

GUTACHTEN

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

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



Ansicht von Südosten

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 08.02.2023 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 26 Seiten, 9 Anlagen und 78.470 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

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



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>	5
2.2 Miet- und Pachtverträge	5
2.3 Bauplanungsrecht.....	5
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung	6
<i>2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen.</i>	6
<i>2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung</i>	6
2.5 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	7
2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	7
3. Lagebeschreibung	7
3.1 Großräumige Lage.....	7
3.2 Kleinräumige Lage.....	8
3.3 Objektlage.....	9
4. Objektbeschreibung	9
4.1 Grundstück	9
4.2 Gebäude	10
4.3 Baubeschreibung.....	10
<i>4.3.1 Bauliche Außenanlagen.</i>	11
<i>4.3.2 Sonstige Außenanlagen.</i>	12
4.4 Raumstruktur und Kennzahlen	12
4.5 Zustand des Objekts.....	14
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	14
5. Marktanalyse	16
5.1 Marktsegment	16
5.2 Marktdaten.....	16
6. Wertermittlung.....	18
6.1 Wertermittlungsverfahren	18
<i>6.1.1 Verfahrenswahl.</i>	19
6.2 Vergleichswert	20
<i>6.2.1 Bodenwert.</i>	20
<i>6.2.2 Bebautes Grundstück</i>	21
6.3 Sachwert.....	22
<i>6.3.1 Sachwert-Ermittlung.</i>	24
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7. Verkehrswert	26

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. 1725/1, Gemarkung Dachau, Ludwig-Richter-Straße 12a, 85221 Dachau
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	12.08.2022
Wertermittlungsstichtag:	08.02.2023
Qualitätsstichtag:	29.09.2022 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 26.08.2022• Genehmigungspläne M. 1:100 und -Bescheid vom 07.03.1973• Baubeschreibung vom 13.06.1972• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 24.08.2022
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dachau (Auskunft Kaufpreissammlung)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Onlinerecherche Immobilienmarkt• Auskunft des zuständigen Kaminkehrers
Objektbesichtigung:	29.09.2022; der Abbildung von Innenaufnahmen der Wohnungen wurde widersprochen;

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 dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen wurden skizzenhaft ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ergänzt.

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 Rechtevorbehalt 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 Wertermittlungsstichtag 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 34999	Bestandsverzeichnis			Einlagebogen -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		3	4	4
1	-	1725/1	Ludwig-Richter-Str. 12a, Gebäude- und Freifläche			4	72

Eigentümer:

Keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

1	1	Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 82/22); eingetragen am 11.04.2022.
---	---	--

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 Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

2.2 Miet- und Pachtverträge

Gemäß Angabe besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Bauplanungsrecht

Es besteht kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan weist allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO aus. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Baurecht ergibt sich aus § 34 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...].“

2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Bewertungsgrundstück in mit einem Zweifamilienhaus (E+1+D nicht ausgebaut, unterkellert) und einer Doppelgarage bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,61.

2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Dem vorliegenden Genehmigungsbescheid sind folgende Bauauflagen als relevant zu entnehmen:

19. Die Gebäudehöhe von 12 m darf nicht überschritten werden (siehe Planrevision). Der Bauwerber hat sich mit dieser Auflage mit Schreiben vom 3.1.1973 einverstanden erklärt.
20. Der Kniestock darf nicht höher als 30 cm und die Dachneigung mit nicht mehr als 25° ausgebildet werden.
21. Wegen des hohen Grundwasserstandes (siehe Eintragung im Entwässerungsplan) ist eine wasserdichte Ausbildung des unteren Kellerbereiches erforderlich (Druckplatte B 225).
22. Eine Unterteilung der Wohnungen in kleinere Wohnungen ist nicht zulässig. Für den Fall der Zu widerhandlung gegen diese Auflage wird ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,- DM angedroht. Der Betrag wird zur Zahlung fällig, wenn diese Auflage nicht beachtet wird.

Darüber hinaus sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bebauung ist auch künftig von einer Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück in Form einer Doppelhaushälfte im Wesentlichen in der bestehenden Kubatur auszugehen. Da es sich um eine einseitig angebaute Doppelhaushälfte handelt, ist davon auszugehen, dass ein profilgleicher Anbau an die nordöstlich benachbarte Haushälfte gefordert wird. Auch beim Dachgeschoßausbau des nordöstlichen Nachbargebäudes wurde das Gebäudeprofil eingehalten. Aufgrund der vorherrschenden Gebäudefluchten, der Auflage im Genehmigungsbescheid und der einzuhaltenden Abstandsflächen ist Erweiterungspotential in der Grundfläche nicht anzunehmen. Es kann aufgrund der Nachbarbebauung davon ausgegangen werden, dass ein Dachgeschoßausbau genehmigungsfähig wäre. So könnte eine wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,80 und eine zusätzliche Wohnfläche von rd. 60 bis 70 m² realisiert werden.

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.

2.5 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

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 Nordwesten von der Ludwig-Richter-Straße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

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 47.700 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). 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 Deggendorf) 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 der MAN, die Firma Autoliv und die Amperklinik. Das in den 1990er Jahren erweiterte Gewerbegebiet am Schwarzen Graben hat eine Ansiedlung von Großmärkten ermöglicht, wodurch das Aussterben kleinerer Geschäfte zunahm. Längs der Münchener 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, musicale Bildung, Jugendbetreuung und Senioreneinrichtungen. Diverse Freizeiteinrichtungen wie ein Hallenbad, ein Freibad, eine Kunsteisbahn und ein Kino sind vorhanden.

Die Stadt hat rd. 47.700 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 Acxiom Deutschland GmbH, Neu-Isenburg, weist für den Mikromarkt eine hochetablierte Oberklasse, als Siedlungsstruktur Agglomerationsraum und zur Zentralität Mittelzentrum bzw. Speckgürtel aus. Das durchschnittliche Netto-Monatseinkommen pro Haushalt beträgt 4.635 €, der Index der privaten Kaufkraft 127,1 und die Bonität der Gemeinde 99.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in Dachau Süd, westlich der Bahntrasse und der Münchener Straße sowie nördlich der B 471. Die Umgebung ist weitgehend durch Wohnnutzung (Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser) sowie durch eine Pfarrkirche geprägt. Kindertageseinrichtungen sowie eine Grundschule liegen in rd. 500 m Entfernung, die Sportanlagen des ASV Dachau in rd. 600 m bis 1 km, das Landschafts- und Naherholungsgebiet „Dachaus Süd“ in rd. 1,2 km, die S-Bahn-Station in rd. 1,6 km, die Altstadt rd. 2 km, das Geschäftszentrum Bahnhof- bzw. Münchener Straße rd. 800 m bis 1,3 km. Zum Anschluss an die B 471 im Süden sind es rd. 1,7 km, an die A 99 rd. 6,3 km, an die A 8 rd. 10,2 km.

3.3 Objektlage

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Garagenstellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind gebührenfreie Besucherstellplätze vorhanden. Die Bushaltestelle liegt in rd. 190 m Entfernung an der Eduard-Ziegler-Straße.

Die Ludwig-Richter-Straße dient lediglich der Erschließung der an ihr liegenden Wohngrundstücke. Durchgangsverkehr besteht nicht. Weder der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamts (Bahntrasse), nach dem BayernAtlas „Umwelt“ hinsichtlich der Hauptverkehrsstraßen) sind Immissons-werte zu entnehmen. Die Lage ist als ruhig zu bewerten.

Das Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ weist in den Abstufungen „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ eine „gute“ Wohnqualität aus. Die Sozialstruktur ist durchschnittlich. Das Prestige der „Adresse“ ist durchschnittlich. Die Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist gut, die Nähe zum Stadtzentrum und die Anbindungen an das öffentliche Verkehrssystem sind gut, 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 um eine gute Wohnlage Dachaus.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist trapezförmig mit Orientierung der Längsachse in Nordwest-Südost-Richtung, einer Frontbreite im Nordwesten an der Ludwig-Richter-Straße von rd. 16 m, einer Breite im Südosten von rd. 19 m und einer Tiefe von rd. 27 m. Das nordwestliche Nachbargrundstück ist profilgleich mit dem Bewertungsobjekt mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Südwestlich und südöstlich schließen in offener Bauweise mit Ein- oder kleinen Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke an.

Die zu bewertende Doppelhaushälfte (Zweifamilienhaus) steht auf der nordöstlichen Grenze in rd. 4 m Abstand zur Straße. Die Freiflächen ergeben sich im Wesentlichen südöstlich als rd. 11 m tiefe Terrassen- und Gartenfläche. Im südlichen Grundstücks-Eck steht eine Doppelgarage. Die Zufahrt an der südwestlichen Grenze ist befestigt ausgeführt. Die nordwestliche Freifläche ist als Vorgarten angelegt.

Die Oberfläche der Grundstücke ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Eine Auflage im Genehmigungsbescheid deutet auf hohen Grundwasserstand hin. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Das Zweifamilienhaus wurde ca. 1973 in Massivbauweise und klarer Rechteckform mit Satteldach erstellt. Das Gebäude verfügt über ein Keller-, ein Erdgeschoß als Hochparterre, ein Obergeschoß und ein nicht ausgebautes Dachgeschoß.

Die Grundstückserschließung erfolgt von Nordwesten, die Gebäudeerschließung von Südwesten. Das Erdgeschoß als Hochparterre wird außen über zwei Stufen, innerhalb des Treppenhauses über drei Stufen erschlossen. Im Erd- und Obergeschoß liegt jeweils eine Wohnung mit nahezu identischem Grundriss. Es handelt sich um einen Einspänner.

Innerhalb der Wohnungen erfolgt die Erschließung über einen Vorraum mit innenliegender Garderobe und mit Stichflur. Nordwestorientiert liegen ein Bad/WC, ein separates WC, eine Küche, südostorientiert zwei Zimmer und ein Wohnzimmer. Ein Zimmer sowie das Wohnzimmer verfügen über einen Zugang zur Südost-Terrasse bzw. zum Balkon. Die lichten Raumhöhen liegen zwischen rd. 2,38 und 2,44 m. Das nicht ausgebaute Dachgeschoß wird über das Treppenhaus erschlossen. Die lichte Raumhöhe liegt zwischen rd. 30 cm und 2,30 m. Im Keller liegen eine Waschküche, ein Heizungsraum, zwei Lagerräume, ein hobbyraumähnlich ausgebauter Raum und eine Werkstatt. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,25 m.

Die Doppelgarage ist ein Massivkonstruktion mit Flachdach. Die Erschließung erfolgt von Nordwesten über Schwingtore.

4.3 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung (lediglich von den gemeinschaftlichen Wohnwegen aus möglich) und auf den vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1973
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkon:	Stahlbeton, Belag Keramik, Geländer Stahl mit Werkstoffplatten
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (2004)
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Wärmedämmung kaschierte Mineralwolle, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre Blech verzinkt, Kaminkopf Klinker
Treppen:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Holz/Stahl
Wandoberflächen:	Putz gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	Parkett, Keramik, Kork, Kunststoff, KG tlw. und DG Nutzestrich

Deckensichtflächen:	Putz gestrichen, tlw. Holzverschalung, KG Schalbeton gestrichen
Hauseingang:	Alurahmentür, Glasfüllung, Blockzarge, Podest Naturstein, Vordach Stahlbeton auskragend
Innentüren:	Holztürblätter furniert bzw. lackiert, U-Zargen Stahl bzw. Holz, WC EG Ganzlasttür, DG Stahl
Fenster:	Holzfenster (Baujahr), Isolierverglasung, Wohnzimmer erneuert 2004 bzw. 2010: Kunststofffenster, -fenstertüren, Wärmedämmverglasung, Fensterbänke Alu, Naturstein, Wohnzimmer Schiebetür, Einbau-Rollläden Kunststoff (Nordwest erneuert)
Heizung:	Gas-Zentralheizung (atmosphärisch, Baujahr 1990), Wärmeübertragung über Stahlradiatoren, tlw. Flachradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Verteilung, Anschluss für Herd/Ofen, KG Werkstatt Starkstrom, Gegensprech-anlage/Türöffner, TV-SAT-Antenne
Sanitärräume:	OG (Bad und WC 2021 modernisiert inkl. Installationsleitungen): Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschtisch, Einbauwanne, Einbau-Duschwanne bodengleich, Duschtrennwand Glas, Wand-WC, Waschtisch, Handtuchhalter-Heizkörper, EG WC (modernisiert 2015), Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschtisch; Bad/WC (baujahrestypisch): Einbauwanne, Einbauduschwanne, Dusch-Faltwand Kunststoff/Alu, 2 Waschbecken, Stand-WC, Spülkasten auf Putz; KG Anschlüsse für Waschmaschinen, Bodenablauf, Waschbecken Heizungsraum, Gartenwasseranschluss; DG nach Angabe Anschlüsse Ver-/Entsorgung vorhanden;
Besondere Bauteile:	Keine.
Garage:	Massivkonstruktion Stahlbeton/Mauerwerk, verputzt, Flachdach Stahlbeton, Deckung Bitumendachbahn (erneuert 2015), Schwintore Holz elektrisch, Boden Nutzestrich

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Terrasse:	Holzdielen (2010)
Hof:	Betonverbundpflaster
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Gartenmauer verputzt, Einbau-Klingel-/Gegensprech-/Briefkastenanlage, Müllbox integriert, Tor Stahl elektrisch

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Baum-/Strauchbestand, Rasen

4.4 Raumstruktur und Kennzahlen

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

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Erdgeschoß	1	12,780	12,000	153,36	
"	-1	8,820	1,000	-8,82	
Geschoßfläche EG					144,54
Obergeschoß	1	12,780	12,000	153,36	
"	-1	8,820	1,000	-8,82	
Geschoßfläche OG					144,54
Geschoßfläche gesamt					289,08
Grundstück					472
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)					0,61
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					
Dachgeschoß nach Ausbau	1	12,780	7,000		89,46
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ) nach DG-Ausbau					0,80

Brutto-Grundflächen (BGF _R) (DIN 277-1 2016)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Kellergeschoß	1	12,780	12,000	153,36	
Brutto-Grundfläche KG					153,36
Erdgeschoß	1	12,780	12,000	153,36	
"	-1	8,820	1,000	-8,82	
Brutto-Grundfläche EG					144,54
Obergeschoß	1	12,780	12,000	153,36	
"	-1	8,820	1,000	-8,82	
Brutto-Grundfläche OG					144,54
Dachgeschoß	1	12,780	12,000	153,36	
Brutto-Grundfläche DG					153,36
Brutto-Grundfläche (R) Wohnhaus					595,80
Bruttogrundfläche Garage	1	7,350	6,700		49,25

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFlV (2004):					
Wohnung EG	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Vorraum	1	1,300	0,820	1,07	
"	1	1,150	1,050	1,21	
"	-1	0,600	0,250	-0,15	
Flur, Garderobe	It. Plan			13,77	
WC	It. Plan			2,40	
Bad/WC	It. Plan			9,63	
Küche (Planmaß 12,87 m ² falsch)	1	4,760	2,550	12,14	
"	1	1,600	1,325	2,12	
Abstellraum	It. Plan			1,52	
Zimmer	It. Plan			19,44	
Wohnzimmer	It. Plan			26,27	
Zimmer	It. Plan			18,39	
Zwischensumme				107,80	
Abzug Wandbeläge	3%			-3,23	
Zwischensumme				104,57	
Terrasse überdeckt	50%	8,500	1,400	5,95	
Wohnfläche Wohnung EG					110,52
Wohnung OG					
Vorraum	1	2,300	1,100	2,53	
"	-1	0,900	0,120	-0,11	
Flur, Garderobe (wie EG)	It. Plan			13,77	
WC (wie EG)	It. Plan			2,40	
Bad/WC	It. Plan			6,40	
Küche	It. Plan			19,24	
"	1	2,550	0,115	0,29	
Zimmer	It. Plan			19,44	
Wohnzimmer	It. Plan			26,27	
Zimmer	It. Plan			18,39	
Zwischensumme				108,63	
Abzug Wandbeläge	3%			-3,26	
Zwischensumme				105,37	
Balkon West	50%	8,500	1,400	5,95	
Wohnfläche Wohnung OG					111,32
Wohnfläche gesamt					221,83
Nutzungsfläche (DIN 277)					
KG Vorrat	1	3,180	2,380	7,57	
Waschküche	1	4,320	3,180	13,74	
Keller	1	6,380	3,580	22,84	
Hobbykeller	1	6,380	4,850	30,94	
Werkstatt	1	5,480	3,330	18,25	
Nutzungsfläche KG					93,34

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Wärmedämmung Dach unvollständig bzw. lose, lichte Höhe über Austrittsstufe DG 1,70 m (relevant bei DG-Ausbau), tlw. Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen (Decken, Wände, Innentüren), Fassade Südwest verwittert, Austauschrisiko Heizungsanlage, Garagenwände innen tlw. Feuchtigkeitsschäden (Farbablösung);

Zustand/Ausstattung:

Die Ausstattung ist teilweise modernisiert (WC EG, Bad und WC OG, tlw. Fenster, tlw. Innenausbau), darüber hinaus baujahrestypisch. Der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich. Marktüblich ist davon auszugehen, dass im Fall eines Nutzerwechsels Schönheitsreparaturen und Modernisierungen durchgeführt werden, insbesondere im Bad EG; der bauliche Zustand ist insgesamt gut;

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des vorgefundenen, teilweise energetisch modernisierten Bestands (tlw. Fenster, Wärmedämmverbundsystem) und seiner Konstruktion ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Verbesserungspotential besteht an der Gebäudehülle (z. B. Dach, Fenster/Türen, Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (z. B. Brennwerttechnik, Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein für die 1970er Jahre regional typisches Zweifamilienhaus in guter Wohnlage von Dachau. Das Objekt fügt sich wegen der verwendeten Materialien und der Formensprache baulich in das Ortsbild ein, wobei in der näheren Umgebung auch durchgreifender modernisierte oder neu erstelle Objekte bestehen. Die architektonische Qualität ist maximal durchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig. Das Flächen- und Raumangebot der 3-Zimmer-Wohnungen ist großzügig. Die Belichtung und Belüftung der Wohnräume ist gut. Positiv wirken der großzügige Garderobenbereich und das separate WC. Die Hauptorientierung der Wohnungen nach Südosten ist leicht nachteilig, dagegen wirkt die strassenabgewandte Orientierung der Wohnräume, der Terrasse und des Balkons positiv. Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Der Balkon und die Terrasse mit Garten bieten gute Aufenthaltsqualität. Die Wohnungen sind geeignet, durchschnittliche und je nach Grad künftiger Modernisierungen bis zu gehobene Wohnanforderungen auch von Familien zu erfüllen. Das Flächenangebot im Keller ist überdurchschnittlich. Positiv ist das Vorhandensein von zwei Garagenstellplätzen. Die Vermietbarkeit der beiden Wohnungen am örtlichen Mietmarkt wird als gut beurteilt.

Positiv ist das Erweiterungspotential im Dachgeschoß zu beurteilen. Lagetypisch wäre hier eine Dachgeschoßwohnung mit Dachgauben bzw. überdurchschnittlicher Belichtung sowie gehobenen Ansprüchen mit rd. 65 bis 70 m² Wohnfläche realisierbar, die baurechtliche Genehmigung

vorausgesetzt. Der Mangel am Treppenaustritt im Dachgeschoß wäre im Rahmen der Maßnahme zu beheben.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt unterdurchschnittlich. Eine gewerbliche Nutzung bietet sich objekt- und lagespezifisch nicht an. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Durch die Zahl der Einheiten ist eine gewisse Risikostreuung gegeben. Das Objekt bietet sich sowohl zur (teilweisen) Eigennutzung, z. B. auch als Mehrgenerationenhaus, als auch zur Vermietung an. Wegen der geringen Zahl der Einheiten handelt es sich jedoch nicht um ein klassisches Renditeobjekt. Eine Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz erscheint möglich.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die gute, ruhige Grundstückslage, die gute Bausubstanz, die zweckmäßige, großzügige Konzeption und teilweise erfolgten Modernisierungen der Einheiten und die Erweiterungsmöglichkeit im Dachgeschoß. Nachteilig wirken das Gebäudealter, vor dem Hintergrund stark steigender Energiepreise der nicht mehr zeitgemäße, energetische Zustand und der teilweise vorhandene Modernisierungsbedarf. Bedarf an eigennutztem Wohnraum ist im Münchener Umland grundsätzlich sehr hoch. Die Nachfrage hat jedoch seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart zutrifft, die üblicherweise zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Durch die steigenden Kapitalmarktzinsen hat sich der Anlagenotstand potenzieller Käufer deutlich reduziert. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im Verlauf des Jahres 2022 deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiträume verlängerten sich. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen zu einem Preis, der die Marktsituation und die Objekteigenschaften marktgerecht berücksichtigt, als durchschnittlich eingestuft.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Dem Segment der bebauten Grundstücke ist am örtlichen Immobilienmarkt gemäß zuletzt vorliegendem Marktbericht 2020/2021 (Zwischenbericht) des Gutachterausschusses ein Marktanteil von rd. 26 % aller Immobilienarten beizumessen. Im Jahr 2021 wurden in Dachau 76 bebaute Grundstücke mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 2,46 Mio. € gehandelt.

Bedarf an Wohneigentum in den Münchner Umlandgemeinden mit S-Bahn-Anschluss ist als sehr hoch einzustufen. Dies gilt insbesondere für Dachau mit seiner guten Infrastruktur und der sehr guten Anbindung. Aufgrund der unter Nr. 4.6 beschriebenen Umstände liegt die Zahl der Interessenten jedoch deutlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre, so der IVD-Marktbericht für das Münchner Umland, Herbst 2022. Der Preisanstieg habe sich verlangsamt, vereinzelt seien sogar Preisrückgänge zu verzeichnen.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Im Marktbericht 2020/2021 (Zwischenbericht) des Gutachterausschusses werden folgende Daten für Zweifamilienhäuser ausgewiesen:

Dachau und Karlsfeld (Wiederverkauf):

Zweifamilienhaus (alle Gebäudestellungen)						
Jahr	Anzahl	Min	Mittel	Max	Ø Wohnfl.	Ø Grundstück
2020/2021	7	851.000 €	1.122.929 €	1.557.500 €	175 m²	601 m²

Der mittlere Wohnflächenpreis ergibt sich mit rd. 6.417 €/m².

Zudem sind dem Marktbericht Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser auf Basis der ImmoWertV 2021 zu entnehmen.

Stichprobe für Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser 2020/2021			
Anzahl ausgewerteter Fälle (nach Ausreißer-Bereinigung): 213			
Merkmal	Bereich	Mittelwert	Median
Kaufzeitpunkt (Auswertungszeitraum)	2020-2021		
Bodenrichtwert	230 - 2.050 €/m²	961 €/m²	810 €/m²
Grundstücksgröße	107 - 1.022 m²	443 m²	398 m²
Restnutzungsdauer	16 - 75 Jahre	48 Jahre	48 Jahre
Wohnfläche	80 - 215 m²	142 m²	140 m²
Vergleichsfaktor	2.727 - 9.563 €/m²	5.856 €/m²	5.580 €/m²

Der objektspezifische Vergleichsfaktor ist über eine Regressionsgleichung zu ermitteln.

Für Wohnungseigentum werden folgende Werte ausgewiesen:

Kaufzeitpunkt 2021:

Richtwertzone		Anzahl	Min	Mittel	Max
Dachau	Oberer Markt	7	5.607 €/m ²	6.265 €/m ²	7.097 €/m ²
Dachau	Unterer Markt	11	4.154 €/m ²	6.433 €/m ²	7.529 €/m ²
Dachau	Mitte	10	4.831 €/m ²	6.331 €/m ²	7.835 €/m ²
Dachau	Nord	10	3.715 €/m ²	6.775 €/m ²	8.023 €/m ²
Dachau	Ost	12	4.531 €/m ²	6.040 €/m ²	7.819 €/m ²
Dachau	Augustenfeld	4	4.827 €/m ²	5.805 €/m ²	6.359 €/m ²
Dachau	Mischgebiet Mitte	9	5.734 €/m ²	6.604 €/m ²	7.603 €/m ²

Der Marktbericht des IVD für das Münchener Umland Herbst 2022 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstattern des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist folgende Daten aus, wobei keine Daten für Zweifamilienhäuser vorliegen.

Dachau, Herbst 2022		
	einfacher Wohnwert	855.000 €
Einfamilienhäuser Bestand	mittlerer Wohnwert	1.010.000 €
	guter Wohnwert	1.180.000 €
	sehr guter Wohnwert	1.680.000 €

Dachau, Herbst 2022		je m² WF
	einfacher Wohnwert	4.040 €
Eigentumswohnungen Bestand	mittlerer Wohnwert	4.210 €
	guter Wohnwert	5.390 €
	sehr guter Wohnwert	5.780 €

Eine Recherche in der Datenbank der „Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV)“ auf Grundlage von Marktangebotsdaten im Internet und in Printmedien ergibt folgende Kaufangebotspreise:

Kaufangebote ab 2021 für ZFH in Dachau und Karlsfeld								
Datum	Ort	Straße	Typ	Grundstück [m ²]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
02.01.2023	Dachau		ZFH	302	1953	150	649.500 €	4.330 €
02.01.2023	Dachau		ZFH	622	1953	150	985.800 €	6.572 €
05.10.2022	Steinkirchen		ZFH	259	1938	110	995.000 €	9.045 €
02.05.2022	Karlsfeld	Herbststr.	ZFH	877	1966	201	1.300.000 €	6.468 €
08.09.2022	Karlsfeld		ZFH	617	1964	203	1.490.000 €	7.340 €
Mittelwert				535	1955	163	1.084.060 €	6.751 €
Median								6.572 €

Ob es sich bei Objekt Nr. 1 und 2 um ein und dasselbe Objekt handelt, ist nicht bekannt. Die mittlere Grundstücksgröße ist mit der des Bewertungsobjekts vergleichbar, die mittlere Wohnfläche liegt darunter. Die Baujahre sind im Mittel etwas älter. Am besten vergleichbar hinsichtlich Baujahr und Größe sind die beiden Objekte in Karlsfeld. Der Median der Kaufpreisangebote liegt im Bereich des sich aus dem Marktbericht ergebenden durchschnittlichen Wohnflächenpreises von 6.417 €/m².

Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

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.

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 hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sieben Kaufpreise entnommen werden, deren Objekteigenschaften jedoch teilweise nicht hinreichend erfassbar sind. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der vorliegenden Kaufpreise aus Gründen einer transparenten Wertermittlung und zur Orientierung. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt in Betracht, da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt, bei dem es für die Werteinschätzung nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Der Gutachterausschuss der LH München ordnet Zweifamilienhäuser den Sachwertobjekten zu. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten und Vergleichsfaktoren Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Zweifamilienhäusern liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist in Anlehnung an diese Daten möglich. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Sachwertverfahren angewendet.

Es existiert ein, wenn auch untergeordneter, örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Objekte, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Vom Gutachterausschuss werden keine objektspezifische Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist ein Objekttyp, dessen Preis am Immobilienmarkt überwiegend durch Motive der zumindest teilweisen Eigennutzung, aufgrund der geringen Anzahl der Einheiten jedoch nicht durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Wegen der hohen Qualität der vorliegenden Vergleichsdaten und der Vergleichsfaktoren ist die Anwendung eines weiteren Wertermittlungsverfahrens entbehrlich.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bodenwert

Beim Gutachterausschuss wurden keine zeitnah realisierten 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 zu bewertende Objekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von **2.000 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf die Richtwertzone „Süd“, Wohnbauflächen, eine Fläche von 500 m² und eine WGFZ von 0,60. 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 ist eine Indexierung nicht erforderlich

Die nach Dachgeschoßausbau realisierbare, wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,80 und liegt damit über der des Bodenrichtwerts. Die Anpassung erfolgt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Er beträgt bei Umrechnung einer WGFZ von 0,60 auf 0,80 0,92/0,84.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich erachtet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich. Ein wertrelevante Größenabweichung liegt nicht vor.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

2.000 €/m² x 0,92/0,84 **2.190 €/m²**

Bodenwert: 472 m² x 2.190 €/m² rd. **1.034.000 €**

6.2.2 Bebautes Grundstück

Dem Gutachterausschuss liegen für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung folgende Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Kaufpreissammlung ZFH/EFH+Einl. ab 2020, Baujahr 1955-1985						Grdst.	WF	Kaufpreis	Kaufpreis
Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	[m ²]	[m ²]		je m ² WF
1	01/2020	Augustenfeld	ZFH		1967	515	148	885.000 €	5.980 €
2	04/2020	Mitte	EFH+Einl.	modernisiert	1964	412	150	877.500 €	5.850 €
3	05/2020	Himmelreich	ZFH	2 Garagen	1957	684	200	1.240.000 €	6.200 €
4	10/2020	Süd	EFH+Einl.	tlw. vermietet	1960	274	115	580.000 €	5.043 €
5	08/2021	Ost	ZFH	gut modernisiert	1957	440	180	851.000 €	4.728 €
6	08/2022	Süd	ZFH	tlw. vermietet	1972	493	215	1.300.000 €	6.047 €
7	09/2022	Nord	ZFH		1964	755	134	1.100.000 €	8.209 €
Arithmetisches Mittel					1963	510	163	976.214 €	6.008 €
Median								885.000 €	5.980 €

Die Lage der Objekte Nr. 1, 3, 4 und 6 sind gut mit der Objektlage vergleichbar. Das Objekt Nr. 7 liegt an einer stark frequentierten Straße. Die Baujahre sind im Mittel etwas älter, als das des Bewertungsobjekts. Die mittlere Grundstücksfläche ist vergleichbar, die Wohnfläche im Mittel kleiner, als die des Bewertungsobjekts. Das Objekt Nr. 6 ist hinsichtlich Lage, Typus, Baujahr, Grundstücksgröße und Wohnfläche sehr gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Zudem handelt es sich um einen der aktuellsten Kaufpreise. Das Objekt liegt unmittelbar neben dem Stadtwald, somit etwas besser, als das Bewertungsobjekt.

Die Wohnflächenpreise fügen sich plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein. Die Spanne ist mit – 21 % bis + 37 % leicht inhomogen. Der Wohnflächenpreis des am besten vergleichbaren Objekts Nr. 6 liegt beim Mittelwert aller Kaufpreise. Die Kaufpreise liegen bis zu drei Jahre vor dem Bewertungsstichtag, wobei keine zeitabhängige Preistendenz ablesbar ist.

Wegen der geringen Anzahl von Vergleichspreisen und der nicht erfassbaren Objektunterschiede ist eine Ableitung des Verkehrswertes des Bewertungsobjekts nicht hinreichend gesichert möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung bzw. stützend hinsichtlich der Marktanpassung im Sachwertverfahren dienen.

6.3 Sachwert

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

In Anlage 1 ImmoWertV wird für Zweifamilienhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren genannt. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts können 80 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 Bewertungsstichtag rd. 49 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.“

Die erfolgten Modernisierungen sind geeignet, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verlängern. Den Maßnahmen (tlw. Modernisierung der Fenster, tlv. der Leitungssysteme, der Wärmedämmung der Außenwände, der tlv. Modernisierung von Bädern/WCs und der Modernisierung des Innenausbau) sind nach Anlage 4 der SW-RL unter Berücksichtigung der Zeitpunkte der Maßnahmen rd. 8 Modernisierungspunkte zuzuordnen. Beim vorliegenden Gebäudealter und den erfolgten Modernisierungen ergibt sich eine modifizierte, wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. **41 Jahren**. Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Ertrags- und Sachwertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standdauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar.

Die lineare Alterswertminderung beträgt **49 %**.

Gebäudestandard (NHK 2010)

Das Wohngebäude ist aufgrund seiner Konzeption und Größe dem NHK-Typus „Zweifamilienhaus“ zuzuordnen. Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 ergibt sich folgender Gebäudestandard:

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach NHK 2010			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	3	6,21
Dach	15	2	2,70
Fenster/Außentüren	11	2,5	2,48
Innenwände und -Türen	11	3	2,97
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	2,97
Fußböden	5	4	1,80
Sanitäreinrichtungen	9	3,5	2,84
Heizung	9	3	2,43
Sonstige technische Ausstattung	6	3	1,62
	100	3,00	2,89

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Grundlage für die Feststellung der Normalherstellungskosten sind die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV). Das zu bewertende Objekt entspricht dem Gebäudetypus 2.12 „Doppelhaushälften“ (EG, OG, DG nicht ausgebaut, unterkellert). Für diesen Typus ergeben sich auf

Grundlage der NHK 2010 Normalherstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 einschließlich Mehrwertsteuer und 17 % Baunebenkosten für den vorliegenden Gebäudestandard 2,89 in Höhe von **675 €/m²** Bruttogrundfläche (BGF). Für den Gebäudetypus Zweifamilienhaus ist ein Korrekturfaktor von **1,05** anzusetzen. Für die Garage erfolgt entsprechend des NHK-Typs 14.1 (Standard 4) der Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von **485 €/m² BGF**.

Den Kostenkennwerten der NHK 2010 liegt die Preisbasis 2010 zugrunde. Die Indexierung dieser Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2010) erfolgt auf Basis des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (IV/2022) für Wohnhäuser mit 111,1 % x 154,7 %.

Der Ansatz eines Regionalfaktors ist gemäß ImmoWertV nicht vorgesehen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Ansatzes des Sachwertfaktors.

Somit ergeben sich folgende Herstellungswerte:

ZFH: 675 €/m ² x 1,05 x 1,111 x 1,547	1.218 €/m ²
Garage: 485 €/m ² x 1,111 x 1,547	834 €/m ²

Für die nicht in der Bruttogrundfläche enthaltenen, **besonderen Bauteile** wie z. B. Dachüberstände, Lichtschächte, Balkone etc. erfolgt ein Pauschalansatz.

Besondere Einrichtung ist nicht vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen** (Erschließung, Hofflächen, Terrasse, Einfriedung etc.) werden über Erfahrungswerte zum Zeitwert angesetzt.

Sonstige Außenanlagen:

Nach herrschender Auffassung und den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt werden übliches Schutz- und Gestaltungsgrün und Rasenflächen bereits mit dem Grundstückspreis abgegolten. Darüber hinaus werthaltige Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):

Der sich im Folgenden ergebende, vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 1.458.000 € entspricht rd. 6.567 €/m² WF, was rd. 10 % über dem Median der recherchierten Kaufpreise, jedoch im Bereich des Medians der Kaufpreisangebote liegt. Als Vergleichsfaktor für das Bewertungsobjekt im Kaufzeitpunkt 2021 ergibt sich auf Grundlage des Marktberichts rd. 6.705 €/m² WF. Enthalten sind hier jedoch auch Einfamilienhäuser.

Aufgrund der unter Nr. 5 beschriebenen Marktsituation wird hinsichtlich der Kaufpreisangebote unter Nr. 5.2 ein hinreichendes Verhandlungspotential unterstellt, so dass die Angebotspreise als nicht erzielbar angesehen werden. Insbesondere der Kaufpreis Nr. 6 deutet darauf hin, dass ein Markt-anpassungsabschlag marktgerecht ist. Dieser wird in Höhe von rd. 7 % bzw. in Form eines objekt-spezifisch angepassten **Sachwertfaktors von rd. 0,93** als marktgerecht festgestellt. Der sich ergebende Wohnflächenwert von 6.085 €/m² fügt sich plausibel in alle vorliegenden Marktdaten ein.

6.3.1 Sachwert-Ermittlung

Gebäudewert:

Baujahr	ca. 1973
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (modifiziert)	41 Jahre
Alterswertminderung linear	49 %
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
ZFH: 595,80 m ² (BGF) x 1.218 €/m ²	725.684 €
Garage: 49,25 m ² (BGF) x 834 €/m ²	41.075 €
Besondere Bauteile:	25.000 €
Gesamt-Herstellungskosten	791.759 €
Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV: 49 %	- 387.962 €

Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag **403.797 €**

Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)

Erschließung, Hoffläche, Terrasse etc., psch. 5 %, **20.190 €**

Bodenwert **1.034.000 €**

Vorläufiger Sachwert **1.457.987 €**

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (+ rd. 2 %) **rd. 0,93**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **1.350.000 €**

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV können in Form von tatsächlichen Eigenschaften, z. B. Mängel und Schäden oder von rechtlichen Eigenschaften, z. B. Mietbindungen oder wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen, auftreten. Rechtliche Eigenschaften liegen nicht vor.

Als besondere objektspezifische, tatsächliche Grundstücksmerkmale werden die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel und Schäden in Anlehnung an den überschlägig geschätzten Investitionsaufwand durch angemessenen Wertabschlag in Höhe von **– 20.000 €** berücksichtigt. Berücksichtigt werden hier im Hinblick auf eine modellkonforme Anwendung des maßgeblichen Sachwertverfahrens 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. 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 Sachwert **1.350.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 20.000 €**

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren 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 Wahl des maßgeblichen Sachwertverfahrens wurde unter Nr. 6.1.1 begründet. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt daher aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert. Das Ergebnis fügt sich unter Berücksichtigung aller Objekteigenschaften plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein und ist damit als marktgerecht anzusehen.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum

Wertermittlungsstichtag 8. Februar 2023 (Qualitätsstichtag 29.09.2022)

für das Grundstück Flurstücke Nr. 1725/1,

Gemarkung Dachau,

Ludwig-Richter-Straße 12a, 85221 Dachau,

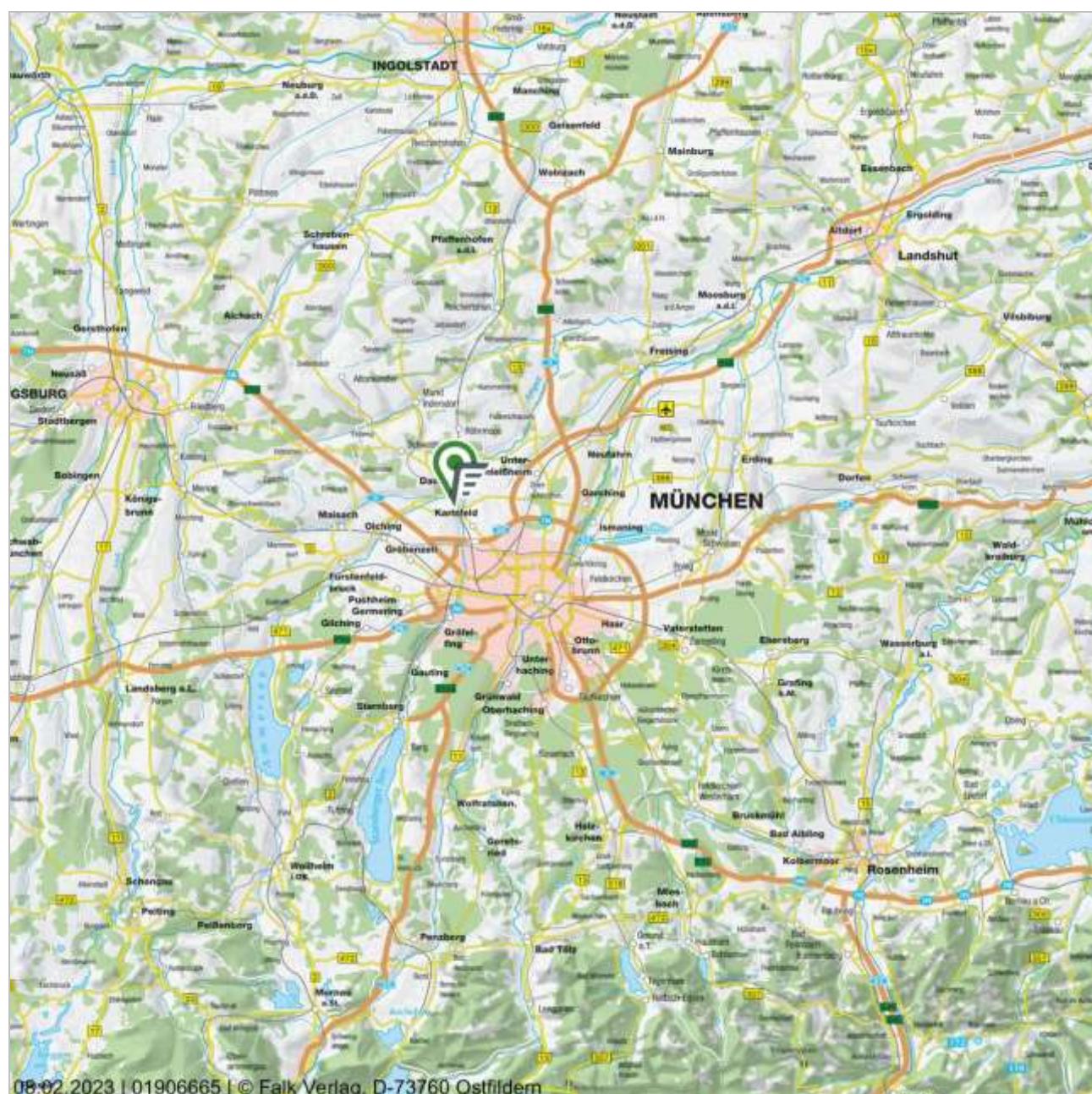
ein Verkehrswert (Marktwert) von

1.330.000 €

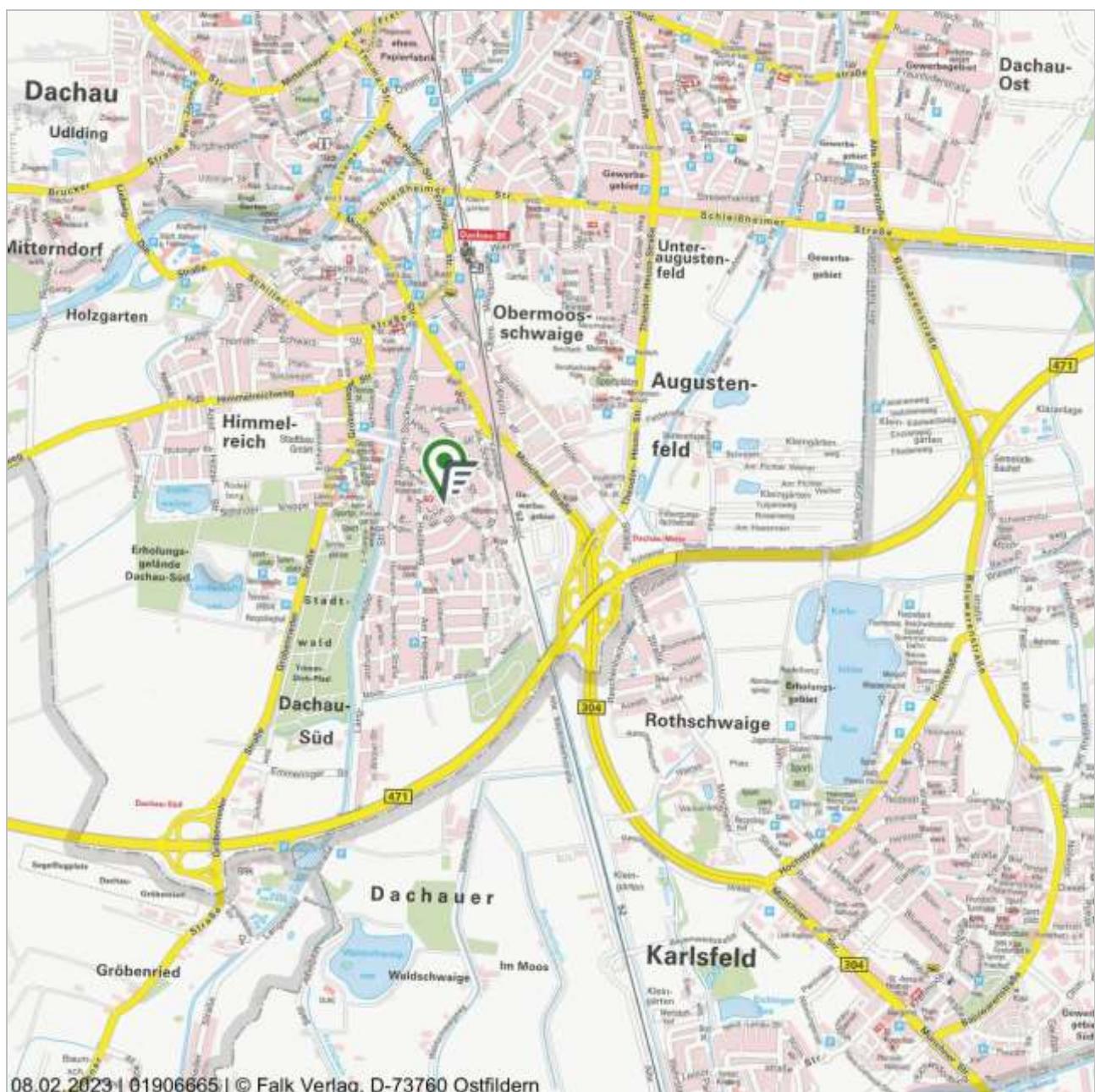
(in Worten: einemmilliondreihundertdreißigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther



Übersichtskarte

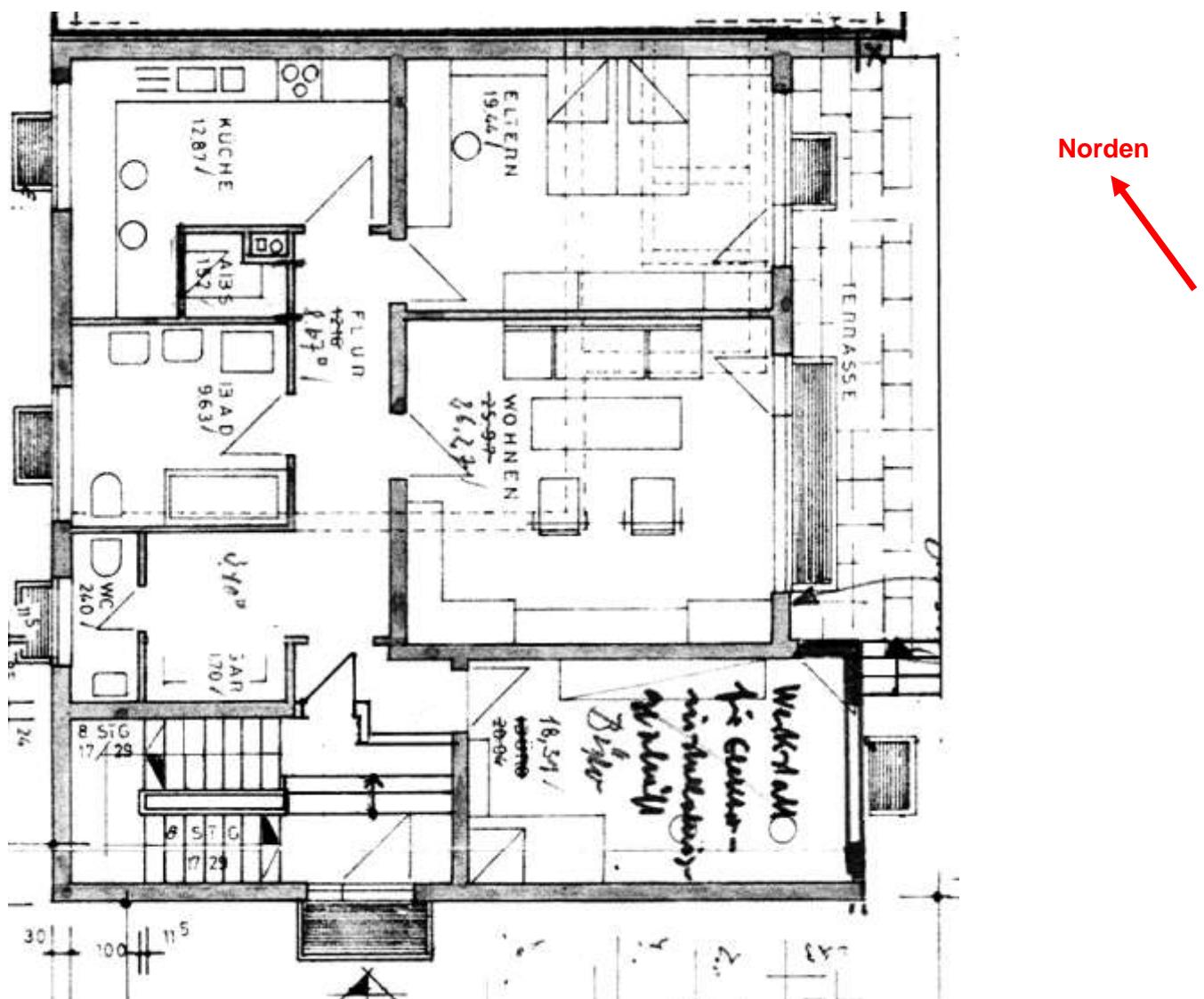


Stadtplan

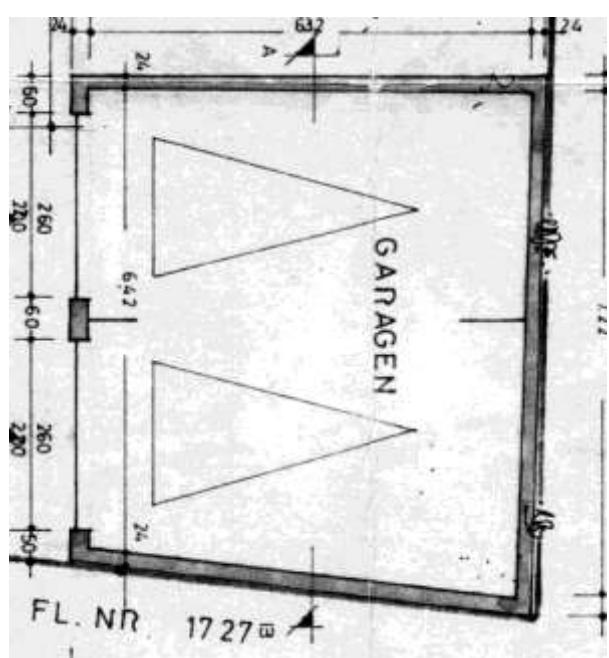


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

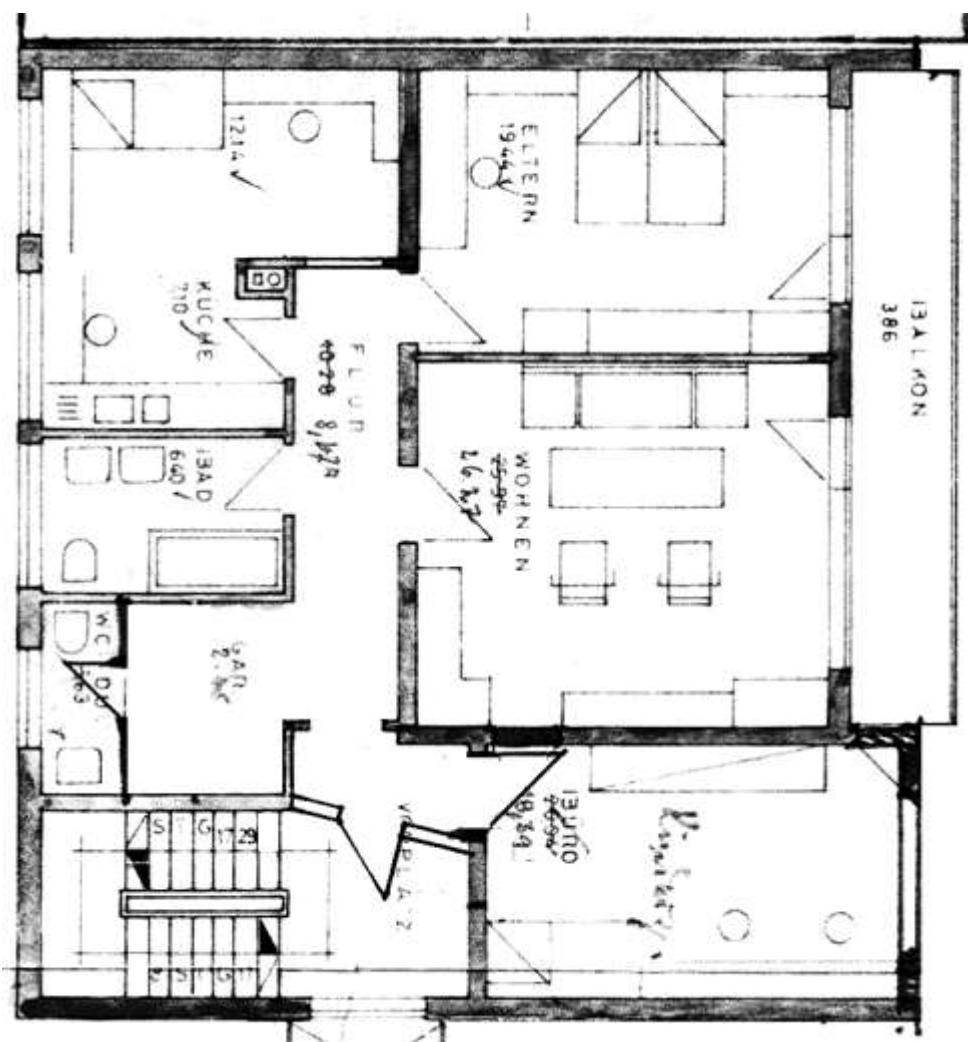
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



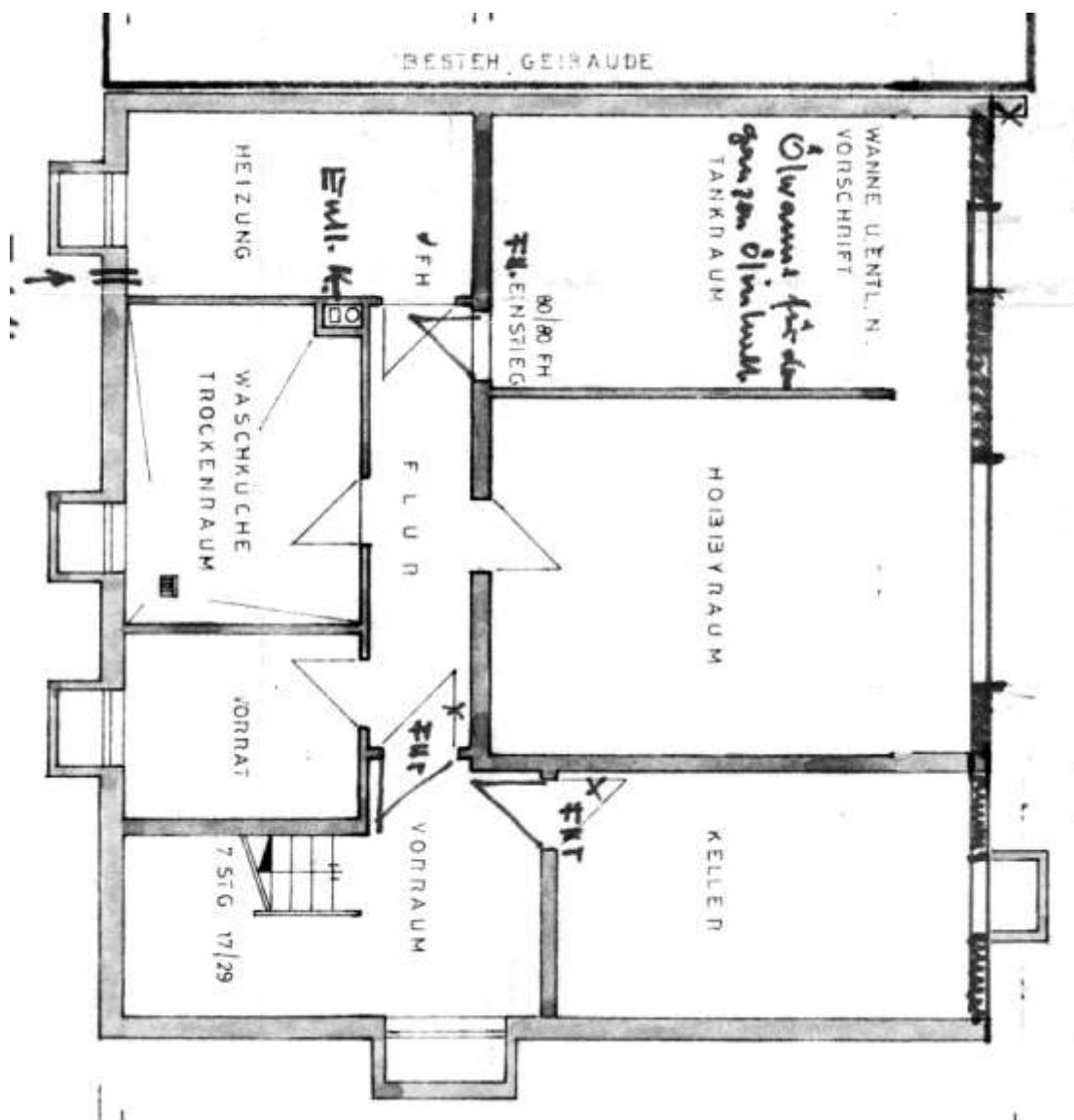
Grundriss Erdgeschoß



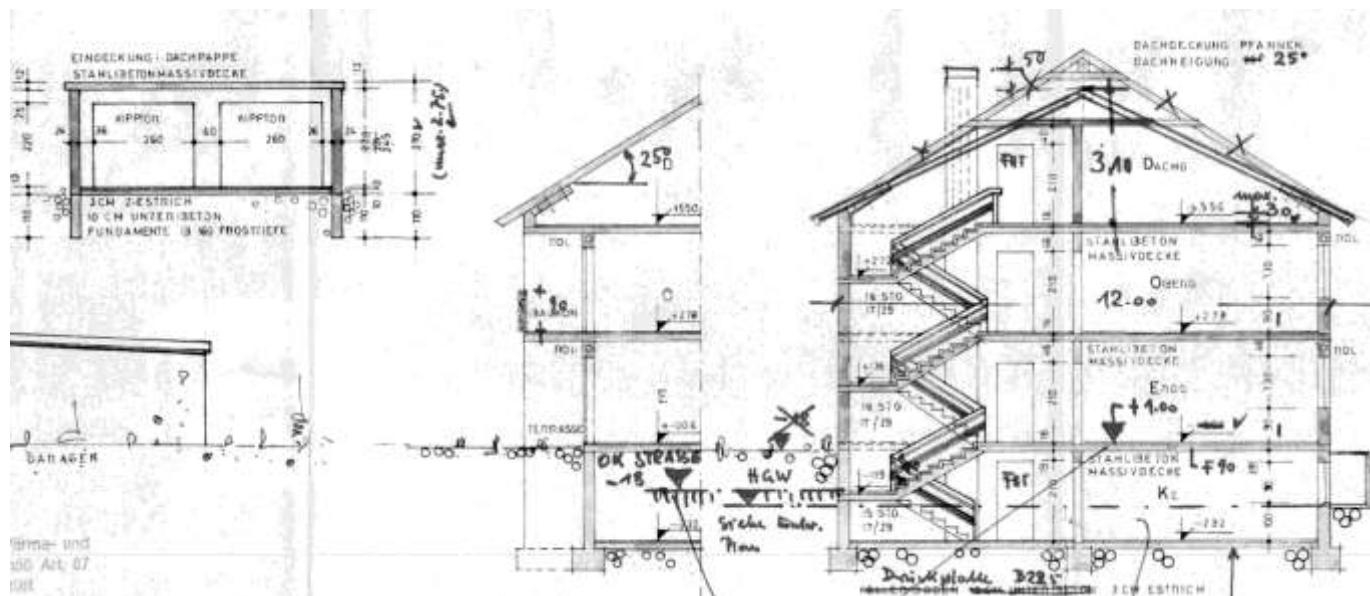
Grundriss Garage



Grundriss Obergeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Schnitte



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Westen



Zufahrt von Nordwesten



Terrasse



Südwestfassade von Süden



Garage



Speicher



Speicher



Treppenhaus DG



Balkon



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG



Waschkeller



Heizungsraum



Werkstatt