

**EXPOSEE** über den Verkehrswert der Grundstück Flurstück Nr. 612/2,  
Gemarkung Dachau, Augsburgsberger Straße 38, 85221 Dachau

Erstellt am 14.01.2025, 20.359 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 14.01.2025.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 03.07.2024  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 29.08.2024; besichtigt: Tiefgarage, Heizungsraum, Laden West, Praxis West, Wohnung DG Südwest, Speicher 2. DG;

**2. Wertermittlungsstichtag:** 14.01.2025 (Qualitätsstichtag 29.08.2024)

**3. Daten:**

- Amtsgericht München von Dachau, Blatt 33636
- Grundstücksgröße: 1.919 m<sup>2</sup>;
- Eintragungen Abt. II: Fernkabelleitungs-, Grenzausbaurechte, Auflassungsvormerkung, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteinfluss
- Bebauung: südlicher Teil: Wohn-/Geschäftshaus (E+1+D), unterkellert, Tiefgarage (8 Stellplätze)
- Baujahr ca. 1996
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ südlicher Grundstücksteil (919 m<sup>2</sup>): 2,02
- Nutzungsflächen (NUF R): Läden: 181,82 m<sup>2</sup> bzw. 244,88 m<sup>2</sup>, Büro: 135,21 m<sup>2</sup>, Praxis: 134,13 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche (WF) 8 Wohnungen, 595,76 m<sup>2</sup>, 1 nicht ausgebaute Wohnung genehmigt: ca. 51,54 m<sup>2</sup>
- Summe Wohn-/Nutzungsfläche Bestand: 1.291,80 m<sup>2</sup>, nach Ausbau: 1.343,34 m<sup>2</sup>
- Nördlicher Grundstücksteil: Baugrube (rd. 2.944 m<sup>3</sup>) mit Verbau im Osten (rd. 38 lfm) ausgeführt

**4. Ort:**

85221 Dachau, Kreisstadt, 48.300 Einwohner, Anbindung über S-Bahn, Bundesstraße und Autobahnen;;

**5. Lage:**

Unmittelbar nördlich der Altstadt, Augsburgsberger-/Ecke Krankenhausstraße, südlich Amperklinik, in die Altstadt rd. 450 m, zur S-Bahn-Station rd. 1,6 km, zum Geschäftszentrum an der Münchner Straße rd. 1,2 km;  
gute Anbindung, Infrastruktur in Umgebung gut, Immissionen durch Fahrverkehr,  
Wohnlage unterdurchschnittlich, Einzelhandel-1c- oder IIa-Lage (keine Passantenfrequenz), Büro-/Praxislage gut;

**6. Planungsrecht:**

Bebauungsplan, besonderes Wohngebiet (WB), geschlossene Bebauung, GRZ 0,6, GFZ 1,6 (je für gesamtes Planungsgebiet), Baugrenzen/Baulinie, zwingend 2 Vollgeschoße plus Dachgeschoß optional als Vollgeschoß, Traufwand max. 7,50 m;  
Bebauter südlicher Grundstücksteil: realisierte Bebauung entspricht in etwa den Festsetzungen;  
Unbeauter nördlicher Grundstücksteil (ca. 1.000 m<sup>2</sup>): Genehmigungsplanung vorliegend: MFH mit 18 WE, KiTa, TG mit 28 Stpl., WGFZ ca. 2,16

**7. Nutzung:**

Vermietet: Laden West und Praxis West, 5 Wohnungen (Mietpreise 8,42 bzw. 8,29 €/m<sup>2</sup>), Mietverhältnisse tlw. beendet und/oder mietfrei wegen Bau-/Fertigstellungsmaßnahmen, des Weiteren siehe Gutachten;

**8. Objektbeschreibung:**

EG Laden West und Ost, Schaufenster im Süden und Osten, östl. Laden mit Büro 1. OG verbunden, jedoch trennbar, 1. OG Praxis, 1. OG 3 Wohnungen, DG 5 Wohnungen, davon 2 Maisonette-Wohnungen, 2. DG nördlicher Trakt genehmigte, jedoch nicht ausgebaute Wohnung, südlicher Teil Speicher: TG mit 8 Stellplätzen, Zufahrt als Durchfahrt zu nördlichem möglichem Erweiterungsbau;  
Massivbauweise, Wärmedämmverbundsystem, Satteldach ohne Überstand, Dachgauben, Decken/Treppen Stahlbeton, Böden Keramik, Naturstein, Kunststoff, Decken Putz/Trockenbau, Läden und Durchfahrt Paneele, Innentüren beschichtet, Fenster Alu, Wärmedämmverglasung, Schaufenster Süd Alu-/Glaskonstruktion, Gas-Zentralheizung (1996), Flachradiatoren, Warmwasserbereitung zentral, Elektro baujahres-/objekttypisch, Sanitär baujahrestypisch, TG Stahlbeton, Boden Beton, Rolltor Alu, Rampe Beton;  
Ausstattung baujahrestypisch, noch zeitgemäß, durchschnittlich;  
Fertigstellungsbedarf im Bereich Durchgang/KG, Laden EG, Wohnung 2. DG;

**9. Verkehrswert:**

**9.350.000 €**

signiert von:

Christoph Geuther

am: 14.01.2025

mit:

digiSeal<sup>®</sup>  
by secrypt

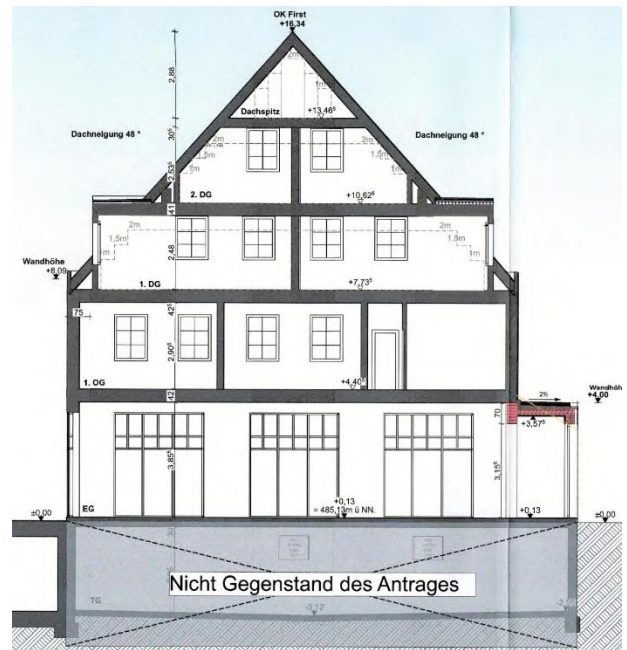


## 10. Anlagen

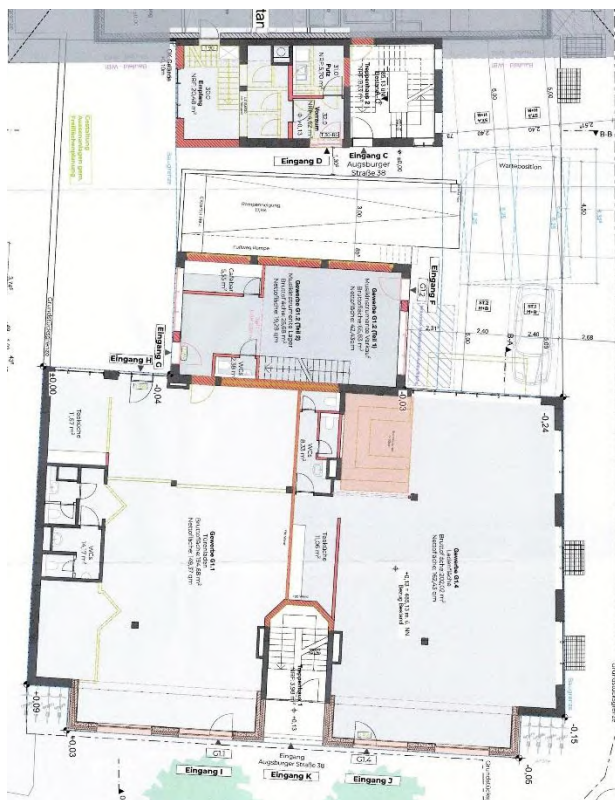


Lageplan Kartengrundlage / Geobasisdaten:

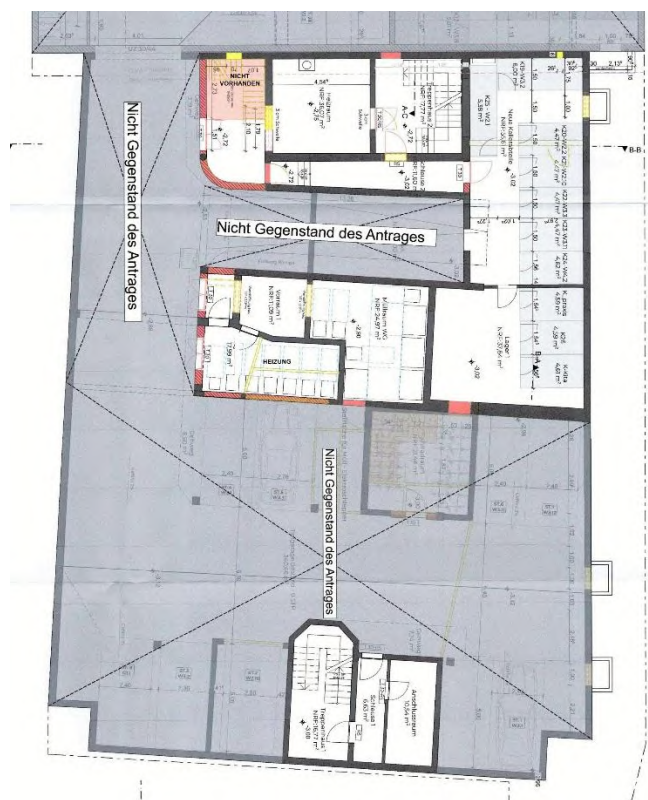
© Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



Schnitt



Grundriss EG

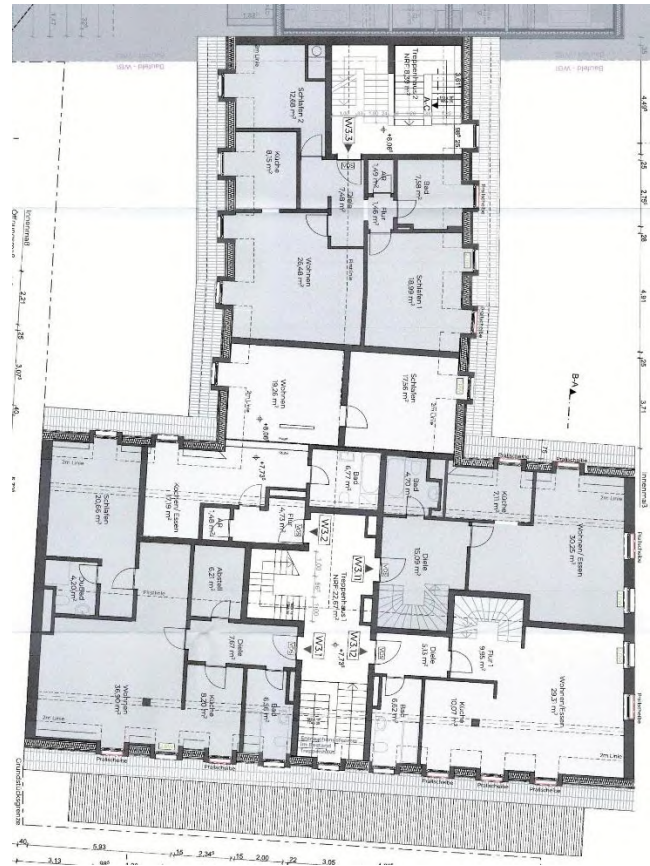


Grundriss KG/TG

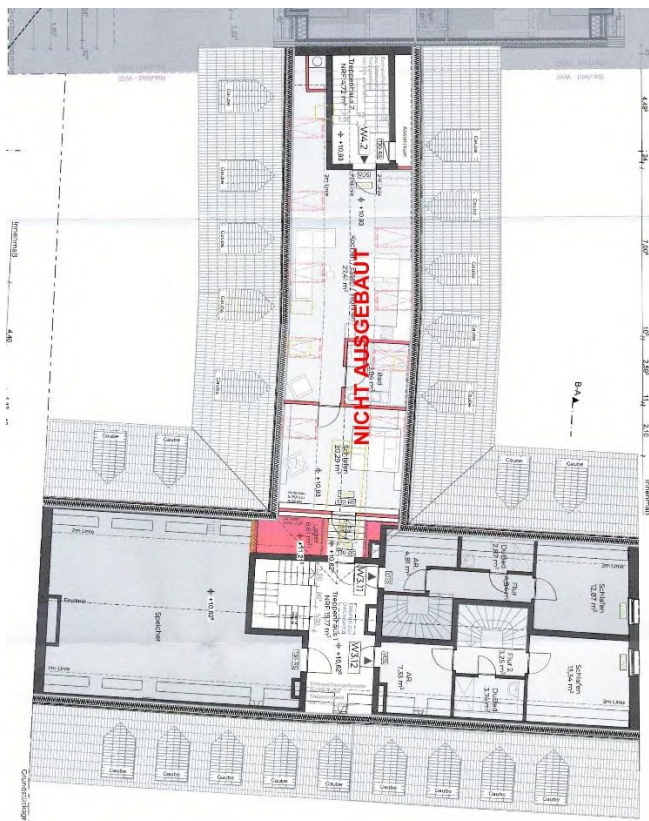




Grundriss Obergeschoß



Grundriss 1. Dachgeschoß



Grundriss 2. Dachgeschoß



Ansicht von Südosten





Ansicht von Osten



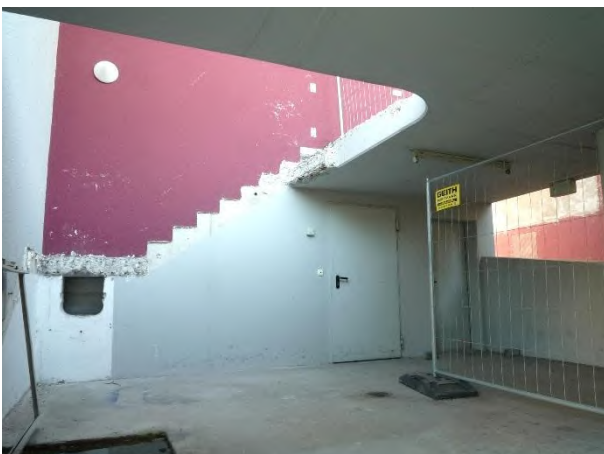
Ansicht von Norden



Laden Ostfassade



Eingang Nord



TG-Zufahrt Blick zur Schleusentür



TG-Zufahrt





Ansicht von Norden



Baugrube von Südosten



Wohnung 4.2



Speicher



Whg. 3.1 Dusche/WC



Whg. 3.1 Bad/WC





Treppenhaus Süd



Laden Ost



Praxis Empfang



Praxis Labor





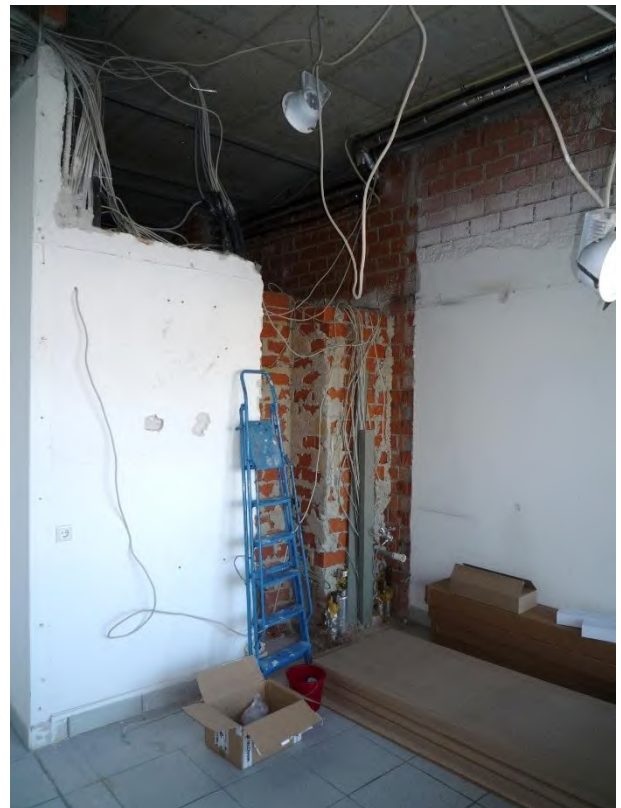
Laden links



Laden links



Laden links Ausgang Nord



Laden links nördlicher Bereich