

### **Vermarktungschancen:**

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die Lage am Rand der Altstadt, der weitgehend gute Zustand und die durch die Zahl der Einheiten und die Wohnnutzung gegebene Risikostreuung. Nachteilig wirken das erhöhte Vermietungsrisiko der Ladenflächen, die Schwächen der Grundrisskonzeption einiger Wohnungen, der Instandsetzungs-/Fertigstellungsbedarf sowie hinsichtlich der unbebauten Teilfläche die zum Stichtag ungünstigen Voraussetzungen zur Durchführung vergleichbarer Projekte. Das Objekt wird am örtlichen Immobilienmarkt als klassisches Anlage- bzw. Bauträgerobjekt beurteilt.

Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere nach Wohn-/Geschäftshäusern und Bauträgergrundstücken hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiträume verlängerten sich mitunter deutlich.

Objekte der vorliegenden Art werden selten gehandelt, wie die Daten des Immobilienmarktberichts 2022 sowie die Auskunft aus der Kaufpreissammlung belegen. Die Nachfrage nach Renditeobjekten ist als gering einzustufen, das Angebot ist ebenfalls knapp.

Im Kontext der Bevölkerungsstruktur von Dachau, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteneigenschaften werden die Vermarktungschancen für das Bewertungsobjekt insgesamt als unterdurchschnittlich eingestuft.

## **5. Marktanalyse**

### **5.1 Marktsegment**

Das Marktsegment der bebauten Gewerbegrundstücke inkl. Wohn-/Geschäftshäusern betrug laut dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Dachau im Jahr 2022 im Landkreis rd. 4 % aller bebauten Grundstücke. Der Anteil am Geldumsatz betrug rd. 21 %. Eine Kurzanalyse zum Stand August 2023 weist einen Rückgang der Kauffälle von bebauten Grundstücken im Landkreis von rd. 17 % aus.

Die dargestellte Nachfrage- und Angebotssituation lässt jedoch den Schluss zu, dass bei Vermarktung des Bewertungsobjekts eine entsprechende Nachfrage provoziert werden kann, nach Beurteilung aller Umstände jedoch eine nur unterdurchschnittliche Vermarktungsfähigkeit zuzuerkennen ist.

## 5.2 Marktdaten

### Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses:

Dem Marktbericht können keine Daten für die gegenständliche Objektart entnommen werden.

### Büro- und Einzelhandels-Immobilienmarkt:

Gemäß dem Preisspiegel Gewerbeimmobilien Herbst 2024 des IVD betragen die Multiplikatoren für Renditeobjekte im Landkreis Dachau bei Einkaufs-/Lagercentern 27,5, bei Büroobjekten 25,8 und bei City-Häusern 31,4. Für Büros werden Mietpreise von 8,00 €/m<sup>2</sup> (einfacher Nutzungswert), 10,50 €/m<sup>2</sup> (mittlerer Nutzungswert) und 13,80 €/m<sup>2</sup> (guter Nutzungswert) angegeben.

Im Standortprofil für den Landkreis Dachau des Gewerbeimmobilienmarktberichts 2024 der IHK werden folgende Mietpreise für die Stadt Dachau ausgewiesen:

#### Mieten Büroimmobilien nach Größe und Baujahr in der Stadt Dachau, 2023

Dachau	12,00 (7,00 - 19,12)
≤ 250 m <sup>2</sup>	12,66
> 250 m <sup>2</sup>	8,00
Einfach (Baujahr < 2014)	11,98
Gut (Baujahr 2014 – 2023)	14,50

Median (Spannweite), Angaben in €/m<sup>2</sup>

#### Mieten Einzelhandelsimmobilien nach Größe und Baujahr in der Stadt Dachau, 2023

Dachau	14,82 (12,07-29,28)
≤ 100 m <sup>2</sup>	15,00
> 100 m <sup>2</sup>	14,15
Einfach (Baujahr < 2014)	14,39
Gut (Baujahr 2014 – 2023)	16,88

Median (Spannweite), Angaben in €/m<sup>2</sup>

In den Jahren 2022 bis 2023 seien die Büromieten in den Planungsregionen Ingolstadt und München weiter gestiegen. Auch die Einzelhandelsmieten hätten in Städten mit überregionaler Anziehungskraft weiter zugelegt.

Im Jahr 2023 lagen die mittleren Angebotskaufpreise im gesamten Marktgebiet Oberbayern bei rund 4.310 €/m<sup>2</sup> (ohne die LHM: 3.633 Euro/m<sup>2</sup>) bei einer Spanne zwischen den Landkreisen und kreisfreien Städten von 2.300 €/m<sup>2</sup> bis knapp 8.000 €/m<sup>2</sup>.

Für den Landkreis Dachau wird für Büroimmobilien im Jahr 2023 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.571 €/m<sup>2</sup> (2.214 bis 8.579 €/m<sup>2</sup>), für Einzelhandelsimmobilien ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.960 €/m<sup>2</sup> (1.607 bis 13.725 €/m<sup>2</sup>) genannt.

### Wohn-Immobilienmarkt:

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland Herbst 2024 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstattungen des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist folgende Daten aus.

Dachau, Herbst 2024	Kaufpreis je m <sup>2</sup> WF	Mietpreis
Eigentumswohnungen Bestand	einfacher Wohnwert	3.720 €
	mittlerer Wohnwert	3.860 €
	guter Wohnwert	4.850 €
	sehr guter Wohnwert	5.130 €
		12,50 €
		15,20 €
		16,00 €
		17,30 €

### Kaufpreisangebote:

Die Immobilien Scout GmbH, Berlin, weist für die Stadt Dachau im Zeitraum Juli 2022 bis September 2024 folgende Kaufpreisangebote aus:

Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: PLZ-Bezirk 85221				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	2	4.078 €	2.565 € - 5.591 €	1.080
<=200 m²	2 (18,2%)	4.078 €	2.565 € - 5.591 €	959 (12%)
>200 - 500 m²	-	-	-	668 (8,3%)
>500 - 1.000 m²	-	-	-	633 (7,9%)
>1.000 m²	-	-	-	629 (7,8%)
Einzelhandel	1	5.212 €	-	1.408
<=100 m²	-	-	-	1.134 (14,1%)
>100 - 200 m²	1 (9,1%)	5.212 €	-	1.030 (12,8%)

### Mietpreisangebote:

Die Immobilien Scout GmbH, Berlin, weist für die Stadt Dachau im Zeitraum Juli 2022 bis September 2024 folgende Mietpreisangebote aus:

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 85221				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	58	14,27 €	8,00 € - 30,00 €	1.080
<=200 m²	54 (45,8%)	14,38 €	8,00 € - 30,00 €	959 (12%)
>200 - 500 m²	4 (3,4%)	12,83 €	11,49 € - 14,17 €	668 (8,3%)
>500 - 1.000 m²	-	-	-	633 (7,9%)
>1.000 m²	-	-	-	629 (7,8%)
Einzelhandel	25	19,65 €	10,00 € - 53,33 €	1.408
<=100 m²	15 (12,7%)	24,05 €	11,64 € - 69,57 €	1.134 (14,1%)
>100 - 200 m²	4 (3,4%)	13,93 €	9,88 € - 21,05 €	1.030 (12,8%)
>200 - 500 m²	6 (5,1%)	12,47 €	10,00 € - 14,17 €	1.015 (12,7%)

Die Nachfrage nach gewerblichen Kauf- und Mietobjekten wird mit stark überdurchschnittlich angegeben (Index 182, Bundesdurchschnitt = 100).

## 6. Wertermittlung

### 6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **Umsatzsteuer:**

Immobilien, die sich ganz oder teilweise zur gewerblichen Vermietung eignen, können zumindest teilweise zu umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen genutzt. Der Eigentümer hat regelmäßig das Optionsrecht auf Umsatzsteuer. Durch die Ausübung des Optionsrechts erwachsen in der Regel Vorteile, da Investitionskosten durch die Umsatzsteuer-Rückerstattung kurzfristig vermindert werden. Daher wird das Optionsrecht auch weitestgehend ausgeübt, sofern die Voraussetzungen vorliegen. Dieser gewöhnliche Geschäftsverkehr wird regelmäßig in Kauf- oder Mietverträgen dokumentiert, in aller Regel wird ein Nettokaufpreis bzw. eine Nettomiete zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vereinbart. Daher enthalten sämtliche Wertansätze und Ergebnisse dieser Bewertung keine mögliche Umsatzsteuer.

### 6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für die vorliegende Objektart existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein noch hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nur wenige Kaufpreise entnommen werden, deren Objekteigenschaften zudem nicht hinreichend bekannt bzw. erfassbar sind. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der vorliegenden Kaufpreise aus Gründen einer transparenten Wertermittlung und zur Bemessung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

Es existiert ein homogener Mietmarkt für vergleichbare Einheiten in Büro- und Geschäftshäusern sowie für Wohnraum, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Für Wohnraum ist der örtliche Mietspiegel in Verbindung mit der Mieterschutzverordnung zu berücksichtigen. Eine marktgerechte Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ist auf Grundlage von Immobilienmarktberichten und branchenspezifischen Erfahrungswerten möglich. Zudem ist das Bewertungsobjekt ein Objekttyp, dessen Preis am örtlichen Immobilienmarkt eindeutig durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Diesen sind Marktdaten wie Renditezinssätze und Vervielfältiger des Jahresrohertrages geläufig, so dass ihre Kaufpreiskalkulation im Wesentlichen von diesen Marktdaten und der erzielbaren bzw. tatsächlichen Miete abhängt. Motive der Eigennutzung stehen bei Kaufüberlegungen gewöhnlich nicht im Vordergrund. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Ertragswertverfahren angewandt.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt für den bebauten Grundstücksteil nicht in Betracht, da es sich um ein klassisches Renditeobjekt handelt und die Herstellungskosten bei der Werteinschätzung am örtlichen Immobilienmarkt keine Rolle spielen. Es liegen am örtlichen Markt keine Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert vergleichbarer Objekte liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist daher nicht möglich. Alle genannten Kriterien sprechen beim bebauten Grundstücksteil gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb dies im Rahmen dieser Bewertung unterbleibt.

Die auf der Projektierungsfläche bereits begonnenen Baumaßnahmen sind geeignet, die marktüblichen Investitionen bei Projektrealisierung zu vermindern. Sie sind daher im Grundsatz wertrelevant. Für die Ermittlung des Wertanteils der erfolgten Maßnahmen eignet sich das Sachwertverfahren, dass auf gewöhnlichen Herstellungskosten gründet.

## 6.2 Vergleichswert

### 6.2.1 Bebautes Grundstück

Dem Gutachterausschuss liegen für Wohn-/Geschäftshäuser zum Wertermittlungsstichtag folgende Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Kaufpreissammlung ab 2022						Grdst.	WF/NUF	Kaufpreis
Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	
1	02/2023	Dachau Ost	Wohn-/Gesch.	9 WE, 1 GE	1962	918		2.200.000 €
2	03/2022	Dachau Altstadtring	Wohn-/Gesch.	17 WE/GE, 31 TG-Stpl.	1993	4.774		9.000.000 €

Die Lage und das Baujahr von Objekt Nr. 2 sind sehr gut mit den Daten des Bewertungsobjekt vergleichbar. Der Kauffall liegt allerdings knapp drei Jahres zurück, die deutlichen Veränderungen am Immobilienmarkt hatten mutmaßlich noch keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Objekt Nr. 1 weist nur eine Gewerbeeinheit auf, ist damit nahezu als Mehrfamilienhaus anzusehen, worauf auch die dezentrale Lage hinweist.

Bei beiden Objekten ist die Wohn-/Nutzungsfläche nicht bekannt, was eine Auswertung der Kaufpreise und Einordnung in die vorliegenden Marktdaten unmöglich macht.

Wegen der in wesentlichen Parametern nicht bekannten Eigenschaften der Kaufobjekte und der nicht gesichert erfassbaren Objektunterschiede ist eine Ableitung des Verkehrswerts des Bewertungsobjekts nicht hinreichend gesichert möglich.

### 6.2.2 Bodenwert

Beim Gutachterausschuss wurden keine zeitnah realisierten, geeigneten Kaufpreise für mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Objekte recherchiert. Es erfolgt die Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert, wie es § 40 Abs. 2 ImmoWertV vorsieht:

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dachau weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von **1.700 €/m<sup>2</sup>** aus. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnbauflächen, eine Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> und eine wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ von 0,70. Diese GFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen nach BauNVO 1990. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

Abweichungen des Richtwertgrundstückes vom Bewertungsobjekt sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Aufgrund der unter Nr. 5 beschriebenen Marktsituation, insbesondere der weiterhin verhaltenen Nachfrage nach Renditeobjekten und Bauträgergrundstücken wird eine Indexierung in Höhe von – 10 % als marktgerecht erachtet.

Die realisierte, wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ des bebauten Grundstücksteils (919 m<sup>2</sup>) weicht mit rd. 2,02 von der des Bodenrichtwerts nach oben ab. Der Gutachterausschuss veröffentlicht hinsichtlich der WGFZ-Umrechnung die Umrechnungskoeffizienten der LH München zur Umrechnung bei individuellem Wohnbau Land. Gegenständlich handelt es sich jedoch um ein gemischt

genutztes Wohn-/Geschäftsgrundstück. Es wird daher die Anwendung der vom Gutachterausschuss der LH München veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Mischgebiete als marktgerecht erachtet. Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei Umrechnung der WGFZ 0,70 auf 2,02 interpoliert 2,02/0,85.

Auf der nördlichen, unbebauten Teilfläche (1.000 m<sup>2</sup>) ist eine wertrelevante Geschoßfläche von 2,16 genehmigt. Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei Umrechnung der WGFZ 0,70 auf 2,16 interpoliert 2,16/0,85.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich erachtet. Einerseits liegt das Objekt im äußersten Süden der Richtwertzone nahe der Altstadt, was sich positiv auf die Geschäftslage auswirkt. Andererseits ist die Wohnlage wegen der Immissionen benachteiligt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung der Grundstücksgröße wird über die WGFZ-Anpassung hinaus als nicht erforderlich erachtet, zudem der Gutachterausschuss hierfür keine Umrechnungskoeffizienten mehr ausweist.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als objektspezifischer Bodenwert aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

Südliche Teilfläche: 1.700 €/m <sup>2</sup> x 0,9 x 2,02/0,85	3.636 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert südliche Teilfläche:</b> 919 m <sup>2</sup> x 3.636 €/m <sup>2</sup>	<b>3.341.000 €</b>
Nördliche Teilfläche: 1.700 €/m <sup>2</sup> x 0,9 x 2,16/0,85	3.888 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert nördliche Teilfläche:</b> 1.000 m <sup>2</sup> x 3.888 €/m <sup>2</sup>	<b>3.888.000 €</b>

## 6.2.3 Ertragswert bebauter Grundstücksteil

### Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (§§ 4 ImmoWertV)

Die ImmoWertV (2021), Anlage 1, sieht für Wohnhäuser mit Mischnutzung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor, für Geschäftshäuser von 60 Jahren. Aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts können 70 Jahre als angemessen angesetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag rd. 28 Jahre alt. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Wertrelevante Modernisierungen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Es ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von **42 Jahren**. Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Ertragswertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standdauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar.

### Rohertrag aus Vermietung (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden Marktdaten und der Objekteigenschaften sowie bei Wohnraum unter Berücksichtigung des Mietspiegels für Dachau 2024 bzw. der geltenden Mietpreisbremse (Zuschlag von max. 10 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete) werden folgende marktüblich erzielbaren Mietpreise festgestellt, jeweils monatlich, netto ohne Nebenkosten, ohne Mehrwertsteuer:

Läden EG	13,50 €/m <sup>2</sup>
Büro/Praxis 1. OG	14,35 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 2.1	12,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 2.2	12,64 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 2.10	13,13 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 3.1	12,69 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 3.2	12,64 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 3.3	12,96 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 3.11	12,96 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 3.12	12,54 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 4.2 (nach fiktivem Ausbau)	12,00 €/m <sup>2</sup>
TG-Stellplatz (jeweils)	80 €

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die ImmoWertV (2021), Anlage 3 sieht bei gewerblicher Nutzung 3 % des Jahresrohertrags für Verwaltungskosten vor, je Wohneinheit zum Wertermittlungsstichtag 359 €/a, je Garagenstellplatz 47 €/a. Bei 13 Wohn-/Gewerbeeinheiten und 8 TG-Stellplätzen ergäben sich 5.043 €/m<sup>2</sup>. In die Berechnung werden 2,5 % der Jahresroherträge übernommen, das entspricht 5.530 €/a.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß ImmoWertV (2021), Anlage 3 für gewerbliche Objekte wie Büros und Läden mit 100 % des Ansatzes für Wohnnutzung angegeben. Für Wohnungen betragen die Instandhaltungskosten zum Stichtag 14 €/m<sup>2</sup> pro Jahr, für TG-Stellplätze 106 €/a. Bei 1.343 m<sup>2</sup> WF/NUF und 8 TG-Stellplätzen ergeben sich 19.650 €/a. Für das Bewertungsobjekt werden 10,0 % des Jahresrohertrags, entspricht 22.123 € bzw. rd. 15,84 €/m<sup>2</sup> WF/NUF.

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an die ImmoWertV (2021), Anlage 3 für die vorliegend gemischte Nutzung mit 3,0 % angesetzt:

<b>Bestandteil</b>	<b>Wertansatz (absolut)</b>	<b>Anteil (relativ) am Jahresrohertrag</b>
Verwaltungskosten	5.530 €	2,5 %
Instandhaltungskosten	rd. 15,84 €/m <sup>2</sup> WF/NUF	10,0 %
Mietausfallwagnis	-	3,0 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>SUMME:</b>	<b>15,5 %</b>

Hinweis: hierbei handelt es sich lediglich um modellkonforme Ansätze von Bewirtschaftungskosten, die von tatsächlich erforderlichen Bewirtschaftungskosten mitunter stark abweichen können.

### **Liegenschaftzinssatz (§§ 21 und 33 ImmoWertV)**

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Dachau veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Der IVD nennt als Erfahrungswerte für Wohn-/Geschäftshäuser mit einem Gewerbeanteil von 20 bis 80 % im Jahr 2024 eine Spanne von Liegenschaftszinssätzen zwischen 4,0 und 7,5 %. Es ist davon auszugehen, dass es sich um bundesdeutsche Durchschnittswerte handelt. Der örtliche und regionale Immobilienmarkt dürfte im unteren Bereich der Spanne anzusiedeln sein.

Für Wohnhäuser mit Gewerbeanteil > 30 %, ohne Denkmalschutz, in allen Wohnlagen weist der Gutachterausschuss der LH München für das Jahr 2023 Liegenschaftszinssätze zwischen 1,8 und 2,8 %, im Mittel von 2,1 % aus, für Büro-/Geschäftshäuser im Mittel von 3,9 % (3,5 bis 4,3 %). Die marktgerechten Liegenschaftszinssätze für Dachau dürften über denen der Landeshauptstadt München liegen. Zudem liegen die der Auswertung zugrundeliegenden Kaufpreise über ein Jahr zurück.

Erhöhend auf den Liegenschaftzinssatz wirkt vorliegend der hohe gewerbliche Anteil am Jahresrohertrag (rd. 52 %), hier wiederum der hohe Anteil der Ladennutzungen. Erhöhend wirken zudem die Objektgröße sowie das steigende Kapitalmarkt-Zinsniveau. Vermindernd wirkt die zentrumsnahen, städtische Lage.

Aufgrund der Objekteigenschaften und der vorliegenden Marktdaten wird ein Liegenschaftszinssatz von **3,75 %** als marktkonform angesetzt. Darüber hinaus ist keine Marktanpassung zum Ertragswert erforderlich.

### Ertragswert-Ermittlung

Lage	Nutzung	Fläche/Stück	Mietertrag je m <sup>2</sup> /Stck.	Jahresrohertrag	
EG rechts	Laden	181,82 m <sup>2</sup>	13,50 €	x 12	<b>29.455 €</b>
EG links	Laden	244,88 m <sup>2</sup>	13,50 €	x 12	<b>39.671 €</b>
1.OG	Büro	135,21 m <sup>2</sup>	14,35 €	x 12	<b>23.283 €</b>
1.OG	Praxis	134,13 m <sup>2</sup>	14,35 €	x 12	<b>23.097 €</b>
1. OG	Wohnung 2.1	73,99 m <sup>2</sup>	12,00 €	x 12	<b>10.655 €</b>
1. OG	Wohnung 2.2	68,37 m <sup>2</sup>	12,64 €	x 12	<b>10.370 €</b>
1. OG	Wohnung 2.10	40,42 m <sup>2</sup>	13,13 €	x 12	<b>6.369 €</b>
DG	Wohnung 3.1	90,40 m <sup>2</sup>	12,69 €	x 12	<b>13.766 €</b>
DG	Wohnung 3.2	66,99 m <sup>2</sup>	12,64 €	x 12	<b>10.161 €</b>
DG	Wohnung 3.3	84,31 m <sup>2</sup>	12,96 €	x 12	<b>13.112 €</b>
DG	Wohnung 3.11	82,54 m <sup>2</sup>	12,96 €	x 12	<b>12.837 €</b>
DG	Wohnung 3.12	88,74 m <sup>2</sup>	12,54 €	x 12	<b>13.354 €</b>
DG	Wohnung 4.2	51,54 m <sup>2</sup>	12,00 €	x 12	<b>7.422 €</b>
TG	Kfz-Stellplatz	8	80,00 €	x 12	<b>7.680 €</b>
<b>Jahresrohertrag</b>					<b>221.230 €</b>

./. **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmowertV)** 15,5% - **34.291 €**

**Jahresreinertrag (§ 31 ImmowertV)** **186.940 €**

./. **Bodenwertverzinsung aus** **3.341.000 €** 3,75% - **125.288 €**

**Gebäudeertragsanteil** **61.652 €**

**Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmowertV)** 3,75%

**Barwertfaktor (42 Jahre) (§ 34 ImmowertV)** **20,99**

**Ertragswert bauliche Anlagen** **1.294.077 €**

Bodenwertanteil 4.164.000 €

**Vorläufiger Ertragswert** **5.458.077 €**

Der vorläufige Ertragswert beträgt das 24,7-Fache des Jahresrohertrages bzw. rd. 4.064 €/m<sup>2</sup> WF/NUF. Das Ergebnis liegt vor dem Hintergrund der Objekt- und Lagedaten in einem plausiblen Verhältnis zu den unter Nr. 5.2 genannten Marktdaten.

## 6.3 Sachwert unbebauter Grundstücksteil

Auf dem Grundstück wurden Bauleistungen in Form von Erdarbeiten durchgeführt, die den baulichen Anlagen im Sinne von § 36 ImmoWertV (Sachwert baulicher Anlagen) zuzuordnen sind. Da sich ein potenzieller Käufer die gewöhnlichen Aufwendungen für diese Bauleistungen spart, sind sie im Grundsatz als werthaltig anzusehen.

### Massenermittlung

Im Folgenden werden die Massen der ausgeführten Leistungen überschlägig ermittelt. Es handelt sich hierbei nicht um eine exakte Massenermittlung, sondern lediglich um eine überschlägige, wertorientierte Betrachtung, die nur im Zusammenhang mit dem gewählten Ansatz von Herstellungskosten verwendet werden kann.

Die überwiegende Fläche des nördlichen Grundstücksteils wurde auf einer Tiefe in etwa des Kellergeschoßes ausgehoben. Angesetzt werden aus Messung aus dem Orthofoto (BayernAtlas) eine Fläche von rd. 920 m<sup>2</sup> und eine mittlere Tiefe von rd. 3,20 m. An der Ostgrenze wurde auf einer Länge von rd. 38 m ein Verbau aus einer Stahl-Spundwand (Stahlprofile zwischen IPE-Trägern) hergestellt. Somit ergeben sich folgende wertrelevante Massen:

<b>Baugrubenaushub:</b> 920 m <sup>2</sup> x 3,20 m	2.944 m <sup>3</sup>
<b>Baugrubenverbau:</b> 38 m x 3,20 m	122 m <sup>2</sup>

### Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Eine Alterswertminderung der durchgeführten Leistungen erfolgt nicht, da zum Wertermittlungsstichtag noch kein Gebäude erstellt wurde. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit **1,0**.

### Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für den gegenständlichen Fall ergibt sich, dass im Sachwertverfahren nicht die tatsächlichen, sondern die für nach Art und Standard vergleichbaren Neubauten üblichen Kosten anzusetzen sind.

Auf Grundlage von Erfahrungswerten und der statistischen Kostenkennwerte für Bauelemente gemäß BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern werden für den Aushub ortsübliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag in Höhe von **45 €/m<sup>3</sup>**, für den Baugrubenverbau in Höhe von **900 €/m<sup>2</sup>** als werthaltig angesetzt.

Da die gewöhnlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt wurden, ist eine Indexierung nicht erforderlich.

Da die gewöhnlichen Herstellungskosten für die gegenständliche Lage ermittelt wurden, ist der Ansatz eines Regionalfaktors nicht erforderlich. Zudem wurde ein solcher vom zuständigen Gutachterausschuss nicht ermittelt.

#### **Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):**

Es liegen keine Markterkenntnisse darüber vor, dass Kaufpreisanteile für nach gewöhnlichen Kosten ermittelte Bauleistungen von diesen entscheidend abweichen. Der Ansatz eines Sachwertfaktors auf die angesetzten Bauleistungen oder gar auf den bereits marktgerecht ermittelten Bodenwert ist daher unbegründet.

#### **6.3.1 Sachwert-Ermittlung unbebauter Grundstücksteil**

Herstellungsjahr	nicht bekannt
Alterswertminderungsfaktor	1,0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
Baugrubenaushub: $2.944 \text{ m}^3 \times 45 \text{ €/m}^3$	132.480 €
Baugrubenverbau: $122 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €/m}^2$	109.800 €
Gesamt-Herstellungskosten	242.280 €
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV:	x 1,0
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag</b>	<b>242.280 €</b>
<b>Vorläufiger Bodenwert nördliche Teilfläche</b>	<b>3.888.000 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>4.130.280 €</b>

#### **6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### **Mängel/Schäden/Fertigstellungsbedarf gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV**

Beim bebauten Grundstücksteil werden die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel und Schäden sowie insbesondere der Fertigstellungsbedarf und der Ausbau der Wohnung Nr. 4.2 im Dachgeschoß (rd. 52 m<sup>2</sup>) in Anlehnung an den überschlägig geschätzten Investitionsaufwand durch angemessenen Wertabschlag in Höhe von **- 240.000 €** berücksichtigt. Berücksichtigt werden hier im Hinblick auf eine modellkonforme Anwendung des maßgeblichen Ertragswertverfahrens nur die Umstände, die wertrelevant von den baujahresähnlichen Objekten abweichen.

Bei diesem Ansatz handelt es sich um einen pauschalisierten und wertorientierten Minderungsbeitrag, der nicht identisch mit tatsächlichen Investitionskosten sein muss. Die geschätzte Pauschale dient lediglich der Angleichung an den alterswertgeminderten und ggf. marktangepassten Wert und berücksichtigt lediglich die vor dem Hintergrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr als rentierlich erachteten Instandsetzungen und Modernisierungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht jeder Mangel oder Schaden so erheblich ist, dass er zu einer Wertminderung führt, da insbesondere bei älteren Objekten eine Hinnahme

von Mängeln und Schäden eher gegeben ist. Der Ansatz dient diesbezüglich der Anpassung des Bewertungsobjekts an den Zustand, der in den Bewertungsverfahren unterstellt wurde.

Der BGH führt hierzu u.a. in seinem Urteil vom 24.01.1963 – III ZR 149/61 aus: „Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), [...] so gilt dies umso mehr für die Instandhaltungskosten. [...] Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“

## 7. **Verkehrswert**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „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 in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

**Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert bebauter Teil** **5.458.077 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 240.000 €**

**Marktangepasster, vorläufiger Sachwert unbebauter Teil** **4.130.280 €**

Der Ertragswert ist auf Grund der Systematik vom Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete sowie des Liegenschaftszinssatzes abhängig. Die hier angesetzten, aufgrund der Objekteigenschaften marktüblich erzielbaren Mietpreise sowie der Ansatz eines nutzungs- und objektspezifischen, marktorientierten Liegenschaftszinssatzes zeigen, dass Ertragsüberlegungen ein Ergebnis im plausiblen Verhältnis zu zu objekttypischen Ertragswertfaktoren haben. Der vorläufige Ertragswert entspricht dem 24,7-Fachen des Jahresrohertrages, was vor dem Hintergrund der Objekteigenschaften in einem plausiblen Verhältnis zu den Parametern der Vergleichsobjekte liegt. Der vorläufige Ertragswert ist daher als marktgerecht anzusehen. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Im Sachwertverfahren wurde der übliche Wertanteil der erbrachten Bauleistungen marktgerecht angesetzt. Umstände, die für eine Marktanpassung sprächen, sind nicht bekannt.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem vorläufigen Ertrags- und Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und unter marktgerechter Rundung.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum  
**Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025**

für das Grundstück Flurstück Nr. 612/2, Gemarkung Dachau,  
Augsburger Straße 38, 85221 Dachau,

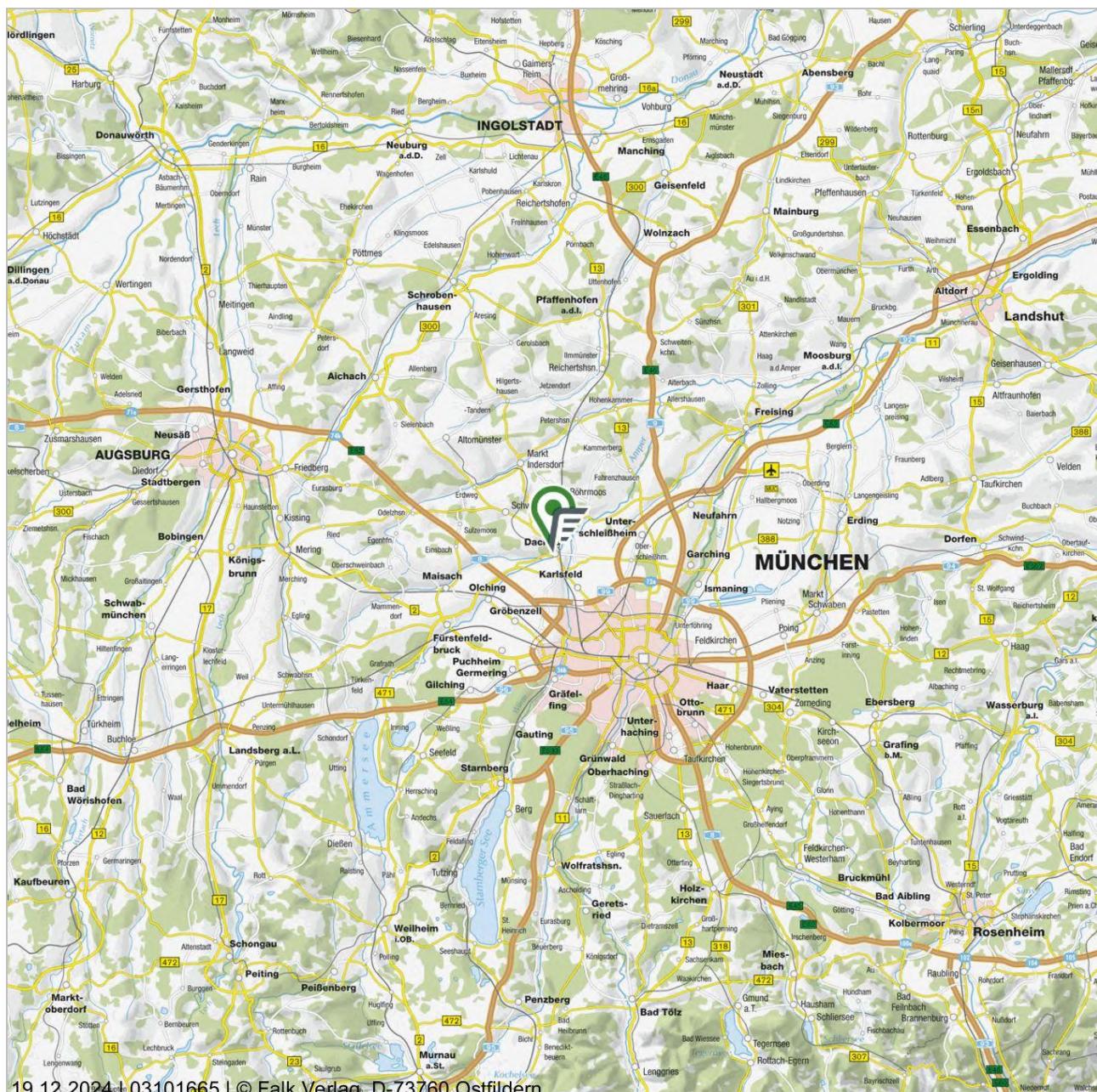
ein Verkehrswert (Marktwert) von

**9.350.000 €**

(in Worten: neunmillionendreihundertfünfzigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

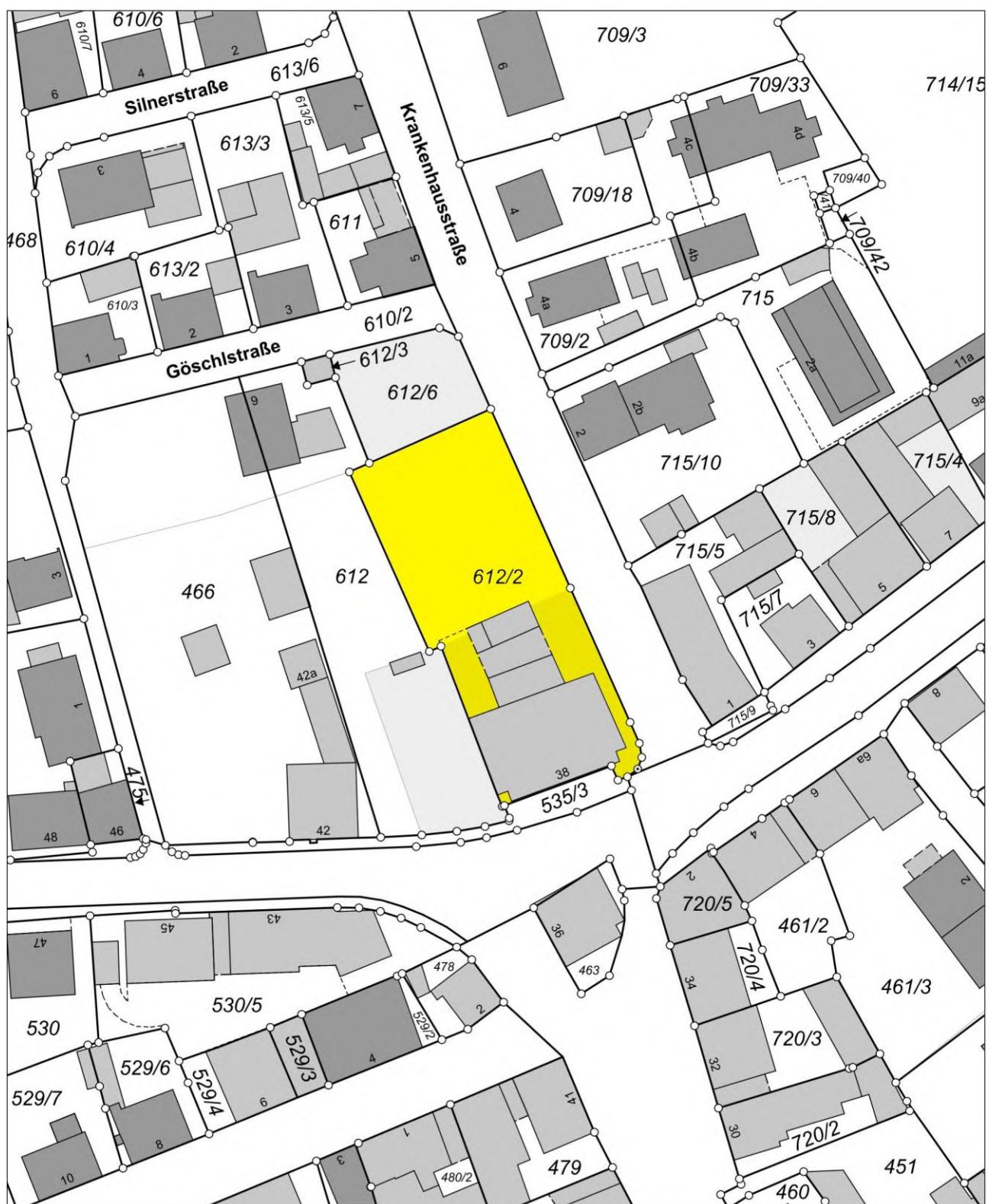


19.12.2024 | 03101665 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Übersichtskarte

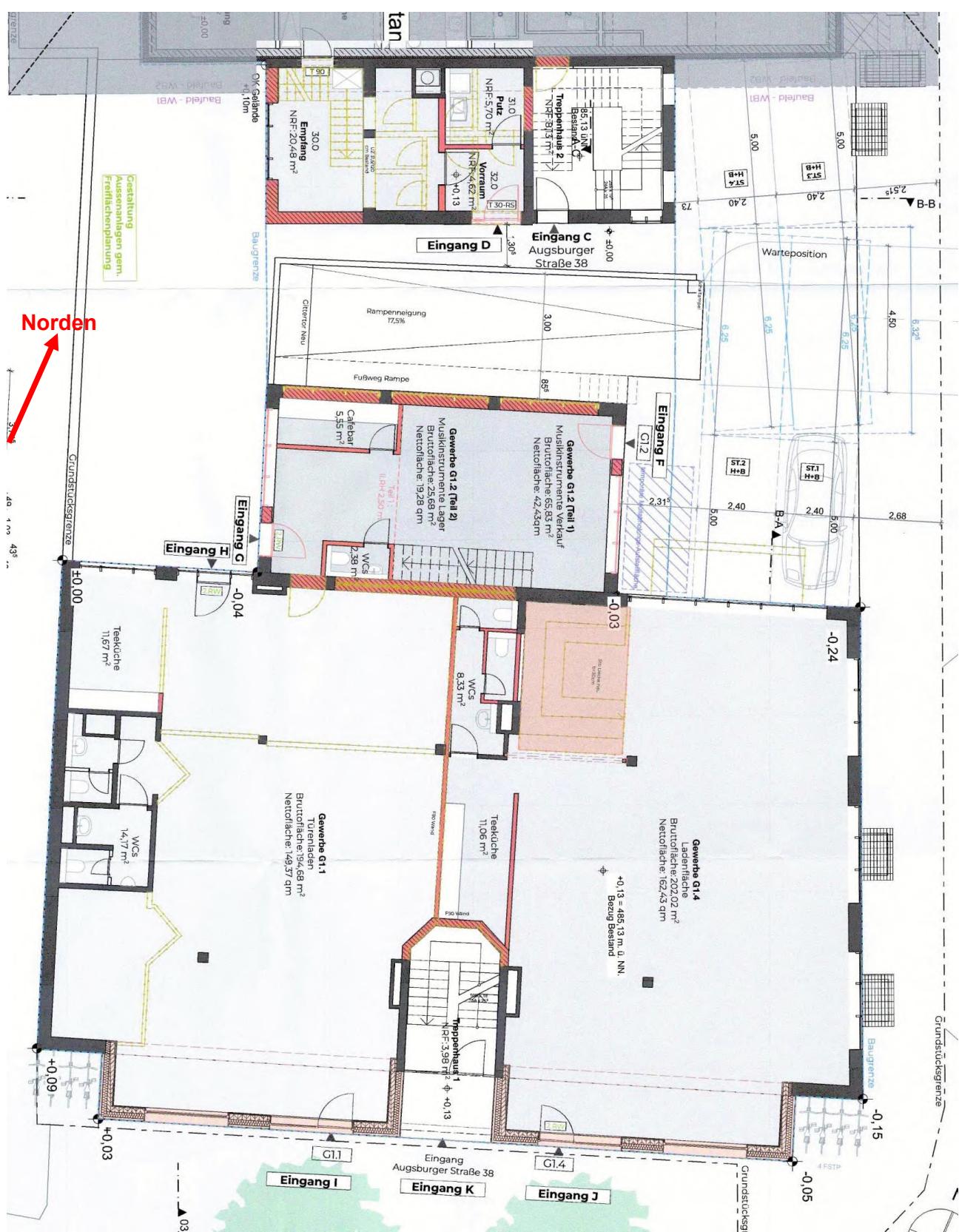


## Ortsplan

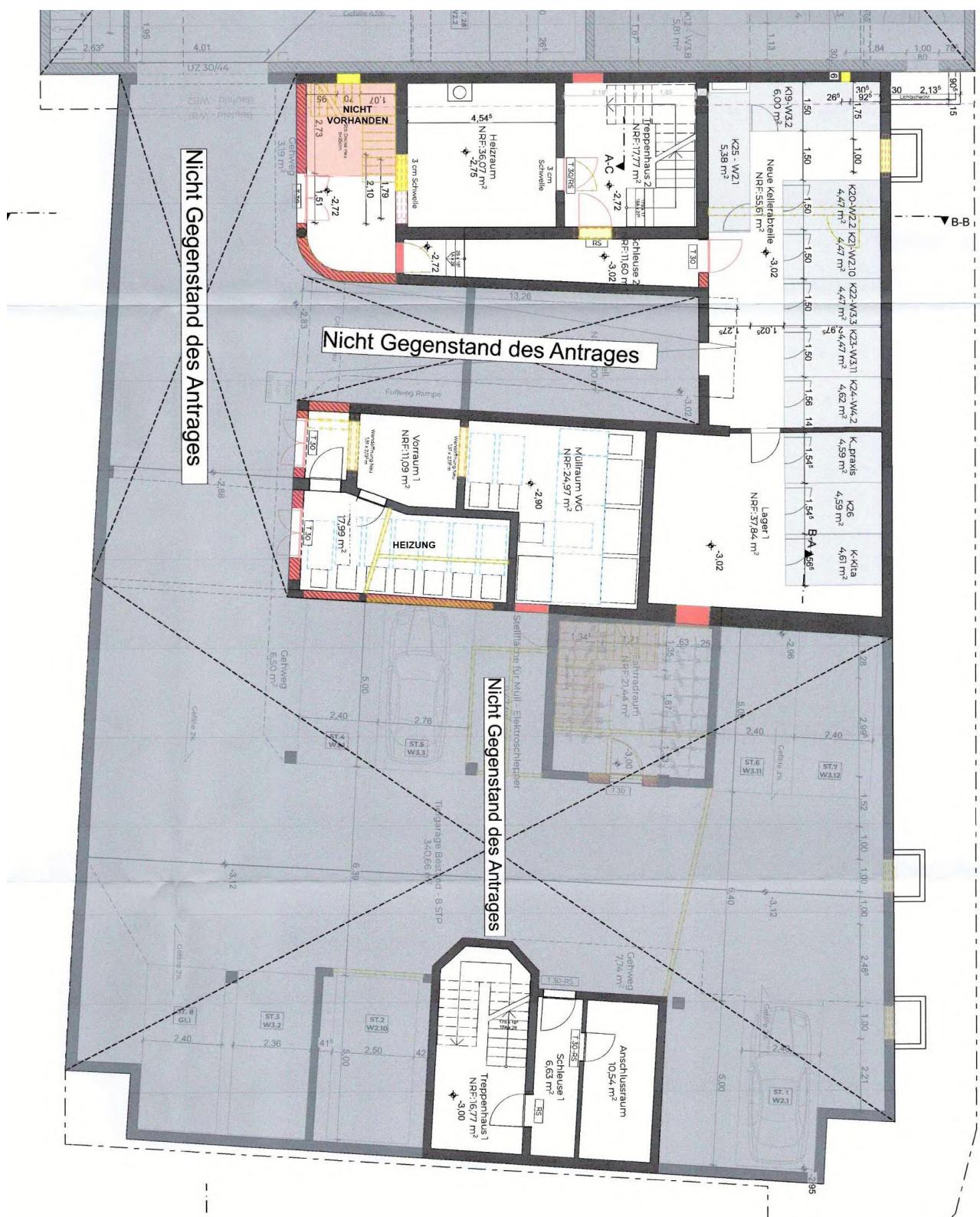


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

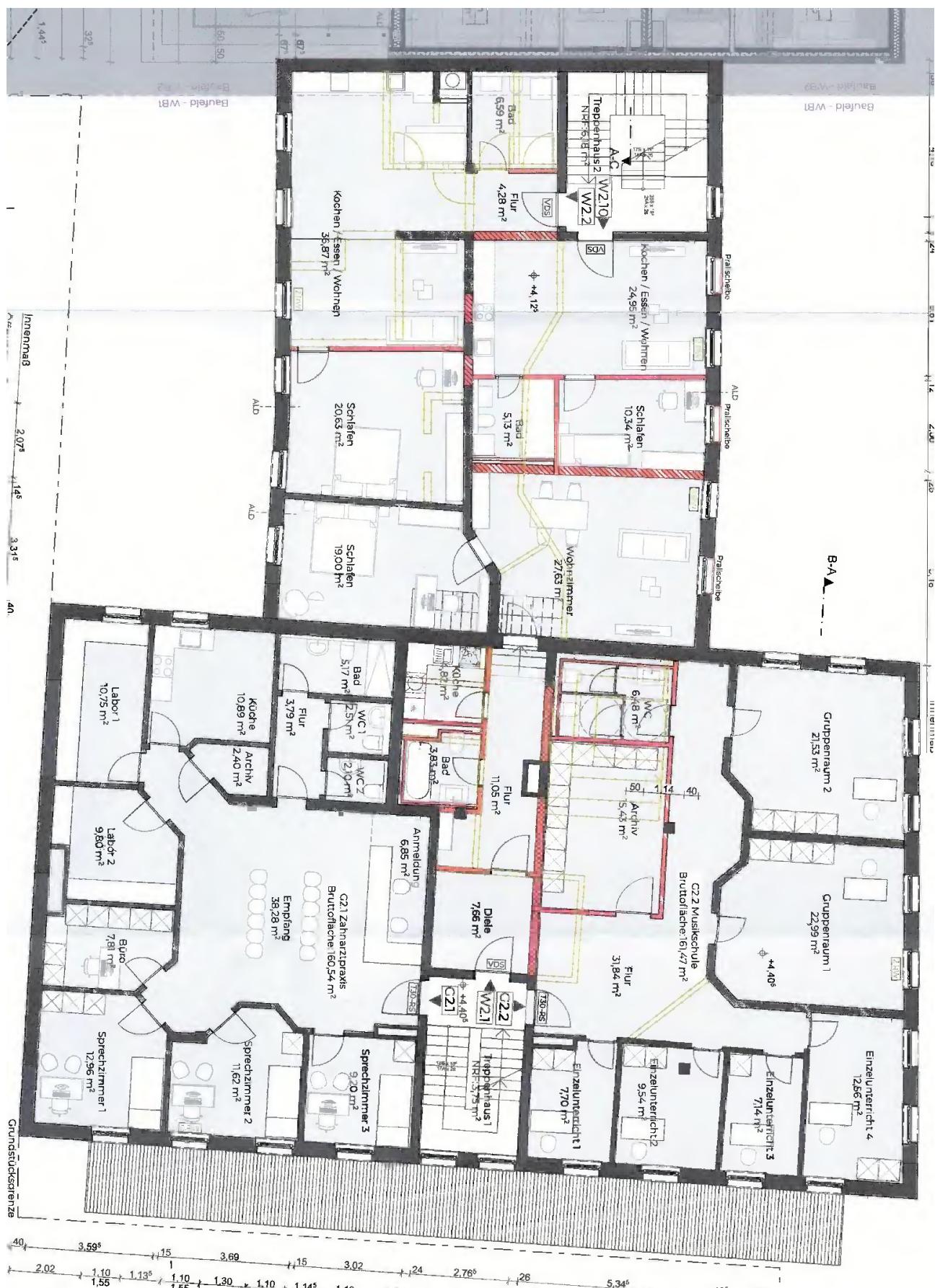
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



## Grundriss Erdgeschoß



## Grundriss Kellergeschoß



## Grundriss Obergeschoß