GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für die
Eigentumswohnung Nr. 51
in der Eigentumswohnanlage
Müller-Dachau-Weg 12 -14 und
Jakob-Schmid-Straße 12, 18, 20, 22
in 85221 Dachau

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers
nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und
weitergegeben oder für andere als die vorgesehene
Zweckbestimmung verwendet werden.

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 39 Seiten (davon 11 Anlagen) und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

Dipl.-Kfm. H. Pesch, ö.b. und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke
Maximilianstraße 35 A, 80539 München, Tel.: 089 / 24 21 84 08

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben 4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung 4
1.2 Bewertungsunterlagen 4
1.3 Hinweise zur Bewertung 5

2. Rechtliche Gegebenheiten 6
2.1 Grundbuch 6
2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise) 8
2.3 Aktuelles Wirtschaftsgeld 9
2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung) 9

3. Grundstücksbeschreibung..... 10
3.1 Makrolage und Infrastruktur 10
3.2 Mikrolage 10
3.3 Verkehrsanbindung 11
3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage 11

4. Beschreibung der baulichen Anlagen 12
4.1 Vorbemerkungen (u.a. Beschreibungsumfang, Struktur ETW-Anlage) 12
4.2 Mehrfamilienhaus 13
4.2.1 Roh– und Ausbau des Gebäudes, Gemeinschaftseinrichtungen 13
4.2.2 Heizungsanlage und Energieausweis 14
4.2.3 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum (Erhaltungsrücklage) 14
4.3 Eigentumswohnung Nr. 51 15
4.3.1 Ausbau und Ausstattung 15
4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung 15
4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums 16
4.3.4 Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil 17

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung..... 18
5.1 Grundsätze der Wertermittlung 18
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 19

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

6. Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 51 20

6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion 20
6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss 22
6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag 22
6.4 Sonstige Objektanpassungen 24
6.5 Vorläufiger Vergleichswert 25
6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten 25
6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 51 26

7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert) 27

Anlagen

Anlage 1	Landkartenausschnitt Landkreis Dachau M ≈ 1 : 50.000
Anlage 2	Stadtplanausschnitt der Stadt Dachau M ≈ 1 : 10.000
Anlage 3	Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M ≈ 1 : 1.250
Anlage 4	Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M ≈ 1 : 1.000
Anlage 5	Gebäudequerschnitt M ≈ 1 : 100
Anlage 6	Grundriss Eigentumswohnung Nr. 51 im EG M ≈ 1 : 100
Anlage 7	Grundriss der zur ETW Nr. 51 gehörende Gartenfläche EG M ≈ 1 : 100
Anlage 8	Grundriss Kellergeschoss mit Abstellraum Nr. 51 M ≈ 1 : 100
Anlage 9	Fotos Jakob-Schmid-Straße, Außenansichten, Hauseingang, Treppenhaus
Anlage 10	Fotos Wohnungseingangsbereich, Flur, Wohnzimmer, Terrasse, Gartenanteil
Anlage 11	Fotos Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Kellerraum

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 30.08.2022; Geschäftsnummer: AZ 1540 K 208/22.
Zweck der Wertermittlung:	Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren – zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – angeordnet worden.
Bewertungsobjekt:	ETW Nr. 51 in der ETW-Anlage Müller-Dachau-Weg 12, 14 und Jakob-Schmid-Str. 12, 18, 20, 22 in 85221 Dachau; postalische Adresse des Bewertungsobjekts: Jakob-Schmid-Straße 22.
Ortsbesichtigung:	Am 03.03.2023 um 09:30 Uhr; Teilnehmer: Herr G. K.… (Miteigentümer), Frau R. K.… (Mitarbeiterin des SV) und der Unterzeichner.
Wertermittlungsstichtag:	Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Bewertungsunterlagen

Objektbezogene Unterlagen:

- Beglaubigter Grundbuchauszüge vom 31.08.2022
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
- Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen
- Jahresabrechnung für 2022 von der Hausverwaltung
- Aktueller Wirtschaftsplan von der Hausverwaltung
- Sonstige schriftliche und mündliche Angaben der HVW
- Verbrauchsorientierter Energieausweis von 2017
- Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
- Vergleichspreise vom Gutachterausschuss des LK Dachau
- Jahresbericht des Gutachterausschusses LK Dachau f. 2020/2021
- Jahresberichte des Gutachterausschusses München für 2019-2021
- Herbstsitzung des GAA LHST München vom 28.11.2022
- Internetauftritt des MVV
- Mündliche Auskünfte des Mieters
- Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- einschlägige Fachliteratur

1.3 Hinweise zur Bewertung

Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.

Berechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.

Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.

Haftung: Die Obliegenheit des Bewerters und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Bietinteressenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden.

Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Blattstelle: Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Dachau; Blatt 25218.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1
17,92/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Flurstück 1934/22, Gemarkung Dachau;
An der Jakob-Schmid-Straße, Gebäude- und Freifläche 991 m²

Flurstück 1934/23, Gemarkung Dachau;
Müller-Dachau-Weg 12, 14 und
Jakob-Schmid-Straße 12, 18, 20, 22 3.748 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 51 laut Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrecht an Grundstücksanteil Nr. "zu 51"; Anlage 1 Ziff. 16.2.1 zur Teilungserklärung.

Bewilligung vom 06.02./12.06.1990; übertragen von Bad 436 Bl. 24232 und Bd. 453/454 Bl. 24795 bis 24862; eingetragen am 04.07.1990.

Sondernutzungsrechte an oberirdischen KFZ-Abstellplätzen sind zugeordnet: der Einheit Nr. 18 der Stellplatz Nr. 16; der Einheit Nr. 43 der Stellplatz Nr. 8; der Einheit Nr. 50 der Stellplatz Nr. 9; Bewilligungen vom 06.08.1991; eingetragen am 31.10.1991.

Sondernutzungsrechte an oberirdischen KFZ-Abstellplätzen sind zugeordnet: der Einheit Nr. 3 der Stellplatz Nr. 1; der Einheit Nr. 15 der Stellplatz Nr. 17; der Einheit Nr. 1 der Stellplatz Nr. 2; der Einheit Nr. 36 der Stellplatz Nr. 18; der Einheit Nr. 11 der Stellplatz Nr. 12; Bewilligung vom 23.01.1992; eingetragen 04.02.1992.

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1
Gelöscht.

Lfd. Nr. 2a
G. K…...

Lfd. Nr. 2b
C. K…...

– zu je ½ – eingetragen am 25.11.1991

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1
Fernmeldekabelleitungsrecht an Flst. 1934/22 für Isar-Amperwerke AG, München; Bewilligung vom 02.05.1960; eingetragen am 09.05.1960; übertragen am 04.07.1990.

Lfd. Nr. 2
Reallast an Flst. 1934/23 (Verpflichtung zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser) für jeweilige Eigentümer von 1934/24; Bewilligungen vom 06.02./12.06.1990; eingetragen am 04.07.1990.

Anmerkungen zu lfd. Nr. 1 und 2:
Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit der Erschließung der Wohnsiedlung. Sie schränken die Nutzbarkeit der gegenständlichen Eigentumswohnung nicht ein und sind nicht bei der vorliegenden Bewertung zu berücksichtigen.

Lfd. Nr. 3
Gelöscht.

Lfd. Nr. 4
KFZ-Abstellplatzbenutzungsrecht an Platz Nr. 3 auf Flst. 1934/23 für den jeweiligen Eigentümer d. 17,85/1000 MEA an Flst. 1935/11 verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 1; Bewilligung v. 06.08.1991; Gleichrang mit Abt. II/5; hier und auf die für die anderen MEA angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 03.09.1991.

Lfd. Nr. 5
KFZ-Abstellplatzbenutzungsrecht an Platz Nr. 4 auf Flst. 1934/23 für den jeweiligen Eigentümer d. 17,47/1000 MEA an Flst. 1935/11 verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 11; Bewilligung v. 06.08.1991; Gleichrang mit Abt. II/4; hier und auf die für die anderen MEA angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 03.09.1991.

Lfd. Nr. 6
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1540 K 208 / 22); eingetragen am 10.08.2022.

Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden): Für die Bewertung nicht relevant.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

Vorbemerkung:	Teilungserklärung v. 06.02.1990 nebst Nachtrag v. 12.06.1990. Die Sondereigentumseinheiten sind tabellarisch auf Anlage 1 der Teilungserklärung dargestellt worden. Dabei ist die Besonderheit zu beachten, dass die Einheiten nicht laufend nummeriert worden sind. Die Einheiten Nr. 22 – 30 und 58 – 61 gehören zu einer anderen ETW-Anlage. Die ETW Nr. 51 ist wie folgt definiert worden:
ETW Nr. 51:	Wohnung Nr. 51 im Gebäude H, 2-Zimmer-Gartenwohnung; 17,92/1000stel Miteigentumsanteil.
Sondernutzungsrecht:	Gemäß S 15 WEG wird bestimmt, dass das Recht der ausschließlichen dauernden Nutzung und Benutzung bestimmter Grundstücksteile den jeweiligen Eigentümern bestimmter Wohnungseigentumseinheiten zustehen soll. Die Grundstücksteile, auf die sich diese Gebrauchsregelung erstreckt, sind in dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Plan farbig gekennzeichnet und mit der gleichen Bezeichnung wie das Wohnungseigentum, zu dem sie gehören, versehen. Der Grundstücksanteil "zu 51" gehört zur ETW Nr 51. Anmerkung: Ein Auszug aus Anlage 1 der Teilungserklärung mit der entsprechenden Sondernutzfläche wird auf Anlage 7 dargestellt.
Nutzung Gartenfläche:	Die Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung der von dieser Gebrauchsregelung betroffenen Flächen einschließlich der Einfriedung obliegt dem jeweiligen Nutzungsberechtigten auf dessen Kosten. Bauliche Veränderungen sind ausgeschlossen. Die Nutzung darf nur als Ziergarten erfolgen. Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die Pflege und Instandhaltung regelmäßig durchzuführen.
Berufliche Nutzung:	Alle Sondereigentumseinheiten können ohne besondere Zustimmung auch als Büro, Praxis oder ähnliches genutzt werden. Der Nutzungsumfang regelt sich jeweils nach den Grundsätzen des § 14 WEG.
Instandhaltung:	Jeder Miteigentümer hat die Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die in seinem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht stehen oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden auf eigene Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter zu veranlassen.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Stimmrecht:	Für die Ausübung des Stimmrechts bei Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft gilt als vereinbart, dass sich das Stimmenverhältnis nach Maßgabe der eintausendstel Miteigentumsanteile ergibt. Steht ein Sondereigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht hierfür nur einheitlich ausgeübt werden.
Fazit:	Die Regelungen der Teilungserklärung bewegen sich im üblichen Rahmen für Eigentumswohnanlagen aus den 90er Jahren.

2.3 Aktuelles Wirtschaftsgeld

Wohngeld ETW 51: Von der Hausverwaltung ist ein neuer Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2023/2024 aufgestellt worden. Demnach ist für die ETW Nr. 51 derzeit ein monatliches Wohngeld von rund 224 € zu zahlen, das sich wie folgt aufgliedert:

Struktur Wohngeld:		
	Heizkosten:	51,32 €
	Sonstige umlegbare NK:	64,90 €
	Summe umlegbare NK:	116,22 €
	Zuführung Rücklage:	37,33 €
	Sonstige nicht umlegbare NK (u.a. HVW):	69,88 €
	Summe nicht umlegbare NK:	107,21 €
	Nebenkosten Gesamt:	223,43 €
	rund	224,00 €

Wohngeld €/m² WFL: Das Wohngeld liegt derzeit bei rund 3,70 € pro m² Wohnfläche. Die Wohngeldhöhe ist somit geringer als bei vergleichbaren Eigentumswohnanlagen im Großraum München. Der Ansatz für die Heizkosten ist – in Anbetracht der derzeitigen Preise – relativ gering.

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)

Nutzung:	Die gegenständliche Eigentumswohnung wird derzeit von einem Miteigentümer genutzt. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.
Sonstiges:	Sonstige Rechte und Belastungen liegen Angabe gemäß nicht vor.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

Stadt:	Große Kreisstadt Dachau mit rund 48.000 Einwohnern, etwa 20 km nordwestlich der Landeshauptstadt München.
Lage im Stadtgebiet:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Augustenfeld in einer Wohnsiedlung im südöstlichen Randbereich der Stadt Dachau zwischen der in Nordsüdrichtung verlaufenden Bahntrasse und der östlich gelegenen Theoder-Heuß-Straße. Die Entfernung bis zur Stadtgrenze nach Karlsfeld beträgt nur etwa 1 km.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Dienstleistungsangebote liegen im Gehbereich. Das Geschäftszentrum "Unterer Markt" liegt etwa 1,5 km entfernt. Nördlich der Schleißheimerstraße befindet sich ein Gewerbegebiet und weitere Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten.
Kindergärten, Schulen:	Zwei Kindergärten, Grundschule, Montessori Schule und die Berufsschule liegen im Gehbereich. Das Ignaz-Taschner-Gymnasium liegt mit einer Entfernung von 1,0 km noch im erweiterten Gehbereich und ist mit dem Radl relativ schnell erreichbar.
Freizeitwert:	In unmittelbarer Nähe befinden sich die Sportanlagen des TSV Dachau 1865. Die Stadt Dachau bietet einige kulturelle Möglichkeiten und eine reizvolle Landschaft in der näheren Umgebung (u.a. die Würm, ein Landschaftsschutzgebiet und der Karlsfelder See).
Fazit Infrastruktur:	Die Infrastruktur ist – aus Sicht des Unterzeichners – als gut einzustufen.

3.2 Mikrolage

Mikrolage:	Das gegenständliche Wohngebäude Haus-Nr. 22 liegt an der Nordseite der Jakob-Schmid-Straße, einer Anliegerstraße, die – etwa s-förmig – von der Nikolaus-Deichl-Straße in nördlicher Richtung zur Theodor-Heuss-Straße verläuft (siehe Lageplan Anlage 4). Anmerkung: Die Straße ist nach dem SPD-Stadtrat und Vorsitzender der Gewerkschaft in Dachau Jakob Schmid benannt (1886 - 1957). Er war einige Monate im KZ Dachau und Mitinitiator des Dachauer Aufstands im April 1945.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Ruhige Wohnlage:	Die Jakob-Schmid-Straße ist eine asphaltierte Anliegerstraße (Tempo 30) mit geringer Verkehrsfrequenz. Das Schlafzimmer der gegenständlichen Eigentumswohnung ist zum begrünten Innenhof orientiert. Die Wohnlage ist als ruhig einzustufen.
Umgebungsbebauung:	Das Anwesen ist Bestandteil einer größeren Wohnsiedlung mit größeren Frei- und Grünflächen, die Anfang der 90er Jahre entstanden ist. Auf der Freifläche in Richtung Dachauer Bahnhof wird – voraussichtlich – in einigen Jahren ein neues Wohnviertel entstehen.

3.3 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel:	Die nächste Busstation liegt 400 m entfernt. Der Dachauer Bahnhof liegt mit einer Entfernung von 1,1 km nicht mehr ganz im Gehbereich. Eine Fahrt zum Hauptbahnhof München dauert mit dem Regionalzug – im Idealfall – nur 12 Minuten. Die Fahrtzeit mit der S-Bahn etwa 22 Minuten. Die Anbindung an den ÖPNV kann als durchschnittlich bis gut bewertet werden.
Individualverkehr:	Hervorzuheben ist die gute Anbindung an den Individualverkehr. Über die parallel vorbeiführende Theoder-Heuß-Straße ist in südlicher Richtung der Knotenpunkt der Bundesstraßen B 304 und B 471 in etwa 3 Minuten erreichbar. Von dort sind schnelle Anbindungen an die Autobahn A 8 und der Autobahnring A 99 möglich. Die Anbindung an den Individualverkehr ist als gut einzustufen.
Öffentlicher Parkraum:	Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der dichteren Bebauung im näheren Umfeld als unterdurchschnittlich zu werten.

3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung:	Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ansprechend gestalteten Wohnsiedlung aus den 80er/90er Jahren mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage ist als ruhig zu werten.
Fazit Lageniveau	Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich bis gut einzustufen.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

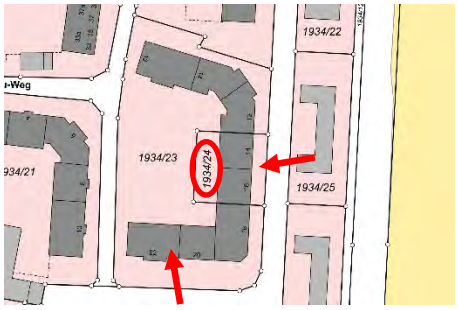
4.1 Vorbemerkungen (u.a. Beschreibungsumfang, Struktur ETW-Anlage)

Beschreibungsumfang: Die folgende Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien. Bei Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften haben. Eingehende Untersuchungen d. Bausubstanz erfolgten nicht.

Datenbasis: Die Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, den Bauplänen, der Baubeschreibung, den Informationen der Hausverwaltung, den mündlichen Auskünften des Miteigentümers und den Feststellungen des Unterzeichners bei der Besichtigung.

Funktionsfähigkeit: Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro etc.) wurden nicht geprüft. Es wird eine Funktionsfähigkeit unterstellt.

ETW-Anlage: Die ETW-Anlage besteht aus 6 Wohngebäuden mit 45 Eigentumswohnungen, die Bestandteil einer Gebäudegruppe ist, die u-förmig angelegt worden ist (siehe Skizze). Dabei ist die Besonderheit zu beachten, dass die beiden mittleren Gebäude Jakob-Schmid-Straße 14 und 16 zu einer anderen Eigentumswohnanlage gehören.



Anmerkung: Diese Besonderheit führt dazu, dass die ETW nicht fortlaufend nummeriert sind. Das Bewertungsobjekt hat die Nr. 51.

Garagengebäude: Zur ETW-Anlage gehört auch ein Garagengebäude auf dem separaten Flurstück 1934/22 mit 13 Garagen. Der gegenständlichen Eigentumswohnung ist allerdings keine Garage zugeordnet worden.

Lage ETW Nr. 51: Die gegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 51 befindet sich in dem südöstlich gelegenen Gebäude Jakob-Schmid-Straße 22, das wie folgt beschrieben wird.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

4.2 Mehrfamilienhaus

4.2.1 Roh– und Ausbau des Gebäudes, Gemeinschaftseinrichtungen

Gebäudeart:	Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus ohne Aufzug. Galeriegeschoss für die DG-Wohnungen.
Baujahr:	1991.
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Galeriegeschoss; voll unterkellert.
Fundament:	Plattenfundament aus Stahlbeton.
Dach:	Satteldach mit einer Dachneigung von 48 Grad; Sparrendachstuhl; Pfanneneindeckung.
Decken:	Stahlbeton, Estrich.
Wände:	Außenwände Ziegel (Porenziegel 36,5 cm), Kellergeschoss Beton; Innenwände Ziegel bzw. Leichtbauweise.
Fassade:	Mehrlagiger mineralischer Außenputz.
Hauseingang:	Hauseingang an der Nordseite; Eingangsüberdachung als Stahl-/Glaskonstruktion; Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz; in die Fassade integrierte Briefkastenanlage mit Klingeltableau und Gegensprechanlage (siehe Foto Anlage 9).
Treppenhaus:	Mittiges Treppenhaus; Stahlbetontreppe; Treppenlauf und Podeste mit Teppichbelag; Metallgeländer mit Holzhandlauf; Wände verputzt und gestrichen; kein Aufzug.
Gemeinschaftseinrichtung.:	Wasch- und Trockenraum sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im KG; großflächige Außenanlagen für gemeinschaftliche Nutzung.
Außenanlagen:	Parkähnlich angelegter Innenhof mit Rasen, Bäumen und Gestaltungsgrün; Sitzmöglichkeiten, Spielplatz; keine Einfriedung (siehe Foto Anlage 9); Wege gepflastert.
SNR Gartenanteile:	Für die EG-Wohnungen sind Sondernutzungsrechte an Gartenflächen zugeordnet worden. Einfriedung durch Maschendrahtzaun und hinterpflanzter Hecke.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

4.2.2 Heizungsanlage und Energieausweis

Heizungsanlage:	Die Eigentumswohnanlage wird durch eine neuere Gaszentralheizung beheizt, die 2015 eingebaut worden ist.
Energieausweis:	Am 22.02.2017 wurde ein neuer verbrauchsorientierter Energieausweis erstellt. Demnach liegt der Endenergieverbrauchskennwert bei 135 kWh pro m² WNFL und Jahr.
Verbrauch:	Der Energieverbrauch liegt etwa im durchschnittlichen Bereich für Gebäude aus der gegenständlichen Baujahrklasse.

4.2.3 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum (Erhaltungsrücklage)

Vorbemerkung:	Bei der gegenständlichen Eigentumswohnanlage ist zu beachten, dass ein – vom Kalenderjahr abweichendes – Wirtschaftsjahr (01.07.-30.06.) zugrunde gelegt wird.
Instandhaltungsmaßnahmen:	Der bauliche Unterhaltungszustand der Eigentumswohnanlage ist etwa als durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend, einzustufen. In 2015 ist – Angabe gemäß – eine neue Gaszentralheizung eingebaut worden.
Fenster:	Zu den wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen gehört derzeit die Renovierung bzw. der Austausch der Holzfenster. Im Laufe des Jahres 2023 soll eine Bestandsaufnahme durchgeführt werden.
Erhaltungsrücklage:	Die Instandhaltungsrücklage war zum 30.06.2022 mit rd. 39.000 € dotiert. In der Eigentümerversammlung vom 12.07.2022 ist entschieden worden, ab dem 01.07.2022 die bisherige Rücklagendotierung von 20.000 € auf 25.000 € anzuheben. Weiterhin ist entschieden worden eine Sonderumlage von 50.000 € einzufordern, die zum 01.09.2022 fällig gestellt wurde. Aufgrund des Wertermittlungsstichtages im März 2023 ist dieser Sonderumlage nicht zu berücksichtigen. Die anteilige Sonderumlage muss von den bisherigen Eigentümern (gemäß MEA) gezahlt werden.
Fazit:	In Anbetracht der Erhöhung der Rücklagendotierung und der mittlerweile eingeflossenen Sonderumlage ist die Gesamterhaltungsrücklage zum Wertermittlungsstichtag angemessen dotiert. Ein zusätzlicher Werteinfluss ist nicht erkennbar.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

4.3 Eigentumswohnung Nr. 51

Wohnungstyp:	Bei der gegenständlichen Eigentumswohnung handelt sich um eine Erdgeschosswohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Terrasse nebst Gartenanteil (siehe Punkt 4.3.4).

4.3.1 Ausbau und Ausstattung

Gesamteindruck:	Der Ausstattungsstandard ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
Heizung:	Gasbefeuerte Zentralheizung mit Außentemperatursteuerung, Wärmeübertragung Radiatoren; Steuerung über Thermostatventile.
Türen:	Wohnungseingangstür Holztür in Stahlzargen; Zimmertüren aus Holz in Holzzargen, Wohnzimmertür mit Glaseinsatz.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; im Wohn- und Schlafzimmer fast raumhoch; Kunststoffrollläden.
Böden:	Wohn- und Schlafzimmer Parkett; Küche, Badezimmer und Flur gefliest.
Decken:	Verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen.
Wände:	Verputzt und gestrichen.
Badezimmer:	Raum mit Fenster, raumhoch gefliest; Einbauwanne; separate Dusche; Waschbecken mit Einhebelmischer und Unterschrank; Wand-WC mit Spülkasten unter Putz (siehe Foto Anlage 11).
Elektroausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung; FI-Schutzschalter.
Küche:	Umlaufendes Fliesenschild mit fünf Reihen; umlaufende Einbauküche mit Dunstabzugshaube. Anmerkung: Die vorhandene Einbauküche ist nicht bei der gegenständlichen Immobilienwertermittlung berücksichtigt worden.
Sonstiges:	Segmentbogen im Flurbereich.

4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung:	Die Wohnfläche wird gemäß Wohnflächenverordnung ermittelt. Die folgenden Raumflächen sind aus dem Aufteilungsplan entnommen worden. Die Gesamtwohnfläche wurde von dem Unterzeichner auf Plausibilität überprüft.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Fläche Terrasse:	Die Grundfläche des überdachten Teils der gut nutzbaren Terrasse wurde – lokal marktüblich – zur Hälfte bei der folgenden Wohnflächenberechnung berücksichtigt.		
Wohnfläche:	Wohnzimmer:	ca.	25,77 m²
	Schlafzimmer:	ca.	15,09 m²
	Küche:	ca.	6,45 m²
	Badezimmer:	ca.	5,98 m²
	Flur:	ca.	3,75 m²
		ca.	57,04 m²
	Plus überdachte Terrasse zu ½:	ca.	+ 2,76 m²
	Wohnfläche ETW Nr. 51:	ca.	59,80 m²
		rd.	60 m²
Kellerraum:	Zur Eigentumswohnung gehört der Abstellraum Nr. 51 im Kellergeschoss mit einer Fläche von ca. 7,75 m², Raumtrennung durch Stahllamellen (siehe Grundriss Anlage 8 und Fotos Anlage 11).		
Lichte Raumhöhen:	Die lichte Raumhöhe liegt bei ca. 2,50 m, was als etwa durchschnittlich für diesen Gebäudetyp einzustufen ist.		
Grundrissbeurteilung:	Die Erdgeschosswohnung ist mit Wohnzimmer und Terrasse nach Süden orientiert und verfügt über eine gute natürliche Beleuchtung und Belüftung. Das Schlafzimmer ist nach Norden in Richtung begrünter Innenhof ausgerichtet. Positiv ist das großzügig geschnittene Wohnzimmer zu würdigen. Das Badezimmer hat – für diesen Wohnungstyp – eine leicht überdurchschnittliche Größe.		
Fazit Grundriss:	Die Grundrisslösung ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.		

4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums

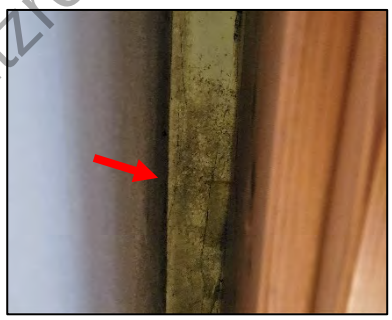
Allgemein:	Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend, einzustufen. Bei der Besichtigung sind die folgenden Baumängel festgestellt worden.
Parkett Schlafzimmer:	Beim Parkettboden ist eine abgenutzte Stelle im Bereich des Fensters festgestellt worden.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Fenster: Bei dem bis zum Boden reichenden Holzfenster im Schlafzimmer (Nordseite) sind Feuchtigkeitsstellen festgestellt worden. Auch im Laibungsbereich dieses Fensters sind deutliche Feuchtigkeitsstellen sichtbar (siehe Foto links).

Anmerkung: Die Fenster gehören zum Gemeinschaftseigentum. Im Laufe dieses Jahres soll untersucht werden, welche Fenster ausgetauscht oder renoviert werden.

Feuchtigkeitsstelle: Hinter dem Schlafzimmerschrank ist eine Feuchtigkeitsstelle festgestellt worden (siehe Foto rechts). Die genaue Schadensursache ist nicht bekannt. Es ist auch möglich, dass der Schrank zu nah an der Wand steht und somit keine Luftzirkulation stattfinden kann. Die kondensierte Luftfeuchtigkeit kann dann nicht abtrocknen.



Fazit: Für den Reparaturstau im Bereich des Schlafzimmers wird eine geringfügige Wertanpassung i.S. des § 8 Absatz 3 ImmoWertV für erforderlich erachtet.

4.3.4 Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil

Sondernutzungsrecht: Zur Eigentumswohnung Nr. 51 gehört das Sondernutzungsrecht an einer, dem Wohnzimmer vorgelagerten, Gartenbereich mit einer Fläche von etwa 46 m² (siehe Foto Anlage 10).

Terrasse: Die mit Waschbetonplatten befestigte Terrassenfläche umfasst fast den gesamten Bereich zwischen den beiden seitlichen Holzabtrennungen zu den Nachbarwohnungen. Die Terrasse ist nach Süden orientiert und durch den darüber befindlichen Balkon im 1. OG größtenteils überdacht.

Garten: Der kleine Garten ist mit Rasen, Sträuchern und einem Baum angelegt worden. Einfriedung durch niedrigen Maschendrahtzaun; zur Südseite mit hinterpflanzter Hecke.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung: Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV: Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*

§ 6 Absatz 1 Satz 2: *"Die Verfahren sind 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 ist zu begründen. "*

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

§ 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Hinweis: Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Aufgrund der marktkonformen Wertansätze ist die in § 6 Absatz 3 genannte Marktanpassung nicht erforderlich (diese ist bspw. beim Sachwertverfahren zwingend erforderlich).

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsobjekt:	Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine Eigentumswohnung in einer durchschnittlichen bis guten Wohnlage in der Stadt Dachau.
Marktverhalten:	Derartige Eigentumswohnungen werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt im Großraum München grundsätzlich in Preisen pro m² Wohnfläche gehandelt.
Vergleichspreise:	Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Landkreis Dachau eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale vergleichbar sind.
Vergleichswertverfahren:	Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) der Eigentumswohnung Nr. 4 wird deshalb aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
Wertanpassung § 8 Abs. 3:	Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind (siehe Punkt 6.6).
Vergleichswert ETW:	Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert).

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

6. Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 51

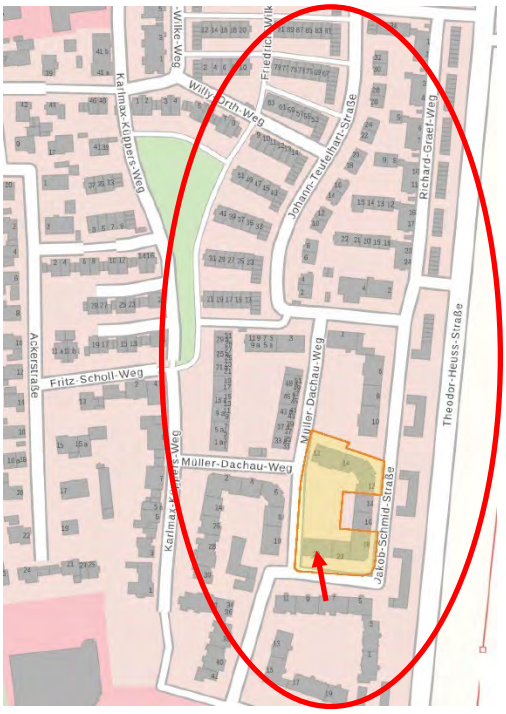
Definition ImmoWertV: Nach § 25 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion

Wertmerkmale: Wichtigster Faktor für die Preisbildung von Eigentumswohnungen ist die Lagequalität im Stadtgebiet und in der jeweiligen Mikrolage. Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören u.a. das Baujahr, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschosslage, Ausrichtung), der bauliche Zustand und die Ausstattung.

Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine mittelgroße Eigentumswohnung in einer relativ zentral gelegenen Wohnsiedlung östlich der in Nordsüdrichtung verlaufenden Bahntrasse, die Mitte der 80er bis Anfang der 90er entstanden ist.

Datenselektion: Da die Wohnlage der wichtigste Einflussfaktor ist, wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, in erster Linie Vergleichswohnungen zu selektieren, die sich in der gegenständlichen Wohnsiedlung östlich der Theodor-Heuss-Straße befinden (siehe rot markierter Bereich).



Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Lage d. Vergleichsobjekte:	Es konnten sechs Verkäufe selektiert werden, die in dem rot markierten Bereich liegen. Aufgrund der zu geringen Zahl wurden zusätzlich eine weitere Vergleichswohnung berücksichtigt, die etwas weiter westlich im gegenständlichen Stadtteil Augustenfeld liegt. Diese Vergleichswohnung ist hinsichtlich der sonstigen Bewertungsmerkmale mit dem Bewertungsobjekt direkt vergleichbar.
Baujahre/WFL:	Alle Vergleichswohnungen sind in den 80er und 90er-Jahren errichtet worden (Ø Alter 36 Jahre). Es sind aufgrund der geringen Zahl geeigneter Vergleichswohnungen auch einige etwas größere Eigentumswohnungen berücksichtigt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt mit 70 m² nur unwesentlich höher, als bei der gegenständlichen Eigentumswohnung (60 m²).
Geschosslage:	Wohnungen im EG werden laut empirischen Untersuchungen zu etwas geringeren Quadratmeterpreisen verkauft, als die darüber befindlichen Wohnungen im gleichen Gebäude. Dies liegt u.a. an der etwas höheren Verkehrslärmbeeinträchtigung (u.U. Abgasbelastung), der Beeinträchtigung der Privatsphäre (Einsehbarkeit von der Straße, Mitbewohner), der Fußbodenkälte und u.U. einer etwas unterdurchschnittlichen natürlichen Belichtung. Im vorliegenden Fall kompensiert die gut nutzbare Gartenfläche mit überdachter Terrasse und Südausrichtung den geringfügigen Nachteil durch die EG-Lage. Hinzu kommt, dass aufgrund der umliegenden Bauweise keine negative Beeinträchtigung der Belichtung feststellbar ist. Aus Sicht des Unterzeichners ist aufgrund der Geschosslage keine zusätzliche Wertanpassung zu berücksichtigen.
Vermietete ETW:	Eigentumswohnungen werden im Großraum München meist von Selbstnutzern erworben, die i.d.R. einen etwas höheren Kaufpreis zahlen, als Kapitalanleger. Der Unterzeichner geht davon aus, dass der prozentuale Anteil der vermieteten ETW an der Gesamtzahl in Dachau größer ist, als in München. Auch bei der gegenständlichen ETW-Anlage sind bspw. viele Wohnungen vermietet.
Wertanpassung:	Bei den folgenden Vergleichsobjekten waren vier Wohnungen zum Verkaufszeitpunkt vermietet. Ein wesentlicher Werteinfluss ist naturgemäß die erzielte Nettokaltmiete (Rendite) zum Zeitpunkt der Veräußerung. Insofern muss untersucht werden, ob eine Wertanpassung vorgenommen werden muss (siehe Punkt 6.4).

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

VP ohne Stellplätze: Bei Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen ist grundsätzlich zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Stellplätze vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet wurde.

Datenschutz: Die genauen Adressen und Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

Nr.	Verkauf Mon/Jahr	Wohnlage	BJ	Vermietet?	Geschoss	WFL	Kaufpreis €/m² WFL
1	07/22	Augustenfeld	1983-89	Ja	OG	55 m²	6.545 €
2	03/22	Augustenfeld	1990-94	Nein	EG	64 m²	7.000 €
3	07/21	Augustenfeld	1983-89	Ja	OG	64 m²	6.359 €
4	04/21	Augustenfeld	1983-89	Nein	OG	88 m²	6.102 €
5	03/21	Augustenfeld	1983-89	Nein	OG	53 m²	5.933 €
6	09/20	Augustenfeld	1983-89	Ja	OG	69 m²	6.041 €
7	01/20	Augustenfeld	1990-94	Ja	OG	96 m²	6.302 €

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

Preissteigerungstrend: Der Immobilienmarkt im Großraum München war bis Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt. Dies ist insbesondere auf die Zuwanderung, der bis dahin geringen Zinsen und der wirtschaftlich positiven Entwicklung zurückzuführen.

Aktuelle Entwicklung: Dieser Preissteigerungstrend endet im 1. Quartal 2022, als die Invasion der russischen Truppen in die Ukraine begann. Im Zuge dieser Krise sind Flüchtlingsbewegungen ausgelöst worden. Durch die Sanktionen und Gegenreaktion der russischen Regierung sind die Energiepreise stark gestiegen und Versorgungsengpässe sichtbar.

Steigende Zinsen:	Europa hat mittlerweile die höchste Inflationsrate der letzten Jahrzehnte. Die Europäische Zentralbank hat daraufhin den Leitzins bereits mehrmals erhöht. Es ist davon auszugehen, dass weitere Zinserhöhungen folgen werden, sodass die Finanzierungskosten für den Kauf einer Immobilie mittlerweile stark angestiegen sind.
2 Anpassungsphasen:	Die zeitlich weiter zurückliegenden Verkaufspreise müssen an das Preisniveau zum Stichtag angeglichen werden. Dabei ist die erforderliche Preisanpassung in – 2 Phasen – aufzuteilen. Zum einen in eine Preissteigerungsphase bis zum 1. Quartal 2022 und zum anderen die Entwicklung in dem Zeitraum ab Herbst 2022 bis 03/2023.
Qu. I/20 – Qu. I/22:	Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen sind in Dachau in den Jahren 2020 und 2021 relativ deutlich gestiegen. Die Preise nähern sich dem Preisniveau der LHST München an. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die Preisanpassung eine Preiserhöhung von 2 % – pro zurückliegendes Quartal – in der folgenden Tabelle bis zum I. Quartal 2022 berücksichtigt.
Qu. II/22 – Qu. I/23:	Die Kaufurkunden der letzten Quartale 2022 und für das I. Quartal 2023 sind aufgrund von personellen Engpässen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim LRA Dachau größtenteils noch nicht ausgewertet worden. Es wird deshalb hilfsweise auf die Preisentwicklung in der LHST München zurückgegriffen.
Verkäufe München:	Auch bei der Geschäftsstelle des GAA der LHST München sind noch nicht alle Verkaufsfälle ausgewertet worden. Es steht allerdings fest, dass die Zahl der Transaktionen deutlich zurückgegangen ist. In den ersten 3 Quartalen 2022 sind 24 % weniger ETW verkauft worden, Dabei ist noch zu beachten, dass das 1. Quartal normal gelaufen ist und dass eine Trendwende nicht erkennbar ist.
Zahl der Angebote:	Durch den schleppenden Abverkauf ist die Zahl der angebotenen ETW sprunghaft angestiegen. Diese Sonderentwicklung ist zum ersten Mal seit etwa 30 Jahren eingetreten. Durch die Möglichkeit des Käufers zwischen verschiedenen Eigentumswohnungen wählen zu können, verbessert sich naturgemäß seine Verhandlungsposition.
Fazit:	Die Situation in Dachau verläuft ähnlich wie in München. Aus Befragungen von Marktteilnehmern ist von einem Preisrückgang von derzeit Ø 10 % auszugehen. Dieser Preisrückgang wird auch bei der gegenständlichen Wertermittlung für angemessen erachtet.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

6.4 Sonstige Objektanpassungen

Ausgangslage: Die Vergleichswohnungen liegen in der gleichen Siedlung und stammen aus einer vergleichbaren Baujahrklasse. Sie befinden sich im EG oder OG von Mehrfamilienhäusern mit nur 3 Geschossen und vergleichbarer Ausstattung und Baustil.

Insofern ist für die folgende Vergleichsanalyse grundsätzlich von einem hohen Übereinstimmungsgrad bei den wertbestimmenden Merkmalen auszugehen. Bei den vier Wohnungen, die vermietet sind, ist die folgende Sonderbetrachtung erforderlich.

Vermietete ETW: Die beiden Vergleichswohnungen Nr. 1 + 7 sind zu einer überdurchschnittlich hohen Nettokaltmiete vermietet (16 €/m²). Aufgrund der Attraktivität für den Kapitalanleger wird bei diesen Objekten auf eine Anpassung der Vergleichspreise verzichtet.

Bei den Vergleichswohnungen Nr. 3 + 6 musste der Erwerber einen älteren Mietvertrag übernehmen, der nicht angepasst worden ist. Die Nettokaltmieten liegen unter 12 €/m². Für diese Wohnungen muss ein Wertzuschlag geschätzt werden, der mit 5 % für angemessen erachtet wird. Zum Vergleich: Der empirische ermittelte Ø Abschlag für vermietete ETW im Stadtgebiet Münchens lag bei 7 %.

Nr.	Ausgangswert	Preisanp. bis Qu. I/22	Preisanp. IV/22 – I/23	Zuschlag Vermietg.	Anpassung Gesamt	Angepasster Kaufpreis
1	6.545 €	0 %	- 10 %	0 %	- 10 %	5.891 €/m²
2	7.000 €	0 %	- 10 %	0 %	- 10 %	6.300 €/m²
3	6.359 €	+ 6 %	- 10 %	+ 5 %	+ 1 %	6.423 €/m²
4	6.102 €	+ 8 %	- 10 %	0 %	- 2 %	5.980 €/m²
5	5.933 €	+ 8 %	- 10 %	0 %	- 2 %	5.814 €/m²
6	6.041 €	+ 12 %	- 10 %	+ 5 %	+ 7 %	6.464 €/m²
7	6.302 €	+ 18 %	- 10 %	0 %	+ 8 %	6.806 €/m²

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

6.5 Vorläufiger Vergleichswert

Spannbreite:	Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise weisen eine homogene Struktur auf und liegen in einer Spannbreite von 5.814 – 6.806 €/m².
Sonstige Kennzahlen:	Der Median ist mit 6.300 €/m² ermittelt worden. Die Standardabweichung liegt bei 333 €/m². Daraus errechnet sich ein Variationskoeffizient von lediglich 5,3 %.
Ausgangswert:	Aufgrund der homogenen Datenstruktur wird der arithmetische Mittelwert von 6.240 €/m² als Ausgangswert für die weitere Wertermittlung herangezogen.
Vorläufig. Vergleichswert:	In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche für die gegenständliche Gartenwohnung Nr. 51 mit 60 m² ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:

60 m² x 6.240 €/m² = 374.400 €

rund 375.000 €

Anmerkung: Entsprechend den Gepflogenheiten der Wertermittlung wird bei Verkehrswerten unter 500.000 € auf 5.000 € gerundet.

6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten

§ 8 Absatz 3:	*Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.*
ETW-Anlage:	In der Eigentumswohnanlage ist vor einigen Jahren eine neue Heizungsanlage installiert worden. Die Erhaltungsrücklage für das Wohngebäude ist angemessen dotiert.
Baulicher Zustand ETW:	Im Bereich des Sondereigentums sind bei der Besichtigung gewisse Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Schlafzimmers festgestellt worden (siehe Ausführungen in Punk 4.3.3).

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Feuchtigkeitsschäden:	Die genaue Schadensursache für die Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Nordostecke kann im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden.
Feuchtigkeitsschäden:	Es ist möglich, dass der zu nah an der Wand stehende Schrank zu einer nicht ausreichenden Luftzirkulation geführt hat und somit die Schadensursache leicht zu beseitigen ist. Auf der anderen Seite müssen die bereits vorhandenen geringfügigen Schäden (Schimmelpilzbildung) beseitigt werden. Die geringfügigen Schäden im Bereich der Fensterlaibung sind u.U. durch einen Fensteraustausch zu beheben, der von der Eigentümergemeinschaft zu finanzieren wäre. Im Laufe des Jahres 2023 sollen die etwa 30 Jahre alten Fenster in der ETW-Anlage von einem Fachmann untersucht werden (siehe Ausführungen in Punkt 4.2.3).
Fazit:	Aus Sicht des Unterzeichners ist nur eine geringfügige Anpassung vorzunehmen, da davon auszugehen ist, dass auch die anderen Vergleichswohnungen nicht komplett mängelfrei sind. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird eine Wertminderung von 1 %, bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert, für angemessen erachtet.
Wertminderung:	375.000 € x 1,0 % = 3.750 € rund 4.000 €

6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 51

Vergleichswert:	Vorläufiger Vergleichswert:	375.000 €
	Minus Wertminderung wg. Reparaturstau:	- 4.000 €
	Gleich Vergleichswert:	371.000 €
	rund	370.000 €

Anmerkung: Daraus errechnet sich ein Quadratmeterpreis von rund 6.200 €, der im mittleren Bereich der Spannbreite liegt.

Wertfestsetzung: Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 51 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Ausstattung, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, des baulichen Zustands im Bereich des Sondereigentums und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag im März 2023 mit 370.000 € festgesetzt.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

Definition:	*"Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."* § 194 BauGB
Bewertungsobjekt:	Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine Eigentumswohnung in einer größeren Eigentumswohnanlage im südöstlichen Bereich der großen Kreisstadt Dachau. Die Wohnung wird derzeit von einem Miteigentümer genutzt. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.
Wohnlage:	Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in einer Siedlung, die in den 80er und 90er Jahren errichtet wurde. Die Infrastruktur kann als gut gewertet werden. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich bis gut eingestuft worden.
ETW-Anlage:	Die Eigentumswohnanlage besteht aus sechs Wohngebäuden mit 45 Eigentumswohnungen sowie einigen Garagen und oberirdischen Stellplätzen. Die Erhaltungsrücklage für das Wohngebäude ist derzeit angemessen dotiert.
Gebäude:	Es handelt sich um ein dreigeschossiges Wohngebäude in Ziegelbauweise aus dem Baujahr 1991 ohne Aufzug. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein Satteldach.
ETW Nr. 51:	Es handelt sich um eine Ø ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit Bad, Küche, Terrasse und dem Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil und einer Wohnfläche von 60 m². Die Grundrisslösung ist – aus Sicht des Unterzeichners – als gut zu werten.
Baulicher Zustand:	Bei der Besichtigung sind geringfügige Feuchtigkeitsstellen im Schlafzimmer festgestellt worden. Bei der Bewertung ist eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt worden.
Bewertungsverfahren:	Der Verkehrswert wurde – gemäß den Gepflogenheiten der Wertermittlung – aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet und mit einem Vergleichswert von 370.000 € ermittelt.

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Verkehrswert ETW:

Am Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 wird für d. 17,92/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstücke 1934/22 und 1934/23, jeweils Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Sondereigentum an der (unvermieteten) Wohnung Nr. 51 nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an einer dem Wohnzimmer vorgelagerten Gartenfläche (Jakob-Schmid-Straße 22 in 85221 Dachau), mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

370.000 €

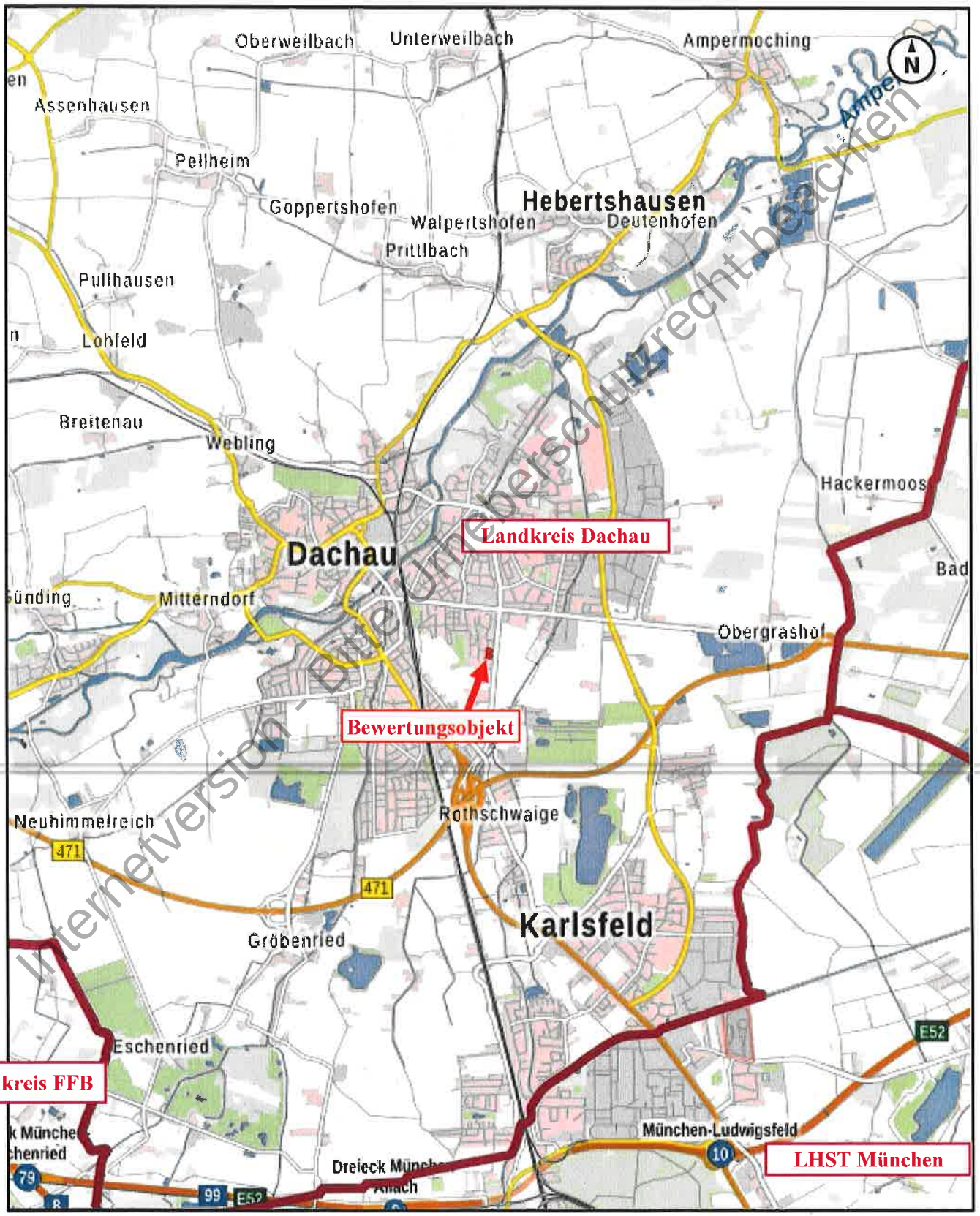
(in Worten: dreihundertsiebzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

München, den 28. März 2023
Besichtigt und erstellt durch:

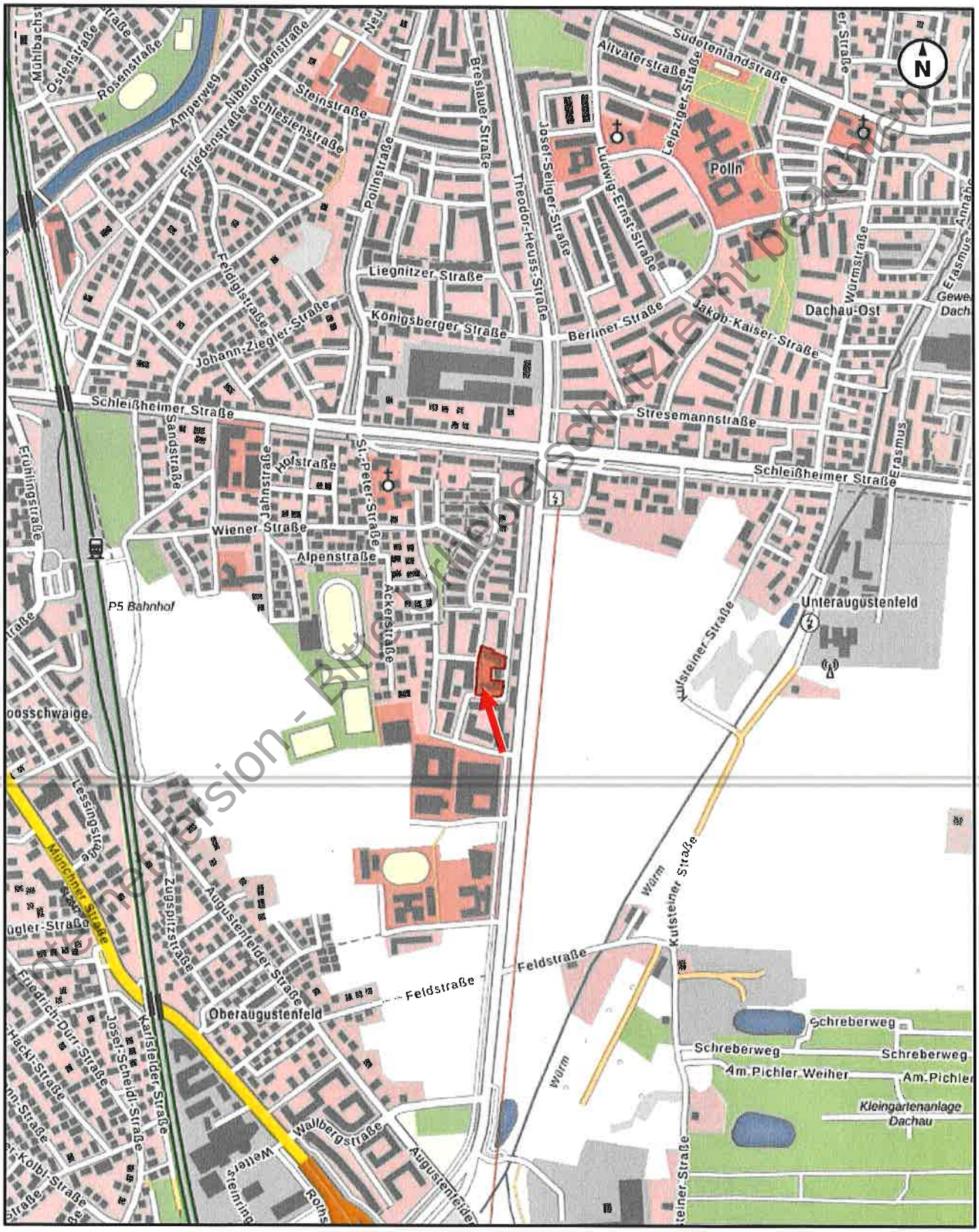
Harald Pesch

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Landkartenausschnitt mit dem Landkreis Dachau und angrenzenden Landkreisen;
Lage des Bewertungsobjekts siehe Pfeil (Maßstab ≈ 1 : 50.000)



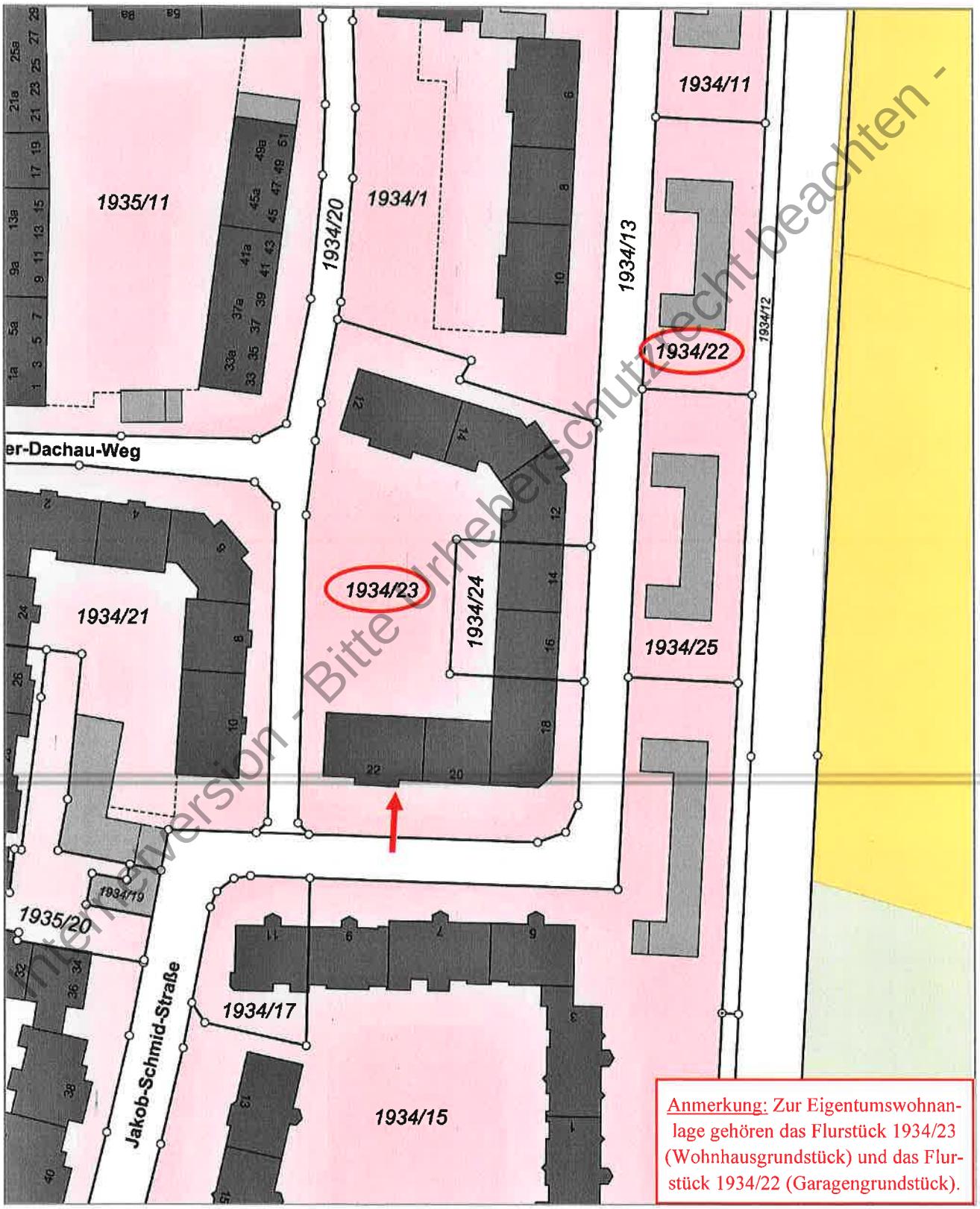
Stadtplanausschnitt der Stadt Dachau
(M ≈ 1 : 10.000)



Kopie/Reinversion - Blattschnittsystematik beachten

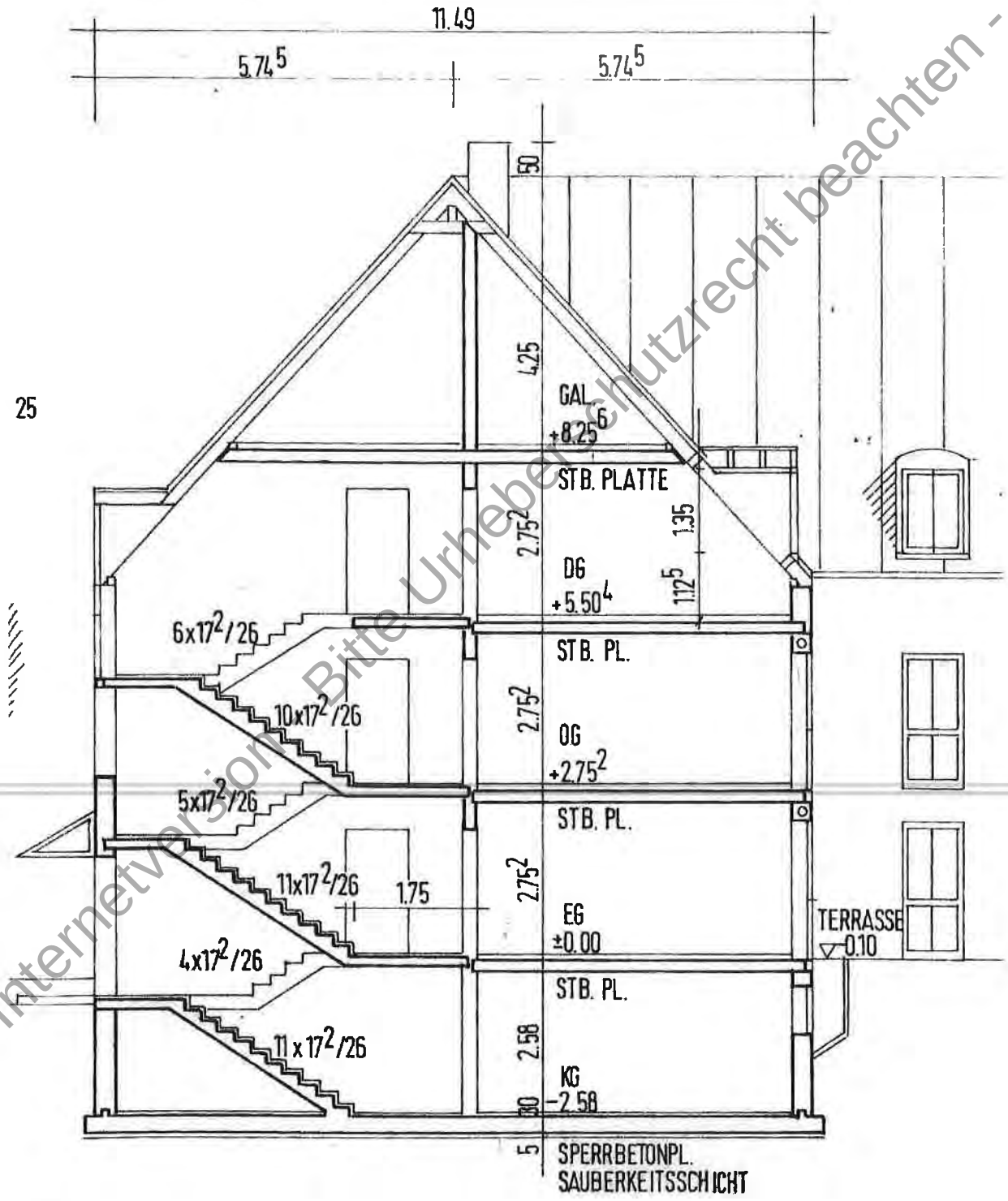
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab ≈ 1 : 1.250)

Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab ≈ 1 : 1.000)



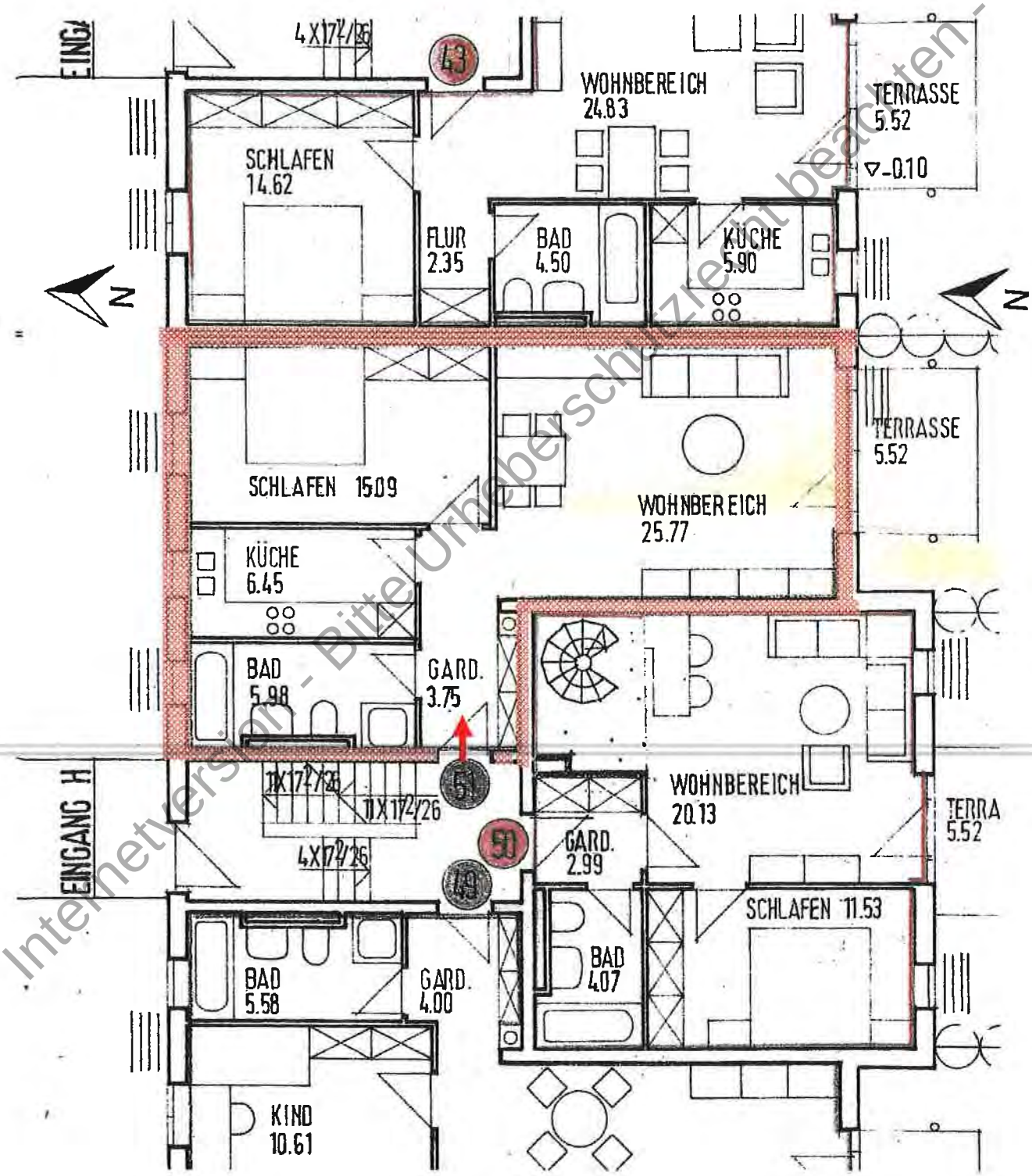
Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Gebäudequerschnitt
(M ≈ 1 : 100)



Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

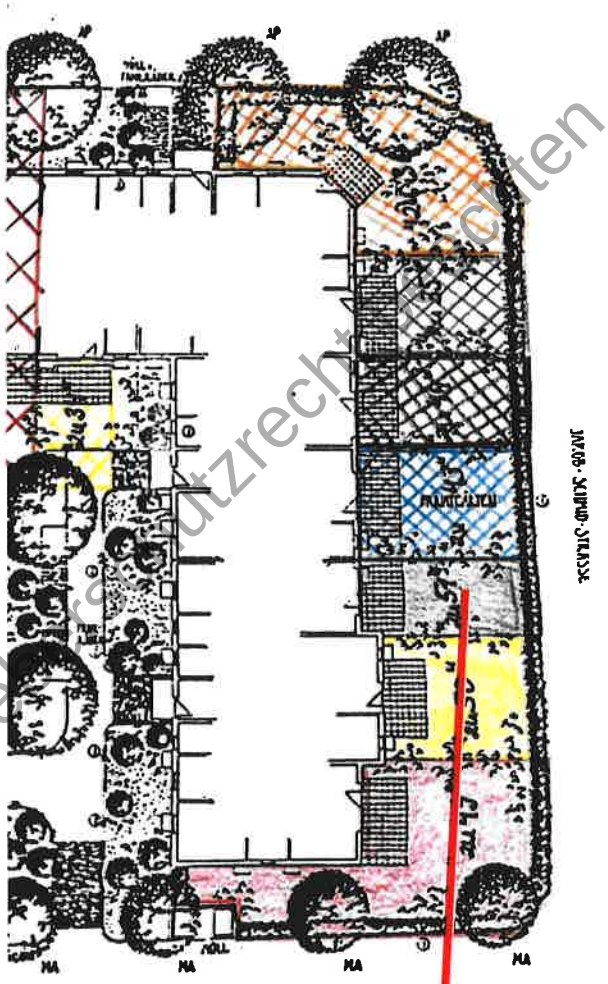
Grundriss Eigentumswohnung Nr. 51 im EG
laut Aufteilungsplan (M ≈ 1 : 100)

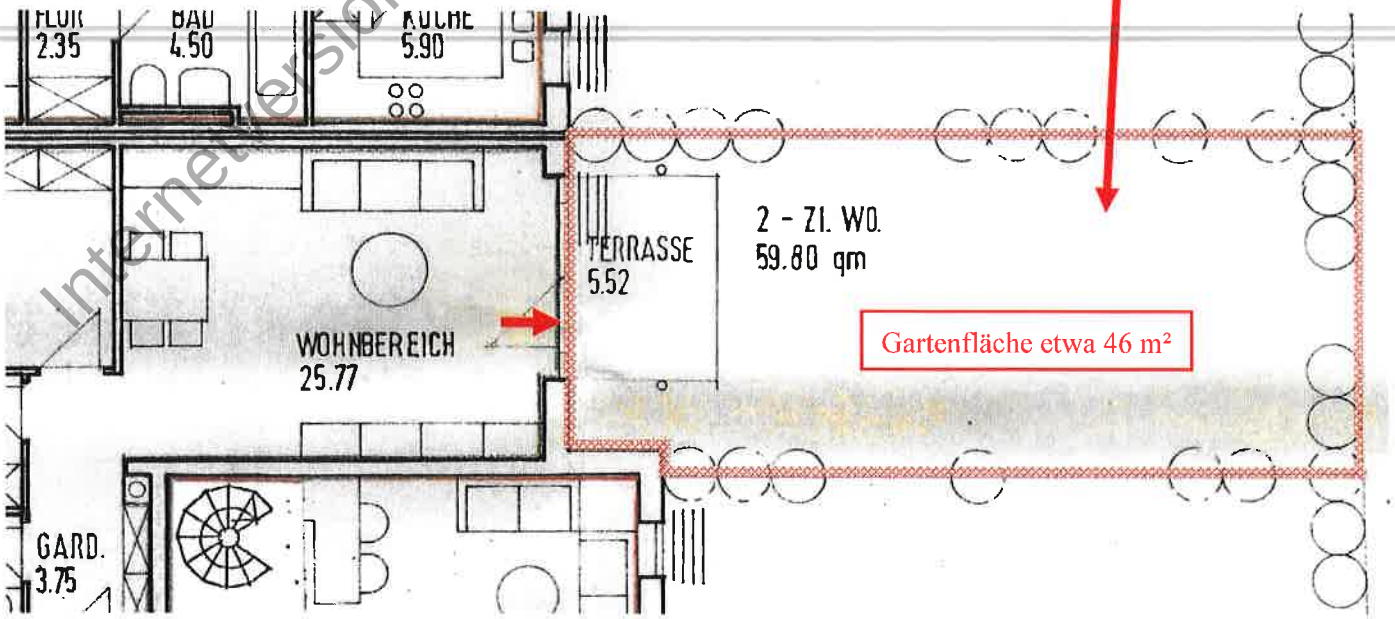


Internetversion - Bitte Urheberschutz beachten

Grundriss der Sondernutzfläche (Gartenfläche) laut Anlage 1 zur Teilungserklärung

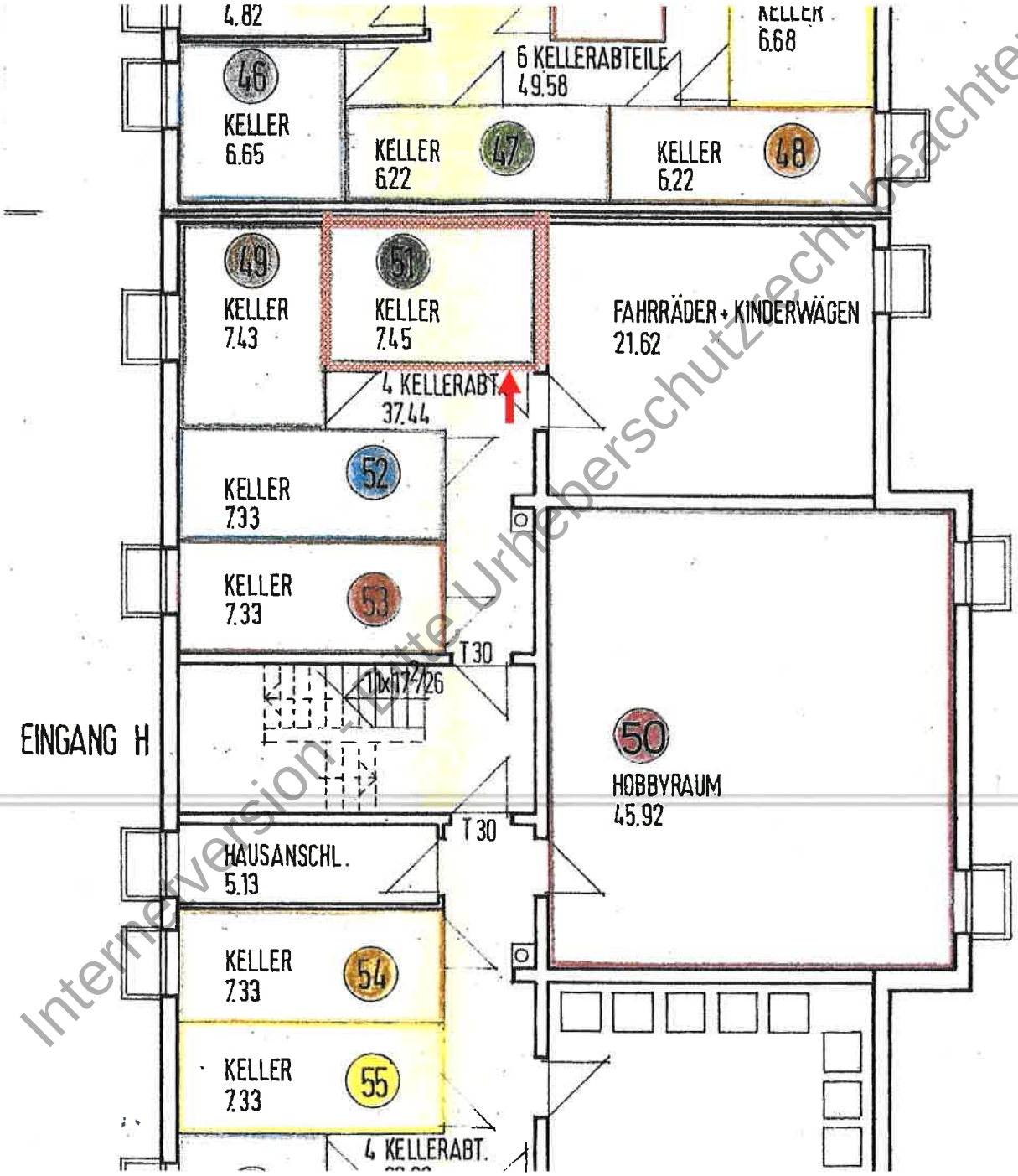
Auszug aus der Anlage 1 zur Teilungserklärung, auf der die einzelnen Sondernutzflächen farbig dargestellt worden sind. Zur Eigentumswohnung Nr. 51 gehört die grün markierte Fläche. Diese Flächen sind allerdings nicht maßstabgerecht. Auf dem u.a. Grundriss ist die Fläche im Maßstab ≈ 1 : 100 erkennbar.



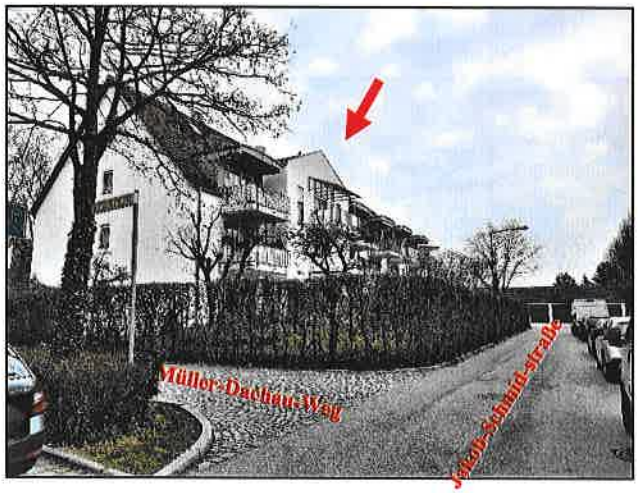


Internetversion - Bitte Urheberschutzrechte beachten -

Grundriss Kellergeschoss mit Abstellraum Nr. 51
laut Aufteilungsplan (M ≈ 1 : 100)



Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -



Blick auf die ETW-Anlage (s. Pfeil); Zugang zum Hauseingang über Müller-Dachau-Weg (links)

Blick v.d. Jakob-Schmid-Str. auf die Gebäuderückseite; Wohnzimmer nach Süden orientiert mit SNR Garten

Blick in den begrünten Innenhof der ETW-Anlage am Müller-Dachau-Weg

Die ETW Nr. 51 befindet sich im EG des Gebäudes Jakob-Schmid-Straße 22 (links vom Eingang)

Hauseingang Jakob-Schmid-Straße 22

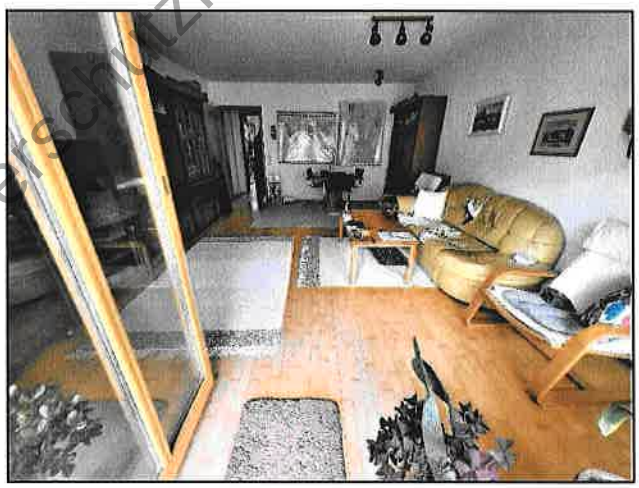
Blick in das Treppenhaus

Internetversion - Bitte Urheberrecht beachten

Eingangstür der ETW Nr. 51

Blick v.d. Eingangstür in Richtung Flur; Küche links; Schlafzimmer geradeaus; Wohnzimmer rechts

Wohnzimmer; Blick Richtung Terrasse



Wohnzimmer, Blick Richtung Flur

Blick von der Terrasse in Richtung Jakob-Schmid-Straße

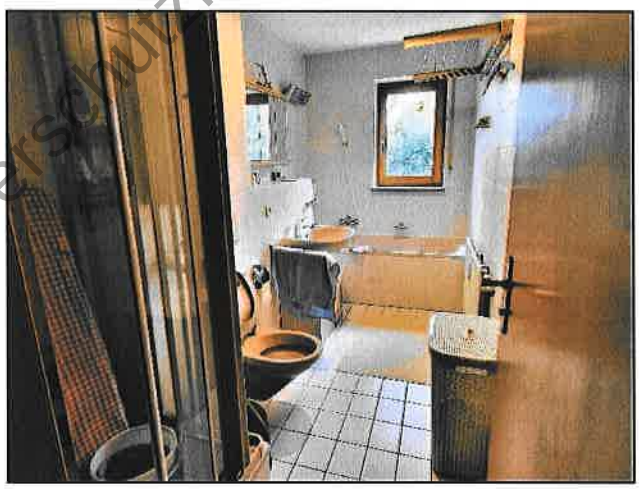
Nahansicht Terrasse mit Südausrichtung und seitlichem Sichtschutz

Version - Bitte Urheberschutzrecht beachten -

Schlafzimmer, Blick in nördliche Richtung;
Fenster in Richtung Innenhof

Feuchtigkeitsschäden in der Nordostecke des
Schlafzimmers (hinter der Schrankwand)

Blick in die Küche



Badezimmer mit Einbauwanne, separater Dusche,
Waschbecken und Wand-WC

Kellerraum Nr. 51 Zugangstür siehe Peil

Innenansicht Kellerraum

Internetversion - Bitte Urheberschutzrecht beachten -