



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für den

Tiefgaragenstellplatz Nr. 85 in einer Sammel Tiefgarage
auf dem Flurstück 1935/11, Gemarkung Dachau
(Ergänzungs-Gutachten für die ETW Nr. 51
Jakob-Schmid- Str. 22, 85521 Dachau)

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.

1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 20 Seiten (davon 6 Anlagen) und wurde in
4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	3
1.2 Bewertungsunterlagen	3
1.3 Hinweise zur Bewertung	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)	6
2.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten (u.a. Nutzung, Wohngeldhöhe)	6
3. Objektbeschreibung.....	7
3.1 Lagefaktoren	7
3.2 Tiefgarage (baulicher Zustand und Erhaltungsrücklage)	8
3.3 Tiefgaragenstellplatz Nr. 85	9
4. Bewertung.....	10
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
4.2 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes	10
4.3 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze	11
4.4 Vorläufiger Vergleichswert	12
4.5 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten	13
4.6 Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 85	13
5. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert).....	14

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	Grundriss Tiefgarage mit TG-STP Nr. 85 M ≈ 1 : 100
Anlage 6	Fotos Tiefgarage und Stellplatz Nr. 85

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 18.12.2023; 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: Tiefgaragenstellplatz Nr. 85 in der Sammeltiefgarage auf dem Flurstück 1935/11, Gemarkung Dachau; postalische Adresse der Tiefgargenzufahrt Johann-Teufelhart-Straße 3, 85221 Dachau.
- Exkurs: Das vorliegende Gutachten dient als Ergänzung des Gutachtens Nr. 21/23 vom 28.03.2023 in dem die ETW Nr. 51 Jakob-Schmid-Str. 22 auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 1934/23; siehe Lageplan Anlage 4) bewertet wurde. Der vorgenannte TG-STP gehört zu dieser ETW. Er kann aber naturgemäß auch einzeln ersteigert werden.
Anmerkung: Für beide Objekte gilt das gleiche AZ 1540 K 208/22.
- Ortsbesichtigung: Am 23.01.2024 um 09:30 Uhr; Teilnehmer: Herr F..... (Nachbar) und der Unterzeichner.
- Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen:
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.11.2023
 - Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
 - Jahresabrechnung für 2022 von der Hausverwaltung
 - Aktueller Wirtschaftsplan von der Hausverwaltung
 - Sonstige schriftliche und mündliche Angaben der HVW
 - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Vergleichspreise vom Gutachterausschuss des LK Dachau
 - Jahresbericht des GAA LK Dachau für 2020-2022
 - Jahresbericht des GAA LHST München für 2022
 - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

- 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 Gutach-
tenergebnisse 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 Darstel-
lung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.
Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf
gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchge-
führt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchge-
führt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unter-
stellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung: Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte
Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber
dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haf-
tung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen
Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Biet-
interessenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden.
- Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugs-
weise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Blattstelle:	Teileigentumsgrundbuch von Dachau; Blatt 24704.	
Bestandsverzeichnis:	<u>Lfd. Nr. 1</u> 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1935/11, Gemarkung Dachau; Johann-Teufelhart-Str. 3, 5, 5a, 7, 9, 9a und 11 und Müller-Dachau-Weg 1, 1a, 3, 5, 5a, 7, 9, ff bis 47, 49, 49a und 51 (insgesamt 38 HS-Nr.), Gebäude und Freifläche	6.716 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an KFZ-Tiefgaragenabstellplatz Nr. 85 im Aufteilungsplan. Bewilligung vom 18.05.1989; übertragen von 436/24232; eingetragen am 30.06.1989.	
Abteilung I (Eigentümer):	<u>Lfd. Nr. 1</u> Gelöscht.	
	<u>Lfd. Nr. 2a</u> G. K.....	} – zu je ½ – eingetragen am 22.05.1991
	<u>Lfd. Nr. 2b</u> C. K.....	
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):	<u>Lfd. Nr. 1</u> Trafostationsrecht für Stadt Dachau; Bewilligung vom 25.04.1989; eingetragen am 12.06.1989.	
	<u>Lfd. Nr. 2</u> Gasversorgungsanlagenrecht für Stadt Dachau; Bewilligung vom 14.07.1989; eingetragen am 04.08.1989.	
	<u>Lfd. Nr. 3</u> Gasversorgungsanlagenrecht für Stadt Dachau; Bewilligung vom 27.11.1990; eingetragen am 06.12.1990.	
	<u>Anmerkung.</u> Diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Nutzung des Bewertungsobjekts und sind nicht zu berücksichtigen.	

Abteilung II: Lfd. Nr. 4
Gelöscht.

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

2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

Urkunden: Die Tiefgaragenstellplätze sind in der gegenständlichen Teilungserklärung vom 18.05.1989. tabellarisch erfasst worden.

Sondereigentum: Nr. der Teileigentumseinheit: 85
Gebäude: Tiefgarage
Bezeichnung der Einheit: Tiefgaragenstellplatz
Höhe des Miteigentumsanteils: 1,00/1000stel

Eigentümerversammlung: Für die Ausübung des Stimmrechts bei Beschlussfassungen der Eigentümergeinschaft gilt im Übrigen als vereinbart, dass sich das Stimmenverhältnis nach Maßgabe der eintausendstel Miteigentumsanteile ergibt.

Zur Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung und Ausübung des Stimmrechts können nur andere Eigentümer oder der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bevollmächtigt werden. Die Vollmacht ist schriftlich zu erteilen.

Fazit: Die Regelungen der gegenständlichen Teilungserklärung bewegen sich – insgesamt betrachtet – im üblichen Rahmen.

2.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten (u.a. Nutzung, Wohngeldhöhe)

Nutzung: Der Tiefgaragenstellplatz wird derzeit von einem Miteigentümer genutzt.

Wohngeld: Das Wohngeld für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 85 beträgt derzeit 14,00 €im Monat, das sich wie folgt aufgliedert:

Struktur Wohngeld:	Zuführung Erhaltungsrücklage:	2,75 €
	Sonstige Nebenkosten (u.a. HVW):	<u>10,93 €</u>
	Wohngeld Gesamt:	13,68 €
		rund <u>14,00 €</u>

Sonstiges: Sonstige Rechte und Belastungen liegen Angabe gemäß nicht vor.

3. Objektbeschreibung

3.1 Lagefaktoren

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 östlich der Bahntrasse (westlich der Theodor-Heuß-Straße).
Mikrolage:	Die Tiefgarage befindet sich unter den Gebäuden und dem begrünten Innenhof auf dem Flurstück 1935/11, Gemarkung Dachau. Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage liegt im Erdgeschoss des Gebäudes Johann-Teufelhart-Straße Nr. 3 (siehe Foto Anlage 6).
Umgebungsbebauung:	Die Tiefgarage ist Bestandteil einer großen Wohnsiedlung mit begrünten Innenhöfen, die Anfang der 90er Jahre entstanden ist. Auf der Freifläche in Richtung Dachauer Bahnhof wird – voraussichtlich – in einigen Jahren ein neues Wohnviertel entstehen. Aufgrund der mehrgeschossigen und geschlossenen Bauweise ist von einer hohen Einwohnerdichte auszugehen.
Wohnlage:	Für die Wertigkeit des Stellplatzes spielt auch die dortige Wohnlagenqualität eine gewisse Rolle. Im Vorgutachten für die ETW Nr. 51 in der Jakob-Schmid-Straße ist die Wohnlage – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich bis gut eingestuft worden.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Die nächste Busstation liegt ca. 400 m entfernt. Der Dachauer Bahnhof liegt mit einer Entfernung von 1,1 km nicht mehr ganz im Gehbereich. Die Anbindung an den ÖPNV kann als durchschnittlich bewertet werden.
Individualverkehr:	Hervorzuheben ist die gute Anbindung an den Individualverkehr. Über die parallel vorbeiführende Theodor-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.
Öffentlicher Parkraum:	Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der dichten Umgebungsbebauung und der hohen Einwohnerzahl im näheren Umfeld als schwierig einzustufen.

3.2 Tiefgarage (baulicher Zustand und Erhaltungsrücklage)

- Konstruktion:** Es handelt sich um eine Tiefgarage in konventioneller Betonbauweise, die 1990/1991 errichtet wurde. Die Tiefgarage ist unter der Geländeoberfläche des Flurstücks 1935/11 (s. Lageplan Anlage 4).
- Zufahrt:** Die Zufahrtsrampe befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes Johann-Teufelhart-Straße 3 (siehe Foto).



- Zugang:** Etwa in der Mitte des Innenhofes befindet sich eine Spindeltreppe für den Zugang zur Tiefgarage. Die Entfernung bis zur ETW Nr. 51 (Jakob-Schmid-Straße 22) beträgt ca. 130 m.
- Stellplätze:** In der Tiefgarage befinden sich – laut der Jahresabrechnung 2022 – 104 Stellplätze. Es handelt sich um eine sogenannte Sammeltiefgarage, in der auch Stellplätze für die umliegenden ETW-Anlagen untergebracht worden sind.
- Wirtschaftliche Einheit:** Aufgrund der Tatsache, dass 28 Stellplätze Eigentümern gehören, die keine Eigentumswohnung in der gegenständlichen ETW-Anlage haben, ist für die Tiefgarage eine – eigene wirtschaftliche Einheit mit separater Erhaltungsrücklage – gebildet worden.
- Baulicher Zustand:** Die Tiefgarage ist in den Jahren 2022/2023 saniert worden. Laut Angabe der Hausverwaltung hatte es erneut gewisse Feuchtigkeitsschäden gegeben, sodass u.U. eine erneute Sanierung erforderlich ist. Hierzu soll ein Sachverständigenbüro eine Analyse erstellen.
- Finanzierung Sanierung:** Die Sanierung der Tiefgarage ist durch die Entnahme aus der Erhaltungsrücklage und der Einforderung einer Sonderumlage in Höhe von 250.000 € finanziert worden. Auf den gegenständlichen Stellplatz entfiel ein Betrag von 2.400 €, der 2022 fällig gestellt wurde.

Höhe Rücklage 2022: Die Erhaltungsrücklage war zum 31.12.2022 noch mit rd. 292.000 € dotiert, wobei noch finanzielle Mittel für die Tiefgaragensanierung im Laufe des Jahres 2023 abgeflossen sind.

Jährliche Dotierung: Die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage liegt derzeit bei 33.000 €pro Jahr.

Fazit: Aufgrund der erneut festgestellten Feuchtigkeitsprobleme können zukünftige Sonderumlagen nicht ausgeschlossen werden. Bei der Bewertung des Stellplatzes ist ein gewisser Risikoabschlag zu berücksichtigen (siehe weitere Ausführungen in Punkt 4.5).

3.3 Tiefgaragenstellplatz Nr. 85

Lage: Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich im mittleren und vorderen Bereich der Tiefgarage. Die Zu- und Ausfahrtsrampe liegt nur wenige Meter entfernt.

Anmerkung: Es gibt keine Schleuse zum KG des Wohngebäudes Jakob-Schmid-Straße 22 (Lage ETW Nr. 51).

Geometrie: Der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz (siehe Foto und Grundriss Anlage 5) hat eine übliche Geometrie von 2,5 x 5,0 m.



Einhausung: Bei der Wertermittlung ist werterhöhend zu berücksichtigen, dass der Stellplatz – zusammen mit dem Nachbarstellplatz – mit einem Garagentor und einem Metallzaun eingehaust worden ist.

Vorteile: Eine Einhausung erhöht naturgemäß die Sicherheit. Es können auch Gegenstände sicherer im Bereich der Stellplatzes aufbewahrt werden (u.a. Winterreifen).

4. Bewertung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- § 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. "*
- Marktlage: Tiefgaragenstellplätze werden i.d.R. zusammen mit einer ETW oder einer Teileigentumseinheit (u.a. Läden, Büros) gekauft. Einzelverkäufe von Tiefgaragenstellplätzen kommen relativ selten vor.
- Vergleichspreise: Bei diesen Einzelverkäufen orientieren sich die potenziellen Erwerber i.d.R. an lokal üblichen Vergleichspreisen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau konnte einige Vergleichspreise zur Verfügung stellen.
- Vergleichswertverfahren: Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes 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 4.5).
- Vergleichswert TG-STP: Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert) für den TG-STP Nr. 85.

4.2 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes

- Einflussfaktoren: Die Wertigkeit von Tiefgaragenstellplätzen korreliert teilweise mit den Preisen der dort befindlichen Eigentumswohnungen. Im Vorgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 51 in der benachbarten ETW-Anlage ist ein Preis von 6.240 €/m² ermittelt worden. Die Wohnlage ist als Ø bis gut eingestuft worden.

Öffentlicher Parkraum: Für die Wertigkeit des Stellplatzes spielt die Situation im öffentlichen Parkraum eine wichtige Rolle. Aufgrund der hohen Einwohnerdichte im Umfeld ist die gegenständliche Situation im öffentlichen Parkraum als schwierig einzustufen.

Anmerkung: Es ist auch zu berücksichtigen, dass zu manchen Haushalten zwei PKWs gehören. Das 2. Fahrzeug muss im öffentlichen Parkraum geparkt werden.

Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist im vorliegenden Fall als durchschnittlich zu werten. Die Anbindung an den Individualverkehr ist dagegen als gut einzustufen, was die Neigung tendenziell erhöht, sich einen 2. PKW zuzulegen.

4.3 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze

Einzelverkäufe: Aufgrund der schwierigen Situation im öffentlichen Parkraum wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, nur solche Tiefgaragenstellplätze zu selektieren, die in dem dicht besiedelten Bereich östlich der Bahntrasse liegen.

Stadtteile: Es handelt sich um die Stadtteile Augustenfeld und Dachau-Ost, wobei für den letztgenannten Stadtteil nur Stellplätze in der Nähe der dicht bebauten Schleißheimer Straße berücksichtigt wurden.

Anzahl der Verkäufe: In den letzten drei Jahren sind fünf normale Tiefgaragenstellplätze (keine Duplex) in diesem Bereich verkauft worden. Die Verkaufspreise für die beiden älteren Verkäufe wurden geringfügig anhand der aktuellen Preisentwicklung angepasst.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>STP Art</u>	<u>KP rd.</u>
1	12/23	Augustenfeld	Normaler Stellplatz	20.000 €
2	06/23	Dachau-Ost	Normaler Stellplatz	20.000 €
3	04/23	Dachau-Ost	Normaler Stellplatz	21.000 €
4	06/21	Augustenfeld	Normaler Stellplatz	22.500 €
5	11/20	Dachau-Ost	Normaler Stellplatz	19.000 €

- Spannbreite, Mittelwert:** Die direkten Verkaufspreise für derartige Tiefgaragenstellplätze liegen in einer Spannbreite von 19.000 € bis 22.500 €, bei einem arithmetischen Mittelwert von 20.500 €
- Indirekte Vergleichspreise:** Aufgrund der geringen Zahl direkter Vergleichspreise wird auch die Preisspanne von verkauften Tiefgaragenstellplätzen in den Städten Dachau und Karlsfeld angegeben.
- Preise laut Jahresbericht:** Diese Preise für Direktverkäufe in den Jahren 2020 - 2022 lagen in einer hohen Spannbreite von 6.000 €– 34.000 €, bei einem Mittelwert von 19.150 €. Dabei ist zu beachten, dass es periphere Wohnlagen in Dachau und Karlsfeld gibt, bei denen es völlig unproblematisch ist, einen Stellplatz im öffentlichen Parkraum zu finden.

4.4 Vorläufiger Vergleichswert

- Wertmerkmale:** Bei dem Tiefgaragenstellplatz handelt es sich um einen normalen Stellplatz (siehe Foto) mit üblicher Geometrie, der sich im Bereich einer Säule befindet, was das Ein- und Aussteigen erleichtert.
- Anmerkung: Die Einhausung ist als objektspezifische Besonderheit zu würdigen (siehe Ausführungen in Punkt 4.5).



- Vergleichsanalyse:** Der arithmetische Mittelwert für Tiefgaragenstellplätze im dicht bebauten Bereich östlicher der Bahntrasse ist mit 20.500 € ermittelt worden, wobei sich dieser Wert aus einer geringen Zahl von direkten Verkäufen errechnet.
- Vergleich:** Der Mittelwert aus den direkten Verkäufen liegt merklich über dem durchschnittlichen aktuellen Verkaufspreis für derartiger Tiefgaragenstellplätze in Dachau und Karlsfeld (rd. 19.000 €), was – aus Sicht des Unterzeichners – für plausibel erachtet wird.

Vorläufiger Vergleichswert: Nach Gesamtwürdigung der Umstände (insbesondere der direkten Verkaufspreise) wird für den gegenständlichen Stellplatz Nr. 85 zum Wertermittlungsstichtag im Januar 2024, ein vorläufiger Vergleichswert von 20.000 € für angemessen erachtet.

4.5 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten

Geringe Rücklage: Wie bereits in Punkt 3.2 ausgeführt wurde, hatte es laut Angabe der Hausverwaltung – trotz der Tiefgaragensanierung – erneut gewisse Feuchtigkeitsschäden gegeben, sodass eine mögliche Sonderumlage nicht komplett ausgeschlossen werden kann.

Ein Sachverständigenbüro ist mit einer Einschätzung der Kosten beauftragt worden. Erkenntnisse liegen noch nicht vor. Der Effekt muss vom Unterzeichner geschätzt werden.

Einschätzung: Nachdem die Tiefgarage gerade erst umfassender saniert wurde, geht der Unterzeichner davon aus, dass keine höhere Sonderumlage fällig wäre. Bei der Kostenumlage ist zu beachten, dass der Stellplatz nur 1/1000stel Miteigentumsanteil hat. Es ist auch denkbar, dass Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können.

Einhausung: Positiv ist naturgemäß die Einhausung des gegenständlichen Stellplatzes zu werten. Dabei ist u.a. auf den Sicherheitsaspekt und die zusätzlichen Abstellmöglichkeiten (Reifen, Fahrrad) hinzuweisen.

Fazit: Aus Sicht des Unterzeichners gleichen sich die Vor- und Nachteile in etwa aus. Eine zusätzliche Wertanpassung wird nicht für erforderlich erachtet.

4.6 Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 85

Wertfestsetzung: Unter Berücksichtigung der direkten Vergleichspreise und des allgemeinen Preisniveaus für normale TG-STP in Dachau, der Situation im öffentlichen Parkraum, der etwas zu gering bemessenen Erhaltungsrücklage, der Einhausung des Stellplatzes und der sonstigen wertrelevanten Faktoren, wird der Vergleichswert für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 85, mit einem Vergleichswert von 20.000 € festgesetzt.

5. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

Definition:	<i>"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</i>
Art des Objekts:	Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein TG-STP in einer Ø bis guten Wohnlage im Dachauer Stadtteil Augustenfeld. Die Situation im öffentlichen Parkraum ist als schwierig einzustufen.
Tiefgarage:	Die Tiefgarage wurde 1991 errichtet und verfügt über 104 Stellplätze. Die Erhaltungsrücklage ist in Anbetracht anstehenden Maßnahmen etwas knapp bemessen.
Stellplatz Nr. 85:	Es handelt sich um einen normalen TG-STP (kein Duplex-STP) mit üblicher Geometrie. Werterhöhend ist zu berücksichtigen, dass der Stellplatz – zusammen mit dem Nachbarstellplatz – eingehaust wurde. Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 14 €
Bewertungsverfahren:	Der Verkehrswert für den TG-STP wurde aus dem Vergleichsverfahren abgeleitet und mit einem Wert von 20.000 € ermittelt.
Verkehrswert:	Am Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 wird für den 1/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 1935/11, Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 85 mit einem Verkehrswert von

20.000 €

(in Worten: zwanzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

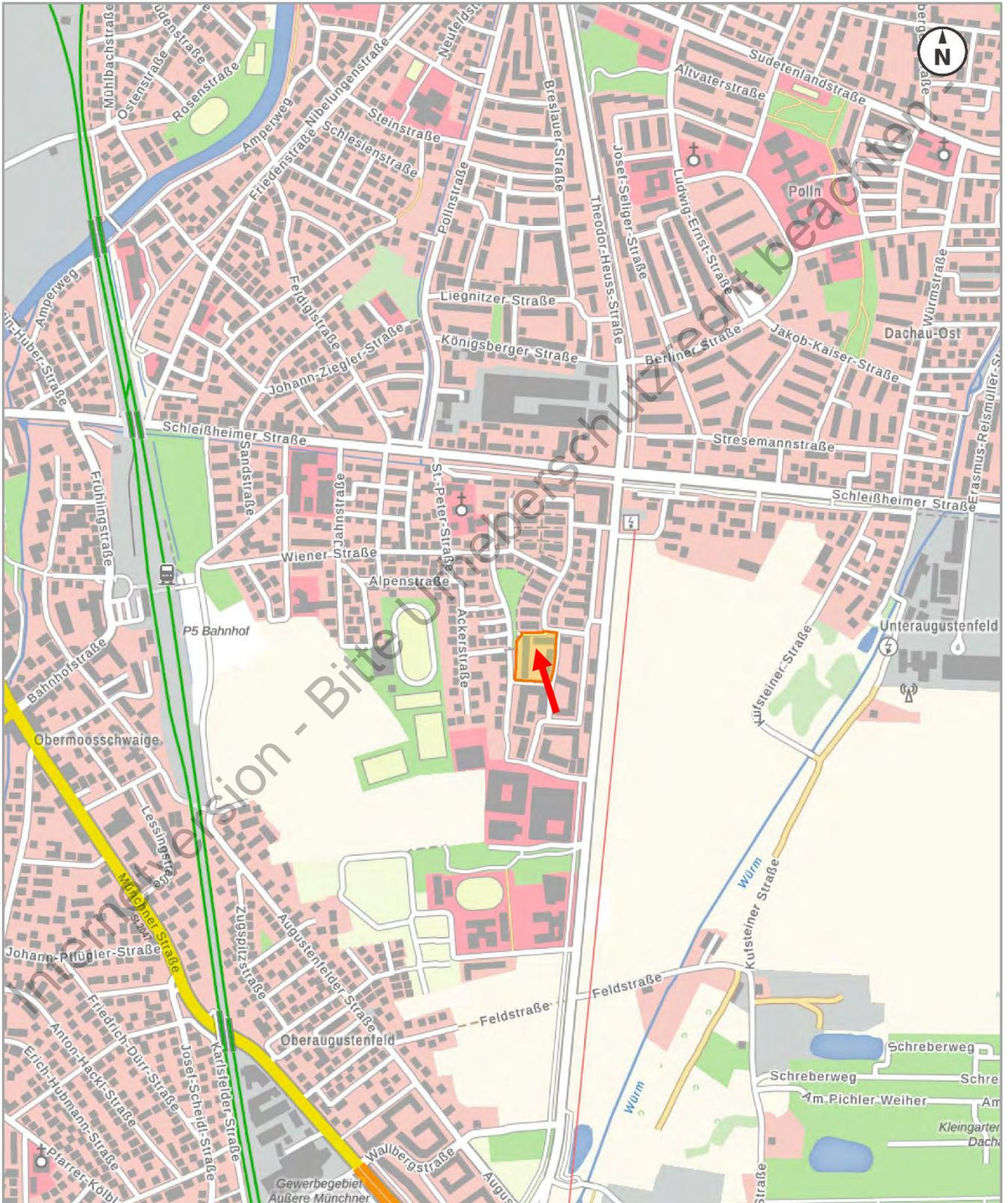
München, den 29. Januar 2024
Besichtigt und erstellt durch:

(Harald Pesch)

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



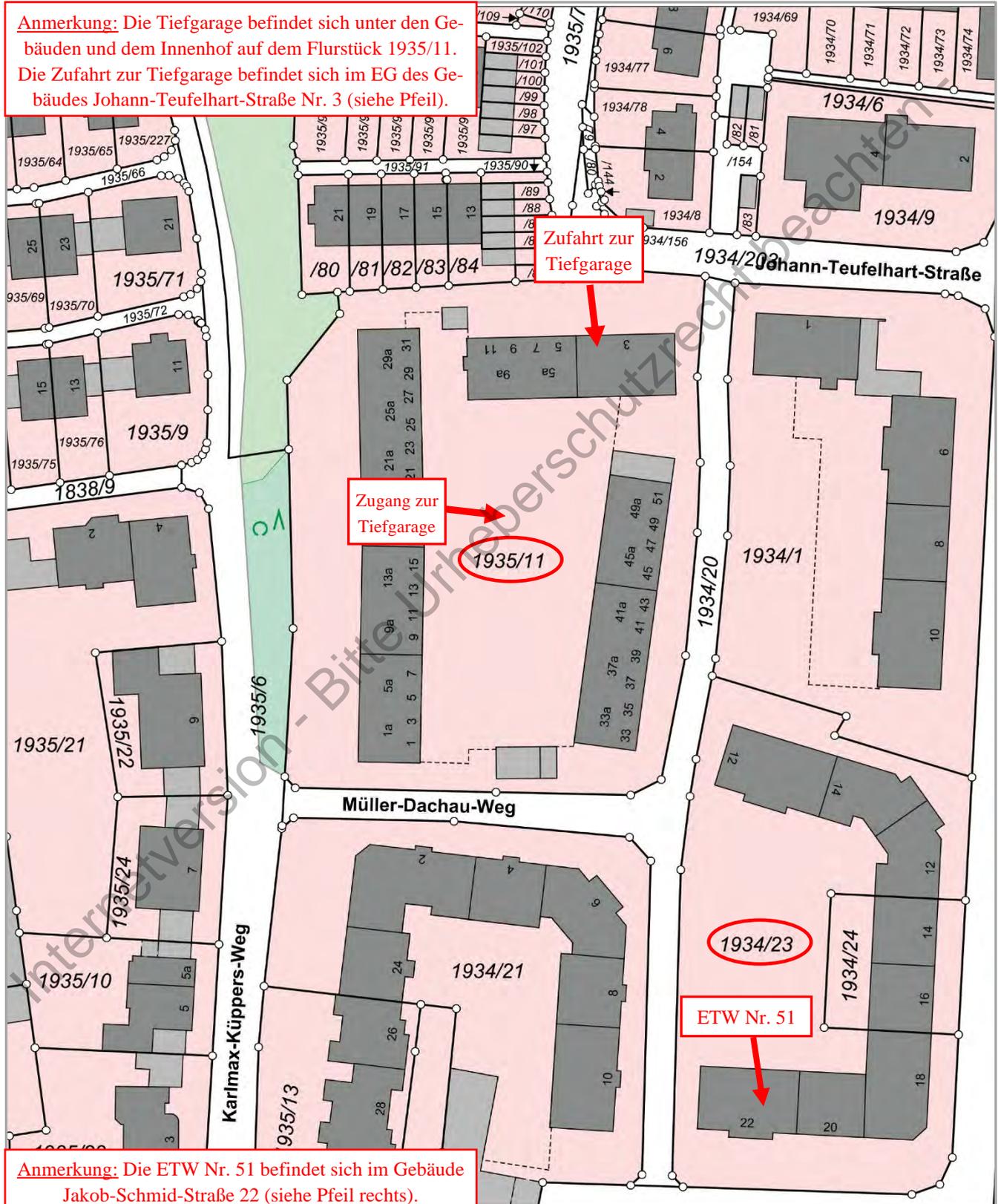
Stadtplanausschnitt der Stadt Dachau
(M ≈ 1 : 10.000)



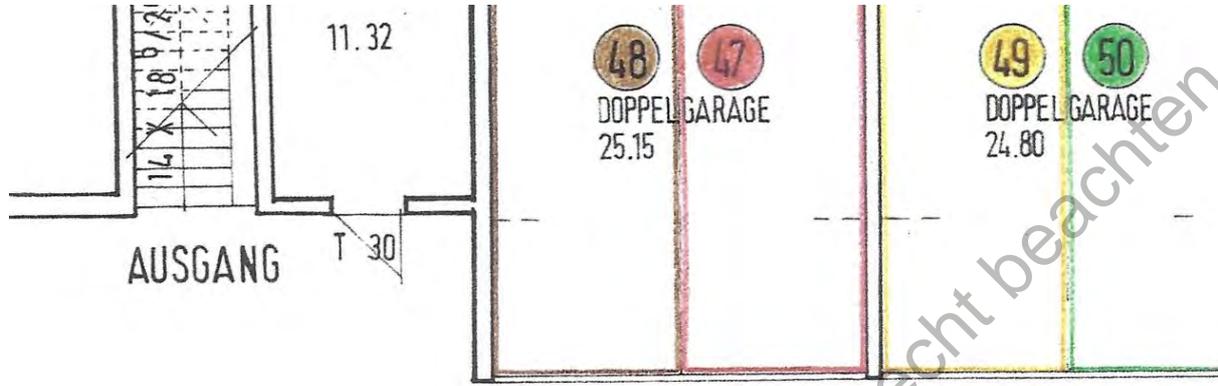
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.250$)



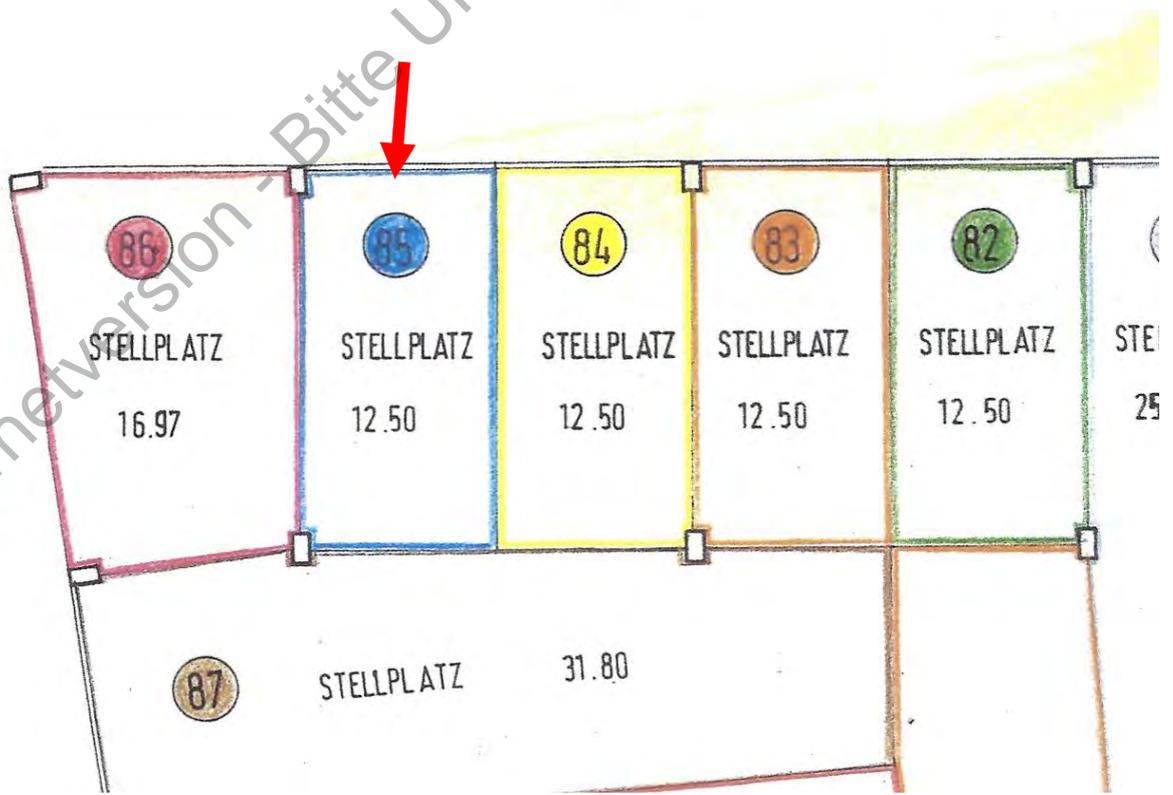
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.000$)



Ausschnitt aus dem Grundriss der Tiefgarage laut Aufteilungsplan
mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 85 (M ≈ 1 : 100)



Zufahrts- und Ausfahrtsrampe zur Johann-Teufelhart-Straße

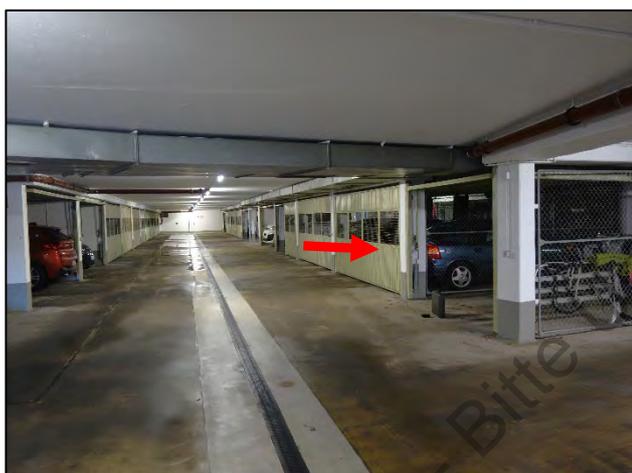




Blick auf die Tiefgaragenzufahrt (siehe Pfeil) und auf die Tiefgaragenausfahrt (links) im EG des Gebäudes Johann-Teufelhart-Straße Nr. 3



Blick von der Tiefgarage in Richtung Ein- und Ausfahrtsrampe



Blick von der Ein-/Ausfahrtsrampe in Richtung der östlichen Fahrgasse der Tiefgarage; der gegenständige Stellplatz Nr. 85 ist der 2. Stellplatz rechts (siehe Pfeil)



Die beiden Stellplätze Nr. 84 und 85 (rechts) sind mit einem gemeinsamen Tor und seitlichen Metallgitterwänden eingehaust worden