



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.-ING. (FH) GÜNTER RINNER

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München
Hauptstraße 57 in 82234 Weßling; Tel. 08153/952591 – Fax 08153/952592

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München

über den

Verkehrswert

des

60,01/1.000 Miteigentumsanteils
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 15

(3-Zimmer-Wohnung im 3. OG
nebst Kellerabteil)

an dem Grundstück der
Gemarkung Etzenhausen,
Flst. Nr. 576/4

Gleiwitzer Straße 7, 9 in 85221 Dachau

Gutachten-Nr.: 1117/24

GZ des Amtsgerichts: 1540 K 219/23

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2024

(Tag der äußeren Eindrucksbesichtigung; s.a Pkt. 1.3)

Datum des Gutachtens: 02.04.2024

Das für das Amtsgericht München in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 52 Seiten (inkl. Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Unterzeichners und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen (s.a. Pkt. 1.6 des Gutachtens).

INHALTSVERZEICHNIS

1 GRUNDLAGEN4

1.1 AUFTRAG 4

1.2 AUFTRAGGEBER 4

1.3 ZWECK DES GUTACHTENS; WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄTSSTICHTAG 4

1.4 ARBEITSUNTERLAGEN 4

1.5 ORTSTERMINLADUNG / OBJEKTBESICHTIGUNGEN 7

1.6 ANMERKUNGEN / EINSCHRÄNKUNGEN SOWIE URHEBERRECHT DES VERFASSERS 7

1.7 GRUNDBUCHVORTRAG LT. VORLIEGENDEM(N) AUSDRUCK(EN) VOM 21.08.2023 (AUSZUGSWEISE)... 9

2 BESCHREIBUNG 11

2.1 LAGE UND INFRASTRUKTUR, ETC. 11

2.1.1 Makro- / Mikrolage und umliegende Bebauung 11

2.1.2 Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungsbetriebe (z.B.) 13

2.1.3 Sonstige Infrastruktur von Dachau (Schulen, Behörden, etc.) 13

2.1.4 Naherholung / Freizeitgestaltung (u.a.) 13

2.1.5 Regionale und überregionale Straßenanbindung 14

2.1.6 Parkplatzsituation 14

2.1.7 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 14

2.1.8 Immissionen, etc. 14

2.1.9 Sonstige statistische Daten (nachrichtlich) 15

2.2 GRUNDSTÜCK(E) 16

2.2.1 Luftbild(er) und Lagepläne 16

2.2.2 Grundstückseigenschaften (auszugsweise) 17

2.2.3 Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs; evtl. sonstige Belastungen / Rechte, etc. 20

2.2.4 Bau- / Planungsrechtliche Situation (nachrichtlich/unverbindlich; auszugsweise) 20

2.3 GESAMTANLAGE UND SONDEREIGENTUM (SE) 22

2.3.1 Allgemeines zur Gesamtanlage (Baujahr, Instandhaltungsrücklage, Energieausweis, etc.) 22

2.3.2 SE Nr. 15 (Grundrisskonzeption, Wfl./Nfl., Hausgeld, evtl. Sondernutzungsrechte (SNR), etc.) 27

2.3.3 Evtl. festgestellte Planabweichungen, etc.; Annahmen im Rahmen dieser Wertermittlung (ggf.) 28

2.4	BAUAUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG; AUßENANLAGEN.....	29
2.4.1	Allgemein	29
2.4.2	SE Nr. 15	30
2.5	BEURTEILUNG.....	31
2.5.1	Zusammenfassung der Objektangaben /-beschreibungen, etc.....	31
2.5.2	Immobilienmarkt / Verwertbarkeit, etc.	32
3	WERTERMITTLUNG	33
3.1	ERMITTLUNG IM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	33
3.1.1	Vergleichsdaten (Einzelverkäufe) für Wohnungen	34
3.1.2	Evtl. Immobilienmarktbericht(e), Preisspiegel, etc.	37
3.1.3	Vergleichswert des SE Nr. 15.....	38
3.2	VERKEHRSWERT(E)	40
4	ANLAGEN	41
4.1	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	41
4.2	UMGEBUNGS- / ORTSPLANAUSSCHNITTE	42
4.3	GRUNDRISS DER WOHNUNG NR. 15 IM 3. OG.....	44
4.4	GRUNDRISS DES KG MIT KELLERABTEIL NR. 15.....	45
4.5	FOTOS ANLÄSSLICH DER OBJEKTBESICHTIGUNGEN AM 13.03.2024	46

Bzgl. nachfolgend tlw. verwendeter Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis unter 4.1.

1 GRUNDLAGEN

1.1 Auftrag

Gemäß dem Beschluss (nebst Anschreiben) des Amtsgerichts München vom 02./03.01.2024 ist der derzeitige Verkehrswert nachfolgenden Versteigerungsobjekts¹ im grundsätzlich zu unterstellenden „miet- und lastenfreien Zustand“ (vgl. u.a. auch 1.6 und 1.7) zu ermitteln:

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Dachau von Etzenhausen
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
60,01/1000	Wohnung	15	1862

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar
Etzenhausen	576/4	Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum, Gebäudefläche, darauf ein Teil der Garagen von Flst. 576/1	Gleiwitzer Str. 7, 9	0,1460

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht

GZ: 1540 K 219/23

1.3 Zweck des Gutachtens; Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Ausschließlicher Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen des betreffenden Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag² sind der Tag der äußeren Eindrucksbesichtigung, der 13.03.2024 (s.a. 1.5).

1.4 Arbeitsunterlagen

Anmerkung: Mit Schreiben vom 18.01.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten³ um Übersendung der objektrelevanten Unterlagen bis zum 02.02.2024 gebeten.

Unterlagen vom Amtsgericht:

- Grundbuchauszug vom 21.08.2023.
- Beschluss (nebst Anschreiben) vom 02./03.01.2024.

¹ Nachfolgend auch als „Objekt(e)“, „Wertermittlungsobjekt(e)“ bzw. „Bewertungsobjekt(e)“ bezeichnet.

² Nachrichtlich: Gemäß § 2 (4) der ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Nach § 2 (5) ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

³ = Gläubiger/Antragsteller(in) und Schuldner/Antragsgegner(in) bzw. ggf. deren Vertreter/Prozess-/Zustellungsbevollmächtigte.

Schuldner-/Antragsgegnerseits zur Verfügung gestellte Unterlagen (bzw. Angaben):

- Keine.

Gläubiger-/Antragstellerseits eingereichte Unterlagen⁴ (bzw. Angaben):

- Anschreiben vom 22.01.2024 nebst Pfändungsprotokoll vom 30.09.2022 (7 Seiten).

Seitens des Unterzeichners eingeholte Unterlagen⁵, Auskünfte/Angaben⁶, etc.:

Beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:

- Auszüge aus dem BayernAtlas Plus (Luftbilder, Orts-/Lagepläne, etc.).

Beim Grundbuchamt (bzw. in der Grundakte) des Amtsgerichts Dachau:

- Aufteilungspläne (auszugsweise; Grundrisse des KG - 3. OG im Maßstab 1 : 100).
- Kaufverträge vom 17.10.1991 (URNr. B 3093) und 18.03.1994 (URNr. B 935).
- Überlassungsverträge vom 17.03.2000 (URNr. P 641) und 02.12.2004 (URNr. P 3310).

Bei der zuständigen Hausverwaltung (HV):⁷

- Schriftliche Auskünfte vom 30.01. sowie ergänzende telefonische Auskünfte vom 13.02. und 11.03.2024.
- Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 (3 Seiten).
- „Vorläufiger“ Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 (3 Seiten).
- Jahresabrechnung 2023 vom 07.03.2024 (5 Seiten).
- Teilungserklärung vom 14.07.1978 nebst Anlage I (22 Seiten).
- Beschlussammlung lfd. Nr. 1 bis 17 (6 Seiten).
- Eigentümerversammlungsprotokolle vom 24.06.2021 (2 Seiten), 05.07.2022 (4 Seiten nebst 3 Seiten Anlagen) und vom 17.04.2023 (4 Seiten).
- Bericht (Zustandfeststellung/Handlungsempfehlung) der IG M.⁸ (3 Seiten) nebst Angebot über Architekten- und Ingenieurleistungen für die Fassadensanierung (WDVS) der Giebelflächen (12 Seiten) vom 01.09.2023 sowie Prüfbericht 2328931 bzgl. der Fassadenbekleidung vom 24.05.2023 (5 Seiten).
- Verwaltervertrag vom 29.06.2021 (11 Seiten).
- Energieausweis vom 17.09.2018 (5 Seiten) nebst Anschreiben des Energieberaters vom 18.09.2018.

Beim zuständigen Hausmeister:

- Schriftliche und ergänzende telefonische Auskünfte vom 13./16.02.2024.

Bei den betreffenden Mietern:

- Mietvertrag (S. 1 bis 8) vom 01.04.2014.

⁴ Kopien.

⁵ I.d.R. als PDFs bzw. Kopien.

⁶ Tlw. Internetrecherchen.

⁷ Hier aufgelistet sind (ggf.) lediglich die nicht bereits vorliegenden/oben aufgeführten Unterlagen.

⁸ Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert.

Beim zuständigen Schornsteinfeger:

- Schriftliche Auskunft vom 25.01.2024.
- „Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung der Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe [...]“ vom 19.09.2023 (Datum der Arbeitsausführung).

Beim zuständigen Bauamt (bzw. ggf. in deren Bauakten):

- Schriftliche Auskünfte vom 21.03.2024.⁹
- Baubeschreibung (zum Bauantrag) vom 06.12.1968.
- Baubeginnsanzeige vom 30.08.1969.
- Rohbauabnahmeschein vom 09.04.1970.
- Schlussabnahmeschein vom 01.02.1971.
- „Bebauungsplan Nr. 9/67 für das Gebiet zwischen Sudetenlandstraße, Alte Römerstraße und Würm“ (digitale Fassung).

Beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege:

- Bayerischer Denkmal-Atlas.

Beim Bayerischen Landesamt für Umwelt:

- Umwelt Atlas Bayern - Umgebungslärmkartierung 2022.

Bei der Bundesnetzagentur:

- Funkanlagenstandorte.

Beim Gutachterausschuss (GAA):

- Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau (s.a. 3.1.1); ergänzende (i.d.R. unverbindliche) telefonische Auskünfte vom 20.03.2024.
- Von der Geschäftsstelle des o.a. GAA herausgegebener Immobilienmarktbericht 2020-2022 für den Landkreis Dachau.
- Von der Geschäftsstelle des GAA für Grundstückswerte im Bereich der angrenzenden LH München ermittelte wesentliche Daten für die Bewertung von Immobilien (u.a. die vom GAA herausgegebenen Immobilienmarktberichte).

Sonstige Grundlagen/Unterlagen:¹⁰

- Aufzeichnungen des Unterzeichners anlässlich der Objektbesichtigungen (vgl. 1.5) sowie die hierbei erstellten Fotos (vgl. 4.5); zum Ortstermin angetroffener baulicher Bestand und Zustand.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Baugesetzbuch (BauGB), Bayerische Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Nebengesetze in der jeweils maßgeblichen Fassung.¹¹

⁹ Vgl. (ggf.) auch evtl. nachfolgende Fußnoten.

¹⁰ Vgl. auch sonstige, nachfolgend i.d.R. als Fußnoten aufgeführte Quellen- bzw. Literaturnachweise.

¹¹ Anwendung in nachfolgender Wertermittlung tlw. nur „in Anlehnung“ sowie u.a. unter Berücksichtigung des „Grundsatzes der Modellkonformität“ (vgl. auch ImmoWertV i.d.F. vom 14.07.2021, §§ 10 und 53).

- Sonstige Quellen: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Bundesagentur für Arbeit, etc.

Abschluss der Recherchen am 21.03.2024.

1.5 Ortsterminladung / Objektbesichtigungen

Die betreffenden Mieter (Frau N. N. und Herr S. F.¹²) sowie der Zustellungsvertreter des Schuldners wurden jeweils mit Schreiben vom 22.02.2024 bzgl. der geplanten Objektbesichtigung am 13.03.2024 informiert.

Teilnehmer¹² an der äußeren Eindrucksbesichtigung am Mittwoch, den 13.03.2024:

- der unterzeichnende Sachverständige und
- dessen Mitarbeiter, der Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) X. S.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden die Mieter nicht angetroffen (bzw. wurde dem Unterzeichner trotz mehrmaligem Klingeln an der Hauseingangs- und Wohnungszugangstüre nicht geöffnet).

Die betreffende **Wohnung** (nebst Keller) konnte **nicht von Innen besichtigt werden**.

Vor obigem Hintergrund erfolgte eine **äußere Eindrucksbesichtigung** von den angrenzenden öffentlichen bzw. allgemein zugänglichen Verkehrs-/Freiflächen aus (vgl. auch Fotos unter 4.5).¹³

1.6 Anmerkungen / Einschränkungen sowie Urheberrecht des Verfassers

Bewertungsgrundlage bilden die unter 1.4 aufgeführten „Arbeitsunterlagen“.

Im konkreten Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auftragsgemäß (s.a. 1.1) im „miet-/lastenfreien Zustand“ ermittelt.

Des Weiteren wird - wenn nicht gesondert vermerkt (vgl. 2.2 und 2.3) - davon ausgegangen, dass das betreffende Eigentum frei von nicht im (vorliegenden) Grundbuch (vgl. 1.7) eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechten ist, die dessen Wert (wesentlich) beeinflussen könnten.

Die verwendeten Planunterlagen stammen aus der Grundakte des Grundbuchamts (vgl. 1.4), insofern wird für die Übereinstimmung aller (evtl.) Maße und Grundrissaufteilungen mit der Wirklichkeit keine Gewähr übernommen (bzgl. anlässlich der äußeren Eindrucksbesichtigung evtl. festgestellter Abweichungen vgl. 2.3.3 und 4.3 ff. sowie tlw. die erstellten Fotos unter 4.5).

Dem Auftrag entsprechend wird grundsätzlich, wenn nachfolgend nicht gesondert vermerkt, die Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt, bzw. davon ausgegangen, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte grundsätzlich nicht.

¹² Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert.

¹³ Vgl. in diesem Zusammenhang auch den „Hinweis an den Schuldner/Eigentümer“ im Beschluss des AG München vom 03.01.2024.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom Unterzeichner nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z.B. Asbest,¹⁴ Formaldehyd, etc.).

Die Gebäudebeschreibung beruht auf einer äußeren Eindrucksbesichtigung (vgl. 1.5), reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand und bezieht sich auf dominierende/wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (z.B. Heizungsanlage, evtl. Solarthermieanlage/-kollektoren, Wasser- sowie Elektroinstallation, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nachfolgend nicht besonders vermerkt - deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Zudem wurden vom Unterzeichner grundsätzlich keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlage, Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäudeverunreinigungen, Altlasten, evtl. im Boden befindlicher Bodendenkmäler/-schätze bzw. Kampfmittel sowie bzgl. evtl. schädlicher Umwelteinwirkungen, Radon-Belastung, Elektromog, etc. durchgeführt bzw. beauftragt. Derartige Untersuchungen überschreiten den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei weitem. Sie erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten, ggf. gesondert zu beauftragenden Sachverständigen. Ein entsprechender Verdacht auf diesbezügliche Mängel wurde seitens der Verfahrensbeteiligten - wenn nachfolgend nicht gesondert aufgeführt (vgl. u.a. 2.2.2, 2.3.1, 2.4 und 2.5) - nicht mitgeteilt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck (vgl. 1.3) angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Unterzeichners weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, Fotos, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Unterzeichners und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

¹⁴ Vgl. auch 2.4.1.

1.7 Grundbuchvortrag lt. vorliegendem(n) Ausdruck(en) vom 21.08.2023¹⁵ (auszugsweise)

Anmerkungen zum GB-Vortrag: Lasten und Beschränkungen, die sich ggf. aus Abt. II des Grundbuchs ableiten, finden bei Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren beim Verkehrswertansatz i.d.R. auftragsgemäß (noch) keine Berücksichtigung, sind also ggf. noch gesondert zu berücksichtigen (s.a. 1.6). Die Abt. III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) wird nachfolgend nicht aufgeführt und bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung ebenfalls unberücksichtigt. Betreffend des genauen/weiteren Inhalts des hier nur auszugsweise und nachrichtlich aufgeführten Grundbuchs wird ausdrücklich auf dieses verwiesen. Evtl. Namen sind nachfolgend aus datenschutzrechtlichen Gründen „geschwärzt“ (schwarzer Balken).

Sondereigentum Nr. 15:

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht **Dachau**
 Grundbuch von **Etzenhausen** Band **55** Blatt **1862** Bestandsverzeichnis **1**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück a / b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	qm
1	2	3		4		
1	-	60,01 /1000 576/4	Miteigentumsanteil an Grundstück Gleiwitzer Str. 7,9, Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum, Gebäudefläche, darauf ein Teil der Garagen von Flst. 576/1 verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 15 im Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 1848-1870) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; gemäß Bewilligung vom 14.7.1978 -URNr. 1829/Notar [redacted]; übertragen von Bd. 54 Bl. 1832; eingetragen am 7.8.1978. [redacted] [redacted]	0	14	60

Abteilung I (Eigentümer)

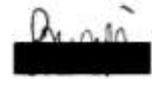
Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet.

¹⁵ Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass sich gegenüber dem Wertermittlungsstichtag inhaltlich keine wertrelevanten Veränderungen ergeben haben.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht Dachau
Grundbuch von Etzenhausen

Band 55 Blatt 1862 Zweite Abteilung Einlegebogen
1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Kabellegungs- und Benutzungsrecht, Benutzungsbeschränkung für Stadt Dachau - Stadtwerke Dachau; gemäß Bewilligung vom 22.8.1966; eingetragen am 22.8.1966; übertragen am 7.8.1978. Mithaft: Bl. 1848-1870.  
2	1	Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 576/7; gemäß Bewilligung vom 22.4.1974; eingetragen am 5.5.1975; übertragen am 7.8.1978. Mithaft: Bl. 1848-1870.  
3	1	Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1,2 in Bd. 54 Bl. 1833 (Flst. 576/8, 576/9); gemäß Bewilligung vom 13.5.1977 - URNr. 1328/Notar  ; eingetragen am 15.2.1978; übertragen am 7.8.1978. Mithaft: Bl. 1848-1870.  

Lfd. Nrn. 4 bis 6: Gelöscht.

7	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG München, AZ: 1540 K 219/23) eingetragen am 21.08.2023. 
---	---	--

Digitale, nicht zertifizierte Fassung für das Amtsgericht München
- Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität

2 BESCHREIBUNG

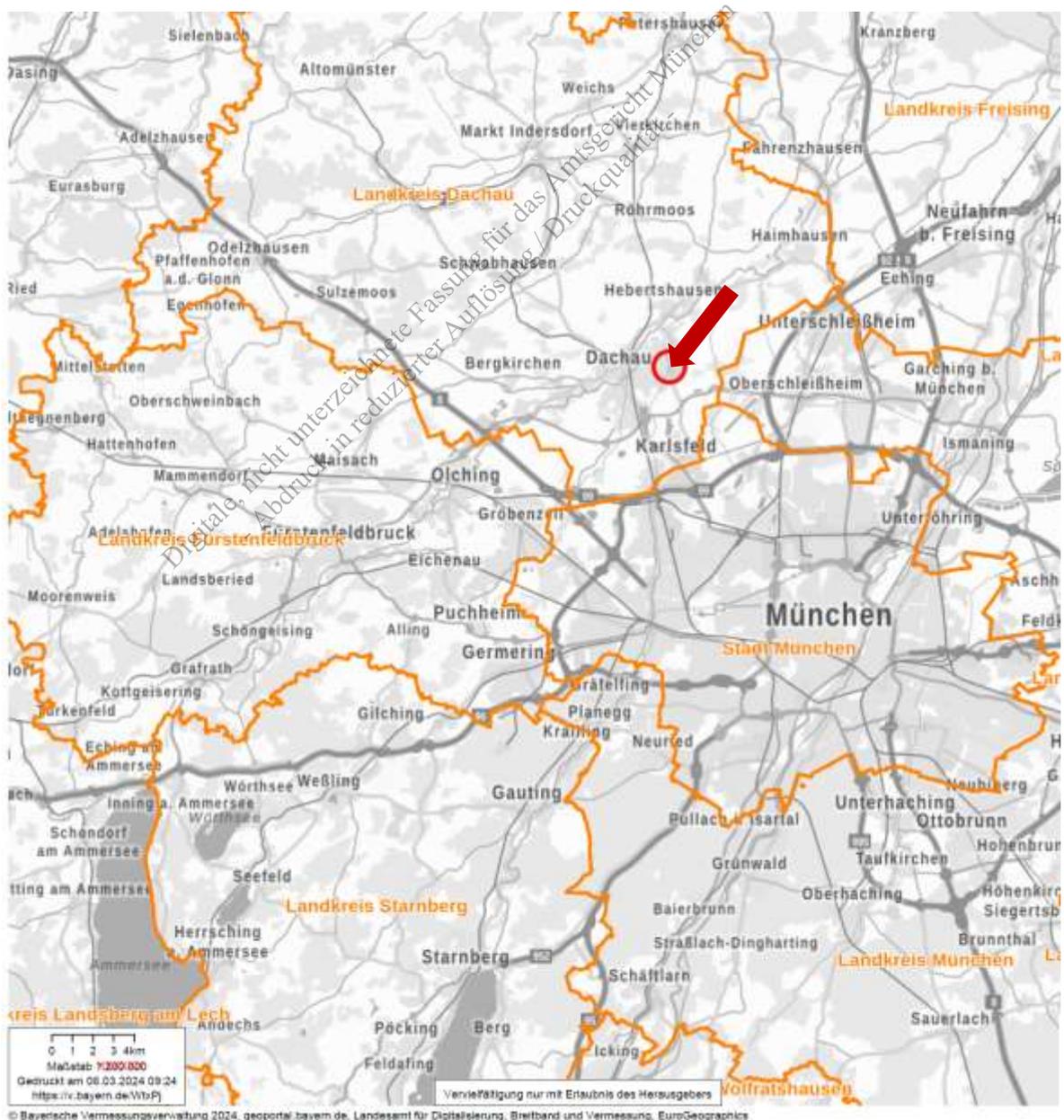
2.1 Lage und Infrastruktur, etc.

2.1.1 Makro- / Mikrolage und umliegende Bebauung

Die rd. 17 km (LL) nordwestlich des Münchner Stadtzentrums (Marienplatz), an der Amper gelegene Große Kreisstadt Dachau (im gleichnamigen Landkreis; vgl. nachfolgende Kartenausschnitte sowie 2.2.1 und 4.2) ist Sitz vieler Behörden und verfügt über umfangreiche Einrichtungen für das Gesundheits- und Schulwesen sowie für Freizeit und Erholung. Mit seinen zahlreichen Geschäften und deren vielfältigem Angebot ist Dachau eine beliebte Einkaufsstadt auch für die umliegenden Gemeinden.

Dachau ist grundsätzlich überwiegend als durchschnittliche und in Teilbereichen als gute Wohnlage einzustufen.

Umgebungs- und Stadtplanausschnitte:



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07; www.geoportal.bayern.de



Die betreffende Eigentumsanlage (vgl. auch 2.2.1 ff. und 2.3.1) befindet sich im Stadtteil „Dachau Ost“, ca. 2,5 km (LL) östlich des Stadtzentrums, ca. 0,4 km (LL) südlich der KZ-Gedenkstätte, ca. 100 m (LL) nördlich der Sudetenlandstraße, ca. 100 m (LL) westlich der Alten Römerstraße, am westlichen Ende der Gleiwitzer Straße, unmittelbar östlich der Würm.

Die Grundstücke im unmittelbaren nordwestlichen, östlichen und südöstlichen Umfeld betreffender Eigentumsanlage sind¹⁶ in offener Bauweise mit 2- bis 5-geschossigen Wohngebäuden/Mehrfamilienhäusern (jeweils mit Flachdach) bebaut. Unmittelbar nördlich befindet sich der „Sportpark Ost“ (vgl. 2.1.4) nebst Restaurant, östlich der Alten Römerstraße das großflächige Gewerbegebiet „Dachau-Ost“ (vgl. 2.1.2), südlich/südwestlich eine kleine Grünfläche (u.a. mit Kinderspielplatz) und ein eingezäuntes „Wasserschutzgebiet“ (nebst „Tiefbrunnen“; vgl. auch 2.2.4), bzw. davon südlich ein kleines Gewerbeobjekt (TÜV). Westlich der Würm trifft man überwiegend auf Reihen-/Doppelhäuser sowie tlw. auf freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser.

Die zu bewertende Wohnung liegt im (nördlichen) Haus Gleiwitzer Straße 9.

Zusammenfassend wird die Wohnlagequalität des Bewertungsobjekts (vgl. auch 2.2.1) als durchschnittlich beurteilt.

2.1.2 Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungsbetriebe (z.B.)

- Innerhalb des bereits erwähnten Gewerbegebiets „Dachau- Ost“ (umfangreiches Angebot): Einkaufszentrum („AEZ“), Supermärkte und Discounter, Baumärkte/Gartencenter, Gastronomiebetriebe, Bekleidungsgeschäfte, diverse Kfz-Betriebe, usw.
- Weitere umfassende Einkaufsmöglichkeiten bzw. Dienstleistungsbetriebe stehen z.B. in der Altstadt, entlang der Münchner Straße und im Bahnhofsbereich, ab ca. 1,9 km (LL) westlich/südwestlich zur Verfügung.

2.1.3 Sonstige Infrastruktur von Dachau (Schulen, Behörden, etc.)

Innerhalb des Stadtgebiets:

- Grund-/Mittelschulen,
- Realschule und private Wirtschaftsschule,
- Montessori-Schule,
- Fachoberschule sowie diverse sonstige Fachschulen,
- Josef-Effner- und Ignaz-Taschner-Gymnasium,
- Volkshochschule,
- Kindergärten/-tagesstätten,
- Senioreneinrichtungen, Rathaus, Kirchen, etc.

2.1.4 Naherholung / Freizeitgestaltung (u.a.)

- Fuß-/Fahrradwege, z.B. entlang der Würm, unmittelbar westlich des Objekts, bzw. der ca. 1,5 km (LL) westlich verlaufenden Amper.
- Sportpark Ost (u.a. mit Tennis- und Fußballplätzen), unmittelbar nördlich.
- Golfclub Dachau, ca. 1,3 km (LL) nordwestlich.
- Erholungsgebiet Karlsfelder See, ca. 2,5 km (LL) südlich.
- Familienbad Dachau, ca. 3 km (LL) südwestlich.
- Dachauer Schloss mit Hofgarten, ca. 2,7 km (LL) südwestlich.
- Usw.

¹⁶ Soweit anhand der vorliegenden Unterlagen bzw. von der Straße aus ersichtlich (vgl. auch 2.2.1 und 4.5).

2.1.5 Regionale und überregionale Straßenanbindung

Gute Anbindung an den Individualverkehr, z.B. über

- die ca. 0,9 km (LL) südlich des Objekts verlaufende Schleißheimer Straße zur A 92 (Anschlussstelle Oberschleißheim) und von hier weiter z.B. zur A 9 bzw. dem Autobahnring Nord (A 99),
- die ca. 2 km (LL) südlich verlaufende B 471 z.B. zur A 8 (Anschlussstelle Dachau/Fürstenfeldbruck),
- die Alte Römerstraße, Bajuwarenstraße und B 304 nach München, usw.

Entfernungen (Fahrtstrecke mit Kfz) zum

- Hauptbahnhof München: Ca. 18 km über die o.a. B 304.
- Flughafen MUC: Ca. 30 km über die o.a. A 92.

2.1.6 Parkplatzsituation

Zum Besichtigungszeitpunkt (vgl. 1.5) beschrieb sich die Parkplatzsituation auf öffentlichem Straßen- grund im näheren Objektumfeld (vgl. 2.2.2) als „sehr angespannt“.

2.1.7 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durchschnittliche Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, z.B. über

- den Bus (Linie 744) mit Zustiegsmöglichkeiten an der Alten Römerstraße sowie
- die S-Bahn (S 2), den Regionalzug und zahlreiche Buslinien am Dachauer Bahnhofplatz (Station Dachau), ca. 2 km (LL) südwestlich.

Vom Objekt aus erreicht man i.d.R. (je nach Tageszeit)¹⁷ mit dem ÖPNV nach insgesamt

- ½ bis 1 Stunde den Münchner Hauptbahnhof,
- ca. ¾ bis 1 ¼ Stunden den Münchner Marienplatz und
- ca. 1 bis 1 ½ Stunden den Flughafen MUC.

2.1.8 Immissionen, etc.

- Ca. 100 m (LL) östlich der betreffenden Wohnung (bzw. Ostfassade des Wohngebäudes) verläuft die rege befahrene Alte Römerstraße.¹⁸

Die Schallemissionen des o.a. Kfz-Verkehrs wurden vom Unterzeichner zum Besichtigungszeitpunkt (vgl. 1.5) im Außenbereich stellenweise als leichtes Rauschen wahrgenommen, insbesondere im Innenbereich (Treppenhaus) und westseitigen Gartenbereich wurden sie jedoch als nicht störend empfunden.

Lt. „Umgebungslärmkartierung 2022“ ergibt sich durch den o.a. Kfz-Verkehr im Bereich des Bewertungsobjekts – ein Lärminde L DEN von kleiner 55 dB(A) (vgl. nachfolgenden Kartenausschnitt).¹⁹

¹⁷ Vgl. auch Fahrplanauskunft des MVV; Zeitangaben ggf. inkl. Fußweg.

¹⁸ Vgl. auch Luftbilder unter 2.2.1.

¹⁹ Lt. Ang. des Bay. Landesamts für Umwelt ergibt sich Folgendes (auszugsweise; vgl. u.a. auch „UmweltAtlas“ unter <https://www.umweltatlas.bayern.de>): Die Daten beinhalten die Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2022 in den Ballungsräumen in Bayern. [...] Die Lärmindezes L DEN und L Night in dB(A) werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel L DEN ist ein über 24 Stunden gemittelter

Auszug aus o.a. „Umgebungslärmkartierung 2022“ (nebst Legende):



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

- Temporäre Immissionen durch den Spielbetrieb auf den nördlich angrenzenden Sportanlagen sind einzukalkulieren.
- Die nächsten Mobilfunksendestationen befinden sich, soweit (unverbindlich) recherchiert werden konnte²⁰, etwa 0,4 km (LL) südöstlich.

2.1.9 Sonstige statistische Daten (nachrichtlich)

- Einwohner Dachau (Stand Januar 2023):²¹ 48.361
- Kaufkraftindex je Einwohner im betreffenden Landkreis (Prognose für 2024):²² 119,8
(im Vergleich BRD: 100; Bayern: 108,2)
- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung innerhalb des betreffenden Landkreises im Zeitraum 2024 bis 2042:²³ + ca. 9 %
- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Dachau im Zeitraum 2024 bis 2039: + ca. 6 %
- Arbeitslosenquote im betreffenden Landkreis (Stand 02/2024):²⁴ 3,0 %
(im Vergleich Bayern: rd. 3,8 % und BRD rd. 6,1 %)

Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtungsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. Der Layer stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen im Ballungsraum ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar. Innerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Straßen mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.200 Kfz pro Tag.“

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de.

²⁰ Quelle: Bundesnetzagentur; <https://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/default.aspx>.

²¹ Lt. Auskunft der Gemeinde.

²² Quelle: GfK-Pressemitteilung vom 10.01.2024.

²³ Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern“.

²⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit unter <https://statistik.arbeitsagentur.de>.

2.2 Grundstück(e)

2.2.1 Luftbild(er) und Lagepläne



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;
www.geoportal.bayern.de; Befliegungsdatum: 18.07.2022

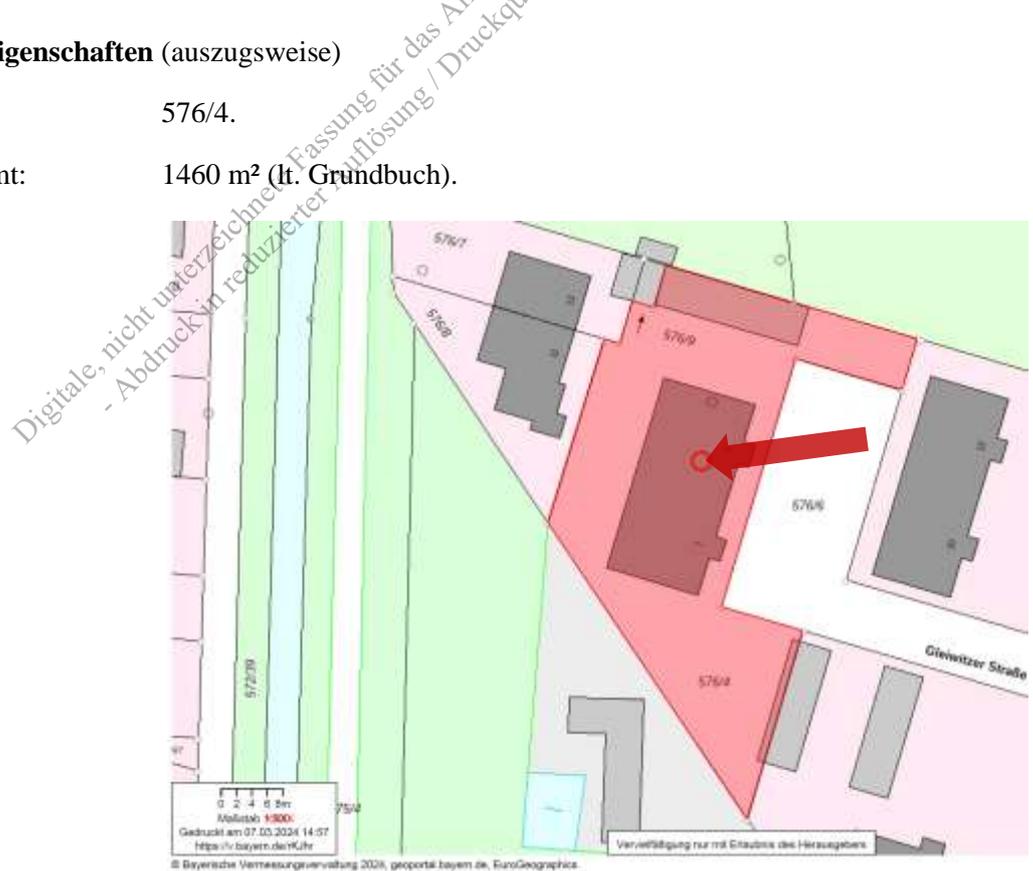




Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07; www.geoportal.bayern.de²⁵

2.2.2 Grundstückseigenschaften (auszugsweise)

Flst. Nr(n): 576/4.
 Größe insgesamt: 1460 m² (lt. Grundbuch).



Zuschnitt/Form, etc.: Polygonaler Zuschnitt.

²⁵ Das Vermessungsamt weist allgemein auf folgendes hin: „Die Auszüge aus der Digitalen Flurkarte (DFK) stellen keinen amtlichen Katastrerauszug dar. Die Erstellung der amtlichen Auszüge aus der DFK ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßnahme nicht geeignet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.“

- Topografie, etc.: Das Grundstück liegt augenscheinlich (vgl. auch 1.5 und 4.5) in weitgehend ebener Lage zu den Nachbargrundstücken und den umliegenden Verkehrsflächen.
- Bodendenkmäler: In dem vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege veröffentlichten „Bayerischen Denkmal-Atlas“²⁶ sind auf dem betreffenden Grundstück keine Bodendenkmäler erfasst.
- Untergrund/
(evtl.) Altlasten;
Annahmen im Rahmen
dieser Wertermittlung: Bodenuntersuchungen wurden seitens des Unterzeichners auftragsgemäß nicht durchgeführt/beauftragt.

Evtl. Altlasten/Bodenverunreinigungen bzw. gestörte Untergrundverhältnisse (z.B. Auffüllungen, etc.) konnten beim betreffenden Bauamt der Stadt Dachau²⁷ nicht recherchiert werden.

Vor obigem Hintergrund werden – unter dem grundsätzlichen Vorbehalt diesbezüglicher vertiefender (ggf. gesondert zu beauftragender) Bodenuntersuchungen – ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit und (weitestgehend) ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse angenommen (s.a. 1.6).
- Gleiwitzer Straße:²⁸ Wenig befahrene, asphaltierte Ortsstraße/Sackgasse (Zone-30-Regelung), welche von der Alten Römerstraße in westlicher Richtung als Stichstraße abzweigt und nach etwa 80 m in einem Wendekreis/-hammer (mit mittiger Grüninsel) endet.

Die Gleiwitzer Straße verfügt im Bereich o.a. Wendekreises west-/objektseitig und ansonsten nordseitig (der Stichstraße) über einen asphaltierten Gehweg.

Entlang der Nordseite bestehen zudem stellenweise Parkmöglichkeiten. Südseitig sowie im Wendekreisbereich herrscht Halte- bzw. tlw. Parkverbot.

²⁶ S.a. <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html> sowie die dort veröffentlichten „Benutzerhinweise“.

²⁷ Schriftliche (unverbindliche) Auskünfte (vgl. 1.4).

²⁸ Die Beschreibung bezieht sich i.d.R. auf den betreffenden Straßenabschnitt etwa auf Höhe des/der Bewertungsobjekts(e).



Blick entlang der Gleiwitzer Straße in östlicher Richtung.



Wendekreis sowie Ostansicht betreffender Wohnanlage nebst Bewertungsobjekt.

Erschließung/Erschließungsbeitragssituation:²⁹

Das betreffende Grundstück (Flst. Nr. 576/4 grenzt an o.a. Wendekreis der Gleiwitzer Straße (vgl. 2.2.1). Es ist an das öffentliche Versorgungsnetz (Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation) angeschlossen. Die Ver-/Entsorgungsleitungen liegen in den Verkehrsflächen.

Anmerkung: Hinsichtlich evtl. noch offener bzw. in absehbarer Zeit noch anfallender Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB wurden vom Unterzeichner behördlicherseits keine Recherchen angestellt. Für die Wertermittlung wird (unter dem Vorbehalt diesbezüglich vertiefender Untersuchungen) angenommen, dass sich für den jeweiligen Eigentümer des/der Bewertungsobjekts(e) keine wesentlich wertrelevanten (anteiligen) Beiträge im vorgenannten Sinn ergeben, bzw. es wird davon ausgegangen, dass deren Einfluss ggf. bereits weitestgehend in die herangezogenen Vergleichskaufpreise eingeflossen ist.

²⁹ Soweit anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben (vgl. 1.4) unverbindlich recherchiert wurde.

2.2.3 Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs; evtl. sonstige Belastungen / Rechte, etc.

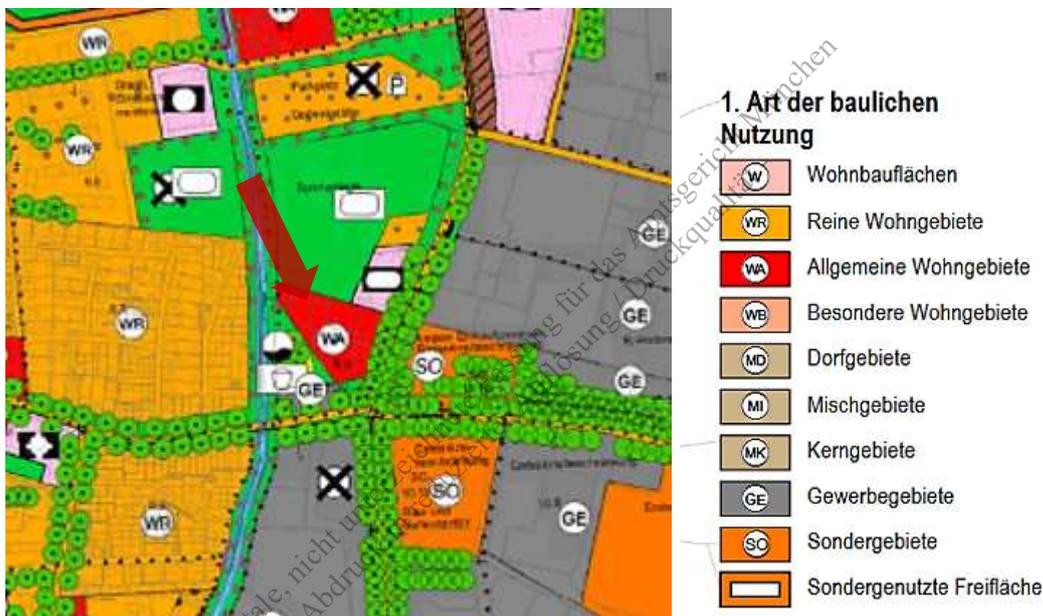
Wie unter 1.1 und 1.6 ausgeführt, wird der Verkehrswert im Rahmen betreffenden Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß grundsätzlich im lastenfreien Zustand ermittelt, also - wenn nicht gesondert vermerkt (vgl. 2.3 ff.) - auch (noch) ohne Berücksichtigung von evtl. im Grundbuch, in Abt. II eingetragenen Lasten/Beschränkungen (vgl. 1.7) sowie evtl. sonstigen Belastungen/Rechten, etc.

2.2.4 Bau- / Planungsrechtliche Situation (nachrichtlich/unverbindlich; auszugsweise)

Soweit beim betreffenden Bauamt recherchiert wurde,³⁰ ergibt sich für das betreffende Grundstück (Flst. Nr(n). 576/4) zum Stichtag (13.03.2024) folgende bau-/planungsrechtliche Situation:

Darstellung im Flächennutzungsplan (Stand 28.07.2021): Allgemeines Wohngebiet (WA).

FNP-Ausschnitt nebst Auszug aus der Legende:



© Stadtbauamt Dachau – Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Grundstück, Flst. Nr. 576/4 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nr. 9/67 für das Gebiet zwischen Sudetenlandstraße, Alte Römerstraße und Würm“ vom 25.04.1969 (Datum des Inkrafttretens), der hier u.a. folgende Festsetzungen trifft (vgl. auch nachfolgende Bebauungsplanauszüge):

- Reines Wohngebiet.
- Durch (blaue) Baugrenzen festgesetztes „Baufenster“ (mit 26 m x 12,5 m) in 3 m Abstand zur (grünen) Straßenbegrenzungslinie sowie der südwestlichen Grundstücksgrenze.
- Zwingend 4 Vollgeschosse (Erd- und 3 Obergeschosse).
- Nur Hausgruppen bzw. Hausblöcke zulässig.
- Dachform Flachdach; Dachräume über 0,80 m sind nicht zulässig; Dachvorsprünge sind nicht gestattet.

³⁰ I.d.R. Internetrecherchen bzw. (ggf.) unverbindliche Auskünfte des betreffenden Bauamts.



ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Für die Festsetzungen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze der anbaufreien Zone
	Straßenverkehrsflächen
	Grünflächen
	Vasserflächen
	Parkanlage
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Umgrenzung des Wasserschutzbereiches
	Brunnen
	Trafo
	Pumphaus
	} Nebenanlagen, zugelassen Flachdächer

Betreffend der genauen/weiteren Festsetzungen des hier nur nachrichtlich/unverbindlich zitierten Bebauungsplans wird ausdrücklich auf diesen verwiesen!

Anmerkungen (nachrichtlich): In vorliegender Wertermittlung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass das auf dem o.a. Gesamtareal realisierbare Baurecht bei Beibehaltung des Bestands (weitestgehend) ausgeschöpft ist. Generell ist eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung z.B. durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag zu erhalten. Dies umfasst jedoch auftragsgemäß nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass evtl. vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften schwer (bzw. ggf. auch nicht) realisierbar sein können.

2.3 Gesamtanlage und Sondereigentum (SE)³¹

2.3.1 Allgemeines zur Gesamtanlage (Baujahr, Instandhaltungsrücklage, Energieausweis, etc.)

Planungskonzept:	Ein mit seiner Längsseite ca. 3 m parallel zum Wendehammer der Gleiwitzer Straße angeordneter Wohnblock (2 Häuser mit den Hs. Nrn. 7 und 9) sowie eine Garagenzeile entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.
Geschosse:	KG, EG (Hochparterre) bis 3. OG, Flachdach.
Einheiten (betroffener WEG) insgesamt: ³²	16 Wohnungen (nebst Kellerabteilen) und 7 Garagen.
Gemeinschaftseinrichtungen: ³³	Wasch-/Trocken-/Fahrradräume sowie diverse Haustechnik-/Nebeneräume im KG; 5 Kfz-Frestellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (bzw. östlich anschließend an o.a. Garagenzeile) sowie 3 weitere Kfz-Frestellplätze im südöstlichen Grundstücksbereich. (Anmerkung (nachrichtlich/unverbindlich): Lt. Hausverwaltung wurden die o.a. 5 Kfz-Frestellplätze nicht einzelnen Eigentümern in Form von Sondernutzungsrechten zugeteilt (vgl. Teil II, § 16 der Teilungserklärung), sondern werden diese (gemeinsam mit den 3 weiteren Stellplätzen) an einzelne Miteigentümer (bzw. deren Mieter) vermietet und werden aktuell mtl. etwa 15 €/Stellplatz an Einnahmen für die Eigentümergemeinschaft erzielt ³⁴).
Äußere Gestaltung:	Schlicht/baujahrstypisch, u.a. geprägt durch die Lochfassaden, die straßenseitigen, tlw. vorspringenden Treppenhäuser sowie die nordwest-/gartenseitigen Loggien (s.a. Fotos unter 4.5).
Denkmal-/Ensembleschutz:	Soweit recherchiert wurde, sind die aufstehenden (ca. 1969/70 errichteten) Baulichkeiten <u>nicht</u> in der Bay. Denkmalliste eingetragen. ³⁵
Aufteilung nach WEG:	1978.
Baujahr (ca.):	Ca. 1969/70.

³¹ Soweit vom Unterzeichner anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben bzw. tlw. vor Ort (vgl. 1.4 ff.) unverbindlich nachvollzogen bzw. recherchiert werden konnte.

³² Lt. Teilungserklärung (TE) bzw. Hausverwaltung (HV).

³³ Lt. TE bzw. Aufteilungsplan.

³⁴ Vgl. auch Wirtschaftsplan (Pkt. „II. Einnahmen“).

³⁵ S.a. Bayerischer Denkmal-Atlas unter <https://www.blfd.bayern.de> sowie die hier veröffentlichten Benutzerhinweise.

Evtl. erfolgte Instandsetzungs-/
Sanierungs-/Modernisierungs-
Maßnahmen, etc. (im Bereich
der Gebäude und Außenanla-
gen) in den letzten Jahren (u.a.):³⁶

- *Dämmung Dachboden (2006).*
- *Erneuerung der Heizung (2013).*
- *Erneuerung Hauseingangstüren (2019).*

Evtl. anstehende Maß-
nahmen/Sonderumlage(n);

Sonstiges; etc.:

Gemäß Pkt. 6 des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 17.04.2023 ergibt sich das Folgende:

6. Besprechung über die weitere Vorgehensweise in Sachen Fassade

Ein Gutachter soll beauftragt werden, die Platten an den Seiten der Fassade zu begutachten und zu bewerten, da Eigentümer ab und zu Feuchtigkeit im Bereich der Außenwand haben. Eventuell können die Platten auch entfernt und ein neuer Aufbau der seitlichen Fassade gemacht werden. Hier soll der Gutachter auch ein Sanierungsvorschlag machen.

Am 22.05.2023 fand eine „Sichtung und Untersuchung“ durch einen „Bausachverständigen“ mit folgendem Ergebnis statt:

Vorweg: Lt. Angabe wurde die durchgeführte „Sichtung und Untersuchung der betroffenen Bereiche [...] mit zerstörungsfreien Untersuchungen und ohne die Öffnung von Bauteilen zu Material- und Gütebestimmungen durchgeführt [...] und beziehen sich alle [...] getroffenen Aussagen [...] lediglich auf den sichtbaren Bauzustand zum Zeitpunkt der Betrachtung und können somit keinen Anspruch an Vollständigkeit erheben. [...]“³⁷

„Allgemeine Feststellungen:

[...] Die Fassaden am nördlichen und südlichen Giebel sind mit Fassadenplatten ausgebildet. Entsprechend der entnommenen Materialprobe handelt sich um asbestgebundene Fassadenplatten. Die Untersuchungen der Materialproben der Dämmung ergaben keine Schadstoffbelastungen durch künstliche Mineralfaser (KMF).

Handlungsempfehlung:

Durch die WEG wird vor allem im Bereich der o.g. Giebel verstärkte Feuchteerscheinungen / Tauwasserausfall angezeigt und moniert. Im

³⁶ Bzgl. des (jeweiligen) genauen Zeitpunkts der Ausführung und des Umfangs der betreffenden Maßnahme sowie der diversen sonstigen durchgeführten Maßnahmen wird ausdrücklich auf die *Beschlussammlung/Eigentümerversammlungsprotokolle (die hier nur nachrichtlich/unverbindlich und auszugsweise zitiert wurde)* bzw. ggf. *Hausverwaltung* verwiesen.

³⁷ Betreffend der sonstigen „Allgemeinen Anmerkungen“ sowie „Allgemeinen Feststellungen“ betreffender (hier nur nachrichtlich/wörtlich und auszugsweise zitierten) Stellungnahme vom 01.09.2023 wird ausdrücklich auf diese verwiesen.

Zusammenhang mit der diesbezüglichen Ertüchtigung der Fassadenkonstruktionen wäre eine vollständige energetische Betrachtung und Ertüchtigung aller Fassadenflächen, inkl. Fenster als vollumfänglich fachgerecht Maßnahme zu empfehlen. Da dies jedoch erhebliche Kosten nach sich zieht und hierbei auch komplexe Anschlüsse im Bereich der Balkone und im Bereich der Treppeneingänge [...] erforderlich sind, kann aus ingenieurtechnischer Sicht ggf. auch eine lokale Teilflächenanierung in Betracht gezogen werden. Hierbei sind die Flächen der Plattenfassade zurückzubauen und durch eine gedämmte Fassadenkonstruktion als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in entsprechender Qualität zu ersetzen. Die in der Fassadenfläche vorhandenen Fenster sollten dabei auch entsprechen den heutigen Anforderungen ausgebildet und ersetzt werden um einen erneuten zeitnahen zerstörenden Eingriff in die Fassade zu vermeiden. Um Wärmebrücken in den Eckbereichen der Fassaden zu vermeiden, ist das WDVS um die Ecken zu führen. Auf der Balkonseite ist dieses bis an die Balkonschotten heranzuführen, auf der Eingangsseite bis zur nächsten Innenwand. [...]

Im Bereich der Flachdachflächen wurde festgestellt, dass die hier vorhandene Dämmung und Abdichtung offensichtlich erst vor kurzem erneuert wurde und einen guten Zustand aufweist. Hier sind keine baulichen Arbeiten erforderlich. [...]

Zusammenfassend kommt o.a. Kurzstellungnahme zu „grob geschätzten Kosten für die o.g., bedarfsorientierte, Teilsanierung“ in Höhe von insgesamt ca. 100 Tsd. € (inkl. MwSt.) und zzgl. Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von („vorläufig“) ca. 9 Tsd. €.

Ansonsten konnten bei der HV und den Verfahrensbeteiligten keine am Gemeinschaftseigentum (evtl.) aktuell anstehenden (weiteren) größeren Baumängel/-schäden bzw. erforderliche Instandsetzungs-/Sanierungsmaßnahmen, etc. recherchiert werden.

Instandhaltungsrücklage
zum 31.12.2023 („Soll“):

83.659,09 € für die Wohnanlage und 2.720,72 € für die Garagen

Anmerkung (nachrichtlich): Nach (unverbindlicher) Einschätzung des Unterzeichners bewegt sich die Instandhaltungsrücklage (u.a. unter Berücksichtigung der Größe der Gesamtanlage) im Vergleich zu anderen Eigentumsanlagen ähnlichen Alters, etc. zwar grundsätzlich im „üblichen Rahmen“, im Falle anstehender, größerer Sanierungsmaßnahmen sind jedoch - wie im konkreten Fall - entsprechende Sonderumlagen (bzw. Hausgeldanpassungen, etc.) einzukalkulieren.

Haus Gleiwitzer Straße 9 mit betreffender Wohnung Nr. 15:

Allgemein: Nördliches Gebäude mit insgesamt (anteilig) 8 Wohnungen, bzw. 2 Wohnungen je Geschoss.

Zu-/Eingangssituation
und innere Erschließung: Zum überdachten, südseitig ausgerichteten Hauszugang führt von der ostseitig verlaufenden Gleiwitzer Straße aus ein kurzer, befestigter Weg. Das Klingelschild befindet sich im Wandbereich, seitlich (links) neben der Hauszugangstüre.

Das Gebäude wird über ein natürlich belichtetes Treppenhaus mit zweiläufig gegenläufigen Treppen mit Zwischenpodesten vertikal erschlossen.

Es gibt keine Aufzugsanlage.

Der Gebäudezugang erfolgt auf Höhe des Treppenzwischenpodests und die Erschließung der Wohnungen jeweils direkt über die Treppenpodeste.



Gebäudezugangsbereich

2.3.2 SE Nr. 15 (Grundrisskonzeption, Wfl./Nfl., Hausgeld, evtl. Sondernutzungsrechte (SNR), etc.)

Anmerkungen: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Nachfolgende Beschreibungen basieren ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen (vgl. 1.4). Von den Verfahrensbeteiligten wurde keine Flächenberechnung zur Verfügung gestellt. Die angegebenen ca.-Flächen wurden anhand des vorliegenden Planmaterials (vgl. 4.3 ff.), tlw. grafisch, „in Anlehnung“ an die Wohnflächenverordnung ermittelt. Falls (aus Sicht des Unterzeichners) aufgrund der konkreten (ggf. unterstellten) Bauweise bzw. Flächenermittlungsmethodik noch erforderlich (und auch von wesentlichem Einfluss auf das Endergebnis), wurde in nachfolgenden Flächeneinzelsätzen ein (geschätzter) Putzabzug bereits berücksichtigt. Die aufgeführten, als wertermittlungsrelevant erachteten ca.-Flächen sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für verbindliche/exakte Flächenangaben wäre ggf. ein entsprechendes (detailliertes) Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Sollte das Ergebnis eines derartigen Aufmaßes wesentlich von den im GA angesetzten ca.-Flächen - insbesondere hinsichtlich der Gesamtfläche - abweichen, wäre eine entsprechende Überprüfung und evtl. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

Beschreibung in der TE:

Anlage I zur Teilungserklärung

Im einzelnen werden folgende, mit Sondereigentum verbundene Miteigentumsanteile gebildet:

[...]

15. Miteigentumsanteil von 60,01/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Anwesen Gleiwitzerstraße 9, 3. OG links, mit einer Wohnfläche von 69,57 qm, sowie ein Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet;

Wohnungstyp:	3-Zimmer-Wohnung (vgl. auch 4.3).	
Geschosslage:	3. OG.	
Grundrisskonzeption:	Flur (innenliegend)	6,4 m ²
	Abstellkammer (innenliegend)	3,1 m ²
	Wohnzimmer	19,8 m ²
	Schlafzimmer	13,0 m ²
	Kinderzimmer	10,0 m ²
	Küche	4,3 m ²
	<u>Bad/WC (innenliegend)</u>	<u>4,5 m²</u>
	Zwischensumme:	61,1 m ²
	<u>Zzgl. überdeckter West-Loggia mit ca. 7,5 m² zu 1/2⁴⁰ =</u>	<u>3,7 m²</u>
	Somit insgesamt (ca.):	64,8 m ²
Wohnfläche (insg.):	Ca. 65 m ² (inkl. überdeckter W-Loggia zu 1/2). ⁴¹	
Lichte Raumhöhen (l.H.):	Nicht bekannt.	
Ausrichtung der Räume: ⁴²	Westen und Osten.	

⁴⁰ Für die nach Westen (u.a. in Richtung der Würm; vgl. 2.1.1) ausgerichtete Loggia wird u.a. auch aufgrund der regionalen Marktgepflogenheiten, der in der Wohnflächenverordnung angegebene Maximalansatz (= 1/2) als angemessen erachtet.

⁴¹ Anmerkung (nachrichtlich): Die Flächenangabe in der Teilungserklärung (69,57 m²) berücksichtigt voraussichtlich die Fläche der Loggia voll sowie noch keinen Putzabzug.

⁴² Bzgl. der konkreten Ausrichtung der einzelnen Räume vgl. Grundrissplan unter 4.3.

Belichtung/Besonnung: Unter Beachtung der Anzahl/Größe/Ausrichtung der Fenster, der Geschosslage der Wohnung (3. OG), der westseitigen, überdeckten Loggia (auf gesamter Wohnungsbreite), der Raumtiefen, etc.⁴³ wird die natürliche Belichtung/Besonnung der Wohnung im Großen und Ganzen als mittel angenommen.

Evtl. erfolgte Umbau-/
Modernisierungs-/Reno-
vierungs-/Sanierungs-
maßnahmen, etc. (u.a.): Bei den Verfahrensbeteiligten konnten keine entsprechenden Maßnahmen (im Bereich betreffender Wohnung) recherchiert werden.

Kellerabteil/-raum Nr. 15: Das zugehörige Kellerabteil befindet sich im Bereich der westlichen Gebäudeaußenwand. Es hat lt. Plan eine Fläche von etwa 5 m².

Hausgeld-

vorauszahlung:⁴⁴

Zum Stichtag 247,45 € monatlich.

Anmerkungen (nachrichtlich/unverbindlich):

- Betreffende Bewertung erfolgt auftragsgemäß grundsätzlich (noch) ohne Berücksichtigung evtl. noch ausstehender Hausgeldnachzahlungen (Rückstände).
- Bezogen auf ca. 65 m² Wfl. beträgt das o.a. mtl. Hausgeld rd. 3,81 €/m².

Mieter/Nutzer:

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß im mietfreien Zustand (s.a. 1.1).

Anmerkung (nachrichtlich/unverbindlich): Das betreffende SE war zum Stichtag vermietet.⁴⁵

2.3.3 Evtl. festgestellte Planabweichungen, etc.; Annahmen im Rahmen dieser Wertermittlung (ggf.)

Eine Innenbesichtigung der Wohnung (nebst Kellerabteil) wurde - wie bereits ausgeführt (vgl. 1.5) - nicht ermöglicht.

Evtl. Planabweichungen des Bestandes gegenüber den Aufteilungsplänen (vgl. auch Planunterlagen unter 4.3 ff. sowie Fotos unter 4.5) wurden seitens der Verfahrensbeteiligten nicht mitgeteilt.

Lt. (unverbindlicher) Auskunft der Hausverwaltung sind dieser keine (aktuellen) baubehördlichen Beschränkungen/Beanstandungen am betreffenden Versteigerungsobjekt bzw. dem Gemeinschaftseigentum bekannt.

Vor obigem Hintergrund wird im Rahmen dieser Wertermittlung (vorerst) unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (weitestgehend) entsprechend den vorliegenden Aufteilungsplänen erstellt wurde.

⁴³ Vgl. auch Luftbilder/Fotos unter 2.2.1 bzw. 4.5.

⁴⁴ Lt. vorliegender Unterlagen bzw. HV (vgl. 1.4).

⁴⁵ Nachrichtlich: Die seitens der Mieter vorgelegten Mietunterlagen wurden dem Amtsgericht mit diesem Gutachten übersandt.

2.4 Bauausführung und Ausstattung; Außenanlagen

Anmerkung: Die nachfolgenden Angaben beziehen sich i.d.R. auf das/den betreffende(n) Gebäude(-bereich) in dem sich das/die Bewertungsobjekt(e) befindet(n). Sie sollen lediglich einen generellen Überblick über die Bauweise/Ausstattung vermitteln, ohne sich in einer detaillierten Bau-/Raumbeschreibung zu verlieren. Sie basieren tlw. auf der durchgeführten äußeren Eindrucksbesichtigung (vgl. 1.5) und tlw. - insbesondere bei den nicht zugänglichen bzw. einseharen Bauteilen/Bereichen sowie den Materialien/Baustoffen und Wandarten/-stärken⁴⁶ - auf den vorliegenden Unterlagen/Angaben (s.a. 1.4) und tlw. auch auf Annahmen. Ergänzend wird auf die unter 4.3 ff. beigefügten Objektunterlagen/Fotos verwiesen. Die lediglich auf Unterlagen/Angaben bzw. Annahmen basierenden - nachfolgend nur nachrichtlich/unverbindlich aufgeführten - *Beschreibungen* werden im Folgenden i.d.R. kursiv dargestellt.

2.4.1 Allgemein

Wände/Fassaden, et.: KG: Außenwände in *Betonbauweise*, Innenwände in *Betonbauweise* bzw. *tlw. in Mauerwerk; Kellerabteile i.d.R. als Holzlattenverschläge (o.ä.)*.

Ab EG: Außenwände in *Ziegelmauerwerk (30 cm)*, Wohnungstrennwände in *Mauerwerk* und sonstige Innenwände aus *Leichtsteinmauerwerk/Gipsdielen/Bimsplatten, o.ä. (unterschiedliche Wandstärken)*.

Fassaden nord- und südseitig mit großformatigen Platten* (*nebst Dämmung*) *bekleidet*. Loggien mit Stahlbetonbodenplatten/-brüstungen/-seitenteilen.

*Anmerkung: Soweit (unverbindlich) recherchiert werden konnte, stammen die betreffenden Fassadenplatten noch aus der Bauzeit und sind asbesthaltig (vgl. auch 2.3.1).

Nachrichtlich: Gemäß Umweltbundesamt ergibt sich das Folgende (auszugsweise): „Von Asbestzement und anderen fest gebundenen Asbestprodukten geht bei normaler Nutzung keine Gefahr für die Gesundheit durch Freisetzung von Asbestfasern aus, solange die Produkte in Ordnung und gebrauchstauglich sind und sie keinen thermischen oder mechanischen Einwirkungen ausgesetzt werden. Kritisch sind jedoch alle Arten von Arbeiten, bei denen die Produkte zerstört oder mechanisch bearbeitet werden (bohren, sägen, schleifen, fräsen, brechen oder zerschlagen). Bei einem unsachgemäßen Vorgehen bei der Bearbeitung von Asbestzementprodukten können größere Fasermengen freigesetzt werden. Das betrifft vor allem das Abschleifen und großflächige Abstemmen von Materialein. Beim Bohren eines Loches in asbesthaltigem Putz besteht nach aktuellen Untersuchungen hingegen im Allgemeinen kein erhöhtes Risiko. [...]“⁴⁷

Decken: *Stahlbetondecken.*

Dach: *Flachdach als Kaltdach.*

⁴⁶ Der in den Plänen (evtl.) angegebene Wandaufbau sowie die Wandstärken wurden vom Unterzeichner vor Ort nicht aufgemessen/kontrolliert.

⁴⁷ Bzgl. weitergehender Informationen vgl. z.B. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/umwelteinfluesse-auf-den-menschen/chemische-stoffe/asbest#textpart-1>.

Hauszugangsbereich/ -eingangstüre:	1-flügelige, isolierverglaste Metallrahmentüre; Klingelschild im seitlich angrenzenden Außenwandbereich.
Treppen/-haus:	Zweiläufige gegenläufige Stahlbetontreppen mit Zwischenpodesten, Natursteinbelag und Holzgeländer.
Aufzugsanlage(n):	Keine.
Fenster/-türen ab EG: ⁴⁸	<i>Kunststofffenster (unterschiedlichen(r) Datums/Ausführung); Rollläden.</i>
Heizung/Warmwasser:	<i>Ölbefeuerte Zentralheizung nebst Brauchwasserbereitung (Baujahr des Wärmetauschers/Brenners 2013).</i>
Garagen:	<i>Betonfertigteilgaragen mit Stahlkipptoren.</i>
Außenanlagen:	<p>Grundstückseinfriedung/-begrenzung tlw. durch aufstehende Garagengebäude (vgl. 2.2.1), nordseitig tlw. auch durch mit Hecke hinterplanten Metallzaun und west-/südwestseitig durch tlw. hinterplanten Maschendrahtzaun; straßenseitig keine Einfriedung.</p> <p>Hauszugangswege mit Natursteinplatten befestigt, sonstige Gartenwege tlw. asphaltiert und tlw. aufgekiest; nordseitige Kfz-Frestellplätze sowie Garagenvorplatzbereich asphaltiert, südseitige Kfz-Frestellplätze mit Betonsteinen befestigt. Fahrradabstellmöglichkeiten neben den Hauszugängen; im südöstlichen Grundstücksbereich ein <i>Mülltonnenhäuschen</i> in Holzbauweise.</p> <p>Sonstige Freiflächen mit Rasen, Zier-/Blütensträuchern, etc. funktional gestaltet.</p>

2.4.2 SE Nr. 15

Wohnung Nr. 15:

Vorweg:	Eine <u>Innenbesichtigung</u> der betreffenden Wohnung sowie des zugehörigen Kellerabteils wurde <u>nicht ermöglicht</u> (s.a. 1.5).
Wohnungszugangstüre:	Glatte, furnierte Holztüre (mit Spion) in Stahlzarge.
Fenster/-türen: ⁴⁸	<i>Isolierverglaste Kunststofffenster; Rollläden.</i>
Sonstiges:	Loggia mit Stahlbetonbodenplatte/-brüstung/-seitenteilen.

Kellerabteil Nr. 15: *Begrenzung zweiseitig durch massive Wände und ansonsten durch Leichtbauwände (z.B. Holzlatten, o.ä.).*

⁴⁸ Soweit vom Außenbereich (tlw.) erkennbar.

2.5 Beurteilung

2.5.1 Zusammenfassung der Objektangaben /-beschreibungen, etc.

Die betreffende Eigentumsanlage (vgl. auch 2.2.1 ff. und 2.3.1) befindet sich im Stadtteil „Dachau Ost“ der Großen Kreisstadt Dachau, ca. 2,5 km (LL) östlich des Stadtzentrums, ca. 0,4 km (LL) südlich der KZ-Gedenkstätte, ca. 100 m (LL) nördlich der Sudetenlandstraße, ca. 100 m (LL) westlich der Alten Römerstraße, am westlichen Ende der Gleiwitzer Straße, unmittelbar östlich der Würm.

Das lt. Grundbuch 1460 m² große Grundstück (vgl. auch 1.7 und 2.2) wurde ca. 1969/70 mit einem Wohnblock (2 Häuser mit den Hs. Nrn. 7 und 9) sowie einer Garagenzeile bebaut und 1978 nach WEG aufgeteilt.

Die zu bewertende Wohnung liegt im (nördlichen) Haus Gleiwitzer Straße 9. Zusammenfassend wird deren Wohnlagequalität als durchschnittlich beurteilt.

Die Bauweise/-ausführung (vgl. 2.4) der zum Stichtag ca. 54 Jahre alten Eigentumsanlage beschreiben sich,⁴⁹ bezogen auf die Baujahresklasse und damalige Wohnanlagen, im Großen und Ganzen als mittel. Bzgl. der angabegemäß tlw. erfolgten Instandsetzungs-/Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, etc. vgl. 2.3.1. Bezogen auf heutige Neubauten nicht mehr zeitgemäß ist u.a. der Wärmeschutz.⁵⁰ Das äußere Erscheinungsbild betreffender Eigentumsanlage beschreibt sich als baujahrstypisch/schlicht. Die Freiflächen sind funktional angelegt und wirken gepflegt.

Eine Innenbesichtigung der betreffenden Wohnung sowie des zugehörigen Kellerabteils wurde nicht ermöglicht (s.a. 1.5). Die 3-Zimmer-Wohnung Nr. 15 mit Flur, Abstellkammer, Bad/WC (innenliegend), Küche und überdeckter West-Loggia (ca. 7,5 m²) befindet sich im 3. OG (s.a. 2.3.2 und 4.3). Sie hat eine Wohnfläche von insgesamt ca. 65 m² (inkl. W-Loggia zu ½).⁵¹ Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (ca. 5 m²).

Die Grundrisskonzeption (u.a. mit schmalen Kinderzimmer) wird als mittel beurteilt. Aus Sicht des Unterzeichners positiv zu bewerten ist die überwiegende Ausrichtung der Wohnung in Richtung der unmittelbar westseitig betreffender Eigentumsanlage verlaufenden, in eine kleine öffentliche Grünfläche eingebetteten Würm. Die fehlende Aufzugsanlage führt zu einem entsprechend eingeschränkten Käuferkreis.

Angaben zum Ausstattungsstandard/Zustand der Wohnung (nebst Kellerabteil) konnten nicht recherchiert werden. Diese werden - unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer Innenbesichtigung - im Großen und Ganzen als mittel/baujahrstypisch (ohne wesentlich wertrelevante Baumängel/-schäden) unterstellt.

Der bauliche Zustand betreffender Gesamtanlage beschreibt sich⁵² im Großen und Ganzen (unter Berücksichtigung der Baujahresklasse) als mittel (Fassaden tlw. abgewittert). Bzgl. der in nächster Zeit angedachten „Sanierungsmaßnahmen“ im Fassadenbereich vgl. 2.3.1.

⁴⁹ Soweit vom Unterzeichner anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben bzw. tlw. vor Ort (vgl. 1.4 ff.) unverbindlich nachvollzogen bzw. recherchiert werden konnte.

⁵⁰ Nachrichtlich: Vgl. auch den angegebenen Energieverbrauch des Gebäudes im beigefügten Energieausweis unter 2.3.1.

⁵¹ Bzgl. der Ermittlung der „Wohnfläche“ vgl. einleitende Anmerkung unter 2.3.2!

⁵² Soweit anlässlich der kurzen (äußeren) Eindrucksbesichtigung augenscheinlich festgestellt bzw. anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben (unverbindlich) recherchiert werden konnte (s.a. 1.5, 1.6).

2.5.2 Immobilienmarkt / Verwertbarkeit, etc.

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich der nahegelegenen LH München⁵³ beschreibt in seiner letzten Herbstanalyse 2023⁵⁴ den Münchner Immobilienmarkt (auszugsweise) wie folgt:

„Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1. - 3. Quartal 2023 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 23 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 43 % unter das Vorjahresniveau [...]. Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurden im 1. - 3. Quartal 2023 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Im Jahresverlauf lassen sich gegenüber den veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2023 kaum Preisveränderungen feststellen. [...]

Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) ging die Verkaufszahl im 1. - 3. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 22, % zurück. [...]

Geldumsatz

Der Geldumsatz im 1. - 3. Quartal 2023 bei dem Wohnungs- und Teileigentum ist ebenfalls zurückgegangen und lag 33 % unter dem Vorjahresniveau. [...]

In obiger (vorläufiger) Analyse wird für Eigentumswohnungen betreffender Baujahresklasse für das 1. - 3. Quartal 2023 im Vergleich zum Jahr 2022 ein durchschnittlicher Preisrückgang in einer Größenordnung um ca. 15 %⁵⁵ angegeben. Entsprechende (aktuelle) Erhebungen liegen von dem im konkreten Fall zuständigen GAA im Bereich des Landkreises Dachau zum Stichtag zwar nicht vor, nach Einschätzung des Unterzeichners ist jedoch davon auszugehen, dass in der Großen Kreisstadt Dachau ähnliche („rückläufige“) Markttendenzen vorherrschen wie im nahegelegenen Stadtgebiet der LH.

Gemäß den Angaben sonstiger „Marktteilnehmer“ (u.a. Maklerverbände, Kreditinstitute, etc.)⁵⁶ hat sich der Wohnimmobilienmarkt im Laufe des Jahres 2022 gravierend – vom bisher vorherrschenden „Verkäufermarkt“ hin zu einem „Käufermarkt“ – verändert. Die Nachfrage ging deutlich zurück, die Anzahl der angebotenen Kaufobjekte stieg stetig an, der Vermarktungszeitraum verlängerte sich dementsprechend deutlich und der Spielraum für Preisverhandlungen wurde größer. Als Ursache für diese Entwicklung werden u.a. die erheblich gestiegenen Kreditzinsen, aber auch die Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges genannt. Lt. Angabe setzte sich 2023 der Preisrückgang in leicht abgeschwächter Form fort. Insbesondere ältere Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz werden Käuferseits eher skeptisch betrachtet, bzw. können nur mit entsprechenden Preisabschlägen verkauft werden.

Vor obigem Hintergrund wird die Verkäuflichkeit des in durchschnittlicher Wohnlage von Dachau befindlichen Bewertungsobjekts – im auftragsgemäß angenommenen miet-/lastenfreien Zustand (s.a. 1.1) – zum Stichtag (13.03.2024) als eher mittel eingeschätzt.

⁵³ Vergleichbar aktuelle Erhebungen des GAA beim Landkreis Dachau liegen nicht vor. Der vom betreffenden GAA Dachau letztmalig veröffentlichte „Immobilienmarktbericht [...]“ bezieht sich auf den vom GAA untersuchten Zeitraum 2020 – 2022.

⁵⁴ S.a. „Der Immobilienmarkt in München – Herbstanalyse 2023“, veröffentlicht im November 2023; a.a.O.

⁵⁵ Ausgehend von der Grafik zur „Preisentwicklung wiederverkaufter Wohnungen“ auf S. 8 betreffender Analyse.

⁵⁶ Vgl. u.a. Pressemeldungen des Immobilienverbands Deutschland [...] (IVD Süd / IVD Institut), z.B. vom 24.07.2023, 23.01.2024 und 18.03.2024.

3 WERTERMITTLUNG

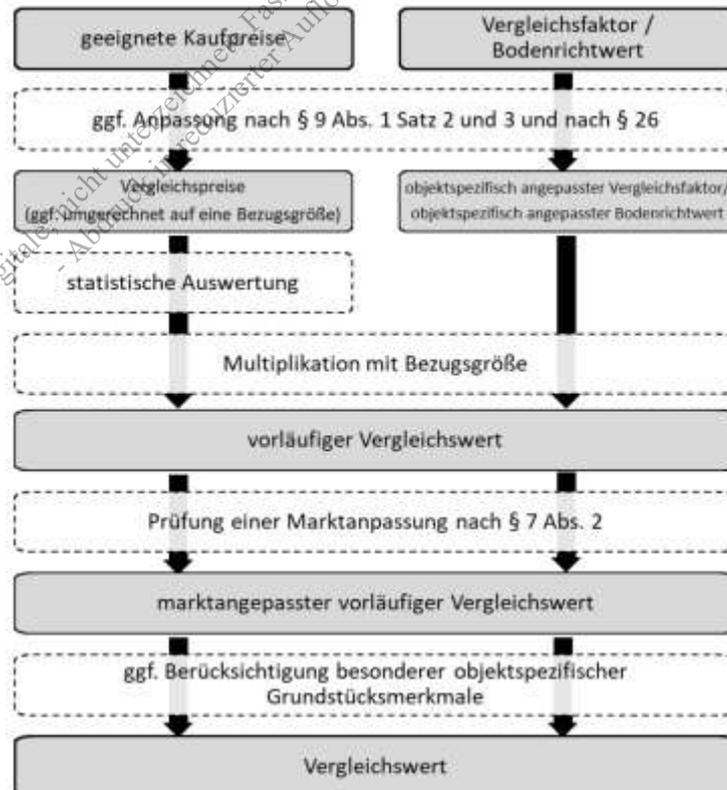
3.1 Ermittlung im Vergleichswertverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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.⁵⁷

Obwohl die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen, denn Vergleichspreise für im Wesentlichen gleichartige Objekte bieten den sichersten Anhalt für die Verkehrswertermittlung.

Der Verkehrswert von Wohnungen wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilbereich auf dem Grundstücksmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohnfläche) orientiert. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens können seitens des betreffenden Gutachterausschusses (GAA) entsprechende Kaufpreise/-daten zur Verfügung gestellt werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt nachfolgende Wertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Allgemeines Schema⁵⁸ für das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertA (nachrichtlich):



© Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

⁵⁷ Vgl. auch § 6 ImmoWertV.

⁵⁸ Vgl. ImmoWertA, 24.1.

Anmerkung zu o.a. Schema:⁵⁹

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Er ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und (ggf.) der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht im konkreten Fall dem vorläufigen Vergleichswert, bei dem nachfolgend evtl. Abweichungen bzgl. der Wertverhältnisse der Kaufpreise (von den Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag) bereits marktüblich berücksichtigt werden.

Der vorläufige Vergleichswert wird auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Zur Ermittlung der Vergleichspreise werden Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte herangezogen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in noch hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

3.1.1 Vergleichsdaten (Einzelverkäufe) für Wohnungen

Für die Verkehrswertfindung sind Kaufpreise vergleichbarer Objekte (i.d.R. aus der Sammlung des zuständigen Gutachterausschusses) heranzuziehen, welche in Bezug auf Lage, Baujahr, Größe der Eigentumsanlage, etc. dem gegenständlichen Bewertungsobjekt möglichst nahekommen.

Für den betreffenden Bewertungsfall sind unter Berücksichtigung vorgenannter Kriterien grundsätzlich Kaufpreise zu vergleichen, welche für Miteigentum im Erwerb von 2. Hand (sogenannte „Wiederverkäufe“) bezahlt wurden.

Aus der Kaufpreissammlung des o.a. GAA liegen dem Unterzeichner nachfolgende Kaufvorgänge/-preise (KP) von Wohnungen vor, die folgende Kriterien erfüllen:

- Stadtteil Dachau-Ost,
- Verkaufszeitraum ab Mitte 2023 bis zum Stichtag (13.03.2024),
- Baujahr zwischen 1955 und 1985,
- Wohnfläche ab ca. 45 bis 85 m²,
- Lage im Obergeschoss.

Anmerkung: Aus Datenschutzgründen ist im Gutachten die genaue Lageangabe der Vergleichsobjekte unzulässig (vgl. auch § 11 (3) GutachterausschussV).

⁵⁹ Vgl. auch §§ 7, 8, 9, 24 und 25 ImmoWertV.

Lfd. Nr.	Kaufpreisdatum (Monat/Jahr)	Wfl. (ca.)	Baujahr/Etage der Whg.	Kaufpreis (KP) je m² Wfl. (rd.)	Wohnlagequalität; Angaben zum Vergleichsobjekt (<i>Gesamtanlage/Wohnung</i>)	Zu-/Abschläge wegen evtl. die <i>allgemeine Wohnlagequalität</i> sowie die <i>Gesamtanlage</i> betreffender, wertrelevanter Faktoren; geschätzter Werteinfluss (insg. ca.)	Zu-/Abschläge wegen evtl. <i>sonstiger wertrelevanter Abweichungen</i> (u.a. Preisentwicklung); geschätzter Werteinfluss (insg. ca.)	Zu-/Abschläge - geschätzter Werteinfluss insgesamt (ca.)	Vergleichspreis (VP) je m² Wfl. (rd.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Nov 23	80	1967/ 2. OG	4.125 €	<i>Wohnlagequalität schlechter (als betreffende Eigentumsanlage); schlichte Architektur, Größe der Gesamtanlage ähnlich, Fassaden ohne (zusätzliche) Wärmedämmung.</i>	5%	0%	5%	4.331 €
2	Nov 23	69	1968/ 2. OG	4.471 €	<i>Wohnlagequalität schlechter; schlichte Architektur, Fassaden tlw. mit Wärmedämmung, Gesamtanlage deutlich größer und auch mit gewerblichen Einheiten.</i>	10%	-2%	8%	4.829 €
3	Nov 23	60	1970/ 2. OG	5.467 €	<i>Wohnlagequalität schlechter; schlichte Architektur, Größe der Gesamtanlage ähnlich, Wohnanlage jedoch bereits tlw. modernisiert/energetisch ertüchtigt (u.a. alle Fassaden gedämmt und PV-Anlage auf dem Dach); Wohnung ohne Balkon/Loggia.</i>	-2%	0%	-2%	5.358 €
4	Okt 23	58	1967/ 2. OG	4.112 €	<i>Wohnlagequalität schlechter; schlichte Architektur, Gesamtanlage deutlich größer, jedoch bereits tlw. modernisiert/energetisch ertüchtigt (u.a. alle Fassaden gedämmt).</i>	3%	-3%	0%	4.112 €
5	Jun 23	57	1970/ 1. OG	4.211 €	<i>Wohnlagequalität schlechter; schlichte Architektur, Fassaden tlw. mit Wärmedämmung, Gesamtanlage deutlich größer.</i>	10%	0%	10%	4.632 €
(Wfl. i.M.: 65 m²)					Arithmetisches Mittel aller VP rd.				4.652 €
					Minimalwert: rd.				4.112 €
					Maximalwert: rd.				5.358 €
					Standardabweichung (+/-): rd.				481 €
					Variationskoeffizient (+/-): rd.				10%
					Wertebereich gemäß "2-Sigma-Regel": rd.				3.690 €
					bis rd.				5.614 €
					Median aller VP: rd.				4.632 €

Allgemeine Anmerkungen/Quellennachweise zur Auswertungstabelle auf vorhergehender Seite:

- Spalten (2) bis (5): I.d.R. Angaben des GAA (aus dessen Kaufpreissammlung; vgl. auch § 195 BauGB) bzw. tlw. seitens des Unterzeichners recherchiert/unterstellt.
- Die Kaufpreise (Spalte 5) beinhalten i.d.R. ein Keller- bzw. Speicherabteil, die Mitbenutzung der „üblichen“ Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. evtl. Wasch-/Trockenraum, Fahrradkeller/-abstellbereiche, Technikräume, Verkehrsflächen, etc.).
- Spalte (6): Soweit vom Unterzeichner (unverbindlich) recherchiert wurde („äußere Eindrucksbeachtung“, Internetrecherchen, etc.) bzw. tlw. auch entsprechend den Angaben aus der Kaufpreissammlung (z.B. bzgl. Geschosslage, evtl. Vermietung, etc.). Dem betreffenden GAA liegen i.d.R. keine genauen/verbindlichen Informationen über den Zustand/Ausstattungsstandard (insbesondere im Innenbereich) der Vergleichsobjekte vor (weshalb ggf. tlw. Annahmen getroffen werden).
- Spalte (7): Evtl. (dem Unterzeichner bekannte, als wertrelevant erachtete) Abweichungen, z.B. bzgl. allgemeiner Wohnlagequalität sowie Baujahr, Größe, Architektur, Bauweise, Zustand, etc. der Gesamtanlage im Vergleich zur betreffenden Eigentumsanlage (sowie daraus resultierender Gesamtwerteinfluss).
- Spalte (8): Evtl. Abweichungen aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Preisentwicklung (zwischen dem Verkaufsdatum des Vergleichsobjekts und dem Wertermittlungsstichtag, hier 13.03.2024)⁶⁰ sowie z.B. hinsichtlich Wfl., Geschoss-/Mikrolage innerhalb der betreffenden Gesamtanlage, Vermietungssituation⁶¹, etc. zwischen Vergleichs- und Bewertungsobjekt.
- Spalte (9): Vor obigem Hintergrund (zusammenfassend) geschätzter Gesamtwerteinfluss aufgrund bestehender/bekannter Abweichungen.
- Spalte (10): Um o.a. Gesamtwerteinfluss (Spalte 9) angepasster Kaufpreis (vgl. Spalte (5)).

Ergänzende Anmerkungen zu den Auswertungsergebnissen:

- Die hier (jeweils) angegebene Standardabweichung beruht auf einer Schätzung ausgehend von einer Stichprobe. Sie ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert streuen.
- Der Variationskoeffizient („Streuung“) ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum Mittelwert.
- Der Median (oder Zentralwert) halbiert eine Verteilung oder eine Anzahl von Werten in zwei Hälften, so dass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer. Gegenüber dem arithmetischen Mittel hat er grundsätzlich den Vorteil, „robuster“ gegenüber sogenannten „Ausreißern“ (extrem abweichenden Werten) zu sein.

⁶⁰ U.a. vor dem Hintergrund, dass diesbezügliche exakte empirische Untersuchungen des konkreten Teilmarktes seitens des GAA (i.d.R.) nicht vorliegen, werden erforderliche Preis Anpassungen i.d.R. – u.a. unter Beachtung der unter 2.5.2 zitierten Veröffentlichungen – nach sachverständigem Ermessen geschätzt.

⁶¹ Nachrichtlich: Entsprechend den Auswertungen des GAA bei der LH München erzielten in den vergangenen Jahren z.B. Apartments mit einer Wfl. bis 45 m² i.d.R. etwas höhere Preise als z.B. Wohnungen mit einer Wfl. zwischen ca. 45 und 90 m² und wurden vermietete Wohnungen i.d.R. mit Abschlägen gehandelt (vgl. u.a. „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2022“; Tab. 29, 30 und 34 auf S. 32 ff. sowie Hinweis auf S. 32 oben, a.a.O.).

Gemäß den Auswertungen des betreffenden GAA Dachau (basierend auf der Auswertung von Vergleichskaufpreisen von insgesamt 151 Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2022) hat die „Wohnfläche [...]“ entsprechend der durchgeführten Untersuchung im betrachteten Zeitraum hingegen keinen signifikanten Einfluss auf den Quadratmeterpreis“ (vgl. auch „Immobilienmarktbericht 2020 – 2022 für den Landkreis Dachau“, Pkt. 5.4.1 auf S. 71).

- Nach Einschätzung des Unterzeichners weicht keiner der aufgeführten Vergleichspreise „erheblich“ („Ausreißer“; vgl. auch § 9 ImmoWertV) von den übrigen VP ab.⁶²
- Der arithmetische Mittelwert liegt bei rd. 4.652€/m² Wfl. und der Median bei rd. 4.632 €/m² Wfl. und damit nur unwesentlich (< 1 %) darunter.
- Die Streuung beträgt rd. 10 % und bewegt sich im „marktüblichen Rahmen“.

3.1.2 Evtl. Immobilienmarktbericht(e), Preisspiegel, etc.

Der von der Geschäftsstelle des GAA Dachau herausgegebene (letzte) Immobilienmarktbericht 2020 - 2022⁶³ weist für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf zum „Kaufzeitpunkt 2022“ folgende „Eckdaten“ für die betreffende Richtwertzone „Dachau-Ost“ aus:

Niedrigster Kaufpreis: 4.118 €/m² Wfl.

Höchster Kaufpreis: 8.475 €/m² Wfl.

Durchschnittlicher Kaufpreis: 6.237 €/m² Wfl.

Obige Eckdaten basieren lt. Angabe auf 21 ausgewerteten Kauffällen. Sie differenzieren u.a. noch nicht nach Baujahresklassen. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist davon auszugehen, dass sie auch Wohnungen (deutlich) jüngerer Baujahresklassen, in entsprechend zeitgemäßen Wohnanlagen umfassen.

Fazit:

Die Preise sind – wie unter 2.5.2 ausgeführt – seit 2022 (dem Bezugszeitpunkt obiger Analyse) deutlich „rückläufig“. Zudem befindet sich die zu beurteilende Wohnung in einer bereits ca. 54 Jahre alten, schlicht gestalteten Wohnanlage (vgl. 2.5.1).

Vor obigem Hintergrund erscheinen die für das Objekt aus konkreten Einzelverkäufen ermittelten „Auswertungsergebnisse“ unter 3.1.1 – die sich im unteren Bereich obiger Kaufpreisspanne bewegen – zum Wertermittlungsstichtag (13.03.2024) im Großen und Ganzen als plausibel.

⁶² Nachrichtlich: In der Wertermittlungspraxis können VP als Ausreißer beurteilt/aussortiert werden, wenn sie z.B. außerhalb des Bereichs der doppelten Standardabweichung (sog. „**2-Sigma-Regel**“) liegen (vgl. auch Kleiber Digital – Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3.1.3.2; Hrsg. Bundesanzeiger-Verlag).

Die ImmoWertA führt hierzu unter 9.(2).1 ff. u.a. Folgendes aus: „[...] Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn z. B. ein Kaufpreis nicht unter den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Verhältnissen zustande kommt, beispielsweise, weil die Vertragsparteien unter Zwang, aus Not oder unter besonderer Rücksichtnahme handeln. Bei Vorliegen einer erheblichen Abweichung ist es jedoch nicht unbedingt erforderlich, die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu kennen, auf denen die Abweichung beruht. [...] Eine erhebliche Abweichung von Kaufpreisen und anderen Daten liegt dann vor, wenn sie nicht mehr mit der üblichen Streuung erklärt werden kann. Dies ist nicht fest definierbar, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarkts. Ausreißer können z. B. mittels statistischer Verfahren erkannt werden [...]“

⁶³ Siehe Pkt. 5.2.5 des betreffenden Berichts, a.a.O.

3.1.3 Vergleichswert des SE Nr. 15

Bei eingehender Betrachtung aller bekannten Faktoren (vgl. auch 2.1 bis 2.5), wie z.B.

- allgemeine Wohnlagequalität,
- Gesamtkonzeption (u.a. einige Kfz-Freistellplätze im Gemeinschaftseigentum), Bauweise/Ausstattung/Bauausführung, (angetroffener bzw. angenommener) Zustand, Instandhaltungsrücklage, etc. der Gesamtanlage,
- Mikrolage, Grundrisskonzeption/Ausrichtung, Ausstattung, zu entrichtendes Hausgeld, unterstellter Zustand, etc. des betreffenden Sondereigentums sowie insbesondere
- unter Berücksichtigung des zum Stichtag (13.03.2024) vorherrschenden Marktumfelds („Käufermarkt“; vgl. 2.5.2)

werden unter Beachtung der Auswertung vorliegender Kaufpreise und sonstiger Daten (vgl. 3.1.1 ff.) nachfolgende (sachgemäß gerundete) Wertansätze als angemessen erachtet:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert der 3-Zimmer-Wohnung Nr. 15:

Ca. 65 m² Wfl. im 3. OG à rd. 4.650 €/m² Wfl. = 302.250 €

(*Zugehöriger Abstellkeller mit ca. 5 m² (vgl. 2.3.2 und 2.4.2) sowie anteilige Gemeinschaftseinrichtungen sind im m²-Ansatz berücksichtigt.)

Evtl. Zu-/Abschläge aufgrund besonderer objektspezifischer Merkmale:⁶⁴

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (vgl. 1.5 und 1.6). Ausbau/Ausstattung und Zustand der Wohnung werden im Großen und Ganzen als mittel/baujahrstypisch (ohne wesentlich wertrelevante Baumängel/-schäden) unterstellt (vgl. 2.5.1).

Wie unter 2.3.1 ausgeführt, sind in nächster Zeit „Sanierungsmaßnahmen“ im Fassadenbereich der Gesamtanlage angedacht. Es ist deshalb eine entsprechende, voraussichtlich jedoch (bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert) „eher geringe“ Sonderumlage (bzw. Hausgeldanpassung, etc.) einzukalkulieren. Aufgrund dieser Problematik wird folgender Abschlag (überschlägig geschätzter Werteeinfluss⁶⁵) als angemessen erachtet:

Pauschal und zur Abrundung: (-) ca. 2.000 €

Ansonsten konnten bei der HV und den Verfahrensbeteiligten keine am Gemeinschaftseigentum (evtl.) aktuell anstehenden (weiteren) größeren

⁶⁴ Vgl. auch § 8 (3) ImmoWertV: „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. [...] können insbesondere vorliegen bei 1. besonderen Ertragsverhältnissen, 2. Baumängeln und Bauschäden, 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind [...] und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, 4. Bodenverunreinigungen, [...] 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. [...]“

⁶⁵ Der getroffene Ansatz entspricht - wie ausgeführt - dem geschätzten „Werteinfluss“ (u.a. auch unter Berücksichtigung des zum Stichtag vorherrschenden „Marktumfeldes“ (vgl. 2.5.2) sowie ausgehend von der angabegemäßen Instandhaltungsrücklage und bisheriger „Grobkostenschätzung“ (vgl. 2.3.1)).

Baumängel/-schäden bzw. erforderliche Instandsetzungs-/Sanierungsmaßnahmen, etc. recherchiert werden.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß (s.a. 1.1) grundsätzlich für den miet-/lastenfreien (u.a. auch „geräumten“) Zustand.⁶⁶

Aus Sicht des Unterzeichners sind (soweit von diesem recherchiert wurde) im konkreten Fall evtl. weitere Zu-/Abschläge aufgrund besonderer objektspezifischer (bei der Auswertung der Kauf-/Vergleichspreise bzw. in obigem Wertansatz evtl. noch nicht hinreichend berücksichtigter) Merkmale nicht erforderlich.

Somit insgesamt: 300.250 €

Vergleichswert des SE Nr. 15 somit: rd. 300.000 €

Digitale, nicht unterzeichnete Fassung für das Amtsgericht München
- Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität -

⁶⁶ Das betreffende Sondereigentum war zum Stichtag vermietet (vgl. 2.3.2).

3.2 Verkehrswert(e)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach bestehender Bewertungspraxis wurde hier das Vergleichswertverfahren angewandt (s.a. 3.1).

Abweichend zur einleitenden Verkehrswertdefinition und den Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. u.a. § 46) erfolgte gegenständliche Verkehrswertermittlung auftragsgemäß im unterstellten „miet-/lastenfreien Zustand“ (s.a. 1.1, 1.6 und 1.7).

Der nachfolgende Verkehrswert bezieht sich also grundsätzlich - wenn nicht gesondert vermerkt (vgl. 2.2, 2.3 und 3.1.3) - auf das unbelastete/unbeeinflusste (leerstehende) Objekt, u.a. auch frei von evtl. wertbeeinflussenden, ggf. noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, evtl. Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken, evtl. noch ausstehenden Sonderumlagen/Hausgeldnachzahlungen, evtl. noch anfallenden Erschließungs- bzw. KAG-Beiträgen, evtl. Räumungskosten, etc. sowie u.a. unter Beachtung der Vorbehalte/Anmerkungen unter 1.1, 1.6 und 2.2 bis 2.4. Dem Auftrag entsprechend wurden vom Unterzeichner diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Merkmale und der vorbeschriebenen Kriterien wird der sachgemäß gerundete Verkehrswert des im Anwesen Gleiwitzer Straße 7, 9 in 85221 Dachau, Flst. Nr. 576/4 der Gemarkung Etzenhausen, befindlichen Wertermittlungsobjekts per 13.03.2024 (s.a. 1.3) wie folgt begutachtet:

60,01 / 1.000 MEA verbunden mit dem SE an

Wohnung Nr. 15

(3-Zimmer-Wohnung im 3. OG
nebst Kellerabteil)

300.000 €

(i.W.: dreihunderttausend Euro)

Weßling, den 02.04.2024

.....
Dipl.-Ing. (FH) Günter Rinner

Rundstempel

4 ANLAGEN

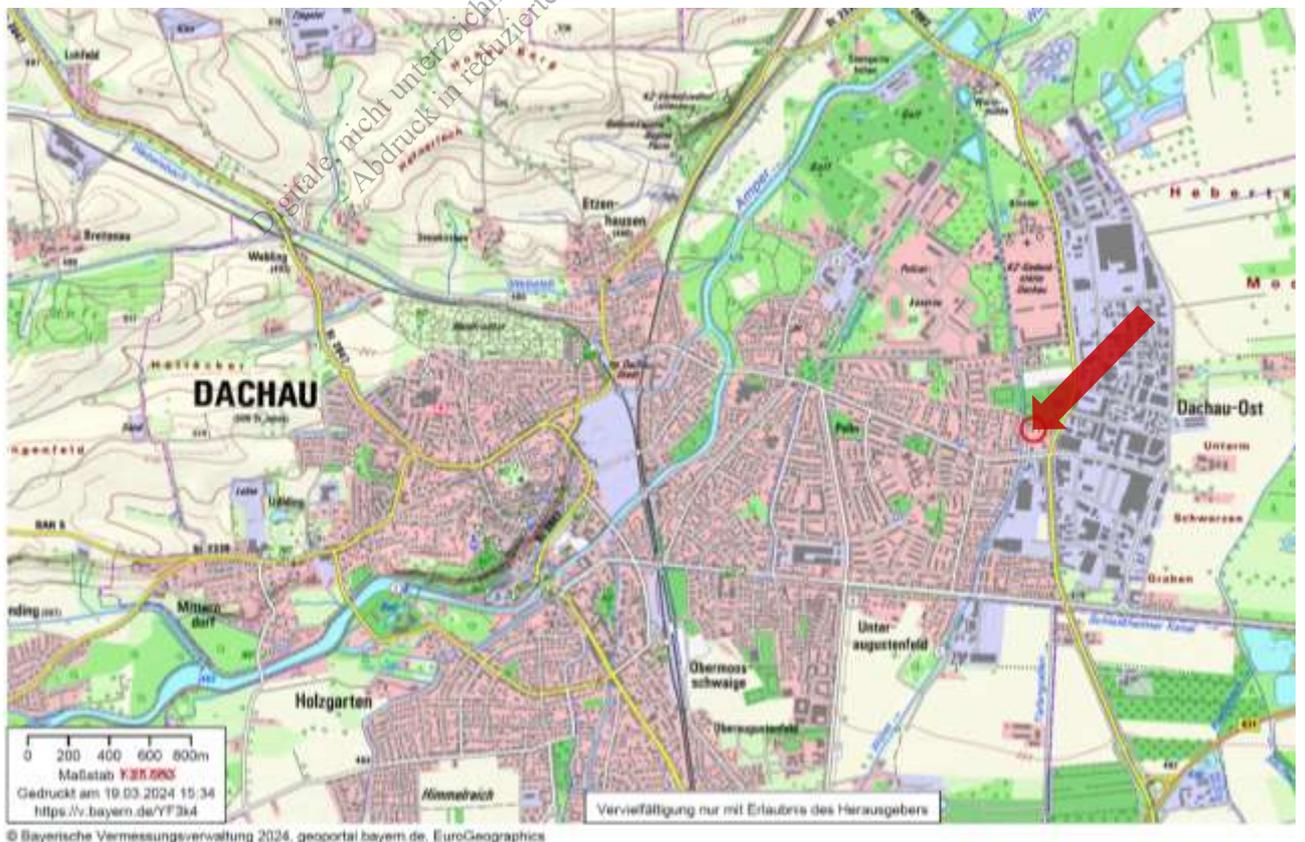
4.1 Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	Koeff.	Koeffizient
AG	Amtsgericht	KP	Kaufpreis
Anm.	Anmerkung	KW	Kaltwasser
Art.	Artikel	LBK	Lokalbaukommission
AR/AK	Abstellraum/-kammer	LG	Landgericht
AWMF	Alterswertminderungsfaktor	LL	Luftlinie
BauGB	Baugesetzbuch	LZ	Liegenschaftszinssatz
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MD	Dorfgebiet
BayBO	Bayerische Bauordnung	MEA	Miteigentumsanteil
BBauG	Bundesbaugesetz	MFH	Mehrfamilienhaus
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	MI	Mischgebiet
BBt	Besondere Bauteile	MK	Kerngebiet
BBP	Bebauungsplan	Nfl.	Nutzfläche
BEL	Bauerwartungsland	NHK	Normalherstellungskosten
BewG	Bewertungsgesetz	OG	Obergeschoss
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	OLG	Oberlandesgericht
BGF _{red}	reduzierte Brutto-Grundfläche	OT	Ortsteil
BNK	Baunebenkosten	RE	Jahresreinertrag
BRI	Bruttorauminhalt	RH	Reihenhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	REH	Reiheneckhaus
DG	Dachgeschoss	RMH	Reihenmittelhaus
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	RND	Restnutzungsdauer
DIN	Deutsche Industrie Norm	RoE	Jahresrohertrag
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	Rspr.	Rechtsprechung
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	RW	(Boden-) Richtwert(e)
EFH	Einfamilienhaus	SE	Sondereigentum
EG	Erdgeschoss	SNR	Sondernutzungsrecht
ETW	Eigentumswohnung	SO	Sondergebiet
EW	Ertragswert	SV	Sachverständiger
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	SW	Sachwert
EZ	Erbbauzins	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FNP	Flächennutzungsplan	TE	Teilungserklärung
GA	Gutachten	TG	Tiefgarage
GAA	Gutachterausschuss	UG	Untergeschoss
GB	Grundbuch	VG	Vollgeschoss
GE	Gewerbegebiet	VO	Verordnung
GF	Geschossfläche	VP	Verkaufs-/Vergleichspreis
GFZ	Geschossflächenzahl	VKW	Verkehrswert
GG	Grundgesetz	VW-RL	Vergleichsrichtlinie
GI	Industriegebiet	WA	Allgemeines Wohngebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer	WB	Besonderes Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl	WE	Wohnungseinheit
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
hG	höherwertiges Gewerbe	WF/Wfl.	Wohnfläche
HV	Hausverwaltung	WGFZ	Wertrelevante
i.D.	im Durchschnitt		Geschossflächenzahl
i.d.F.	in der Fassung	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.M.	im Mittel	WR	Reines Wohngebiet
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	WS	Kleinsiedlungsgebiet
		WW	Warmwasser
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise	WWV	Warmwasserversorgung
		ZFH	Zweifamilienhaus
KAG	Kommunalabgabegesetz	ZH	Zentralheizung
KG	Kellergeschoss	ZV	Zwangsverwalter(in)

4.2 Umgebungs- / Ortsplanausschnitte



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; 3053/07; www.geoportal.bayern.de





BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

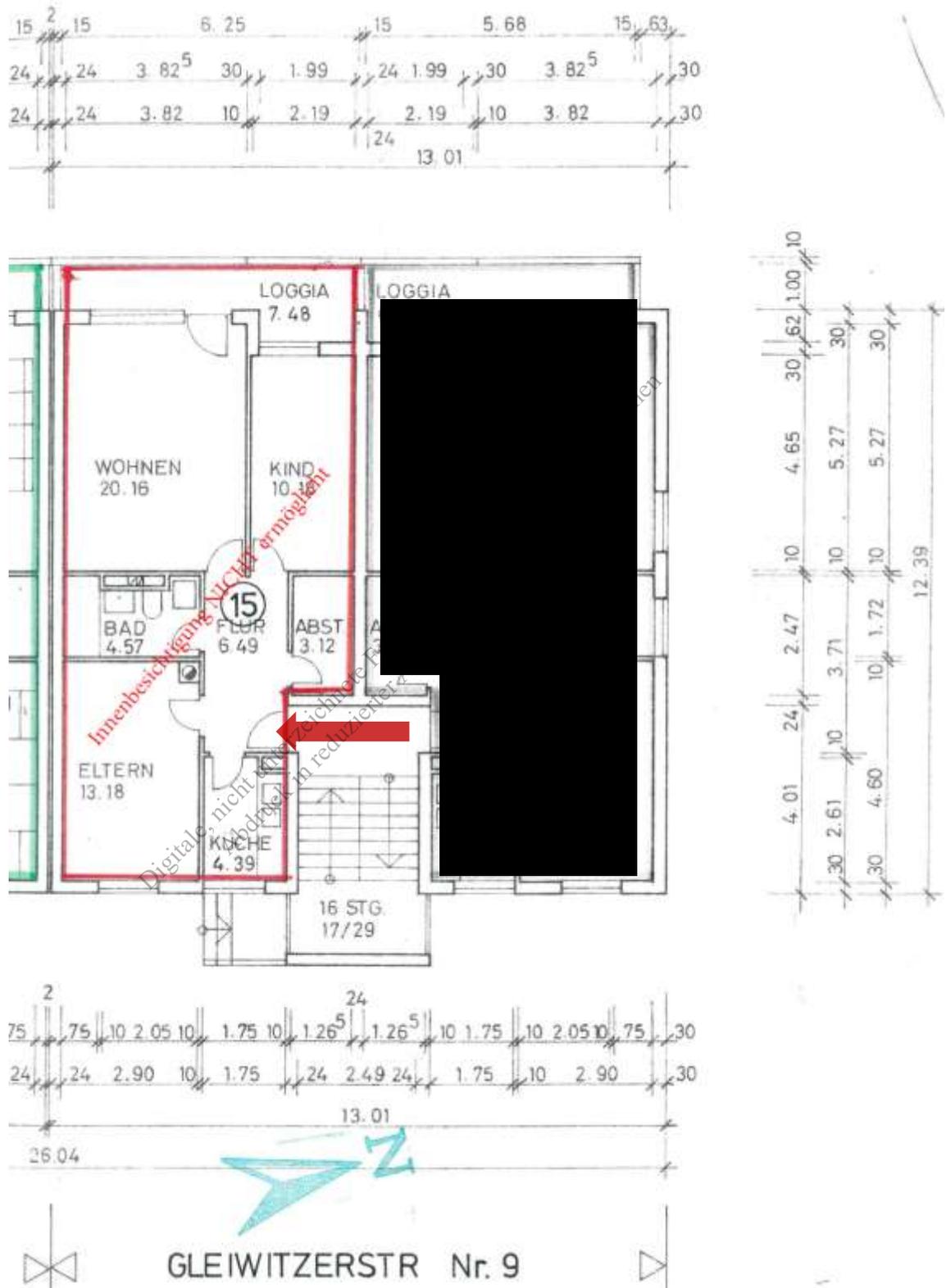


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07; www.geoportal.bayern.de

4.3 Grundriss der Wohnung Nr. 15 im 3. OG

(Unmaßstäblicher Ausschnitt der Aufteilungspläne; inhaltlich ohne Gewähr; Planabweichungen sind möglich⁶⁷; vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.5 des Gutachtens.)



⁶⁷ Grundriss(e) der Nachbarwohnung(en) wurde(n) aus Datenschutzgründen tlw. unkenntlich gemacht.

4.5 Fotos⁶⁸ anlässlich der Objektbesichtigungen am 13.03.2024⁶⁹



01. O-Ansicht des Wohngebäudes Gleiwitzer Straße 7, 9 mit betreffender Wohnung (Pfeil)



02. O-Ansicht mit betreffender Wohnung

⁶⁸ Fotos aus datenschutzrechtlichen Gründen tlw. „geschwärzt“.

⁶⁹ O = Ost(en), W = West(en), usw.



03. Kfz-Freistellplätze im nördlichen Grundstücksbereich



04. Garagengebäude sowie rückwärtige/nordwestliche Nachbarbebauung



05. W-Ansicht des nördlich angrenzenden Sportgeländes



06. N- und O-Ansicht betreffender Wohnanlage sowie rückwärtige Nachbarbebauung



07. N-Ansicht betreffender Wohnanlage sowie östlich angrenzende Nachbarbebauung



08. N- und O-Ansicht



09. W-Ansicht



10. Blick entlang der Würm in Richtung Norden; W- und S-Ansicht betreffender Wohnanlage



11. W- und S-Ansicht



12. W- Ansicht



13. W-Ansicht



14. Hauszugangsbereich



15. Treppenhaus mit Wohnungszugangstüre