eine außentemperaturabhängige Regelung und über Thermostatventile an den Heizkörpern: Die Wohnungen in allen Geschossen werden über DIN-Stahlradiatoren bzw. Heizplatten in den erforderlichen Abmessungen beheizt. Die Wärmeverbrauchsmessung für Heizung und Warmwasser erfolgt mit Verdunstungszählern.

Digitale Fassung

Lüftungsinstallation

Innenliegende Küchen sowie innenliegende Bäder werden mechanisch entlüftet.

Elektroinstallation

Sämtliche Wohnungen erhalten einen eigenen Hauptzähler im Keller.
Wohn- und Schlafräume: je 1 Deckenauslaß sowie eine ausreichende Anzahl von Schuko-Steckdosen. Wohnzimmer: Anschlußmöglichkeit für Radio- und Fernsehempfang.
Bad: 1 Wandanschluß mit Schuko-Steckdose über dem Waschbecken.
Eßplatz: 1 Deckenauslaß sowie eine ausreichende Anzahl von Steckdosen.
Küche: Anschluß für Elektroherd, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank, Steckdosen über dem Arbeitsbereich. Flur: 1 Leerrohr für Telefonanschluß sowie 1 Deckenauslaß und Steckdosen.

Sanitärinstallation

Grundleitungen in PVC-Rohren. Falleitungen aus muffenlosem PVC.
Einrichtungsgegenstände im Bad/WC: Emaillierte Stahleinbauwanne mit Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrause, Unica-Stange und Badetuchhalter. Tiefspülklosett wandhängend aus Kristallporzellan mit Kunststoffsitz. Unterputz-Spülkasten, Waschbecken aus Kristallporzellan mit Einhebel-Mischbatterie. Duschwanne soweit im Plan vorgesehen, ohne Duschtrennwand
Küche: Warm- und Kaltwasseranschluß sowie Abfluß. Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände in weiß. Im Waschraumkeller 1 Anschluß für 1 Waschmaschine je WE. bzw. gemeinschaftliche Waschmaschine
Duschwanne vorgesehen, soweit im Plan aufgeführt.

Tiefgarage

Die Tiefgaragen-Autoabstellplätze werden als normale Stellplätze und als ~~(Doppelparker)~~ Vierfachparker mit durchgehender Stahlplattform ausgeführt. Typ: DOGA 313 oder gleichwertiges Fabrikat.
Stellplatzbreite: mindestens 2,30 m.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan angelegt.

Planungsänderungen und Sonderwünsche

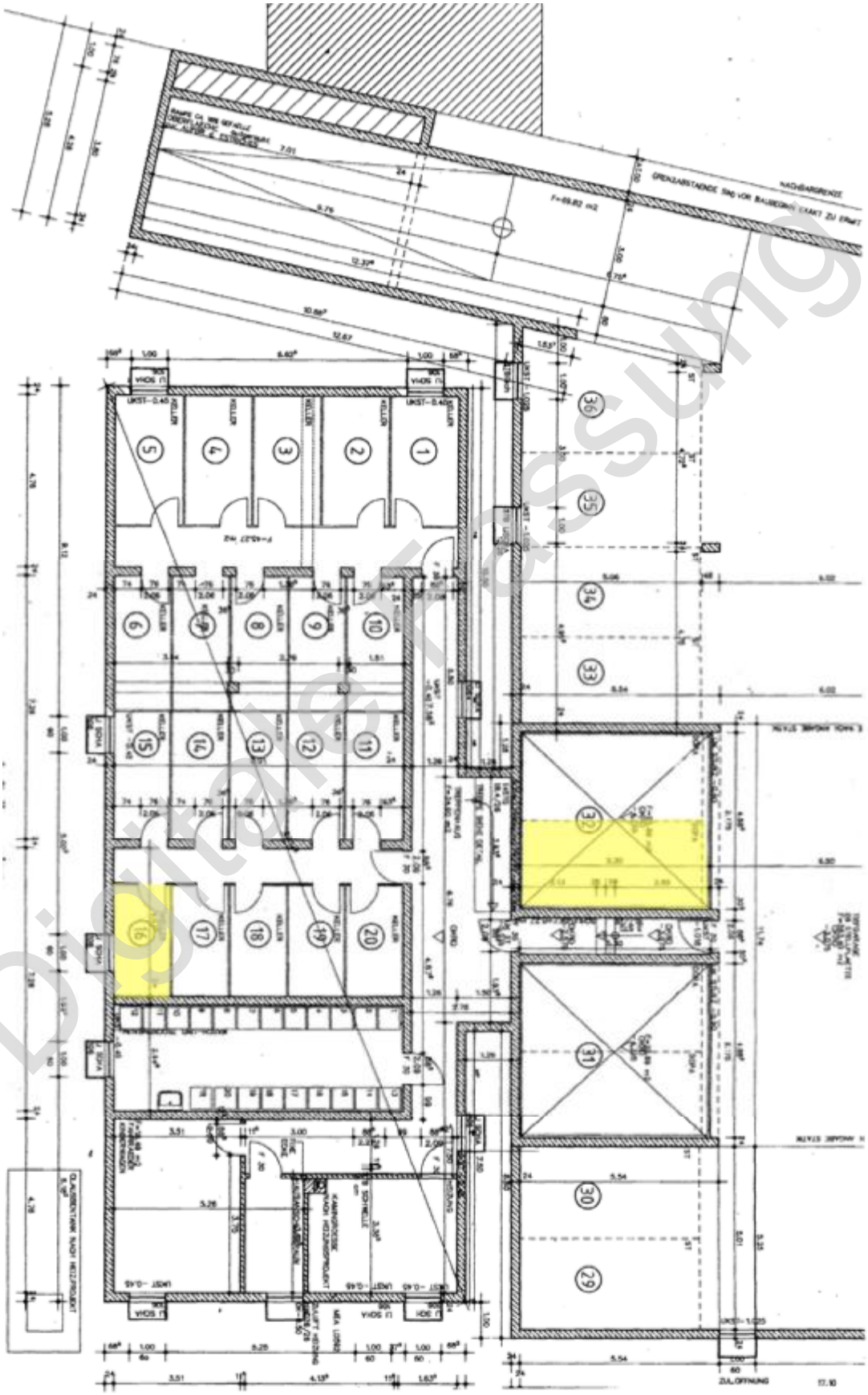
Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) des Käufers sind jederzeit möglich, sofern es der Bautenstand zuläßt, soweit technisch durchführbar und soweit diese Änderungswünsche nicht die Gesamtgestaltung verändern bzw. sonstige bautechnische Nachteile entstehen. Die Änderungen sind mit dem Architekten rechtzeitig abzustimmen. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten werden gesondert in Rechnung gestellt. Das eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, stellen Einrichtungsvorschläge des Architekten dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Digitale Fassung

Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Tiefgarage/Kellergeschoss



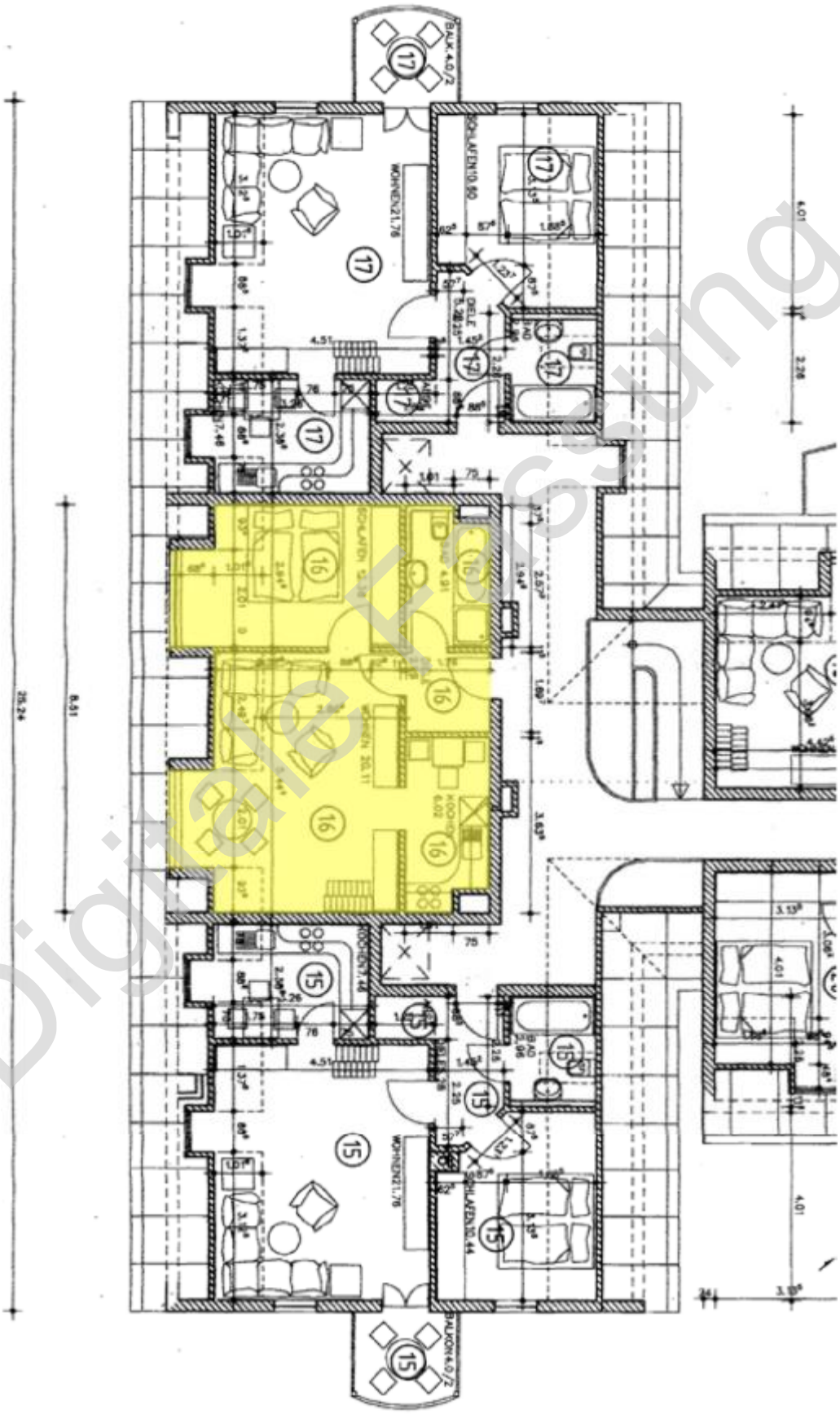
Digitale Fassung

Vierfachparker Nr. 32, Kellerabteil Nr. 16

Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Dachgeschoss



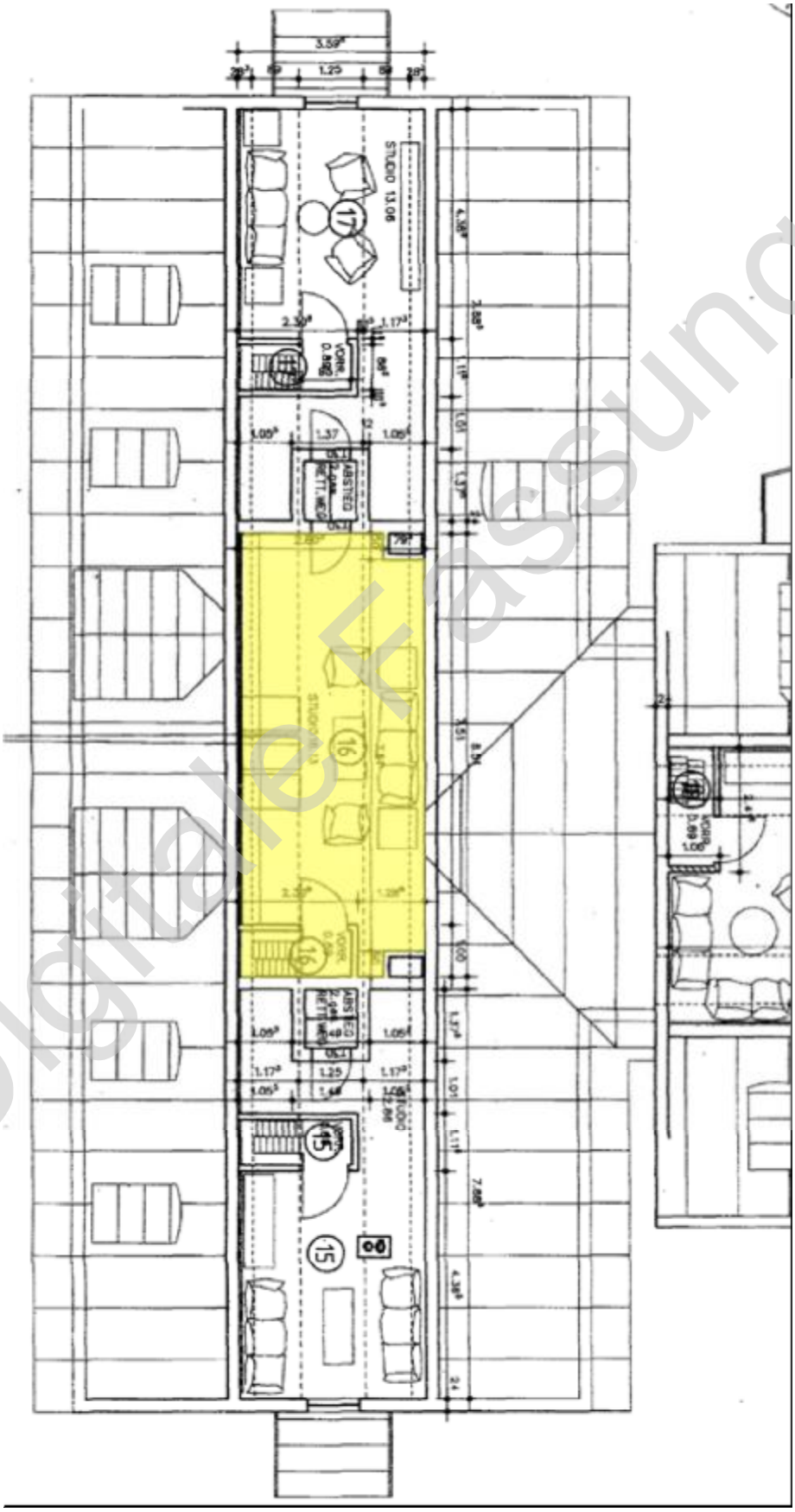
Digitale Fassung

Wohnung Nr. 16

Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Dachspitz



Digitale Fassung

Wohnung Nr. 16

Maroldstraße 17 in 85229 Markt Indersdorf

Außenaufnahmen

Maroldstraße n. Nordwesten

Maroldstraße n. Südosten

Bräuhauskeller n. Nordosten

Bräuhauskeller n. Südwesten

Ansicht v. Westen

Ansicht v. Südwesten

Digitale Fassung

Maroldstraße 17 in 85229 Markt Indersdorf

Außenaufnahmen

Ansicht v. Süden

Rückwärtiger Grundstücksbereich v. Südwesten

Grundstückszugang v. Südosten

Hauseingang v. Südosten

Gebäudeinnenaufnahmen

Treppenhaus, EG

Treppenhaus, DG

Digitale Fassung

Gebäudeinnenaufnahmen

Wohneingangstüre

Kellerabteil

Wasch-/Trockenraum

Fahrradabstellraum

Tiefgarage

TG-Ein-/Ausfahrt v. Südwesten

TG-Ein-/Ausfahrt v. Südwesten

Digitale Fassung

Tiefgarage

Vierfachparker Nr. 32, unten rechts

Digitale Fassung