

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Dreifamilienwohnhaus mit zwei Garagen und ca. 5-6 Kfz-Stellplätzen

**Kramerfeld 9, 85244 Röhrmoos
Fl.-Nr. 76/7, Gemarkung Großinzemoos**



Wertermittlungstichtag 19.09.2022

Verkehrswert 1.604.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Nymphenburger Str. 75, 80636 München

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg

München, den 29.11.2022

Exemplar 4 von 4

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung	5
1.2 Auftraggeber	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11 Marktsituation	8
2. LAGE	9
2.1 Standort und Umfeld	9
2.2 Verkehrsanbindung	10
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	12
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	12
3.5 Wohnfläche	13
3.6 Geschossflächenzahl	14
3.7 Denkmalschutz	14
3.8 Altlasten	15
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
4.1 Grundrissgliederung	16
4.2 Rohbau / Konstruktion	17
4.3 Ausbau	19
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	22
4.5 Außenanlagen	22

4.6	Garagen / Kfz-Stellplätze	22
4.7	Befund.....	23
5.	BEURTEILUNG.....	25
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	26
7.	WERTERMITTLUNG.....	27
7.1	Bodenwert.....	27
7.2	Ertragswert	29
8.	VERKEHRSWERT	34

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.5
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne, Ansichten, Schnitt	A5.1 – A5.9
Anlage 6:	Wohnfläche	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	GF, WGFZ	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 35 Seiten, 9 Anlagen mit 26 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Garagen und ca. 5-6 Kfz-Stellplätzen, Kramerfeld 9, 85244 Röhrmoos, Fl.-Nr. 76/7, Gemarkung Großinzemoos
Grundstücksfläche:	864 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 29.06.2022
Bewertungstichtag:	19.09.2022
Qualitätstichtag:	19.09.2022
Baujahr:	ca. 1960 - Ursprüngliches Baujahr nach Angabe Eigentümer; ca. 1982 - Errichtung einer Garage; ca. 2014 - Wohnhausan- und -aufbau, Garagenerweiterung;
Vermietbare Wohnfläche:	ca. 322 m ²
Kfz-Stellplätze:	2 Garagenstellplätze und ca. 6 Kfz-Stellplätze
Bodenwert:	rd. 924.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.604.000,00 €
Verkehrswert (VW):	1.604.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 76/7, Gemarkung Großinzemoos. Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaut.

Das Dreifamilienwohnhaus verfügt über je eine Wohneinheit im EG, 1. OG und DG. Kellerräume für die jeweiligen Wohneinheiten befinden sich im KG.

Im EG befindet sich eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Flur/Garderobe und Terrasse. Im 1. OG und DG befindet sich je eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Flur/Garderobe und Balkon.

Die Anschrift lautet Kramerfeld 9 in 85244 Röhrmoos.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1540 K 334/18, mit Schreiben vom 08.07.2022 beauftragt.

Gemäß dem Schreiben vom 08.07.2022 ist eine Aktualisierung des Gutachtens vom 26.07.2019 vorzunehmen.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen 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.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 19.09.2022, Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 19.09.2022 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin nahmen der Eigentümer sowie dessen Vater teil. Weiter waren zwei Vertreter der Gemeinde anwesend, diese nahmen an der Innenbesichtigung und der nachfolgenden Außenbesichtigung nicht teil, da ihnen der Zugang zu den Innenräumen nicht gewährt wurde.

Bei der Ortsbegehung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen in den Wohnungen festgestellt. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss und das Kellergeschoss des Wohnhauses sowie die beiden Garagen und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass durch den Eigentümer keine Innenaufnahmen im Gebäude gewünscht wurden.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 08.07.2022 beigefügt:

- Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Großinzemoos, Blatt 440

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Dachau
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Dachau, Grundbuch von Großinzemoos
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt aus der Bauakte Gemeinde Röhrmoos
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Gemeinde Röhrmoos
- Auskunft des Landratsamtes Dachau
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung
- Gutachten vom 26.01.2022 bzgl. Beurteilung Wasserschaden

1.9 Mieter

Die Wohnung im Erdgeschoss wird durch den Vater des Eigentümers genutzt. Ein Mietvertrag bzw. sonstige Informationen liegen dem Sachverständigen hierzu nicht vor.

Die Wohnung im 1. OG ist seit ca. 4 – 5 Jahren als Büro vermietet. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt. Nach Angabe handelt es sich um einen Zeitmietvertrag auf

ca. 10 Jahre. Die Miete beträgt nach Angabe 1.250,00 € monatlich zzgl. Nebenkosten und Heizung. Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Die Wohnung im DG wird durch den Eigentümer eigengenutzt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Röhrmoos, Rathausplatz 1, 85244 Röhrmoos, Tel.: 08139/9301-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als gut zu beurteilen. Durch den Sachverständigen wird jedoch darauf hingewiesen, dass zum Bewertungsstichtag keine relevanten Auswirkungen für den Markt von Bestandsimmobilien auf Grund des steigenden Zinsniveaus und auf Grund der Probleme durch die stark steigenden Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine feststellbar sind. Für den Markt für Neubauimmobilien ist eine Stagnation festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Großinzemoos der Gemeinde Röhrmoos im oberbayerischen Landkreis Dachau. Die Gemeinde Röhrmoos ist nordwestlich von München gelegen.

Die Gemeinde Röhrmoos verfügt über ca. 6.500 Einwohner. Der Landkreis Dachau verfügt über ca. 155.000 Einwohner.

Mit Stand August 2022 waren im Landkreis Dachau ca. 2.540 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von rd. 2,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese rd. 2,4 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im August 2022 ca. 5,6 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Kramerfeld gelegen. Die Straße Kramerfeld ist eine Sackgasse, asphaltiert, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind nicht vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit überwiegend 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Grundschule, usw. sind in der Gemeinde Röhrmoos vorhanden. Weiterführende Schulen, weitere Einkaufsmöglichkeiten, etc. befinden sich im ca. 5,5 km entfernten Markt Indersdorf, im ca. 8 km entfernten Weichs bzw. im ca. 12 km entfernten Dachau. Die Infrastruktur ist als durchschnittlich zu bewerten.

2.2 Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Röhrmoos liegt vom Bewertungsobjekt ca. 2 km in südöstlicher Richtung entfernt. Das Zentrum von Dachau ist vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 12 km gelegen und mit dem Kfz in einer Fahrzeit von ca. 18 Minuten erreichbar. In südöstlicher Richtung ist die Autobahn A92 nach ca. 17 km anfahrbar. Folgt man hier der A92 in östlicher Richtung, so ist nach weiteren ca. 3 km am Autobahnkreuz Neufahrn der Anschluss an die A9 München/Berlin gegeben. Der Anschluss an die A8 Richtung Stuttgart bzw. in Richtung München liegt vom Bewertungsobjekt in westlicher Richtung ca. 22 km entfernt. Der Anschluss an die A99 ist vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 19 km gelegen. Das Zentrum von München ist in einer Fahrzeit von ca. 50 Minuten anfahrbar. Zusammenfassend bewerte ich die Anbindung des Objektes an den Individualverkehr als befriedigend.

Die Haltestelle Finkenweg ist zum Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 300 Meter gelegen, die Haltestelle Maibaum ist in einer Entfernung von ca. 500 Meter gelegen. An beiden Haltestellen verkehren zu eingeschränkten Zeiten die Buslinien 727, 772 sowie die 7270 (Ruftaxi). Mit den Linien 727 und 7270 ist in einer Fahrzeit von ca. 3-5 Minuten der Bahnhof Röhrmoos anfahrbar ist. Fußläufig ist der Bahnhof Röhrmoos in einer Entfernung von ca. 1,6 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S2 in ca. 30 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 35 km entfernt und ist in ca. 32 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen München in ca. 75-90 Minuten anfahrbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Garagen sowie ca. 5-6 Kfz-Stellplätze. Zudem besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 76/7, Gemarkung Großinzemoos, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 864 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Straße Kramerfeld beträgt ca. 6 Meter, die minimale Breite beträgt ca. 38 Meter, die maximale Breite beträgt ca. 44,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 21 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben bzw. fällt von Nord nach Süd leicht ab.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die Straße Kramerfeld gesichert.

Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 76/7 der Gemarkung Großinzemoos ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaut. Gemäß den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Röhrmoos liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bewertungsgrundstück ist im Innenbereich gelegen. Baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Im seit 07.05.2004 rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Hinweis:

Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass das Treppenhaus noch nicht vollständig hergestellt ist. So fehlen auf den Treppenläufen und den Podesten entsprechende Beläge. Nach Angabe des Eigentümers bzw. des Vaters wurde mitgeteilt, dass bei der Errichtung des Gebäudes hier durch die Baufirma entgegen der vorliegenden Planung die Breite der Treppenläufe falsch ausgeführt wurde. Eine Messung beim Ortstermin ergab Breiten der Treppenläufe von ca. 98 cm. Soweit dem Sachverständigen bekannt, ist gemäß der DIN 18065 die nutzbare Laufbreite mit mindestens 100 cm erforderlich. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass die Behebung dieses Mangels erforderlich ist. Die wertmäßige Beurteilung erfolgt im Kapitel 7.2 im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 76/7 der Gemarkung Großinzemoos ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaut. Das Wohngebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss und ein ausgebautes

Dachgeschoss. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nach Angabe des Eigentümers ca. 1960. Ca. 1982 erfolgte die Errichtung einer Garage, ein Wohnhausan- und -aufbau erfolgte ca. 2014. Die Nutzung ist Wohnen, es ist im EG, 1. OG und DG je eine Wohnung gegeben. Die Wohnung im 1. OG wird derzeit als Büro genutzt.

Hinweis:

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenberechnung entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Wohnfläche im EG beträgt	ca. 117 m ²
Die Wohnfläche im 1. OG beträgt	ca. 117 m ²
Die Wohnfläche im DG beträgt	ca. 88 m ²

Somit beträgt die gesamte Wohnfläche ca. 322 m².

3.6 Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche des Gebäudes beträgt ca. 380 m².
Bei einer Grundstücksgröße von 864 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,44.

Hinweis:

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landratsamtes Dachau ist Folgendes angegeben.

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

3.7 Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

3.8 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Dachau ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster für Altlastenverdachtsflächen des Landratsamtes Dachau erfasst. Das Altlastenverdachtsflächenkataster gibt die bisherigen Erkenntnisse des Landratsamtes über Verdachtsflächen im Landkreis wieder, kann aber keinen Anspruch auf absolute Vollständigkeit erheben. Eine verbindliche Gewähr für die Altlastenfreiheit der Grundstücke kann deshalb aus der fehlenden Registrierung nicht hergestellt werden.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Aus-

künften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	Ca. 1960 - Ursprüngliches Baujahr nach Angabe Eigentümer; Ca. 1982 - Errichtung einer Garage; Ca. 2014 - Wohnhausan- und -aufbau, Garagenerweiterung;
Veränderungen:	Im Zuge des Wohnhausan- und aufbaus im Jahr ca. 2014 erfolgten weitere Renovierungsmaßnahmen am Gebäude;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage wurden die vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakte Gemeinde Röhrmoos beigelegt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Wärmedämmverbundsystem mit farbigem Reibeputz,
Sockel glatt verputzt und gestrichen;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dach-
eindeckung mit Ziegeldachsteinen; es sind Dachgauben
vorhanden, welche mit Titanzinkblech verkleidet sind;

Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Geschossdecken: Massivdecken;

Treppen/-haus: Das Treppenhaus ist nicht fertiggestellt;
Das Treppenhaus verfügt über Treppenläufe und Podeste
aus Beton; ein Oberbelag ist nicht vorhanden; die vorhan-
dene Treppe zeigt unterschiedliche Stufenhöhen auf; weiter
ist die Durchgangshöhe beim Zugang zum Kellergeschoss
eingeschränkt; die Treppenhauswände sind verputzt und
gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in
der Außenfassade;

Hinweis:

Im Kapitel 3.3 wurde bereits auf die Problematik der
Treppenläufe im Treppenhaus hingewiesen; auf die
Ausführungen wird verwiesen;

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; es sind Vorsatz-
rollos mit Kunststoffpanzern gegeben;

- Keller:** Der Keller verfügt über Fliesenbelag am Boden bzw. teils Betonboden ohne weiteren Oberbelag; Wände verputzt und gestrichen, Kellerfenster einfachverglast mit Metallrahmen und Mäusefanggitter; in einem Kellerraum ist noch ein Holzfenster mit Doppelverglasung vorhanden; hier ist auch eine Kelleraußentüre gegeben; Kellertüren überwiegend als gestrichene Stahltüren aus dem Baujahr; Elektroausstattung auf Putz bzw. teils auch unter Putz; im Keller ist ein WC vorhanden;
- Hauseingang:** Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über den mit Betonsteinpflaster befestigten Hofbereich und weiter über einen mit Betonsteinpflaster befestigten Weg; die Hauseingangstüre ist ein Kunststoffelement mit Isolierverglasung, Edelstahldrückergarnitur und -griff; rechts der Eingangstüre ist ein Klingeltableau mit 4 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; die Hauseingangstüre verfügt vermutlich über einen elektrischen Haustüröffner; rechts der Eingangstüre ist weiter eine Briefkastenanlage mit 4 Briefkästen aufgestellt; im Bereich des Hauseingangs sind im Bereich des Sockels Putzschäden gegeben;
- Elektroinstallation:** Standardmäßiger Hausanschluss wird unterstellt; weiter Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner;
- Im Keller ist der Stromzählerschrank mit vier Zählern vorhanden, hiervon sind drei Zähler für die jeweiligen Wohnungen in den Stockwerken, der vierte Zähler kann nach Angabe nicht exakt zugeordnet werden;
- Heizung/Warmwasser:** Im Heizungskeller sind eine Gastherme Fabrikat Buderus sowie ein Warmwasserspeicher vorhanden; die Heizungs-

anlage stammt aus dem Zeitpunkt der Erweiterung des Gebäudes;

4.3 Ausbau

Wohnung DG:

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; teils befinden sich die Fenster in Dachgauben; die Rollos sind mechanisch bzw. teils elektrisch bedienbar; weiter ist im Flur und im Abstellraum jeweils noch ein Dachflächenfenster vorhanden;
- Türen: Lackierte Türen mit horizontalen Nuten, Umfassungszargen, Edelstahlrückergarnituren;
- Böden: Fliesenbelag bzw. Laminatboden;
- Wände: Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;
- Decken: Verkleidet, gespachtelt und gestrichen;
- Sanitär: Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Dusche mit Aufputzeinhebelmischer und Echtglasduschkabine, Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände in Teilbereichen, insbesondere der Dusche, dem Waschbecken und dem WC und bei der Badewanne gefliest; ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Dachschräge und Decke mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem, verkleidet, gespachtelt und gestrichen; in der Gaube ist ein doppelflügeliges Fenster mit mechanisch bedienbarem Rollo vorhanden; Fußbodenheizung mit Raumthermostat gesteuert;

- Elektro: Die Elektroausstattung stammt aus dem Zeitpunkt des Anbaus bzw. der Aufstockung; abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter; der Sicherungskasten ist im Flur unter Putz vorhanden;
- Heizung/Warmwasser: Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; es ist eine Fußbodenheizung, über Raumthermostate gesteuert, gegeben;
- Balkon: Vom Wohnzimmer aus ist der Balkon zugänglich; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte mit Fliesenbelag; der Balkon ist überdacht; als Geländer ist ein verzinktes Stahlgeländer vorhanden, hier ist innen ein Sichtschutz angebracht;
- Wohnung 1. OG:
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Wohnzimmer (als Büro genutzt) aus dem Jahr des Anbaus; die sonstigen Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2012; im Wohnzimmer sind elektrisch betriebene Rollos vorhanden, ansonsten mechanische Kunststoffrollos;
- Türen: Lackierte Türblätter mit Umfassungszargen, die Türblätter verfügen über horizontale Nuten, Edelstahl-drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss;
- Böden: Fliesenbelag oder Vergleichbares;
- Wände: Verputzt und gestrichen;
- Decken: Verputzt und gestrichen;

- Sanitär: Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und einer Duschwand; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fenster; elektrisch betriebener Heizkörper;
- Elektro: Zeitgemäße Elektroausstattung, abgesichert mit Schaltautomaten und FI-Schalter; Sicherungskasten unter Putz;
- Heizung/Warmwasser: Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, Flur und Abstellraum nicht beheizt; im Bad ist ein elektrisch betriebener Flachheizkörper vorhanden;
- Balkon: Der Balkon ist von zwei Wohnräumen begehbar; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte mit Fliesenbelag; verzinktes Stahlgeländer; die vorhandenen Betonstützen zeigen Risse, teils sind Betonschäden gegeben;

Wohnung EG:

Die Wohnung im EG ist vergleichbar ausgestattet wie die Wohnung im 1. OG (derzeit als Büro genutzt). Abweichend sind in den Wohnräumen Laminatböden vorhanden. Weiter wurde das Bad zum Zeitpunkt des Anbaus renoviert. Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer, Waschtisch mit Unterschrank mit Einhebelmischer. Boden gefliest. Wände im Bereich des WCs bzw. der Badewanne gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen. Auch hier ist im Wohnzimmer an der Gebäudefuge ein Riss und eine Setzung des Anbaus ersichtlich, vergleichbar wie im Obergeschoss.

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Das Gebäude verfügt über ein Wärmedämmverbundsystem, die Dämmung im Dachbereich wurde im Rahmen des Dachgeschossausbaus eingebaut. Der energetische Zustand entspricht vermutlich im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Erweiterung.

4.5 Außenanlagen

Das Grundstück macht einen gepflegten Eindruck. Das Grundstück ist eingefriedet mittels eines Maschendrahtzaunes. Ein Gartenbereich ist zudem mittels eines Maschendrahtzaunes abgegrenzt. Die Hoffläche und Wegefläche sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Es ist ein Unterstand aus Holz vorhanden, vermutlich für die Mülltonnen. Es sind Rasenflächen, Pflanzbereiche, Sträucher und Hecken gegeben. Im Bereich der Zufahrt von der Straße Kramerfeld ist kein Tor vorhanden.

4.6 Garagen / Kfz-Stellplätze

Es ist eine Garage vorhanden mit zwei Kfz-Stellplätzen. Die Garage verfügt über zwei Schwingtore, welche mit Holz verkleidet sind. Im Fußbereich ist das Holz teils rissig. Die Garage ist vermutlich ein Mauerwerksbau mit Betonboden, verputzte und gestrichene Wände im Inneren werden unterstellt. Die Garage verfügt über ein Satteldach gedeckt mit Ziegeldachsteinen (Holzdachstuhl). An der Front der Garage ist oberhalb der Tore ein Holztürchen vorhanden, sodass vermutlich der Dachboden der Garage als Abstellfläche genutzt werden kann.

Der Hofbereich ist befestigt. Es sind ca. 5-6 befestigte Kfz-Stellplätze nutzbar.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- In der Wohnung DG sind im Flur wenige, schmale, horizontale Setzrisse erkennbar. In der Küche hat sich der Estrich abgesetzt, sodass hier die Silikonfuge des Fliesenbelags zur Sockelleiste gerissen ist.
- Im Wohnzimmer Wohnung 1. OG zeichnet sich an der Decke die Gebäudefuge ab, hier hat sich der Anbau bis ca. 3 mm gesetzt. Es ist ersichtlich, dass an der Decke bereits nachgearbeitet wurde und hier wieder ein Haarriss vorhanden ist.
- Nach Angabe des Eigentümers bzw. dessen Vaters hat sich im Herbst 2018 auf Grund starker Regenschauer ein Wasserschaden am Bewertungsobjekt ereignet. Hierbei wurden der Garten sowie der Keller nach Angabe überflutet. Dem Sachverständigen liegt hierzu ein Schadensgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden vor, welches durch das Amtsgericht München Abteilung Zwangsvollstreckung beauftragt wurde. Auf die Ausführungen des Gutachtens vom 26.01.2022 wird somit verwiesen. Im Gutachten werden die Kosten für die Schadensbeseitigung mit 118.233,47 € angegeben.
- Im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass das Treppenhaus bisher nicht fertiggestellt ist. Weiter wurde hinsichtlich des Treppenhauses vom Eigentümer bzw. dessen Vater angegeben, dass die Treppenlaufbreite im Hinblick auf die Nutzung des Gebäudes mit drei Wohneinheiten zu schmal ist und somit nicht den erforderlichen Anforderungen entspricht. Der Sachverständige hat beim Ortstermin die Treppenlaufbreite mit ca. 98 cm gemessen. Gemäß den Erkenntnissen des Sachverständigen ist eine Laufbreite von mind. 100 cm erforderlich. Um die Laufbreite von 100 cm unter Beachtung des erforderlichen Handlaufes herzustellen, ist es nach Beurteilung des Sachverständigen erforderlich, den Pfeiler zwischen

den Treppenläufen schmaler auszuführen, um im Ergebnis dann die Laufbreite bzw. Treppenlaufbreite im erforderlichen Maß zu erhalten. Weiter ist es für das Treppenhaus erforderlich, die erforderlichen Restarbeiten, d.h. Herstellen eines Oberbelages, usw. auszuführen. Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen können nicht exakt durch den Sachverständigen bestimmt werden. Aus Sicht von Marktteilnehmern geht der Sachverständige davon aus, dass hier auf Grund des Umfangs der Arbeiten und des möglichen Kostenrisikos ein Abschlag von rd. 40.000,00 € angemessen ist. Hierzu weist der Sachverständige jedoch ausdrücklich darauf hin, dass der Abschlag aus Sicht von Marktteilnehmern gewählt wird und die tatsächlich anfallenden Kosten den gewählten Abschlag über - bzw. unterschreiten können.

- Beim Ortstermin wurden diverse Haarrisse an Wänden bzw. Decken festgestellt. Nach sachverständiger Beurteilung liegt dies jedoch in einem Rahmen, welcher keine weiteren Zu-/Abschläge veranlasst.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Die angeführten Schäden/Mängel bzw. der Zustand der Gebäude werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in Röhrmoos, Landkreis Dachau.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist zusammenfassend durchschnittlich bis gut. Auf die Problematik hinsichtlich des Wasserschadens und des Treppenhauses wird hingewiesen.

Ausstattung:

Die Ausstattung ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit wird als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als gut beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Renditeobjekten, d.h. z. B. Mehrfamilienwohnhäuser, nach dem Ertragswert zu beurteilen.

Für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, im Sinne von eigengenutzten Objekten, ist das Sachwertverfahren maßgeblich.

Das vorhandene Wohnhaus ist ein Dreifamilienwohnhaus und gestaltet sich in Bezug auf den Gebäudetyp als typisches Mehrfamilienwohnhaus. Für die Wertermittlung wird somit der Ertragswert ermittelt und hieraus der Verkehrswert abgeleitet.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 - 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau hat mit Stand 01.01.2022 für die Bodenrichtwertnummer 170201, Bodenrichtwertzonename Großinzemoos, einen Bodenrichtwert von 1.100,00 €/m² bei einer WGFZ von 0,50 und einer Grundstücksgröße von 500 m² angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.

- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.
Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 19.09.2022 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 wird das Preisniveau als gleichbleibend beurteilt.
Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes sind keine Zu-/Abschläge erforderlich.

Für die Anpassung an die bauliche Nutzungsintensität werden die Ausführungen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Dachau berücksichtigt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine WGFZ von 0,50. Das Bewertungsgrundstück ist mit einer WGFZ von ca. 0,44 bebaut. Die Anpassung erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss des Landkreises Dachau veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Ab dem 01.01.2022 werden keine Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße mehr ausgewiesen.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 1.100,00 €/m²

Anpassung bzgl. Nutzungsintensität:

WGfZ Bestand 0,44: 0,78
WGfZ Bodenrichtwert 0,50: 0,80

Angepasster Bodenwert:

1.100,00 €/m² x 0,78 / 0,80 = rd. 1.070,00 €/m²

Bodenwert:

864 m² x 1.070 €/m² = rd. **924.000,00 €**

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 19.09.2022 beträgt rd. 924.000,00 €

7.2 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 322 m². Zum Bewertungsstichtag sind alle Wohnungen bewohnt bzw. werden als Büro (1. OG) genutzt.

In der Gemeinde Röhrmoos liegt kein Mietenspiegel vor.

Der nächstgelegene Mietspiegel ist der Mietspiegel der Stadt Dachau. Gemäß Mietenspiegel 2022 der Stadt Dachau wird für eine Wohnung mit 88 m² Wohnfläche, Baujahr 1978 bis 1994 eine Basisnettomiete von 11,66 €/m² Wohnfläche angegeben. Für eine Wohnung mit 117 m² Wohnfläche, Baujahr 1978 bis 1994 wird eine Basisnettomiete von 11,92 €/m² Wohnfläche angegeben.

Der IVD-Preisspiegel Bayern Herbst 2022 gibt für Dachau für Mietwohnungen/ Bestand, 70 m² Wohnfläche, Neuvertragsmieten für mittleren Wohnwert eine Miete von 14,20 €/m² und für guten Wohnwert von 14,70 €/m² an.

Eine Angebotsrecherche zeigt Nettokaltmieten im Umkreis von 4 km um das Bewertungsobjekt in einer Mietpreisspanne von rd. 8,75 €/m² bis rd. 16,70 €/m² auf, bei Wohnungsgrößen von ca. 70 - 120 m² Wohnfläche.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse und meiner Marktkenntnis wird als marktüblich erzielbarer Ertrag eine durchschnittliche Nettokaltmiete von rd. 13,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Für die Garagenstellplätze werden monatlich je rd. 60,00 € und pro Kfz-Stellplatz rd. 35,00 € berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden auf Grund der Modellkonformität in Anlehnung an die Angaben des GUAA Stadt München in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit 3 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,90 €/m² Wohnfläche berücksichtigt und rd. 84,00 € pro Garagenstellplatz in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird abweichend zur ImmoWertV 2021 gemäß den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt München angesetzt. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da für den Liegenschaftszins auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen wird (Modellkonformität), da der Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt für Mietwohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 60 – 80 Jahren an.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist ca. 1960. Die Errichtung einer Garage erfolgte ca. 1982, ein Wohnhausan- und aufbau sowie Garagenerweiterung erfolgte ca. 2014. Weiter wird unterstellt, dass eine Erweiterung und Renovierung des Gebäudes ebenfalls ca. 2014 stattfand. Es wird ein fiktives Baujahr ca. 1989 bzw. fiktives Alter von ca. 33 Jahren berücksichtigt.

Der Modernisierungsgrad wird bezogen auf das fiktive Alter mit "nicht modernisiert" eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt demnach rd. 37 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau veröffentlicht im Immobilienmarktbericht (Zwischenbericht) 2020/21 und im Immobilienmarktbericht 2018/19 für Mehrfamilienhäuser keinen Liegenschaftszins. Der nächstgelegene Gutachterausschuss, der Liegenschaftzinssätze für Mehrfamilienwohnhausgrundstücke veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss Stadt München. Im Grundstücksmarktbericht 2021 wird anhand der Datenbasis 2021 für Wohnhäuser (Gewerbeanteil 0 - 30 %, Wiederverkauf) für alle Wohnlagen, Objekte ohne Denkmalschutz, ein Mittelwert Liegenschaftszinssatz von 1,7 %, Spanne der ausgewerteten Fälle der 1,0 - 2,4 % angegeben.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit rd. 1,7 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, Denkmalschutz, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Bezogen auf den angegebenen Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses Stadt München wurde eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes auf Grund der Lage in Röhrmoos berücksichtigt, weiter eine Verminderung des Liegenschaftszinssatzes auf Grund der lediglich drei Wohneinheiten. Zusammenfassend ergeben sich hieraus keine Zu-/Abschläge.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Im Kapitel 4.7 erfolgten Ausführungen hinsichtlich der Problematik durch den im Jahr 2018 erfolgten Wasserschaden und zu der Problematik im Bereich des Treppenhauses, hinsichtlich der zu schmalen Laufbreite der Treppenläufe. Bezogen auf den Wasserschaden wird der im Gutachten vom 26.01.2022 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden ermittelte Aufwand von rd. 118.000,00 € für die Mängelbeseitigung bzw. die Maßnahmen zur Vermeidung künftiger Schäden in Ansatz gebracht. In Bezug auf die Problematik des Treppenhauses ist nach sachverständigem Ermessen aus Sicht von Marktteilnehmern ein Abschlag von rd. 40.000,00 € angemessen. Der Sachverständige weist hierzu nochmals ausdrücklich darauf hin, dass der gewählte Abschlag durch den Sachverständigen aus Sicht von Marktteilnehmern gewählt ist, der tatsächliche Aufwand kann somit den Abschlag über-/unterschreiten.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnung EG	117 m ²	x	13,00 €/m ²	= rd.	1.520,00 €
Wohnung 1. OG	117 m ²	x	13,00 €/m ²	= rd.	1.520,00 €
Wohnung DG	88 m ²	x	13,00 €/m ²	= rd.	1.140,00 €
Garagenstellplätze	2	x	60,00 €	= rd.	120,00 €
Kfz-Stellplätze	6	x	35,00 €	= rd.	210,00 €

Rohrertrag pro Monat:

4.510,00 €

Rohrertrag pro Jahr:

rd. 54.100,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	322 m ²	x	14,90 €/m ²	= rd.	-4.800,00 €
	2	x	84,00 €	= rd.	-170,00 €
Verwaltungskosten:	54.100 €	x	3,0%	= rd.	-1.620,00 €
Mietausfallwagnis:	54.100 €	x	2,0%	= rd.	-1.080,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:				rd.	-7.700,00 €

Jahresreinertrag: **46.400,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

924.000 € x 1,70% = rd. **-15.700,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: **30.700,00 €**

Jahr der Bewertung: 2022
Nutzungsdauer: 70 Jahre
Restnutzungsdauer: 37 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,70%
Rentenbarwertfaktor: 27,30

Ertragswert der baulichen Anlagen:

30.700 € x 27,30 = rd. **838.000,00 €**

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert: rd. 924.000,00 €

Gebäudeertragswert: rd. 838.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 1.762.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag wegen Wasserschaden aus 2018 rd. -118.000,00 €

Abschlag wegen Mängel Treppenhaus rd. -40.000,00 €

Ertragswert rd. 1.604.000,00 €

Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 19.09.2022 beträgt

rd. 1.604.000,00 €

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2022 für das Bewertungsobjekt folgender Wert ermittelt.

Ertragswert: rd. 1.604.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert von Renditeobjekten aus dem Ertragswert abzuleiten.

Das hier zu bewertende 3-Familienwohnhaus gestaltet sich vom Erscheinungsbild wie ein Mehrfamilienwohnhaus. Somit wird für die Ableitung des Verkehrswertes der Ertragswert herangezogen.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Kramerfeld 9, 85244 Röhrmoos, Fl.-Nr. 76/7, Gemarkung Großinzemoos, zum
Wertermittlungsstichtag 19.09.2022, mit einem Verkehrswert für das miet-
und lastenfreie Grundstück von**

1.604.000,00 €

(i. W.: eine Million sechshundertviertausend Euro)

bewertet.

München, den 29.11.2022

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Süden

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Südost



Ansicht von Osten

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Ansicht von Nordwest



Hauseingang

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Kelleraußentreppe



Balkon, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.5

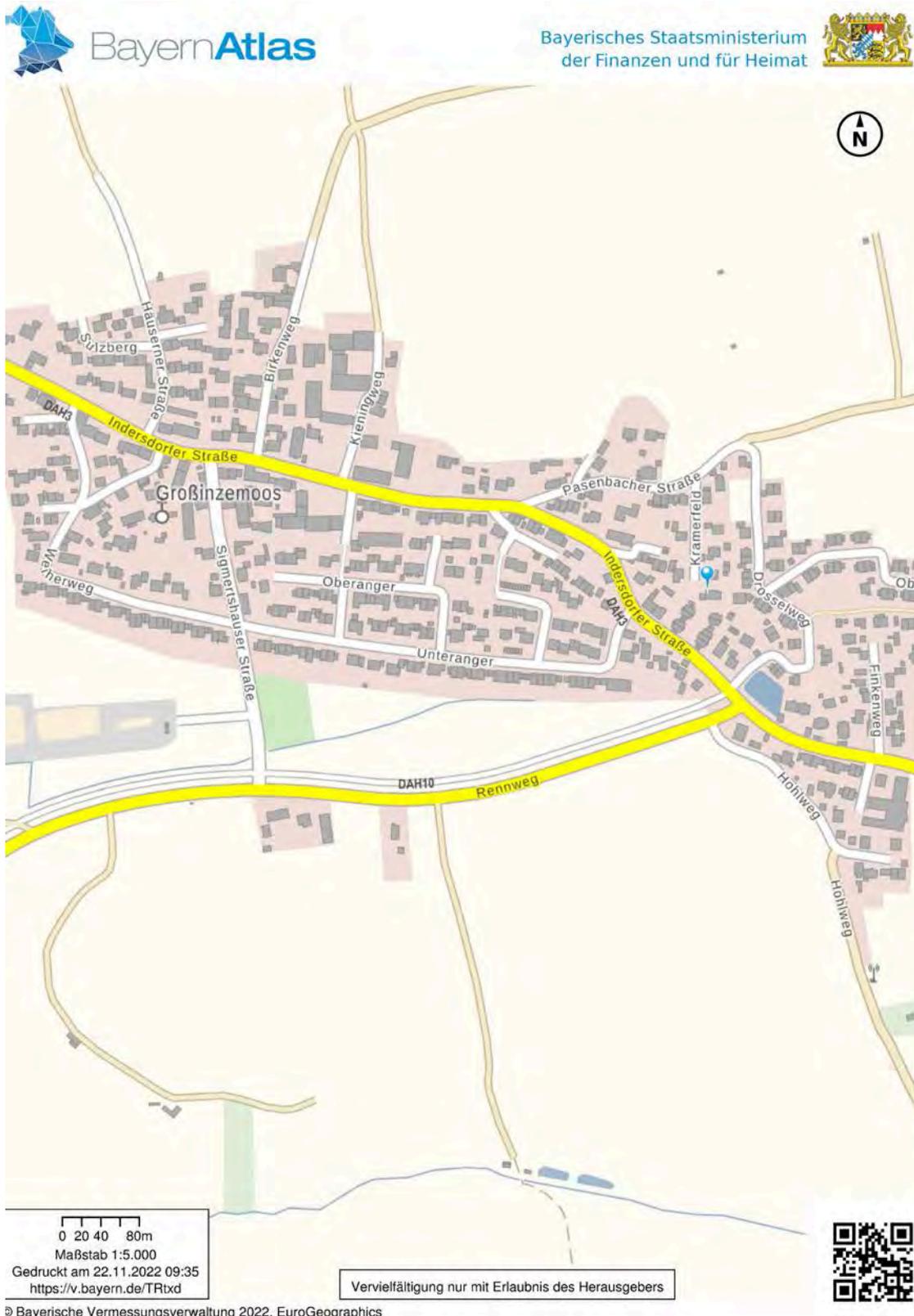


Garten

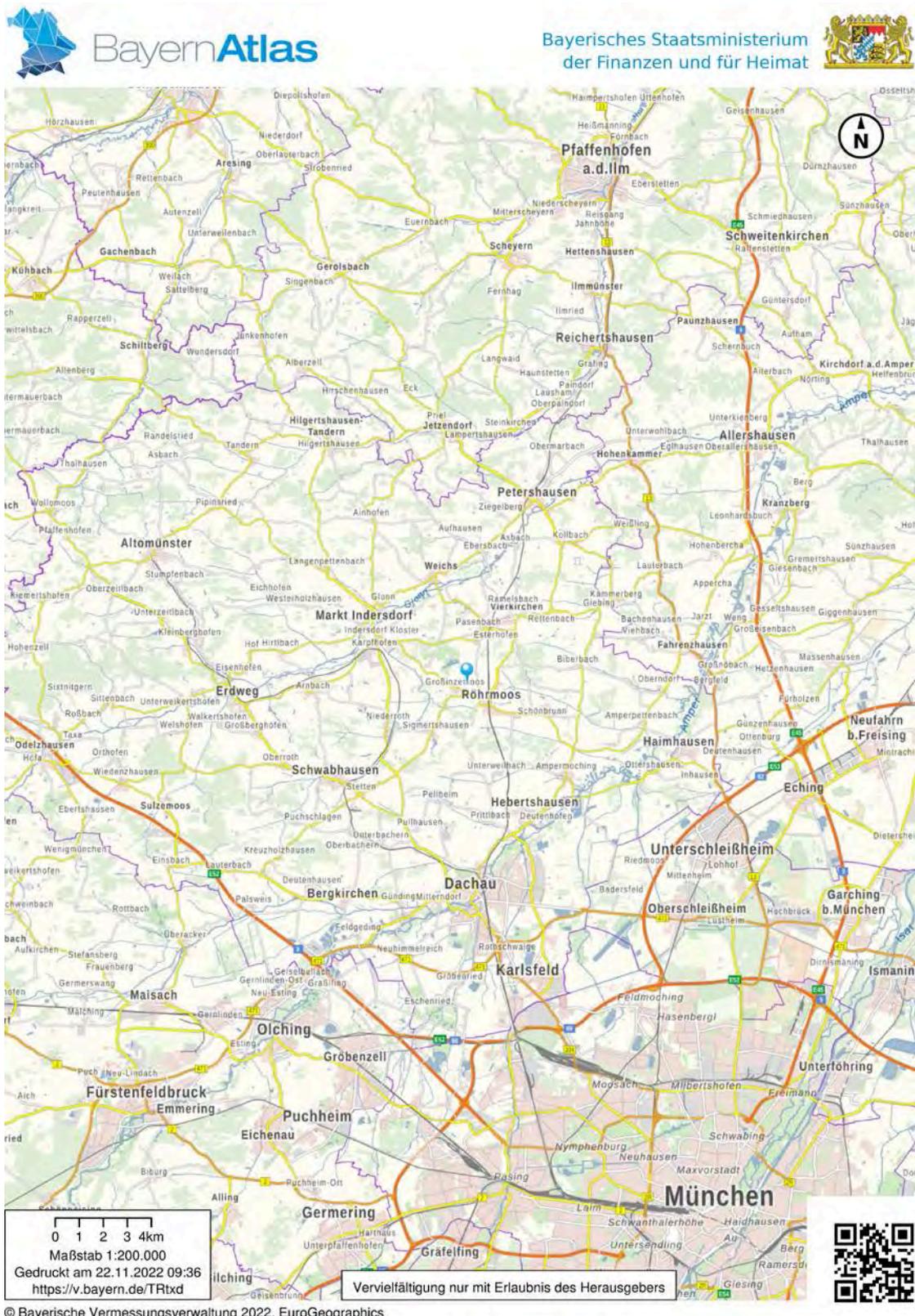
Anlage 2

Stadtplan

A2.1



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücke
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücke
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau

Krankenhausstraße 9
85221 Dachau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

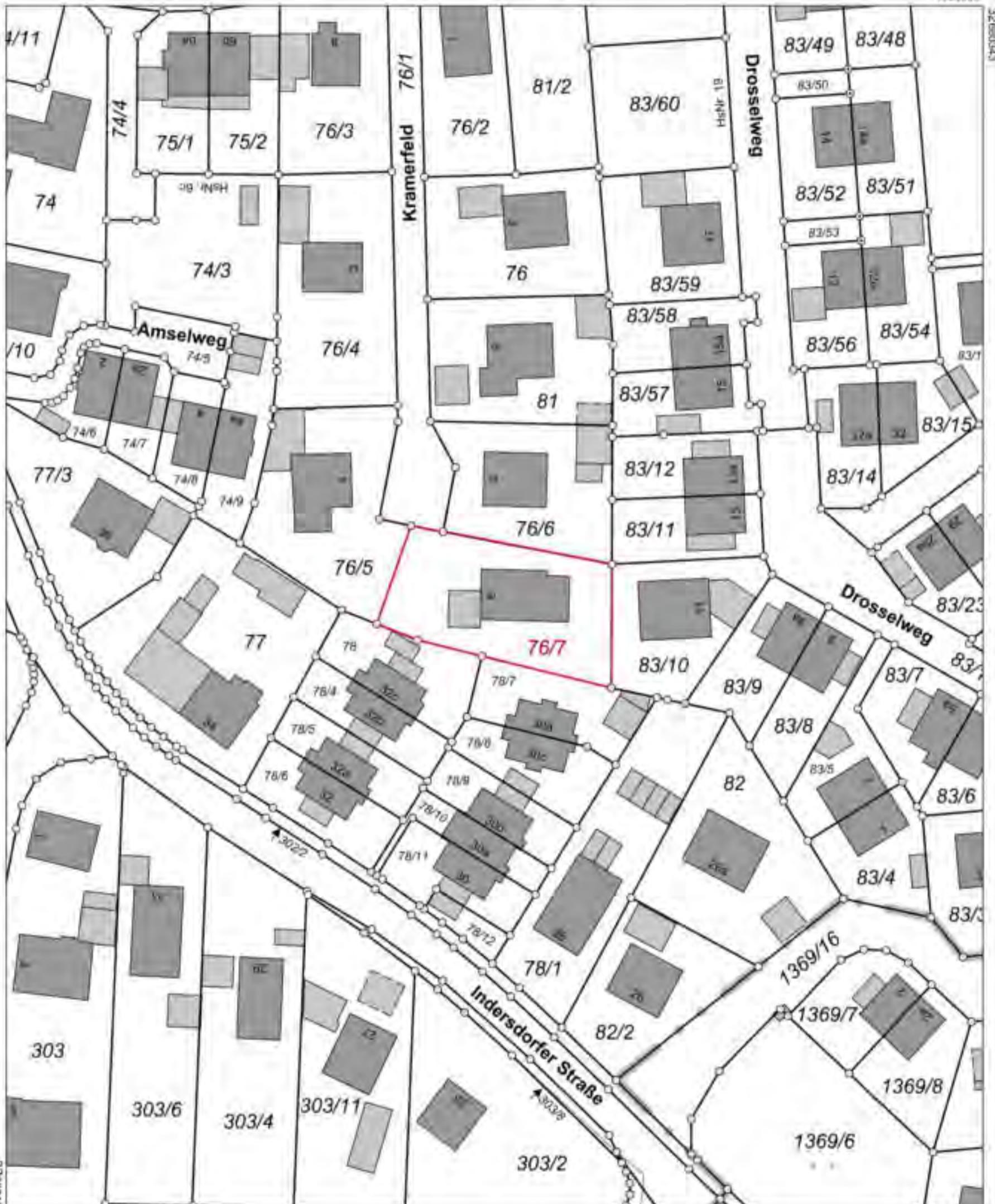
Anlage 3
Lageplan
A3

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 19.07.2022

Flurstück: 76/7
Gemarkung: Großinzemoos

Gemeinde: Röhmoos
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

A4

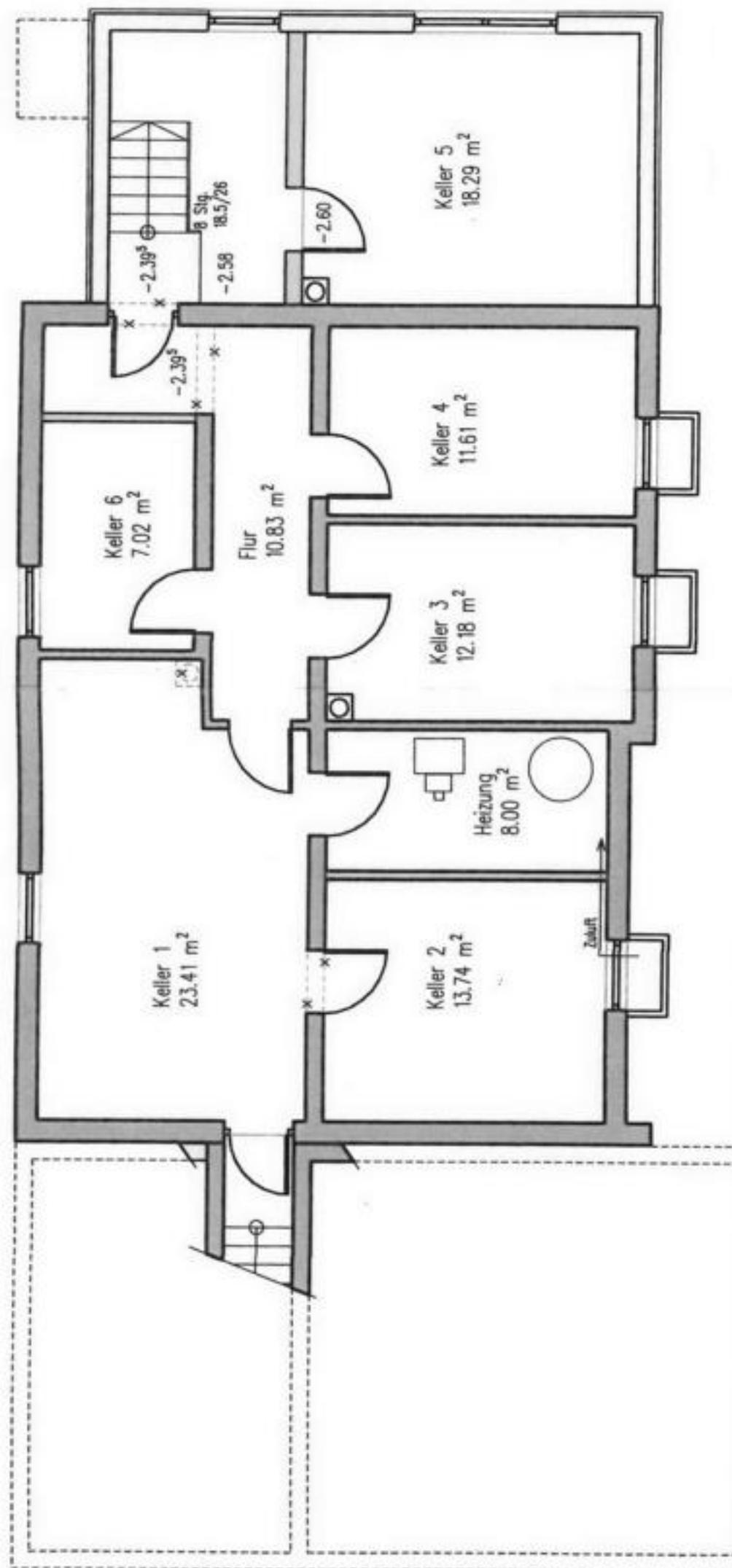


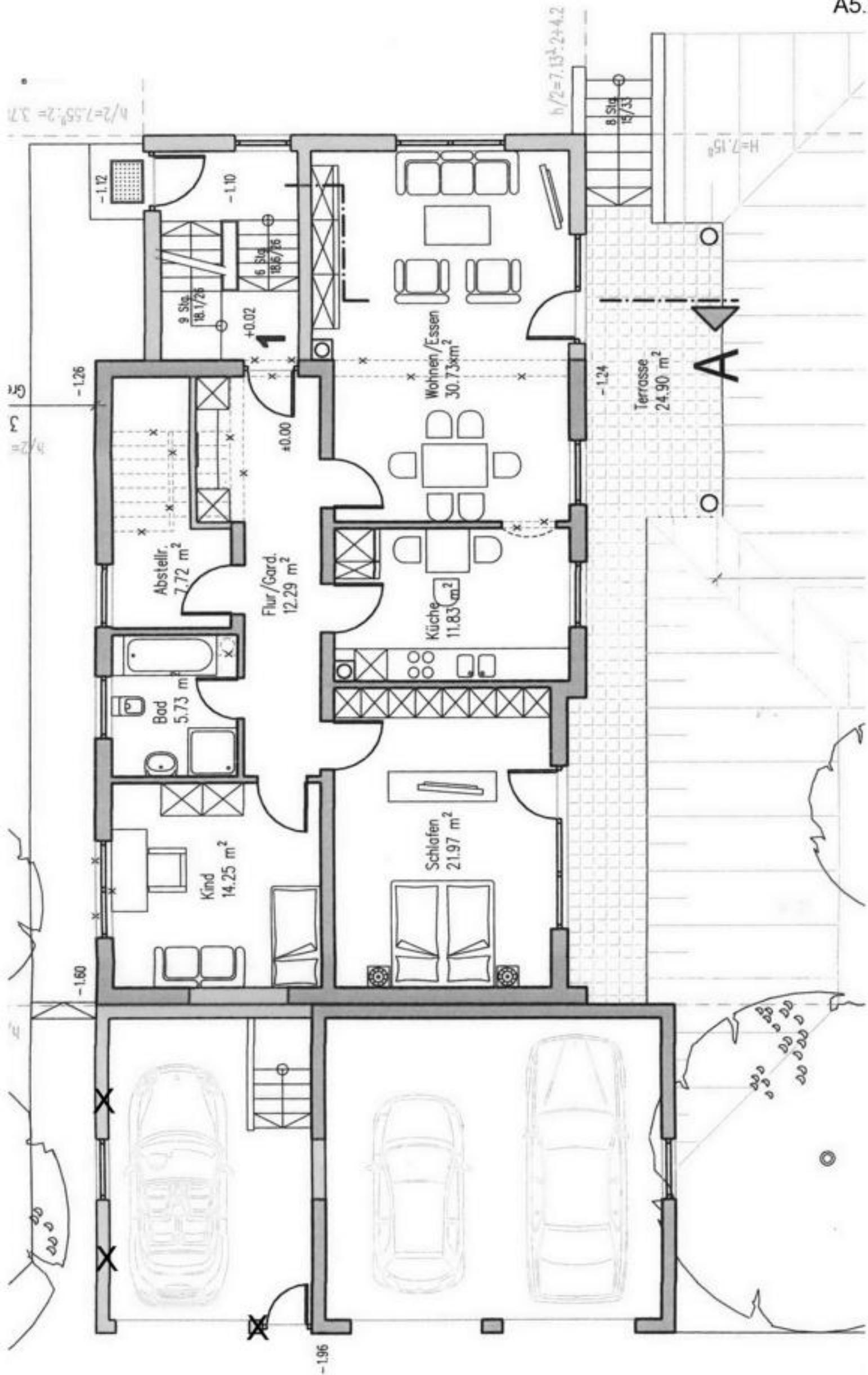
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

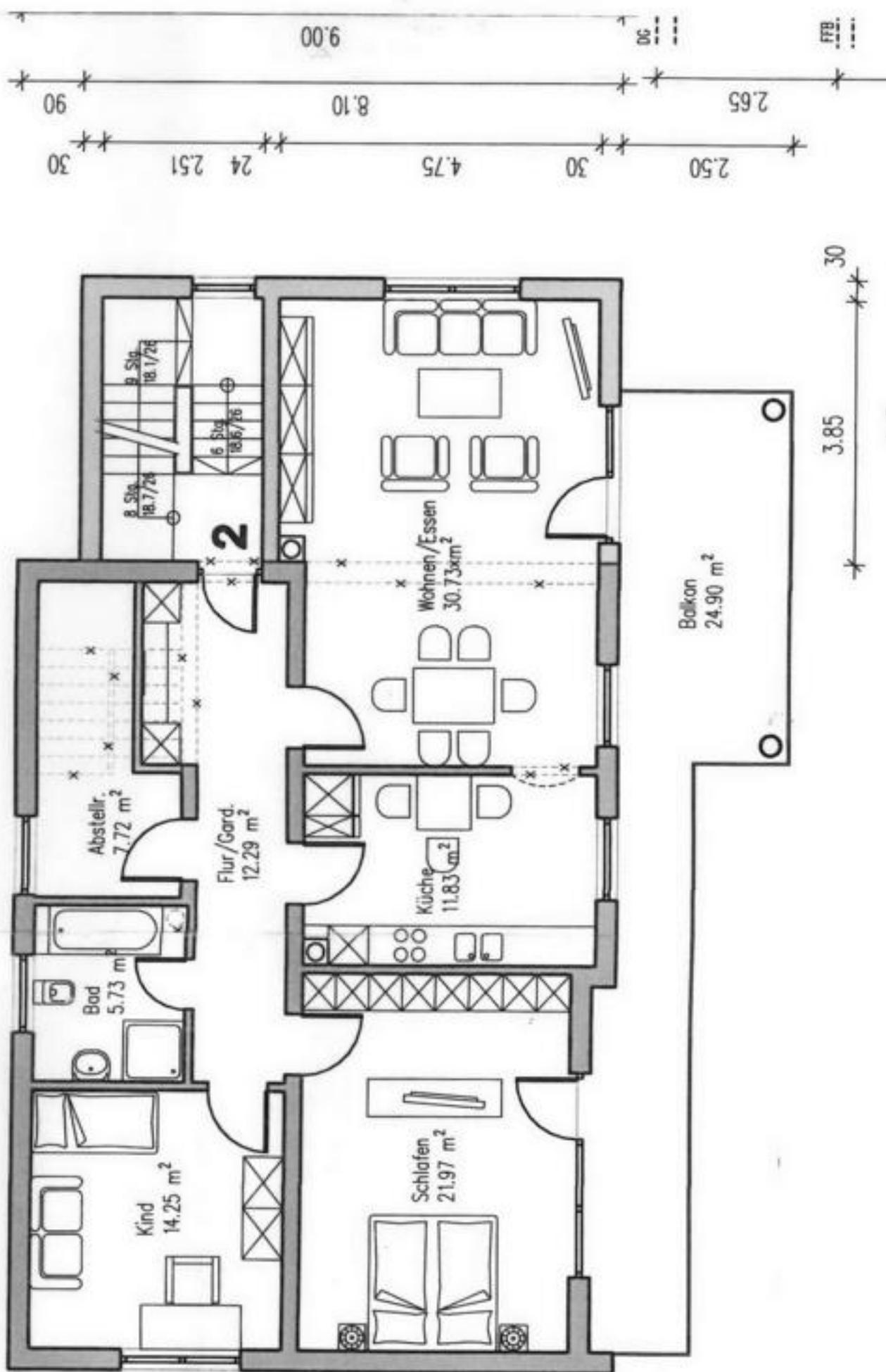


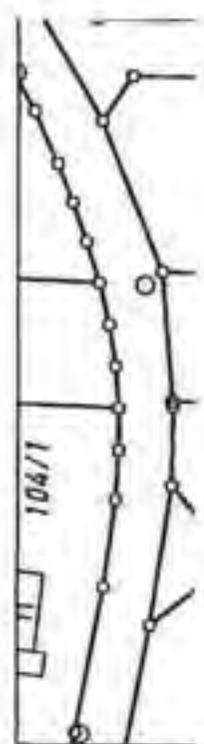
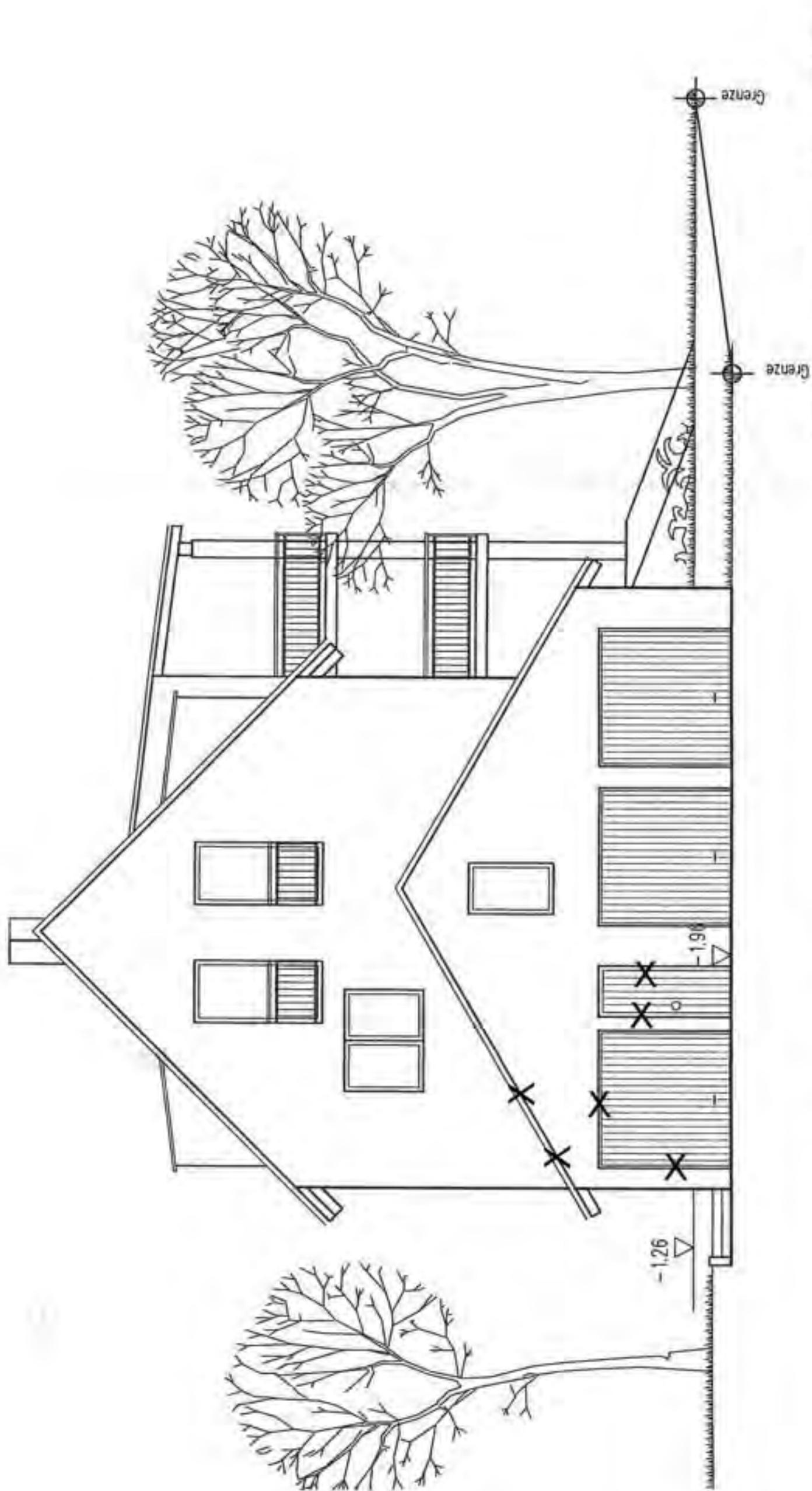
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücke
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

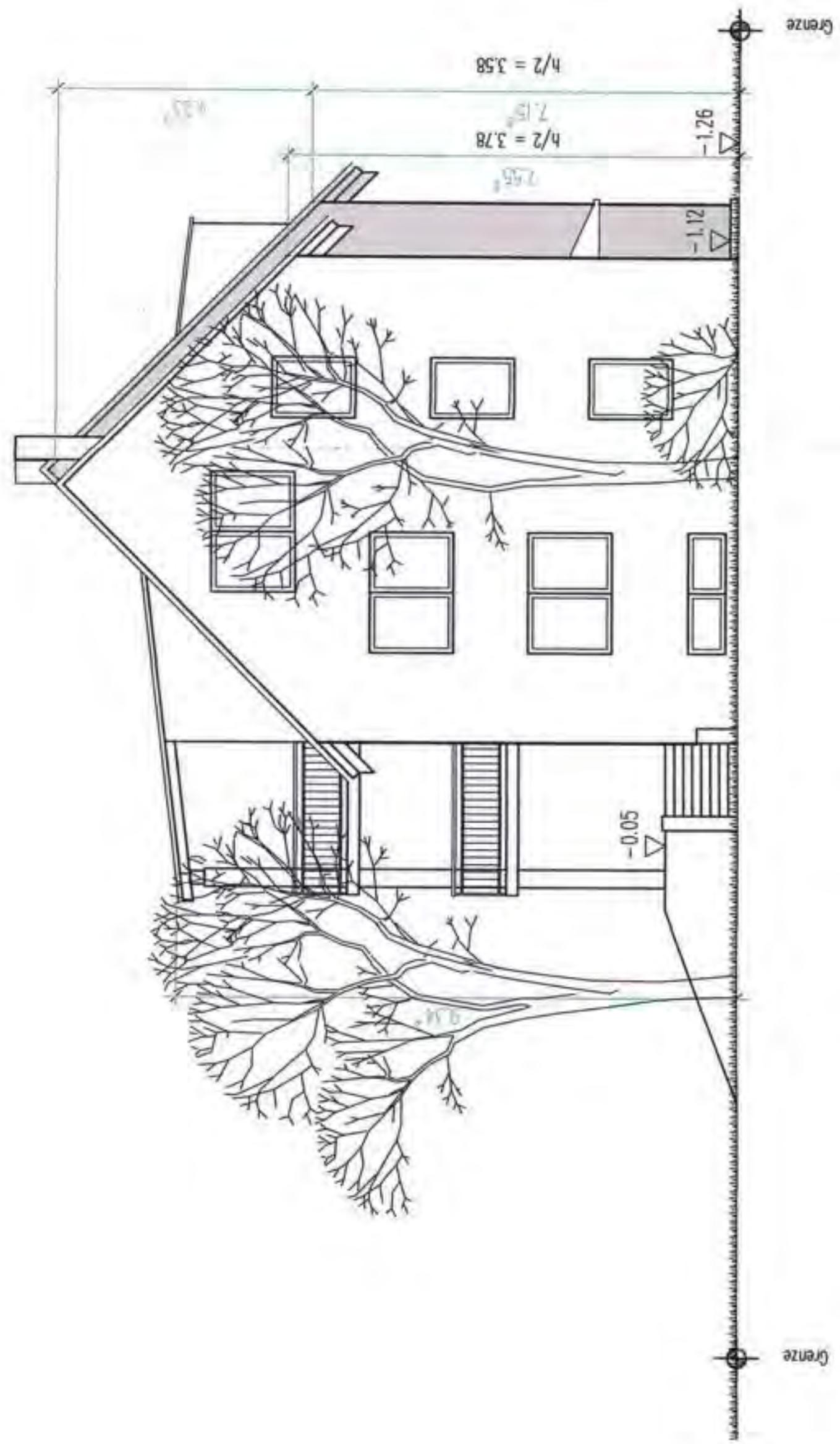




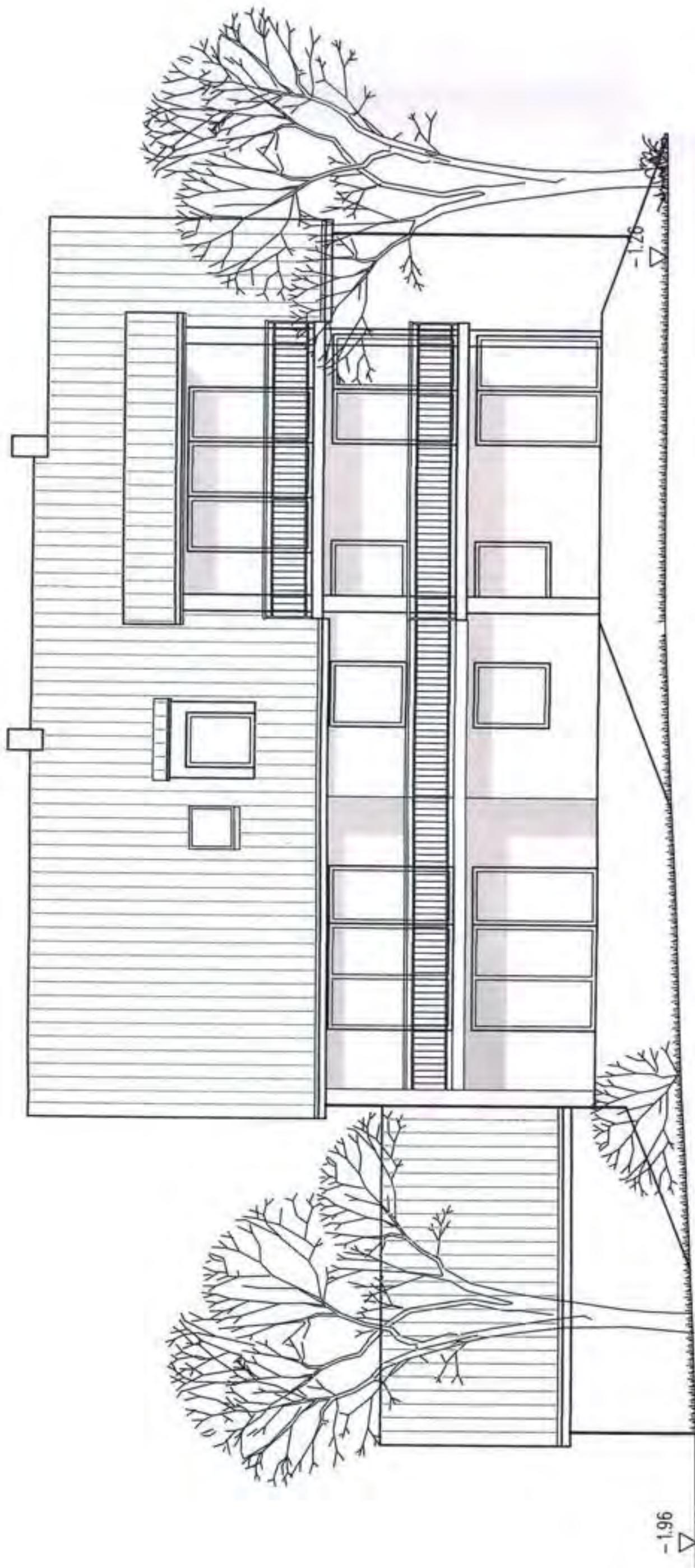




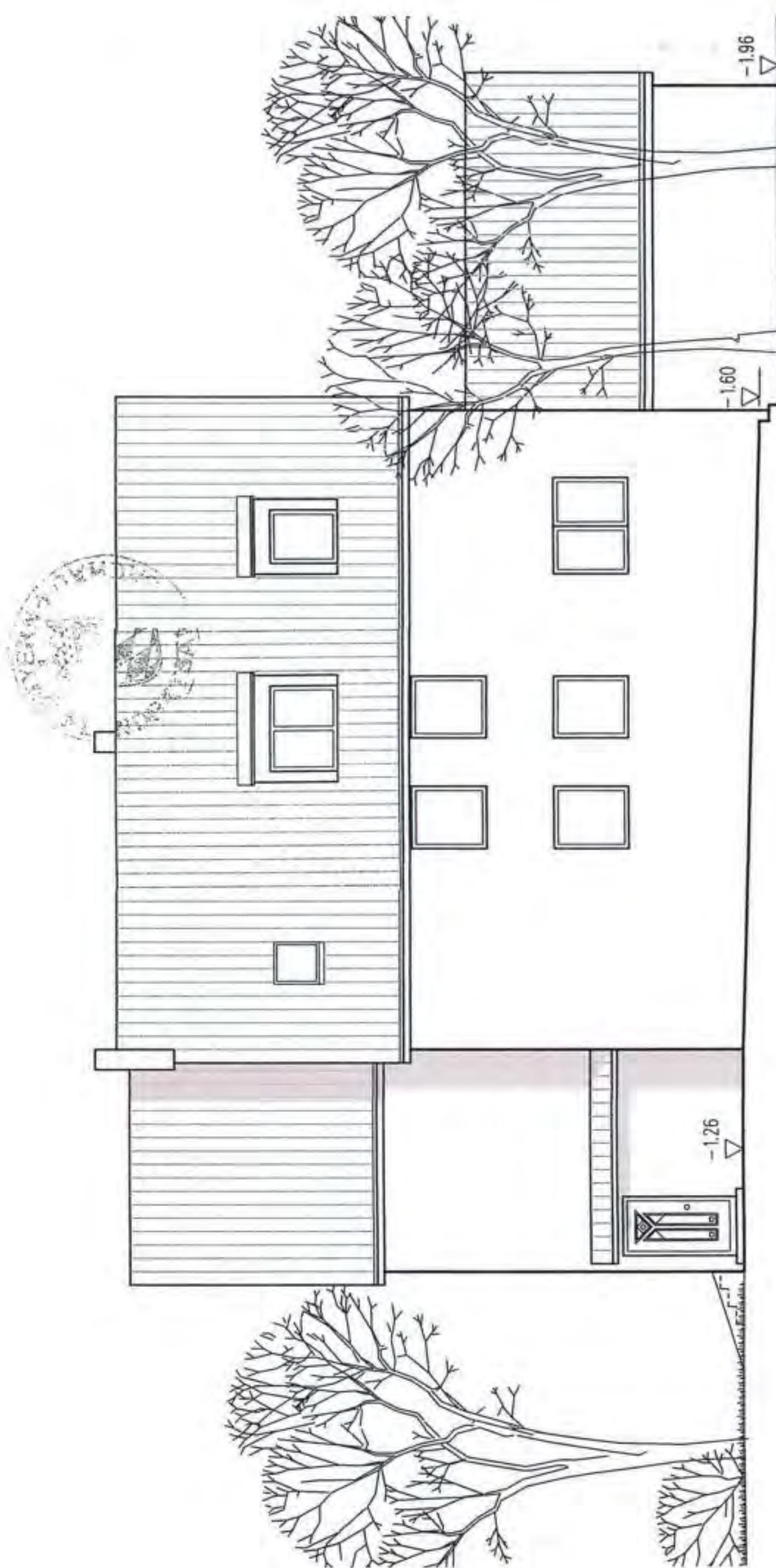
Westen



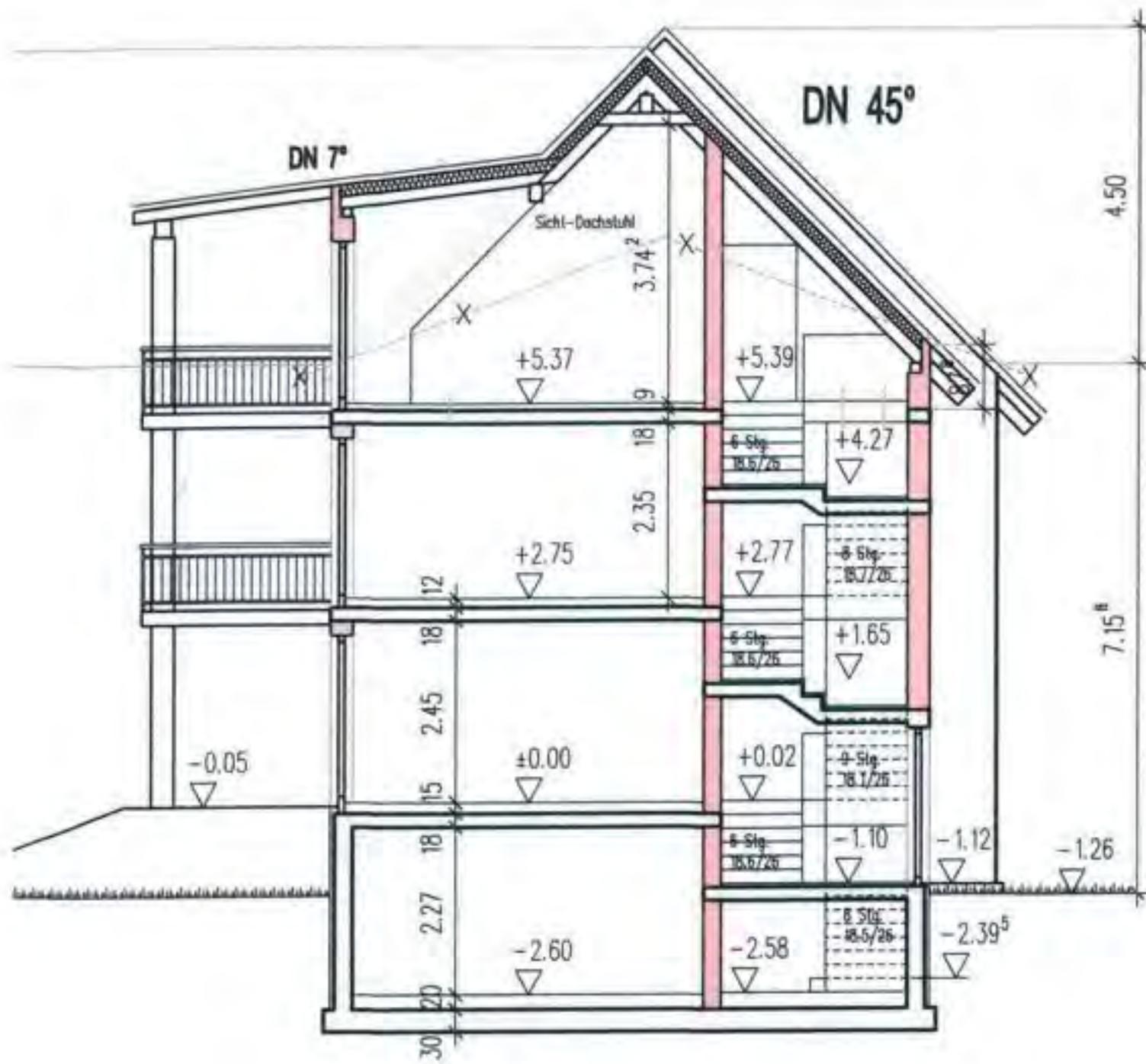
Osten



Süden



Norden



SCHNITT

Anlage 6

Wohnfläche

A6.1

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnfläche:

Wohnung EG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnen/Essen					30,73
Schlafen					21,97
Kind					14,25
Küche					11,83
Bad					5,73
Abstellraum					7,72
Flur/Garderobe					12,29
zzgl. Terrasse ant.					12,45
Wohnfläche EG				ca.	117

Wohnung 1. OG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnen/Essen					30,73
Schlafen					21,97
Kind					14,25
Küche					11,83
Bad					5,73
Abstellraum					7,72
Flur/Garderobe					12,29
zzgl. Balkon ant.					12,45
Wohnfläche 1. OG				ca.	117

Wohnung DG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnen/Essen					26,35
Schlafen					11,56
Arbeiten					12,99
Küche					8,70
Bad					9,09
Abstellraum					2,07
Flur/Garderobe					14,27
zzgl. Balkon ant.					3,38
Wohnfläche DG				ca.	88

Wohnfläche gesamt

ca. 322

Aus Bauakte

5. Wohnfläche

		m ²		
EG Whg. 1, Bestand	Flur/Gard.	12,29		
	Abstellraum	7,72		
	Bad	5,73		
	Kind	14,25		
	Schlafen	21,97		
	Küche	11,83		
	Wohnen/Essen	30,73		
	¼ Terrasse	<u>12,45</u>	116,97	m ²
OG Whg. 2, Bestand	Flur/Gard.	12,29		
	Abstellr.	7,72		
	Bad	5,73		
	Kind	14,25		
	Schlafen	21,97		
	Küche	11,83		
	Wohnen/Essen	30,73		
	¼ Balkon	<u>12,45</u>	116,97	m ²
DG Whg. 3, neu	Flur/Gard.	14,27		
	Bad	9,09		
	Arbeiten	12,99		
	Schlafen	11,56		
	Abstellraum	2,07		
	Küche	8,70		
	Wohnen/Essen	26,35		
	¼ Balkon	<u>3,38</u>	<u>88,41</u>	m ²
	Wohnfläche alt + neu		322,35	m²

Wertrelevante Geschossfläche und WGFZ

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

	L	B	Faktor		
EG	11,85 x	9,00 x	1,0	= rd.	107 m ²
	5,55 x	0,30 x	-1,0	= rd.	-2 m ²
	4,15 x	8,10 x	1,0	= rd.	34 m ²
OG	11,85 x	9,00 x	1,0	= rd.	107 m ²
	5,55 x	0,30 x	-1,0	= rd.	-2 m ²
	4,15 x	8,10 x	1,0	= rd.	34 m ²
DG	75 % des OG			= rd.	104 m ²
					<u>382 m²</u>
			Geschossfläche	rd.	380 m²

WGFZ

WGFZ = 380 m² / 864 m² = rd. **0,44**

Blatt Nr.

Dachau

Amtsgericht

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Großinzemoos_DAH Blatt 440 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 14.11.1996.

Grundbuch

von

Großinzemoos

Band **12** Blatt **440**

440

Amtsgericht Dachau		Band 12 Blatt 440		Bestandsverzeichnis		Belegbogen	
Grundbuch von Großinzemoos		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
Ud. Nr. der Grundstücke	Bisherige Ud. Nr. d. Grundstücke	Gemarkung, hier bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben	Flurstück	ha	a	m ²	
1	2	a/b		c		d	
1	-	76/7	Großinzemoos, Kramerfeld 9, Wohnhaus, mit Garage, Garten	0	08	64	

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	6	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	8
1	Von Bd. 4 Bl. 193 übertragen am 28.03.1985.		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	[Redacted]	3	
1	[Redacted]	1	Im Eigentum übertragen am 28.03.1985.
2	[Redacted]	1	Auflassung vom 30.01.2014; eingetragen am 31.03.2014.

Dachau

Amtsgericht Dachau Grundbuch von Großingzemoos Band 12 Blatt 440 Erste Abteilung Einlagebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Dachau

Amtsgericht Dachau Grundbuch von Großingzemoos Band 12 Blatt 440 Zweite Abteilung Einlagebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Wohnungsrecht für [redacted] Löschbar bei Todesursache; Bev. 11.06.65; eingetr. 12.10.65; Übertr. 28.03.1985.
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht [redacted] AZ: 1540 K 334/18); eingetragen am 12.11.2018.
3	1	Auflassungsvormerkung für [redacted] am [redacted] gemäß Bewilligung vom 17.03.2020 URNr. 1520 Notar [redacted] eingetragen am 24.03.2020.
4	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (AZ: 1542 IN 1986/2020); eingetragen am 12.10.2020.

Anlage 8 Grundbuchauszug A8.3

Dachstein

Amtsgericht
 Grundbuch von

Großinzemoos

Band 12 Blatt

440

Zweite Abteilung

Einlegebogen

R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	6
			7
		1	Gelöscht am 28.01.2014.
		3	Gelöscht am 14.09.2020.
		4	Gelöscht am 07.07.2021.

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2018/2020 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung