

**EXPOSEE** über den Verkehrswert Grundstücks Flurstück Nr. 1725/1, Gemarkung Dachau,  
Ludwig-Richter-Straße 12a, 85221 Dachau

Erstellt am 08.02.2023, 16.719 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 08.02.2023.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 12.08.2022  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 29.09.2022; dem Abbilden von Innenaufnahmen der Wohnungen wurde widersprochen;

**2. Wertermittlungsstichtag:** 08.02.2023 (Qualitätsstichtag 29.09.2022)

**3. Daten:**

- Grundbuch: Amtsgericht München von Dachau, Blatt 34999
- Grundstücksgröße: 472 m<sup>2</sup>
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk: kein Werteinfluss
- Bebauung: Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus, E+1, D nicht ausgebaut, unterkellert, Doppelgarage
- Baujahr ca. 1973
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ: 0,61
- Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus: 595,80 m<sup>2</sup>, Garage: 49,25 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche (WoFIV 2004): 221,83 m<sup>2</sup> (EG 110,52 m<sup>2</sup>, OG 111,32 m<sup>2</sup>)
- Nutzungsflächen (NUF) KG: 93,34 m<sup>2</sup>

**4. Ort:**

85221 Dachau, Große Kreisstadt, 47.700 Einwohner, S-Bahn-Anschluss, Anschlüsse an B 471, B 304, A 99, A 92;

**5. Lage:**

Dachau Süd, zum Geschäftszentrum rd. 800 m bis 1,3 km, zur S-Bahn-Station rd. 1,6 km, in die Altstadt rd. 2 km, Kindergärten/Grundschule/Sportzentrum rd. 500 m bis 1 km; gute Infrastruktur, ruhige Lage, gute Wohnlage, Hauptorientierung Südosten

**6. Planungsrecht:**

Kein Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet, Beurteilung nach näherer Umgebung gem. § 34 BauGB, Erweiterungspotential in Form des Dachgeschoßausbaus, WGFZ<sub>realisierbar</sub> rd. 0,80;

**7. Nutzung:**

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis;

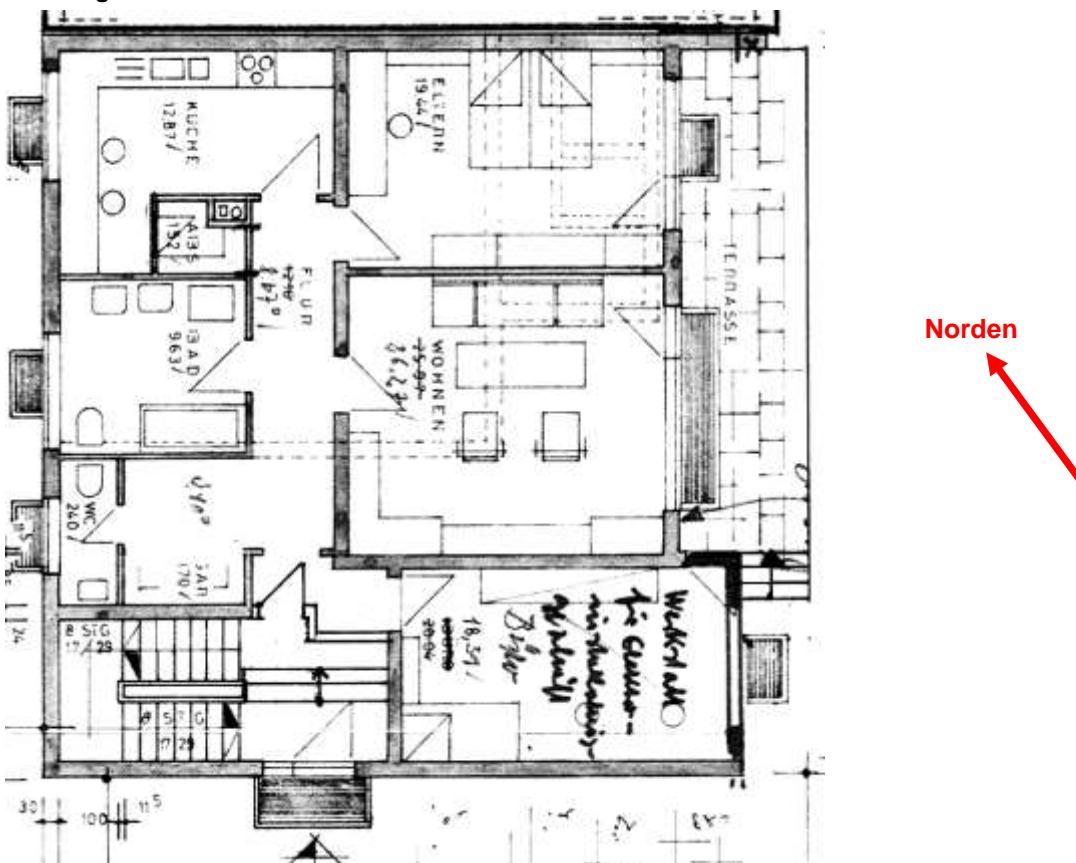
**8. Beschreibung:**

Baujahrestypisches Zweifamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte, Formensprache objektypisch, Satteldach, Balkon; EG (Hochparterre und OG je eine Wohnung: Diele/Garderobe mit Stichflur, Bad/WC, sep. WC, Küche, nach Südosten orientiert 2 Zimmer, Wohnzimmer mit Südost-Terrasse bzw. -Balkon, DG Speicherraum, KG Lagerräume, Waschküche, Heizungsraum, Werkstatt, Doppelgarage; Massivbauweise Stahlbeton/Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, Gründung/KG Beton, Holzdachstuhl gedämmt, Deckung Betondachsteine, Decken Stahlbeton, Fenster Holz Isolierverglasung Wohnzimmer erneuert Kunststoff, Wärmeschutzverglasung, Rollläden Kunststoff, Gas-Zentralheizung (atmosphärisch, Baujahr 1990), Bad EG baujahrestypisch, Bad OG und sep. WCs modernisiert 2015/2021, Böden Parkett, Keramik; Ausstattung durchschnittlich, tlw. Modernisiert, Zustand durchschnittlich, Bedarf an Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen; bei Nutzerwechsel ist tlw. mit Modernisierungsbedarf zu rechnen; energetischer Zustand tlw. modernisiert, jedoch unterdurchschnittlich; Objekt erfüllt durchschnittliche, je nach Grad von Modernisierungen gehobene Wohnanforderungen;

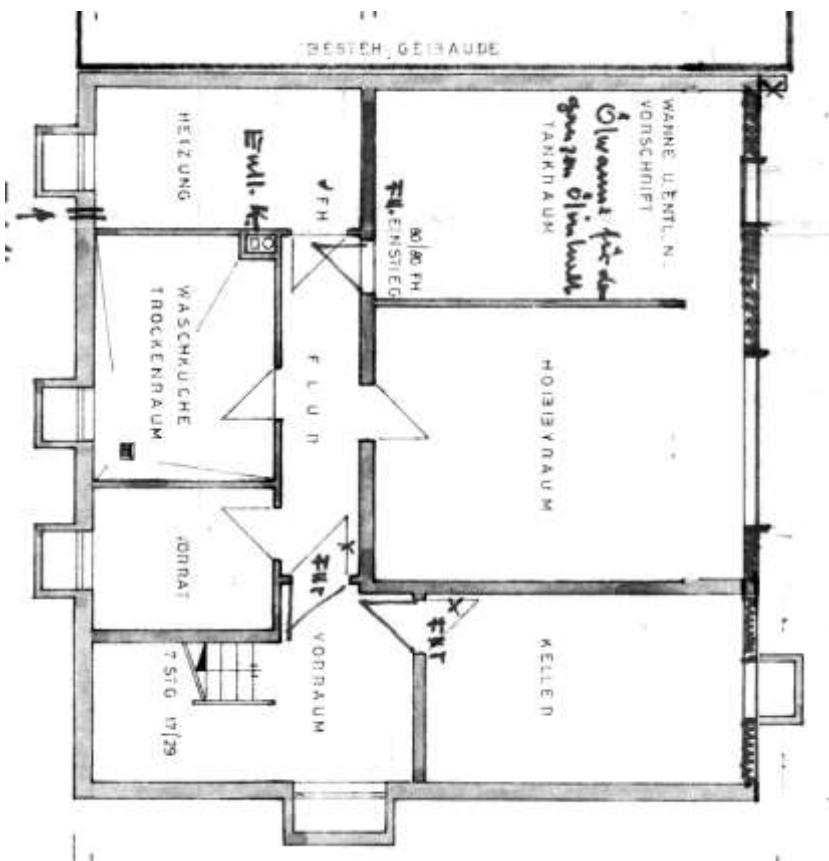
**9. Verkehrswert:** **1.330.000 €**

Amtsgericht München, Az.: 1540 K 82/22 · Projekt 22.G.08

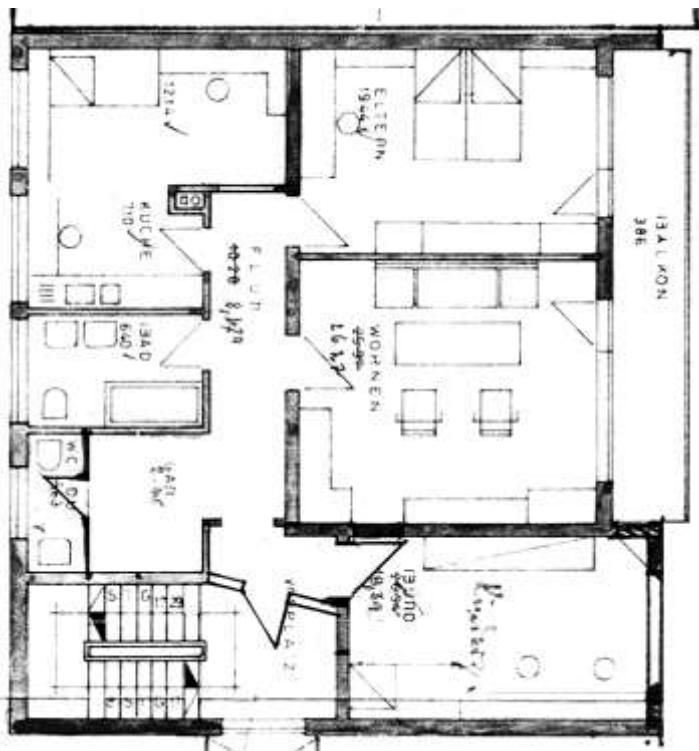
## 10. Anlagen



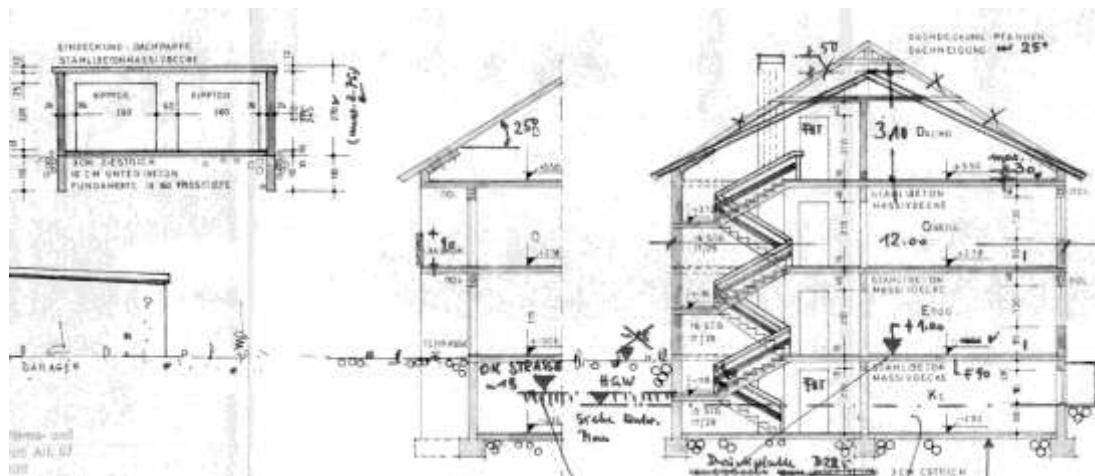
## Grundriss Erdgeschoß



## Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Obergeschoß

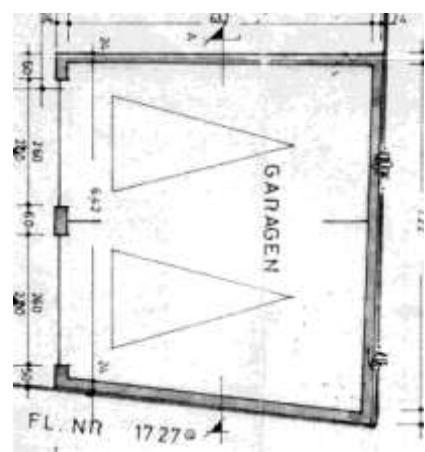


Schnitte



Lageplan Kartengrundlage / Geobasisdaten:

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



Grundriss Garage



Ansicht von Südosten



Balkon



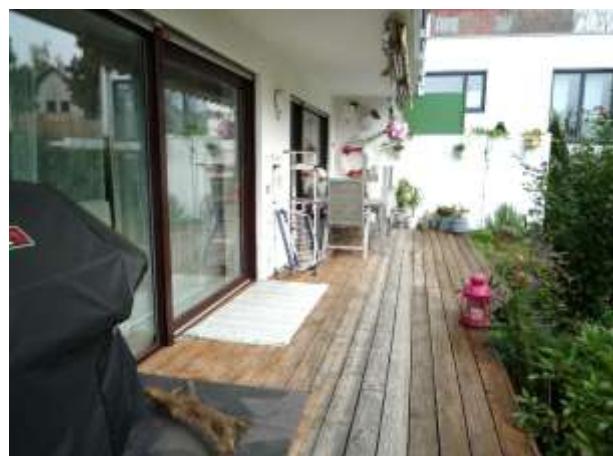
Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Westen



Zufahrt von Nordwesten



Terrasse



Südwestfassade von Süden



Garage



Speicher



Speicher



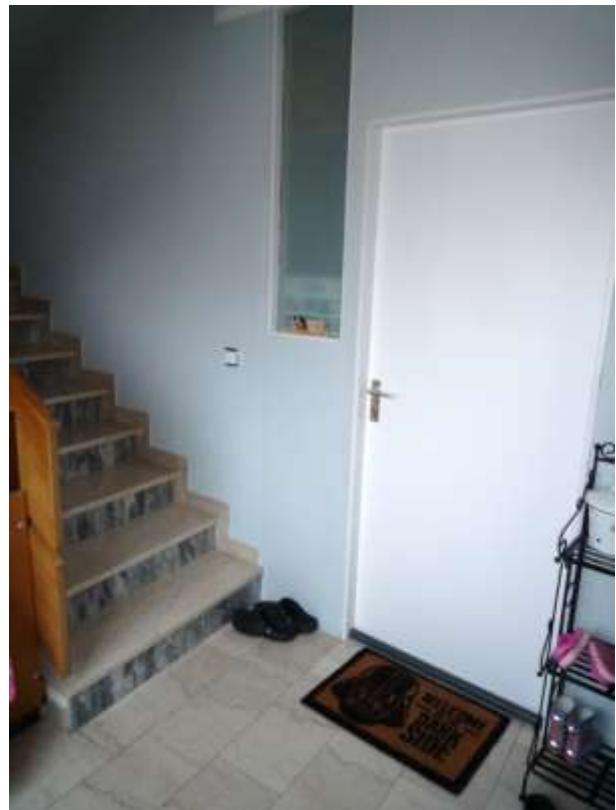
Treppenhaus DG



Waschkeller



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG