

Tiefgaragenstellplatz im Dachauer Stadtteil Augustenfeld (AZ: 1540 K 208/22)

- Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 13/24 vom 29.01.2024 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch.
- Anmerkung: Es handelt sich um ein Ergänzungs-Gutachten für die Eigentumswohnung Nr. 51 Jakob-Schmid-Straße 22 auf einem Nachbargrundstück; für beide Bewertungsobjekte gilt das gleiche Aktenzeichen.
- Objekt: Tiefgaragenstellplatz in einer Sammeltiefgarage im Dachauer Stadtteil Augustenfeld. Der Stellplatz wird derzeit vom Miteigentümer genutzt.
- Lage: Stadt Dachau, Stadtteil Augustenfeld östlich der Bahntrasse; Sammeltiefgarage in einer Siedlung, die Anfang der 90er Jahre errichtet wurde; die Wohnlage ist als durchschnittlich bis gut einzustufen; dichte Umgebungsbebauung und damit auch hohe Einwohnerdichte und somit eine schwierige Situation im öffentlichen Parkraum; durchschnittliche Anbindung an den ÖPNV.
- Grundbuch: 1/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 1935/11, Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 85; keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II.
- ETW-Anlage: Die gegenständliche Eigentumswohnanlage besteht aus mehreren Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage, für die eine eigene wirtschaftliche Einheit gebildet wurde. Die Erhaltungsrücklage ist aufgrund eingetretener Feuchtigkeitsschäden etwas knapp bemessen (siehe Ausführungen im Gutachten).
- Tiefgarage: Geräumige Tiefgarage für 104 Einstellplätze in konventioneller Betonbauweise aus dem Baujahr 1991; Metallrolltor mit Schlüsselschaltung; Zufahrt über eine Rampe im EG des Gebäudes Johann-Teufelhart-Straße 3.
- TG-STP: Normaler Stellplatz (keine Duplex) mit üblicher Geometrie. Bei der Bewertung war werterhöhend zu berücksichtigen, dass der Stellplatz – zusammen mit dem Nachbarstellplatz – eingehaust war.
- Wohngeld: Das Wohngeld für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 85 beträgt derzeit 14 €im Monat.
- Verkehrswert: **TG-STP Nr. 85 in Dachau-Augustenfeld im Januar 2024: 20.000 €**
- Anmerkungen: Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist **nicht** befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
- Anlagen: Nr. 1 Fotos; Nr. 2 Stadtplan, Nr. 3 Luftbild, Nr. 4 Lageplan, Nr. 5 Grundriss.



Blick auf die Tiefgaragenzufahrt
im Erdgeschoss des Gebäudes
Johann-Teufelhart-Straße 3

Blick von der Zufahrtsrampe in
Richtung der östlichen Fahr-
gasse der Tiefgarage, TG-STP
Nr. 85 ist der 2. Stellplatz rechts

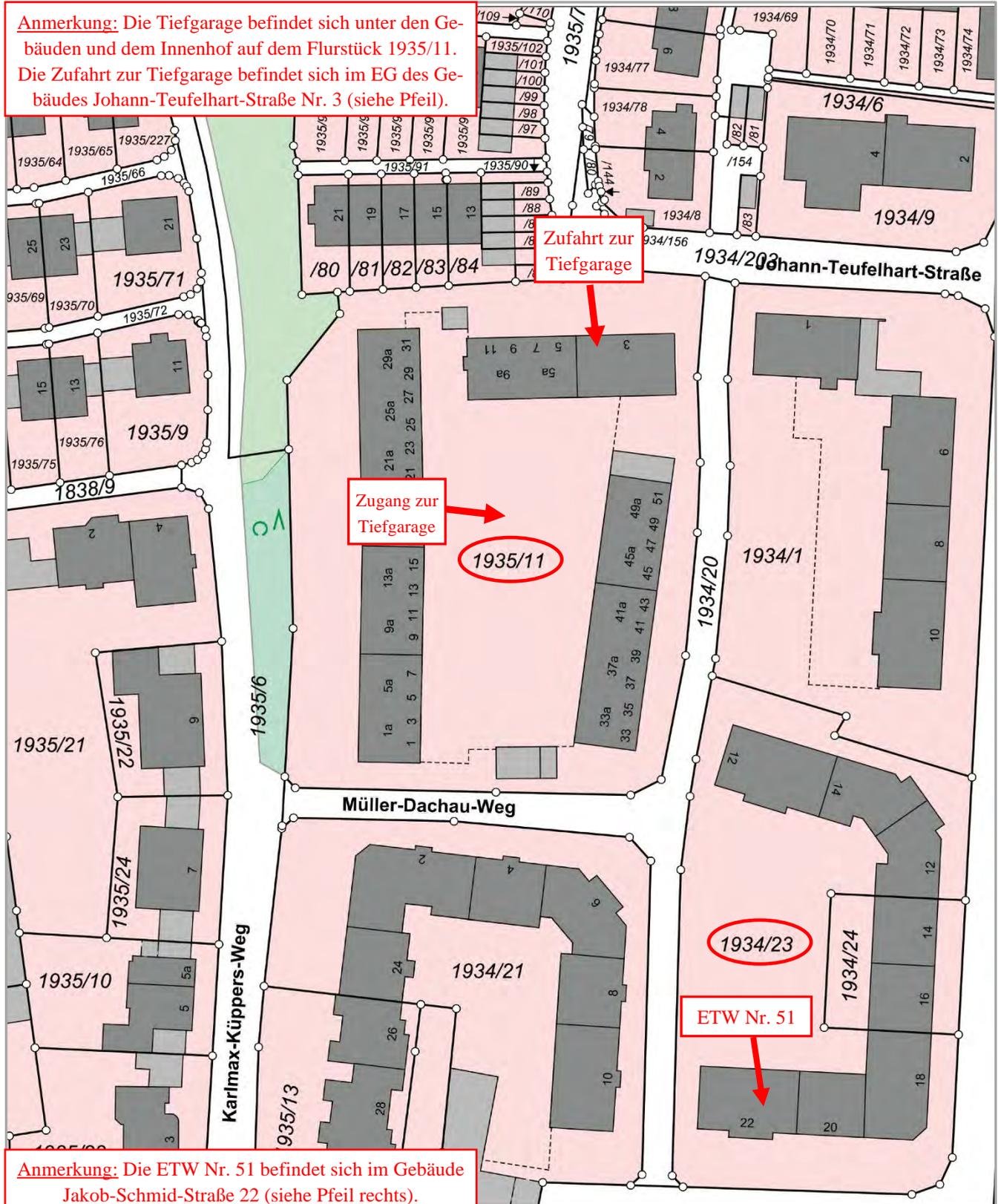


Die beiden Stellplätze Nr. 84
und 85 (rechts) sind mit ei-
nem gemeinsamen Tor und
seitlichen Metallgitterwänden
eingehaust worden.

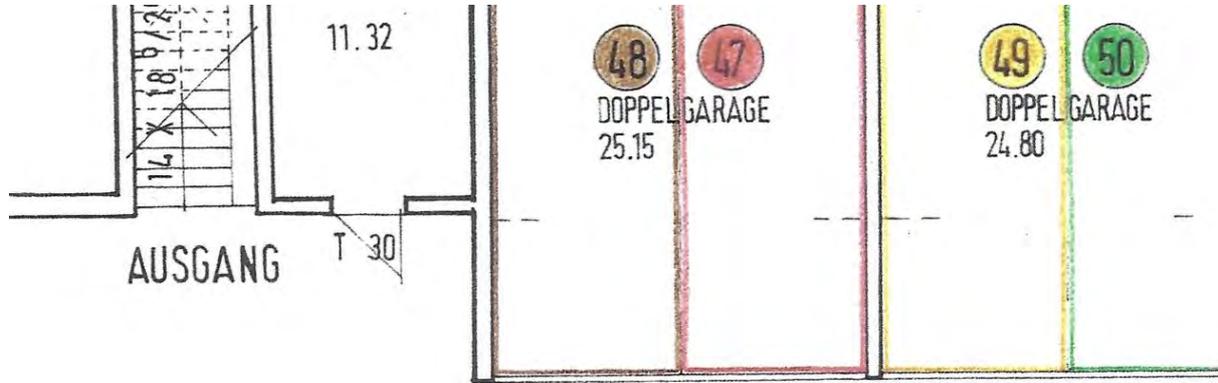
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.250$)



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



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



Zufahrts- und Ausfahrtsrampe zur Johann-Teufelhart-Straße

