

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
Flurstück Nr. 612/2, Gemarkung Dachau,
Augsburger Straße 38, 85221 Dachau

Amtsgericht München, Az.: 1540 K 38/24 · Projekt 24.G.14



Ansicht von Südosten

Das Gutachten wurde am 14.01.2025 in Digital-Ausfertigung erstellt.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 35 Seiten, 26 Anlagen und 157.800 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

signiert von:

Christoph Geuther

am: 14.01.2025

mit:

digisSeal®
by secrypt



Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280



Öffentliche Bestellung
und Vereidigung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
<i>2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....</i>	<i>5</i>
2.2 Miet- und Pachtverträge	6
2.3 Hausverwaltung	8
2.4 Bauplanungsrecht.....	8
2.5 Tatsächliche Grundstücksnutzung	9
<i>2.5.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen.....</i>	<i>9</i>
<i>2.5.2 Künftige Grundstücksnutzung</i>	<i>10</i>
2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	10
2.7 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	10
3. Lagebeschreibung	11
3.1 Großräumige Lage.....	11
3.2 Kleinstäumige Lage.....	12
3.3 Objektlage.....	12
4. Objektbeschreibung	14
4.1 Grundstück	14
4.2 Gebäude	14
4.3 Baubeschreibung.....	15
<i>4.3.1 Bauliche Außenanlagen</i>	<i>16</i>
<i>4.3.2 Sonstige Außenanlagen.....</i>	<i>16</i>
4.4 Raumstruktur und Kennzahlen	17
4.5 Zustand des Objekts.....	20
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	20
5. Marktanalyse	22
5.1 Marktsegment	22
5.2 Marktdaten	23
6. Wertermittlung.....	25
6.1 Wertermittlungsverfahren	25
<i>6.1.1 Verfahrenswahl.....</i>	<i>26</i>
6.2 Vergleichswert	27
<i>6.2.1 Bebautes Grundstück</i>	<i>27</i>
<i>6.2.2 Bodenwert.....</i>	<i>27</i>
<i>6.2.3 Ertragswert bebauter Grundstücksteil</i>	<i>29</i>
6.3 Sachwert unbebauter Grundstücksteil.....	32
<i>6.3.1 Sachwert-Ermittlung unbebauter Grundstücksteil.....</i>	<i>33</i>
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	33
7. Verkehrswert	34

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB
Gegenstand der Wertermittlung:	Grundstück Flurstück Nr. 612/2, Gemarkung Dachau, Augsburger Straße 38, 85221 Dachau
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	03.07.2024
Wertermittlungsstichtag:	14.01.2025
Qualitätsstichtag:	29.08.2024 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 27.02.2024• Bewilligungsurkunden vom 03.07.1935 und vom 25.04.1961• Genehmigungspläne M. 1:100 vom 14.06./27.06.2023• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 08.07.2024• Angabe zum Baujahr durch die Eigentümerin• Mieterliste zum 12.09.2024, übergeben von der Eigentümerin
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dachau (Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Onlinerecherche Immobilienmarkt• Auskunft Kaminkehrermeister
Objektbesichtigung:	29.08.2024; besichtigt werden konnten nur folgende Bereiche: Tiefgarage mit Heizungsraum, Laden EG West, Praxis OG West, Wohnung DG Südwest, Speicher 2. DG;

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgte nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den vorliegenden Genehmigungsplänen konnte nur für die besichtigten Bereich abgeglichen werden. Aufteilung und Dimension entsprechen hier im Wesentlichen den Plandarstellungen.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht Grundbuch von		Dachau Dachau		Blatt	33636	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
6	5	612/2	Augsburger Straße 38, Gebäude- und Freifläche		19	19	

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

2	1	Fernkabelleitungsrecht für Bundesrepublik Deutschland (Bundespost); gemäß Bewilligung vom 03.07.1935; eingetragen am 28.03.1936; übertragen am 26.01.2006.
6	2	Grenzausbaurecht für jeweiligen Eigentümer von Flst.612; gemäß Bewilligung vom 25.04.1961; eingetragen am 13.02.1964; übertragen am 26.01.2006.
13	1,2	Auflassungsvormerkung für [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 16.12.2021 URNr. 3779 Notar Dr. Benedikt Pfisterer, München; eingetragen am 10.01.2022.
14	6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 38/24); eingetragen am 27.02.2024.

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die in lfd. Nr. 1 gesicherte Fernkabelleitung, verläuft, sofern noch vorhanden, südlich des jetzigen Flurstücks Nr. 612/2 bzw. südlich der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze. Die bauliche Nutzung ist daher offensichtlich nicht eingeschränkt. Auch in der Bewilligungsurkunde wird darauf hingewiesen, dass keine Baubeschränkung eintritt. Ein wirtschaftlicher Nachteil besteht nicht. Ein Werteeinfluss ist nicht erkennbar.

In lfd. Nr. 2 wird ein beiderseitiges Grenzanbaurecht an der westlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 612 geregelt. Dieser Grenzanbau entspricht auch den Festsetzungen des

Bebauungsplans, so dass über die planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsgrundstücks hinaus keine Auswirkung auf die Nutzung besteht. Ein Werteeinfluss durch die Eintragung besteht nicht.

Die Auflassungsvormerkung und der Zwangsversteigerungsvermerk haben keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

2.2 Miet- und Pachtverträge

Es wurde folgende Mieterliste übergeben, die anonymisiert und hinsichtlich der relevanten Daten gekürzt wiedergegeben wird. Die Darstellung erfolgt unverbindlich, da dem Sachverständigen eine Überprüfung des Bestehens und der Ausübung der Mietverhältnisse nicht möglich ist.

Abweichend von der Liste wurde vom Mieter der Praxis 1. OG anlässlich der Ortsbesichtigung mitgeteilt, dass die Miete 1.925 € monatlich zzgl. Nebenkostenvorauszahlung beträgt. Die Kündigung des Mietverhältnisses wurde nicht mitgeteilt.

Stand 12.09.2024

Mieterliste - Augsburgener Str. 38, 85221 Dachau

rot: Ergänzungen des Sachverständigen

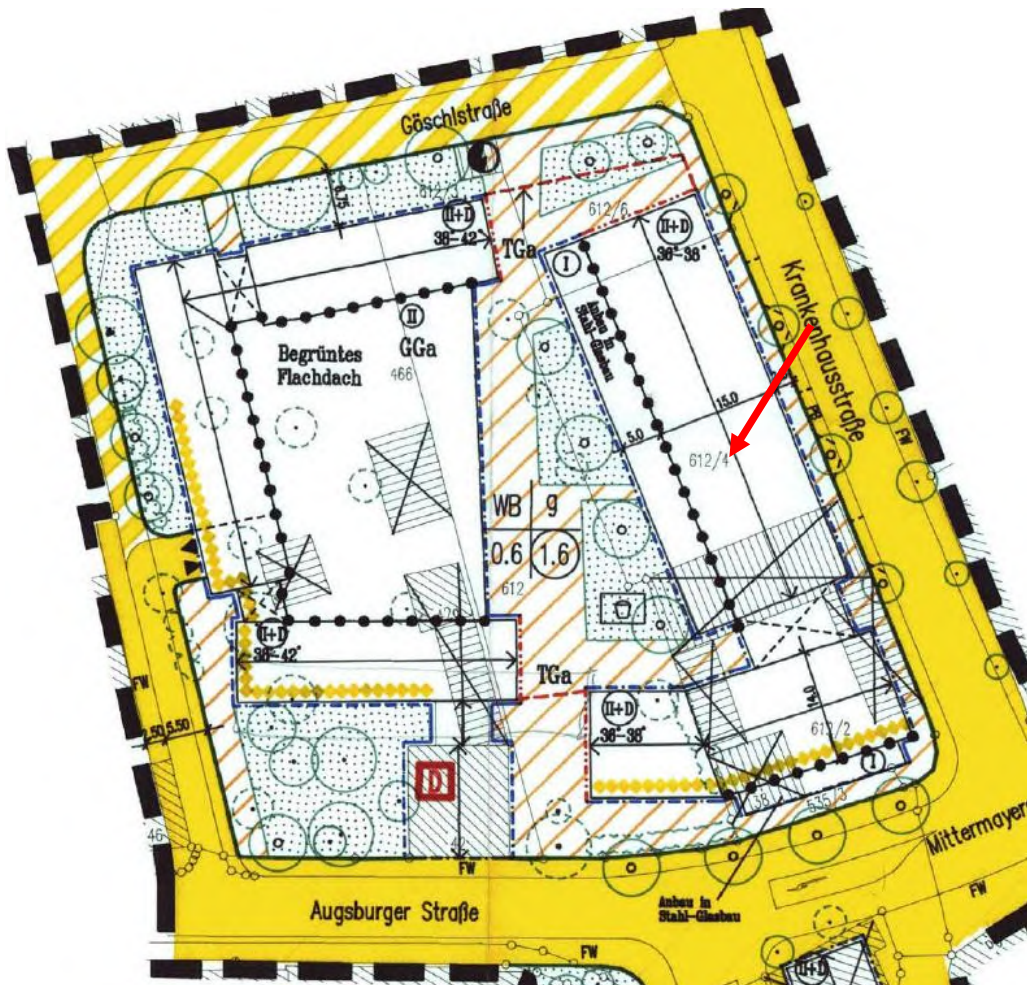
Anzahl	Mietereinheit	Etage	Zimmer	Mietbeginn	Mietende	Mietfläche IST	Miete Bestand	Miete (NKM) / Monat	NK VZ / Monat	MwSt. 19% / Monat	Anmerkungen
1	Laden EG links Laden	EG		01.02.2018		170,00m²					Mietfrei wegen Baustelle Laderfläche bis Abschluss Arbeiten, Umsetzung in andere EG Fläche nach Sanierung
2	Laden EG links Servicefläche	EG				50,00m²					nicht vermietet
	Laden EG rechts	EG				195,00m²					nicht vermietet
	Schule	1.OG				165,00m²					nicht vermietet
	Schlagzeugraum	UG				50,00m²					nicht vermietet
3	Zahnarztpraxis 1, OG	1.OG			beendet	134,31m²		1.925,00 €	340,00 €		Mietfrei wegen Baustelle und Umbau zu Wohnungen, daher Auszug und Fläche gekündigt zum 30.11.2024
4	Kindergarten 1, OG Hinterhaus	1.OG Rückgebäude			beendet	146,00m²					Mietfreie Zeit bis Auszug 24. , Auszug zu Ende August 2024
5	Wohnung Nr. 1	2.OG	3 Zimmer	01.10.2010	unbestimmt	89,11m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €		Mietfrei bis Abschluss Dachsanierung und Schimmel, nach Sanierung neuer Abschluss Mietvertrag
6	Wohnung Nr. 2	2.OG	2 Zimmer	01.09.2020	unbestimmt	62,43m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €		Mietfrei wegen Dachsanierung bis Ende 2024geplant, nach Sanierung neuer Abschluss Mietvertrag
7	Wohnung Nr. 3	2.OG	2 Zimmer	01.07.2004	unbestimmt	73,78m²	8,42 €	621,00 €	170,00 €		
8	Wohnung Nr. 4	2.OG	2 Zimmer		beendet	80,43m²	8,29 €	667,00 €	160,00 €		Gekündigt, Auszug zum 31.10.2024
9	Wohnung Nr. 5 Hinterhaus Bestand	2.OG	3 Zimmer		beendet	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	Mietfrei wegen Sanierung-Wohnung, Auszug zum 30.11.2024
10	Lager DG II	DG				61,12m²					nicht vermietet
13	Lager DG II	DG				57,00m²					nicht vermietet
											Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten
											Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten Nicht mehr vermietet wegen Bauarbeiten
											nicht vermietet nicht vermietet nicht vermietet nicht vermietet
Stellplätze Tiefgarage Vorderhaus											
	TG-Stellplatz 1										
	TG-Stellplatz 2										
	TG-Stellplatz 3										
	TG-Stellplatz 4										
	TG-Stellplatz 5										
	TG-Stellplatz 6										
	TG-Stellplatz 7										
	TG-Stellplatz 8										
	TG-Stellplatz 9										
	TG-Stellplatz 10										
Freifläche Stellplatz 1											
Freifläche Stellplatz 2											
Freifläche Stellplatz 3											
Freifläche Stellplatz 4											
Gesamt						1334,18m²		1.288,00 €	330,00 €	0,00 €	

2.3 Hausverwaltung

Hinweise auf eine beauftragte Hausverwaltung liegen nicht vor.

2.4 Bauplanungsrecht

Es besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 61/91 „Augsburger-/Krankenhaus-/Göschlstraße“ vom 02.11.1993.



Ausschnitt Bebauungsplan

Festgesetzt ist besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO. Demnach handelt es sich um überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind laut Festsetzung ausgeschlossen.

Festgesetzt sind geschlossene Bebauung, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,6, Baugrenzen sowie im Norden außerhalb des Bewertungsgrundstücks eine Baulinie. Diese ergeben zwei Baukörper mit 14 m bzw. 15 m vermaßter Breite, festgesetzter Firstrichtung, symmetrischem Satteldach mit Neigung von 36 bis 38°, zwingend zwei Vollgeschoße plus Dachgeschoß als mögliches Vollgeschoß sowie als Verbindung der beiden Baukörper eine Durchgangs-/Durchfahrtsüberbauung über öffentlich gewidmeten bzw. öffentlichen Fußwegen im Erdgeschoß, die zwingend von Bebauung freizuhalten sind. Die maximale Traufwandhöhe beträgt 7,50 m. Im Süden des südlichen Baukörpers und im Westen des nördlichen Baukörpers (hier mit 5 m Breite vermaßt) ist jeweils ein erdgeschoßiger Anbau in „Stahl-Glasbau“ mit Traufwandhöhe von maximal 3,0 m festgesetzt. Westlich des nördlichen Baukörpers sind private Grünflächen, davon einer mit Spielplatz festgesetzt. Die übrigen Freiflächen sind als öffentlich gewidmeter Fußweg bzw. Fußgängerbereich auf privater Freifläche festgesetzt. Es besteht eine Flächenfestsetzung für eine Tiefgarage. Die südliche Gebäudeseite ist mit erhöhten Schallimmissionen dargestellt. Hier sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungskonzept sieht den Einbezug des nördlichen und westlichen Nachbargrundstücks vor. Im Bebauungsplan wird auf eine erforderliche private Umlegung als bodenordnende Maßnahme hingewiesen.

Das westliche Nachbargebäude Augsburgsburger Straße 42 ist ein Baudenkmal.

2.5 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn-/Geschäftshaus (E+1+D, unterkellert bzw. Tiefgarage) bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschosflächenzahl WGFZ beträgt, bezogen auf die südliche Teilfläche von rd. 919 m², rd. 2,02. Es bestehen zwei Läden, zwei Praxen/Büros, acht Wohnungen und acht TG-Stellplätze. Eine weitere genehmigte Wohnung wurde noch nicht hergestellt.

Die nördliche Grundstücksteilfläche ist unbebaut, hier wurde eine Baugrube mit Verbau auf der Ostseite hergestellt.

2.5.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen konnten nicht recherchiert werden.

2.5.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch künftig von einer Nutzung als Wohn-/Geschäftsgrundstück auszugehen, wobei das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt ist. Daraus ergibt sich, dass im Bereich des bebauten, südlichen Grundstücksteil kein relevantes Erweiterungspotential besteht. Ein Ausbau des Speichers im 2. Dachgeschoß unter Anbindung an die darunterliegende Einheit wäre denkbar, müsste jedoch baurechtlich abgeklärt werden.

Für den nördlichen Grundstücksteil (Annahme rd. 1.000 m²) liegt eine Baugenehmigung vom 14.06.2023 über ein Mehrfamilienhaus (18 WE) mit Kindertagesstätte im Erdgeschoß sowie Tiefgarage mit 28 Stellplätzen vor (siehe Anlagen 11 bis 17). Für die nördliche Grundstücksteilfläche ergibt sich bei Realisierung eine WGFZ von rd. 2,16. Es ist davon auszugehen, dass mit der genehmigten Nutzung das maximal zulässige Maß ausgeschöpft wird.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Süden von der Augsburgener Straße sowie von Osten von der Krankenhausstraße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bestandsgebäude wurden beglichen. Im Fall der Realisierung der Bebauung auf dem nördlichen Grundstücksteil ist mit entsprechenden Abgaben zu rechnen.

2.7 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Dachau ist eine Große Kreisstadt im gleichnamigen oberbayerischen Landkreis und liegt rd. 15 km nordwestlich von München an der Amper. Mit 48.300 Einwohnern ist sie nach Freising die zweitgrößte Stadt im Münchener Umland. Dachau liegt an der Nahtstelle zwischen der Münchner Schotterebene, in der das Dachauer Moos liegt, und dem nördlich angrenzenden tertiären Donau-Isar-Hügelland. Der höchste Punkt innerhalb der Stadtgrenzen ist der Schlossberg (518 m üNN.). Unmittelbar angrenzende Gemeinden sind Bergkirchen im Westen, Schwabhausen im Nordwesten, Röhrmoos im Norden, Hebertshausen im Nordosten sowie Karlsfeld im Süden. Im Osten grenzt die Gemeinde Dachau an den Landkreis München mit der Gemeinde Oberschleißheim. Im Süden Dachaus geht die Münchner Straße über in die Bundesstraße 304 nach München. Am Südrand des gesamten Stadtgebiets verläuft die Bundesstraße 471. Sie führt im Westen zur A 8 München–Stuttgart und nach Fürstenfeldbruck, im Osten zur A 92 (Richtung Flughafen München und Degendorf) und nach Oberschleißheim. Der Flughafen liegt rd. 30 km entfernt. Es besteht Anschluss zum Autobahnring A 99. Dachau ist an die S-Bahn-Linie S2 angeschlossen. Des Weiteren bestehen ab Dachau durchgehende Regionalverbindungen nach Ingolstadt, Nürnberg und zum Hauptbahnhof München. Innerorts verkehren in Dachau sechs Buslinien.

1933 wurde der frühere Markt Dachau zur Stadt erhoben. Zu unrühmlicher Bekanntheit gelangte Dachau durch das 1933 von den Nationalsozialisten errichtete Konzentrationslager Dachau, das heute Gedenkstätte ist. Nach Ende des Zweiten Weltkrieges wurden in Dachau Heimatvertriebene angesiedelt, was zu einem Bevölkerungszuwachs von ca. 30 bis 40 % führte. Zu den Sehenswürdigkeiten Dachaus gehören die Altstadt, das Rathaus, der Hofgarten und der Englische Garten des Schlosses Dachau. Anteil am kulturellen Leben Dachaus haben auch die Dachauer Gemäldegalerie, die Neue Galerie Dachau und das Bezirksmuseum. Zur sehenswerten Natur Dachaus zählt das Dachauer Moos. Eine überregional bekannte Veranstaltung ist das Dachauer Volksfest. Das örtliche Vereinsleben und das kulturelle Angebot sind vielfältig.

Die ehemals wichtigsten Stützen der Dachauer Wirtschaft, die Ziegelherstellung und die Papierproduktion befinden sich im Niedergang. Einige der größten Arbeitgeber innerhalb der Stadt Dachau sind das Ersatzteillager eines Nutzfahrzeugherstellers, eine Auto-Zulieferfirma für Sicherheitssysteme und die Amperklinik. Das in den 1990er Jahre erweiterte Gewerbegebiet am Schwarzen Graben hat eine Ansiedlung von Großmärkten ermöglicht, wodurch das Aussterben kleinerer Geschäfte zunahm. Längs der Münchner Straße und am Anfang der Schleißheimer Straße gibt es noch Einzelhandel.

In Dachau gibt es Kindertageseinrichtungen, Grund- und Hauptschulen, eine Montessorischule, ein sonderpädagogisches Förderzentrum, eine Realschule, zwei Gymnasien, eine Wirtschaftsschule, eine Berufsschule sowie eine griechische Schule. Es gibt zudem ein breites Angebot in der Erwachsenenbildung, musische Bildung, Jugendbetreuung und Senioreneinrichtungen. Diverse Freizeiteinrichtungen wie ein Hallenbad, ein Freibad, eine Kunsteisbahn und ein Kino sind vorhanden.

Die Stadt hat rd. 48.300 Einwohner, bei einer Zunahme in den letzten 10 Jahren um 13,8 %. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 41 Jahre, der Anteil der unter-18-Jährigen beträgt 17,3 %, der über-65-Jährigen rd. 18,6 %. Rd. 19.000 Personen sind sozialversicherungspflichtig beschäftigt. 76 %

der Beschäftigten haben ihren Arbeitsplatz auswärts (Auspendler), 68 % der am Ort vorhandenen Arbeitsplätze werden von auswärtigen Arbeitnehmern (Einpendler) besetzt. Es sind rd. 2.580 Betriebe mit durchschnittlich fünf Mitarbeitern gemeldet. Erwerbstätigen Pendlern bietet sich Dachau aufgrund der günstigen Anbindung und der attraktiven Umgebung als Wohnort an. Die Teilhabe an überregionalen Arbeitsmärkten ist möglich (z. B. München). Die Mikromarktklassifikation der Axiom Deutschland GmbH, Neu-Isenburg, weist für den Mikromarkt eine hochetablierte Oberklasse, als Siedlungsstruktur Agglomerationsraum und zur Zentralität Mittelzentrum bzw. Speckgürtel aus.

3.2 Kleinräumige Lage

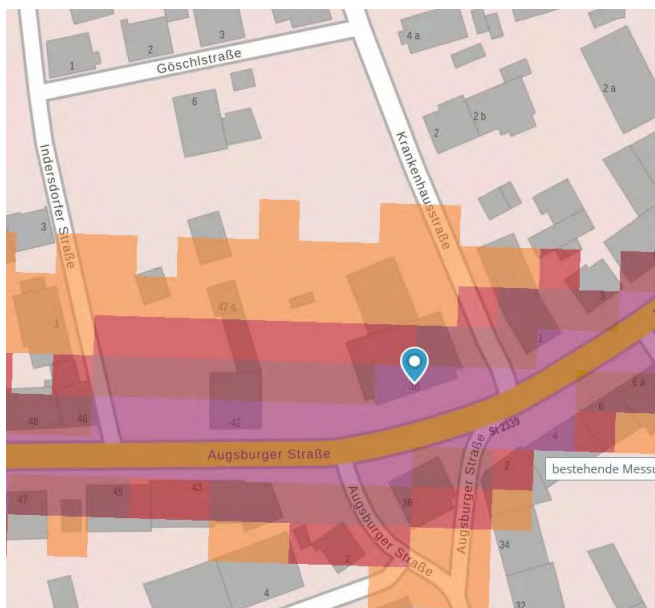
Das Bewertungsobjekt liegt nördlich der Altstadt unmittelbar an der Augsburgener Straße, der Staatsstraße 2339 (Verbindung der B 471 im Westen mit der B 13 bei Unterschleißheim im Osten), sowie südlich der Amperklinik. In die Altstadt bzw. zum Schloß und dem Rathaus sind es rd. 450 m, zur Amperklinik rd. 400 m, zur Amper im Süden rd. 780 m, zum Geschäftszentrum an der Münchner Straße rd. 1,2 km, zur S-Bahn-Station „Dachau“ rd. 1,6 km.

Die Umgebung entlang der Augsburgener Straße und der östlich anschließenden Mittermayerstraße ist weitgehend durch Wohn-/Geschäftshäuser sowie Wohnhäuser geprägt.

3.3 Objektlage

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Tiefgaragestellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind gebührenfreie Besucherstellplätze vorhanden. Bushaltestellen liegen unmittelbar in Objektnähe.

Die Augsburgener Straße dient als Staatsstraße der regionalen Anbindung. Das Verkehrsaufkommen ist temporär erhöht. Laut Straßenverkehrszählung 2021 beträgt das Verkehrsaufkommen im Bereich des Bewertungsobjekts (Quelle: Onlineportal „BAYSIS“) rd. 14.370 Kfz pro Tag, davon rd. 470 Fahrzeuge des Schwerlastverkehrs. Die Lärmkartierung des BayernAtlas „Umwelt“ weist für die Südseite des Bewertungsobjekts einen Schallpegel LDEN (24-Stunden-Wert) von rd. 71 dB(A) aus, für die Ostseite des südlichen Gebäudeteils rd. 65 dB(A) und für die Ostseite am nördlichen Gebäudeteil rd. 57 dB(A). Der Schallpegel LNight (22 bis 6 Uhr) beträgt an der Südseite rd. 63 dB(A). Es ist demnach mit erhöhten Immissionen im südlichen Grundstücksbereich zu rechnen, worauf auch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinweisen.



Quelle: BayernAtlas „Umwelt-Lärm“

In der Krankenhausstraße ist mit Erschließungsverkehr zum Krankenhaus und zum Waldfriedhof zu rechnen.

Das Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ weist in den Abstufungen „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ eine „faire“ Wohnlage aus. Die Sozialstruktur ist durchschnittlich. Das Prestige der „Adresse“ ist durchschnittlich. Die Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist gut, die Nähe zur Altstadt ist sehr gut, die Anbindungen an das öffentliche Verkehrssystem durchschnittlich, an die überregionalen Fernstraßen günstig. In der näheren Umgebung befinden sich alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsläden und Märkte. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots der Stadt sowie der umliegenden Naherholungsgebiete gut. Das Umfeld ist gepflegt.

Insgesamt handelt es sich wegen der Immissionen um eine unterdurchschnittliche Wohnlage Dachaus.

Die Adresse „Augsburger Straße“ genießt eine hohe Bekanntheit, allerdings positiv beeinflusst durch den Straßenabschnitt südlich des Bewertungsobjekts bis in die Altstadt. Eine einzelhandelsrelevante Passantenfrequenz besteht im Bereich des Bewertungsobjekts, insbesondere auf der nördlichen Straßenseite, nicht. Es handelt hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen eine „**1c- oder IIa-Lage**“ die mit deutlich reduzierter Passantenfrequenz, überwiegend Facheinzelhandel und Dienstleistung sowie gelockertem Besatz mit Einzelhandelsgeschäften beschrieben ist.

Hinsichtlich der Büronutzungen ist die Lage am Rand der Altstadt als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Die Erreichbarkeit ist gut, das Parkraumangebot in der Nähe hinreichend, die öffentliche Anbindung sowie die Umfeldqualität durchschnittlich. Die Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen der Altstadt, z. B. zu Einzelhandelsgeschäften und Restaurants wirken positiv.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Geschäfts-/Bürolage in Dachau.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist rechteck-ähnlich mit Orientierung der Längsachse in Nord-Süd-Richtung (exakt Nordnordwest-Südsüdost). Die Frontbreite im Süden an der Augsburgener Straße beträgt rd. 27 m, im Osten an der Krankenhausstraße rd. 72 m. Im Südosten besteht eine straßenbedingte Ausbuchtung, etwa mittig in der Westgrenze ein rd. 3 m tiefer Versatz. Die Grundstückslänge beträgt rd. 68 m, die Tiefe im Norden rd. 28 m, im Süden rd. 27 m. Das westliche Nachbargrundstück ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks unbebaut, ebenso das nördliche Nachbargrundstück.

Das zu bewertende Wohn-/Geschäftshaus steht auf der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Der nördliche, schmalere Gebäudeteil hat einen Abstand zur westlichen Grenze von rd. 6 m, zur östlichen Grenze von rd. 8 m. Die Freiflächen des bebauten Grundstücksteils liegen westlich des nördlichen Gebäudeflügels sowie östlich als befestigte Hof- und Gehwegfläche.

Der nördliche Grundstücksteil mit rd. 1.000 m² ist unbebaut. Hier wurde eine etwa eingeschoßige Baugrube mit Stahlprofil-Verbau auf der Ostseite hergestellt.

Die Oberfläche der Grundstücke ist im Wesentlichen eben. Der Hinweis im Bebauungsplan auf mögliche Altlasten einer ehemaligen Tankstelle dürfte nach Erstellung des Bestandsgebäudes und der Baugrube keine Relevanz mehr haben. Die ausgeführte Baugrube liefert keine Hinweise auf hohen Grundwasserstand. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1996 in Massivbauweise, Rechteckform und mit Satteldach mit Dachgauben erstellt. Es handelt sich um zwei T-förmig aneinandergebaute Gebäude, wovon der nördliche im Erdgeschoß über die im Bebauungsplan festgesetzte Durchfahrt verfügt. Das Gebäude verfügt über ein Keller-, ein Erd-, ein Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoß. Das darüberliegende, 2. Dachgeschoß ist nur im südöstlichen Gebäudeflügel ausgebaut. Das Kellergeschoß beinhaltet größtenteils eine Tiefgarage. Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein Treppenhaus im südlichen Gebäudeflügel von Süden, im nördlichen Gebäudeflügel über ein Treppenhaus, das vom Durchgang von Süden aus zugänglich ist. Ein Aufzug besteht nicht.

Im Erdgeschoß liegen zwei Ladeneinheiten. Die westliche Einheit wird von Süden aus über den erdgeschoßigen Anbau erschlossen. Die Schaufensterfront beträgt rd. 8 m, die lichte Raumhöhe rd. 3,30 m. Die Ladenfläche ist weitgehend stützenfrei. Im Norden bestehen ein zusätzlicher Zugang sowie Belichtung. Die Sanitärräume sind innenliegend. Rückwärtig gibt es einen Lagerraum mit internem und separatem Zugang sowie Toröffnung im Osten. Die östliche Ladeneinheit wird von Süden und Norden erschlossen. Im Süden besteht eine Schaufensterfront von rd. 8 m, im Osten von dreimal 3 m. WC und Teeküche sind innenliegend. Es gibt eine interne Treppe ins Obergeschoß in die dortige Büro-Einheit. Diese verfügt über einen innenliegenden Flur sowie zwei größere Gruppenräume, vier Einzelräume sowie WCs und Archiv. Im Obergeschoß auf der Westseite liegt eine Praxis, bestehend aus einem innenliegenden, großen Empfang, drei südorientierten Behandlungsräumen, Büro und Labor ohne natürliche Belichtung, innenliegende Sanitärräume und ein Archiv sowie nordorientiert ein Labor und eine Teeküche.

Im Obergeschoß des südlichen Gebäudeteils erfolgt die Erschließung einer Wohnung, deren Wohnzimmer ostorientiert und deren Schlafzimmer westorientiert im nördlichen Gebäudeflügel liegen. Diele, Flur, Bad/WC und Küche sind innenliegend. Vom nördlichen Treppenhaus aus sind zwei weitere Wohnungen im Obergeschoß des Nordflügels erschlossen. Es handelt sich um eine ostorientierte Wohnung mit Wohn-/Ess-/Kochraum als Durchgangsraum zum ostorientierten Schlafzimmer und zum innenliegenden Bad/WC. Zudem gibt es eine westorientierte Wohnung, bestehend aus einem Flur, einem innenliegenden Bad/WC, einem Wohn-/Koch-Essraum als Durchgangsraum zum Schlafzimmer.

Im Dachgeschoß des Nordflügels liegt eine ost- und westorientierte 3-Zimmer-Wohnung mit Belichtung über Dachgauben, Küche, Bad/WC und innenliegendem Abstellraum. Im südlichen Gebäudeteil liegen im Dachgeschoß vier Wohnungen. Die südwestliche Wohnung ist süd- und nordorientiert. Sie wird über eine innenliegende Diele erschlossen. Es gibt einen innenliegenden Abstellraum. Südorientiert sind das Bad/WC, die Küche und ein mit ihr verbundener Wohnraum. Nordorientiert liegt ein Schlafzimmer mit intern erschlossener Dusche/WC. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,48 m. Im Anschlussbereich der beiden Gebäudeteile liegt eine weitere Wohnung mit innenliegendem Flur, nordorientiertem Koch-/Essraum, der offen in ein westorientiertes Wohnzimmer übergeht. Vom Wohnzimmer aus ist ein ostorientiertes Schlafzimmer erschlossen, vom Esszimmer aus ein innenliegendes Bad/WC. Im südöstlichen Gebäudeteil liegen zwei Maisonette-Wohnungen mit ähnlicher Konzeption. Es gibt eine Diele bzw. Flur mit interner Treppe ins 2. Dachgeschoß, ein Bad/WC sowie ein Wohn-/Essraum mit Küche. Die nördliche Wohnung ist nach Norden und Osten orientiert, das Bad/WC ist innenliegend. Die südliche Wohnung ist süd- und ostorientiert. Im 2. Dachgeschoß liegen jeweils ein ostorientiertes Schlafzimmer, eine Dusche/WC sowie ein Abstellraum.

Im 2. Dachgeschoß liegt im südlichen Gebäudeflügel auf der Westseite ein Speicherraum mit lichter Raumhöhe unter dem First von rd. 2,55 m. Im 2. Dachgeschoß des nördlichen Gebäudeflügels ist gemäß Genehmigungsplan eine Wohnung geplant, die von beiden Treppenhäusern aus erschlossen werden kann. Sie ist zum Wertermittlungsstichtag nicht hergestellt.

Im Kellergeschoß liegen den Einheiten zugeordnete Kellerabteile, Technikräume und ein Müllraum. Die Tiefgarage umfasst acht Stellplätze und wird von Osten aus über eine Rampe erschlossen, die auch der Erschließung der geplanten Tiefgarage im nördlichen Grundstücksbereich dient.

4.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt lediglich in dem für diese Bewertung erforderlichen und wertrelevanten Umfang und nur für diesen Zweck. Es handelt sich nicht um eine technische Baubeschreibung, sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Baujahr: ca. 1996, vermutlich Sanierungen 2023

Gründung: Beton

Tragende Konstruktion: Stahlbeton, Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken:	Stahlbeton
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Wärmedämmung vermutlich baujahrestypisch, Mineralfaser, Dampfbremse oder -Sperr, Deckung Tonziegel Biberschwan, Rinnen/Fallrohre Kupferblech, Schneefanggitter
Treppen:	Stahlbeton, Belag Keramik, Geländer Stahl
Wandoberflächen:	Putz gestrichen, Keramik
Bodenbeläge:	Naturstein, Keramik, Kunststoff
Deckensichtflächen:	Putz oder Trockenbau, gestrichen, Laden und Untersicht Durchfahrt Paneele
Hauseingang:	Metallrahmentür, Glasfüllung, Seitenteil verglast bzw. Paneel mit Einbau-Klingel-/Gegensprech-/Briefkastenanlage, Überdeckung durch Stahl-/Glas-Anbau
Innentüren:	beschichtete oder furnierte Türblätter, U-Zargen Stahl oder Holz
Fenster:	Alufenster, Wärmeschutz-Sprossenverglasung (Baujahr), Fensterbänke Naturstein, Alu, tlw. Sonnenschutz, Dachflächenfenster Holz, Wärmeschutzverglasung; Anbau Süd Stahl- oder Alu-/Glaskonstruktion, Pultdach verglast, Sonnenschutzeinrichtung
Heizung:	gasbefeuerte Zentralheizung (1996), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Flachradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Verteilung, Anschluss für Herd/Ofen
Sanitärausstattung:	(baujahrestypisch): Wohnung DG 3.1: Einbauwanne, Einbau-Duschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Wand-WCs, Anschluss für Waschmaschine; Laden West: Urinal
Besondere Einbauten:	Keine
Tiefgarage:	Massivkonstruktion Stahlbeton, tlw. erdüberdeckt, Boden Betonestrich, Ablaufrinne, Rolltor Alu, Rampe Betonpflaster

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Freiflächen:	Betonpflaster, Betonplatten
--------------	-----------------------------

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Keine.

4.4 Raumstruktur und Kennzahlen

Grundlage sind die vorliegenden Pläne M. 1:100. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Augsburger Straße 38					
Erdgeschoß	1	24,910	15,035	374,52	
"	1	21,290	2,000	42,58	
"	1	11,000	5,700	62,70	
"	1	12,550	5,130	64,38	
Geschoßfläche EG					544,18
1. Obergeschoß	1	24,910	15,035	374,52	
"	1	16,040	12,550	201,30	
Geschoßfläche 1. OG					575,82
1. Dachgeschoß	1	24,910	13,000	323,83	
"	1	16,800	10,150	170,52	
Geschoßfläche 1. DG					494,35
2. Dachgeschoß	1	16,270	8,300	135,04	
"	-1	3,480	2,360	-8,21	
"	1	19,600	5,700	111,72	
Geschoßfläche 2. DG					238,55
Geschoßfläche gesamt					1.852,91
Grundstücksteil Süd					919
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)					2,02
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					
Krankenhausstraße 1					
Erdgeschoß	1	35,230	21,460	756,04	
"	-1	7,495	6,960	-52,17	
Geschoßfläche EG					703,87
1. Obergeschoß	1	35,230	14,500	510,84	
Geschoßfläche 1. OG					510,84
2. Obergeschoß	1	35,230	14,500	510,84	
Geschoßfläche 2. OG					510,84
Dachgeschoß	1	35,230	13,000	457,99	
"	-4	3,000	2,000	-24,00	
Geschoßfläche DG					433,99
Geschoßfläche gesamt					2.159,53
Grundstück					1.000
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)					2,16
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFIV (2004):					
OG Wohnung 2.1	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Diele	lt. Plan			7,66	
Flur	lt. Plan			11,05	
Bad/WC	lt. Plan			3,83	
Küche	lt. Plan			4,82	
Wohnzimmer	lt. Plan			27,63	
Schlafzimmer	lt. Plan			19,00	
Wohnfläche Wohnung 2.1					73,99
OG Wohnung 2.2					
Flur	lt. Plan			4,28	
Bad/WC	lt. Plan			6,59	
Kochen/Essen/Wohnen	lt. Plan			36,87	
Schlafzimmer	lt. Plan			20,63	
Wohnfläche Wohnung 2.2					68,37
OG Wohnung 2.10					
Kochen/Essen/Wohnen	lt. Plan			24,95	
Bad/WC	lt. Plan			5,13	
Schlafzimmer	lt. Plan			10,34	
Wohnfläche Wohnung 2.10					40,42
DG Wohnung 3.1					
Diele	lt. Plan			7,67	
Bad/WC	lt. Plan			6,56	
Küche	lt. Plan			8,20	
Wohnzimmer	lt. Plan			36,90	
Dusche/WC	lt. Plan			4,20	
Schlafzimmer	lt. Plan			20,66	
Abstellraum	lt. Plan			6,21	
Wohnfläche Wohnung 3.1					90,40
DG Wohnung 3.2					
Flur	lt. Plan			4,73	
Abstellraum	lt. Plan			1,48	
Kochen/Essen	lt. Plan			17,19	
Wohnzimmer	lt. Plan			19,26	
Bad/WC	lt. Plan			6,77	
Schlafzimmer	lt. Plan			17,56	
Wohnfläche Wohnung 3.2					66,99
DG Wohnung 3.3					
Diele	lt. Plan			7,48	
Flur	lt. Plan			1,46	
Abstellraum	lt. Plan			1,49	
Bad/WC	lt. Plan			7,58	
Schlafzimmer	lt. Plan			18,99	
Wohnzimmer	lt. Plan			26,48	
Küche	lt. Plan			8,15	
Schlafzimmer	lt. Plan			12,68	
Wohnfläche Wohnung 3.3					84,31
DG Wohnung 3.11					
Diele	lt. Plan			15,09	
Bad/WC	lt. Plan			4,70	
Küche	lt. Plan			7,11	
Wohnen/Essen	lt. Plan			30,25	
DG 2 Flur	lt. Plan			4,84	
Abstellraum	lt. Plan			4,81	
Dusche/WC	lt. Plan			2,87	
Schlafzimmer	lt. Plan			12,87	
Wohnfläche Wohnung 3.11					82,54
DG Wohnung 3.12					
Diele	lt. Plan			5,13	
Flur	lt. Plan			9,95	
Bad/WC	lt. Plan			6,62	
Küche	lt. Plan			10,07	
Wohnen/Essen	lt. Plan			29,31	
DG 2 Flur	lt. Plan			3,25	
Abstellraum	lt. Plan			7,33	
Dusche/WC	lt. Plan			3,74	
Schlafzimmer	lt. Plan			13,34	
Wohnfläche Wohnung 3.12					88,74
Summe Wohnfläche					595,76

Nutzungsfläche (DIN 277)					
EG Laden rechts					
Laden inkl. Treppe	lt. Plan			162,43	
Teeküche	lt. Plan			11,06	
WCs	lt. Plan			8,33	
Nutzungsfläche EG Laden rechts					181,82
EG Laden links					
Laden	lt. Plan			149,37	
WCs	lt. Plan			14,17	
Teeküche	lt. Plan			11,67	
Lager	lt. Plan			61,74	
WCs	lt. Plan			2,38	
Cafebar	lt. Plan			5,55	
Nutzungsfläche EG Laden links					244,88
OG Büro					
Flur	lt. Plan			31,84	
Archiv	lt. Plan			15,43	
WCs	lt. Plan			6,48	
Gruppenraum 2	lt. Plan			21,53	
Gruppenraum 1	lt. Plan			22,99	
Unterricht 4	lt. Plan			12,56	
Unterricht 3	lt. Plan			7,14	
Unterricht 2	lt. Plan			9,54	
Unterricht 1	lt. Plan			7,70	
Nutzungsfläche OG Büro					135,21
OG Praxis					
Empfang	lt. Plan			38,28	
Anmeldung	lt. Plan			6,85	
Sprechzimmer 3	lt. Plan			9,20	
Sprechzimmer 2	lt. Plan			11,62	
Sprechzimmer 1	lt. Plan			12,96	
Büro	lt. Plan			7,81	
Labor 2	lt. Plan			9,80	
Labor 1	lt. Plan			10,75	
Archiv	lt. Plan			2,40	
Küche	lt. Plan			10,89	
Flur	lt. Plan			3,79	
Bad	lt. Plan			5,17	
WCs	lt. Plan			4,61	
Nutzungsfläche OG Praxis					134,13
Nutzungsfläche gewerblich					696,04

Summe Wohn-/Nutzungsfläche **1.291,80**

Realisierbare Wohnfläche Ausbau Wohnung Nr. 4.2: 51,54

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Unfertige Bauleistungen im Bereich Schaufenster Ost Lager (Pflasterbelag/Schwelle Tor), Deckenverkleidung Untersicht Fehlstelle, im Laden West (Deckenbereich nördlich), im Durchgangsbereich Erd- und Kellergeschoß Nord, Anstrich Rampenwand Süd fehlt, Abdeckung Ablaufrinne Rampe korrodiert;

Zustand/Ausstattung:

Die Ausstattung ist weitgehend baujahrestypisch und als durchschnittlich zu bewerten. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen ist noch zeitgemäß. Es besteht Instandsetzungs- und Fertigstellungsbedarf. Marktüblich ist bei Nutzerwechsel in den Mieteinheiten mit Modernisierungsbedarf zu rechnen.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis liegt für das Bestandsgebäude nicht vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Vorschriften hinsichtlich der energetischen Eigenschaften erfüllt werden. Aufgrund des Baujahrs und des vorgefundenen Bestands ist von einem durchschnittlichen Energiebedarf auszugehen. Energetisches Verbesserungspotential besteht insbesondere im Bereich der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energien).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in der Substanz rd. 28 Jahre altes Wohn-/Geschäftshaus in unterdurchschnittlicher Wohnlage und durchschnittlicher Geschäftslage von Dachau. Das Objekt fügt sich wegen der verwendeten Materialien (verputzte Fassade, Ziegelddeckung) und Formensprache (steiles Satteldach ohne Dachüberstand, Dachgauben) baulich in das Stadtbild ein.

Die Ladeneinheiten im Erdgeschoß sind flexibel nutzbar und verfügt über eine hinreichende Ausstattung. Die Gesamtfläche wäre als eine große Ladeneinheit, als zwei Einheiten wie vorliegend und als drei Einheiten nutzbar. Die Verbindung der östlichen Einheit mit der darüberliegenden Büroebene könnte zurückgebaut werden. Die Länge der Schaufensterfronten steht in lagebedingt hinreichendem Verhältnis zur Nutzfläche und Ladentiefe. Die potenziell dritte kleine Ladeneinheit im Norden ist von der Augsburgener Straße aus nicht einsehbar. Größere zusätzliche Lagerflächen, etwa im Kellergeschoß, bestehen nicht. Die Anlieferbarkeit ist gut. Die Einheiten bieten sich für Nutzungen an, die auf keine hohe Passantenfrequenz angewiesen sind. Die Vermietbarkeit der Ladeneinheiten ist als durchschnittlich einzustufen.

Die Büro-/Praxiseinheiten im 1. Obergeschoß sind flexibel nutzbar. Eine weitere Aufteilbarkeit besteht nicht. Die Ausstattung der Praxiseinheit ist nutzungsspezifisch zweckmäßig. Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig. Nachteilig ist das Fehlen eines Aufzugs. Barrierefreiheit ist somit nicht gegeben. Grundsätzlich nachteilig, jedoch für vergleichbare Objekte am Rand der Altstadt üblich ist

das Fehlen von Kundenparkplätzen am Objekt. Insgesamt ist jedoch die Vermietbarkeit der Büro-/Praxiseinheiten als gut zu bewerten.

Die Konzeption der Wohnungen ist weitgehend zweckmäßig, weist jedoch wegen vieler innenliegender Räume und großer Erschließungsflächen infolge des T-förmigen Gebäudes Schwächen auf. So weist die Wohnung Nr. 2.1 im 1. Obergeschoß rd. 19 m² innenliegende Erschließungsflächen sowie Bad und Küche jeweils innenliegend auf. Wohn- und Schlafzimmer sind ost- bzw. westorientiert, sind jedoch wegen des großen Gebäuderücksprungs des nördlichen Gebäudeflügels hinsichtlich Belichtung benachteiligt. Die Wohnung Nr. 2.2 ist günstig nach Westen orientiert, die Erschließungsflächen sind reduziert, dafür ist der Wohn-/Essraum ein Durchgangsraum. Nachteilig ist das innenliegende Bad. Die Grundrisskonzeption der Wohnung Nr. 2.10 ist vor dem Hintergrund der Größe zweckmäßig. Die Konzeption der Wohnung Nr. 3.1 ist wegen der Orientierung nach Süden und Norden sowie der beiden Bäder gut. Leicht nachteilig ist der Zuschnitt des Wohnraums und seine Eigenschaft als Durchgangsraum. Die Orientierung der Wohnung Nr. 3.2 tlw. nach Norden und die Lage nördlich des Gebäuderücksprungs ist leicht nachteilig, ebenso das innenliegende Bad. Die beiden Maisonette-Wohnungen Nr. 3.11 und 3.12 sind großzügig und durch die beiden Ebenen abwechslungsreich konzipiert. Bei Wohnung Nr. 3.11 wirken die Orientierung tlw. nach Norden und das innenliegende Bad im 2. Obergeschoß nachteilig. Die Konzeption der Wohnung Nr. 3.3 mit Orientierung nach Osten und Westen sowie mit natürlich belichtetem Bad ist gut. Die genehmigte und nach Ausbau realisierbare Wohnung Nr. 4.2 im Dachgeschoß des nördlichen Gebäudeflügels lässt eine durchschnittliche Wohnqualität erwarten. Nachteilig sind die Dachschrägen sowie die Belichtung lediglich über Dachflächenfenster. Die Vermietbarkeit der Wohnungen wird entsprechend ihrer Beurteilung als unterdurchschnittlich bis gut eingestuft.

Positiv ist das Vorhandensein einer Tiefgarage mit acht Stellplätzen. Allerdings steht nicht für jede der acht Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten ein Stellplatz zur Verfügung.

Eine Besonderheit des Bewertungsobjekts stellt das Bebauungspotential auf der nördlichen Grundstücksteilfläche dar. Im Grundsatz erhöht dieser Umstand einerseits das Investitionsvolumen, andererseits die Drittverwendungsmöglichkeit. Infolge der zum Wertermittlungsstichtag gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten werden vergleichbare Projekte nur noch in stark reduzierter Anzahl durchgeführt. Allerdings ist anzunehmen, dass die nördliche Teilfläche separat veräußerbar ist, entweder nach Realteilung oder zumindest nach Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz. Somit wäre ein weitgehend vermietetes Renditeobjekt und eine unbebaute Projektierungsfläche vermarktbar.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist wegen der Anzahl der Einheiten, der Mischung der Nutzungen Wohnen/Büro/Läden, der flexiblen Nutzungsmöglichkeit der Gewerbeeinheiten und des Bebauungspotentials als gut zu bewerten. Es bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in Form von Einzelhandel, Dienstleistungen, Büro, Verwaltung und Praxen an. Eine Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz erscheint grundsätzlich möglich.