

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO KIERMEIER



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Wertermittlung für bebaute
und unbebaute Grundstücke

Datum: 09.11.2023

Az.: 2336

Frau Marion Schuster
Kreuzeckweg 18
85748 Garching
handelt für
Frau Dr. Ingeborg Hauser, geb. Löbner

85221 Dachau, Herbststrasse 11
Tel.: 08131- 454303
Fax: 08131- 454307
eMail: wernerkiermeier@arcor.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Haimhausen, Blatt 2087 eingetragenen **5,300/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Einliegerwohnung Nr. 26 im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 26** bezeichnet und

im Wohnungsgrundbuch von Haimhausen, Blatt 2087 eingetragenen **10,800/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, 1. OG, Speicher, Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 25** bezeichnet

und

für den **0,46/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg verbunden **mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. G 25** bezeichnet, und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/3 und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/4

und

für den **0,46/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg verbunden **mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. G 26** bezeichnet, und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/3 und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/4



Wohnungsgrundbuch	Blatt
Haimhausen	2087
Gemarkung	Flurstück
Haimhausen	16, 16/3, 16/4
Eigentümer	Hauser Justo, 5.12.1938
(lt. Grundbuch):	Dr. Hauser Ingeborg, geb. Löbner, 18.4.1939
	-zu je 1/2-

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums im UG Nr. 26** wurde zum Stichtag 31.08.2023 ermittelt mit rd.

195.000 €.

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums im EG, 1.OG, DG Nr..25** wurde zum Stichtag 31.08.2023 ermittelt mit rd.

486.000 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Tiefgaragenstellplatz Nr. G 25** wurde zum Stichtag 31.08.2023 ermittelt mit rd.

25.000 €

Der **Verkehrswert des Teileigentums Tiefgaragenstellplatz Nr. G 26** wurde zum Stichtag 31.08.2023 ermittelt mit rd.

25.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 100 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Reihenmittelhaus 3 H.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Tiefgaragenstellplätze	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG, 1. OG, Speicher, Keller.....	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.2.1	KG	12
3.5.2.2	EG	12
3.5.2.3	DG.....	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.6	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 im Untergeschoss	13
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	13
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.6.2.1	Einliegerwohnung EG	14
3.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.7	Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 25 im KG	14
3.7.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.7.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.8	Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 26 im KG	15
3.8.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
3.8.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.9	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.10	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17

4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	19
4.4	Bodenwertermittlung für das UG Nr. 26.....	19
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	20
4.5	Vergleichswertermittlung.....	20
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors für das UG Nr. 26.....	22
4.5.4	Vergleichswert für das UG Nr. 26.....	23
4.6	Ertragswertermittlung.....	25
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.6.3	Ertragswertberechnung für das UG Nr. 26.....	27
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	33
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	33
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für das UG Nr. 26.....	33
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	33
4.7.5	Plausibilisierung des Verkehrswerts für das UG Nr. 26.....	34
4.8	Bodenwertermittlung für FINr. 16/3 private Straßenfläche zugeordnet dem UG.....	34
4.8.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	35
4.8.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	36
4.9	Bodenwertermittlung für FINr. 16/4 privater Weg zugeordnet dem UG.....	36
4.9.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	37
4.9.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	38
4.9.3	Verkehrswert für das UG Nr. 26.....	38
4.10	Wohnung EG, 1.OG, DG Nr. 25.....	39
4.11	Verfahrenswahl mit Begründung.....	39
4.12	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück für EG, 1.OG, DG Nr. 25.....	39
4.13	Bodenwertermittlung für EG, 1.OG, DG Nr. 25.....	39
4.13.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	40
4.13.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	40
4.13.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors für EG, 1.OG, DG Nr. 25.....	41
4.13.4	Vergleichswert für EG, 1.OG, DG Nr. 25.....	41
4.13.5	41	
4.14	Ertragswertermittlung.....	44
4.14.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	44
4.14.2	Ertragswertberechnung für EG, 1.OG, DG Nr. 25.....	44
4.14.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	44
4.15	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	49
4.15.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	49
4.15.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	49
4.15.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	50
4.15.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	50
4.15.5	Plausibilisierung des Verkehrswerts für EG, 1.OG, DG, Nr. 25.....	50
4.16	Bodenwertermittlung für FINr. 16/3 private Straßenfläche zugeordnet dem EG, 1.OG, DG Nr. 25.....	51
4.16.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	52
4.16.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	53
4.17	Bodenwertermittlung für FINr. 16/4 privater Weg zugeordnet dem EG, 1.OG, DG, Nr. 25.....	53
4.17.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	54
4.17.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	54
4.17.3	Verkehrswert EG, 1.OG, DG, Nr. 25.....	55
4.17.4	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 25.....	55
4.18	Bodenwertermittlung für FINr. 16/3 private Straßenfläche zugeordnet dem G 25.....	56
4.19	Bodenwertermittlung für FINr. 16/4 privater Weg zugeordnet dem G 25.....	56
4.19.1	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz G 25.....	56
4.19.2	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 26.....	57
4.20	Bodenwertermittlung für FINr. 16/3 private Straßenfläche zugeordnet dem G 26.....	57

4.21	Bodenwertermittlung für FINr. 16/4 privater Weg zugeordnet dem G 26	58
4.21.1	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz G 26.....	58
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	60
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	60
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	61
5.3	Verwendete fachspezifische Software	61
6	Verzeichnis der Anlagen	61

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	FINr. 16 Wohnungseigentum in einem Reihemittelhaus 3 H Wohnung Nr. 25 im EG, OG, DG, und Wohnung Nr. 26 im UG und Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. G 25 und G 26. FINr. 16/3 Mühlbachweg, Straße FINr. 16/4 am Mühlbachweg, Weg
Objektadresse:	Amperpettenbacher Straße 3 H (Reihemittelhaus) am Mühlbachweg (Weg) Mühlbachweg (Straße) 85778 Haimhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Haimhausen, Band 54, Blatt 2087
Katasterangaben:	Gemarkung Haimhausen, Flurstück 16 (7.144 m ²); Gemarkung Haimhausen, Flurstück 16/3 (802 m ²); Gemarkung Haimhausen, Flurstück 16/4 (47 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Frau Marion Schuster Kreuzeckweg 18 85748 Garching handelt für Frau Dr. Ingeborg Hauser, geb. Löbner Auftrag vom 31.08.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Hauser Justo, 5.12.1938 Dr. Hauser Ingeborg, geb. Löbner, 18.4.1939 -zu je 1/2-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vorlage an das Finanzamt
Wertermittlungsstichtag:	31.08.2023
Qualitätsstichtag:	31.08.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	31.08.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Objekte durchgeführt. Das Objekt konnte dabei voll in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Marion Schuster sowie der Sachverständige Herr Werner Kiermeier
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Energieausweis• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2023• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Urkunden

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Bebauungsplan
- Nachberechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Auskünfte im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwerte und Marktbericht 2020 2022 vom Gutachterausschuss Dachau
- Kleiber 9. Auflage Immobilienbewertung

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Petra Kiermeier, staatlich geprüfte Technikerin

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Dachau
Ort und Einwohnerzahl:	Haimhausen (ca. 5.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dachau (ca. 12 km entfernt); Unterschleißheim (ca. 5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 23 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B13 im Osten verlaufend (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 92 Unterschleißheim (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> S-Bahnhof Lohhof (ca. 5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> München – Erding (ca. 20 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 7.993 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Amperpettenbacher Straße: Ortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr Mühlbachweg Fußweg
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Haimhausen, Band 54, Blatt 2087 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragungen. Geh und Fahrtrecht für a) den jeweiligen Eigentümer von Flst. 20/2 b) dem Freistaat Bayern a) und b) im Gleichrang; gemäß Bewilligung vom 22.08.1968 URNr. 1784 Notar Kram, Dachau; eingetragen am 21.05.2007.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
----------------	------------------------------

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Ortsmittelpunkt folgende Festsetzungen: MD = Dorfgebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); o = offene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück FINr. 16 ist mit einer Wohnanlage bebaut. Es werden bewertet:
FINr. 16 Wohnungseigentum in einem Reihenmittelhaus 3 H und Teileigentum Nr. G 25 und G 26
Tiefgaragenstellplatz (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
FINr. 16/3 Mühlbachweg, Straße
FINr. 16/4 am Mühlbachweg, Weg

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss.

3.2 Reihenmittelhaus 3 H

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus 3 H; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1984
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 159,4 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Zugang zur TG, Kellerräume, Waschraum

Untergeschoss:

Wohnung: Wohnraum, Diele, Dusche, Freisitz
Treppenhaus

Erdgeschoss:

Küche, Flur, Schlafzimmer, WC, Balkon

Dachgeschoss:

Bad, Flur, Büro 1, Büro 2

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton

Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Metallkonstruktion mit Holzstufen Holzhandlauf <u>Geschosstreppe:</u> Metallkonstruktion mit Holzstufen Holzhandlauf
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt Eingangsüberdachung Eingangstreppen mit Metallgeländer
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach Dachgauben verblecht <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit Dämmung (10 cm); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Kamin über Dach verblecht

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Klingel, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1984; Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	insgesamt keine wesentlichen ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Tiefgaragenstellplätze

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Tiefgaragenstellplätze

Baujahr: 1984

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG, 1. OG, DG, Keller

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG, 1. OG, DG, Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 70 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Kellergeschoss:
Zugang zur TG, Kellerräume, Waschraum

Erdgeschoss:
Küche, Flur, Schlafzimmer, WC, Balkon

Dachgeschoss:
Bad, Flur, Büro 1, Büro 2

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

Besonnung/Belichtung: normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 KG

Bodenbeläge Zugang zur TG: Beton
Kellerräume, Waschraum: Fliesen

Wandbekleidungen Zugang zur TG, Kellerräume, Waschraum: verputzt gestrichen

Deckenbekleidungen Zugang zur TG, Kellerräume, Waschraum: gestrichen

Fenster Holz, Metallfenster mit Einfachverglasung

Türen fh-Türe zum TG Zugang

3.5.2.2 EG

Bodenbeläge: Küche, Flur, Schlafzimmer, WC: tlw. Fliesen, tlw. Holzparkett
Balkon: Betonplatten

Wandbekleidungen: Küche, Flur, Schlafzimmer: verputzt gestrichen
WC: Fliesen 1,0 m hoch, darüber verputzt gestrichen

	Balkon: Metallbrüstung
Deckenbekleidungen:	Küche, Flur, Schlafzimmer, WC: verputzt gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holztüren; tlw. mit Glasfüllungen
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> WC, Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.5.2.3 DG

Bodenbeläge:	Bad: Fliesen Flur, Büro 1, Büro 2: Teppich
Wandbekleidungen:	Bad: Fliesen Flur, Büro 1, Büro 2: verputzt gestrichen
Deckenbekleidungen:	Bad, Flur, Büro 1, Büro 2: verputzt gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Marmor
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holztüren; Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Badewanne, WC, Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsventilation

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	EG: tlw. abgenutzte Bodenbeläge OG: keine wesentlichen ersichtlich DG: tlw. abgenutzte Bodenbeläge
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist dem Baujahr entsprechend; Es besteht ein Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.6 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 im Untergeschoss

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Untergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 26.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 34 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Untergeschoss:</u> Wohnung: Wohnraum, Diele, Dusche, Freisitz Treppenhaus
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.6.2.1 Einliegerwohnung EG

Bodenbeläge:	Wohnung: Wohnraum: Holzparkett Diele: Fliesen Freisitz: Beton Dusche: Fliesen
Wandbekleidungen:	Einliegerwohnung: Wohnraum, Diele: verputzt gestrichen Dusche: Fliesen
Deckenbekleidungen:	Einliegerwohnung: Wohnraum, Diele, Dusche: verputzt gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holztüren; tlw. mit Glasfüllungen; Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Dusche:</u> Dusche, WC, Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

3.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen ersichtlich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist dem Baujahr entsprechend

3.7 Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 25 im KG

3.7.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 25.

Raumaufteilung/Orientierung: Tiefgaragenstellplatz Nr. 25 im KG

3.7.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden: keine wesentlichen ersichtlich

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.8 Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 26 im KG

3.8.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 26.

Raumaufteilung/Orientierung: Tiefgaragenstellplatz Nr. 26 im KG

3.8.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden: keine wesentlichen ersichtlich

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.9 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage). Ist aus den uns übergebenen Unterlagen nicht ersichtlich. Die Erhaltungsrücklage ist zu bewertenden Wohnungseigentum und Teileigentum wenn bekannt zuzuordnen.

3.10 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Eine Hausverwaltung ist vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 5,300/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg verbunden mit dem Sondereigentum an der Einliegerwohnung Nr. 26 im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/3 und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/4 und

für den 10,800/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, 1. OG, Speicher, Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/3 und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/4 und

für den 0,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. G 25 bezeichnet, und 1/168

Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/3 und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/4 und

für den 0,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. G 26 bezeichnet, und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/3 und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/4

zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt
Haimhausen	54	2087
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Haimhausen	16	7.144 m ²
Haimhausen	16/3	802 m ²
Haimhausen	16/4	47 m ²
Fläche insgesamt:		7.993 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts

heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts

(vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, da hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung für das UG Nr. 26

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** des Gutachterausschusses Dachau für Wohnbauland in Haimhausen beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,45
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,43
Grundstücksfläche (f)	=	7.144 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.08.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	1.200,00 €/m ²		
WGFZ	0,45	1,43	× 1,51	E2
Fläche (m ²)	500	7.144	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.812,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.812,00 €/m²
Fläche	×	7.144 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	12.944.928,00 € rd. <u>12.900.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 insgesamt **12.900.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Hinweis vom Gutachterausschuss Landkreis Dachau: Die Bodenrichtwerte wurden vor den derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Einflüssen beschlossen. Zum Stichtag ist keine Preissteigerung mehr zu erkennen. Landkreis Dachau Immobilienmarktbericht 2020-2022 mit Wohnbaulandindex im Landkreis Dachau ohne Karlsfeld und Dachau mit einer Änderung zum Vorjahr 2021 um 1,28 %. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 wird deshalb einer zeitlichen Anpassung unterzogen.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss Dachau ermittelten Umrechnungskoeffizienten.

Die Berechnung erfolgte nach den Vorgaben des Gutachterausschusses Dachau. Erläuterung zu den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022 unter Absatz 3:

Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erfolgte noch nach der Bodenrichtwert-Richtlinie (Nr. 6; (6) BRW-RL). Diese ist durch die der ImmoWertV abgelöst worden.

WGFZ – Ermittlung vorhandene Bebauung, entspricht in etwa dem Bebauungsplan „Haimhausen Ortsmittelpunkt“:

9,50 m x 6,00 m x 3,05 (UG, EG, 1.OG und DG) = 173,85 m² / 121,59 m² (Grundstücksgröße 17,02 Miteigentumsanteile für das Wohnhaus mit Tiefgaragen) = 1,429 rd. 1,43

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Keine Flächenumrechnung mehr nach der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022. Die Flächenanpassung entfällt, da auch keine Tabelle/Umrechnungskoeffizienten mehr ausgewiesen sind. Die Flächenangaben erfolgen nur nachrichtlich.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 5,300/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	12.900.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	12.900.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 5,300/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	68.370,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 68.370,00 € <u>rd. 68.400,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **68.400,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die

wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors für das UG Nr. 26

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

Regressionsgleichung Marktbericht Dachau 2022 Seite 71

Vergleichsfaktor in €/m ²	=	2364,62 €/m ²	
	+	44,6823 x	Restnutzungsdauer (in Jahren)
	+	1,1372 x	Bodenrichtwert (in €/m ²)

Vergleichsfaktor in €/m ²	=	2364,62 €/m ²	
	+	44,6823 x	41 Jahren
	+	1,1372 x	1200 €/m ²

Vergleichsfaktor in €/m² = 5561,23 €/m²

4.5.4 Vergleichswert für das UG Nr. 26

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	5.561,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.561,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 34,25 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 190.464,25 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 190.464,25 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.870,00 €	
Vergleichswert	= 184.594,25 € rd. <u>185.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit rd. **185.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Es werden nur hier im Hinblick auf eine modellkonforme Anwendung des maßgeblichen Sachwertverfahrens und Ertragswertverfahrens nur die Umstände berücksichtigt die wertrelevant von den baujahresähnlichen Objekten abweichen.

Bei diesem Ansatz handelt es sich um einen pauschalierten und wertorientierten Minderungsbetrag, der nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten sein muss.

Die geschätzte Pauschale dient lediglich der Angleichung an den alterswertgeminderten und ggf. marktangepassten Wert und berücksichtigt lediglich die vor dem Hintergrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als rentierlich erachteten Instandsetzungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht jeder Mangel oder Schaden so erheblich ist, dass er zu einer Wertminderung führt, da insbesondere bei älteren Objekten eine Hinnahme von Mängeln und Schäden eher gegeben ist.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung

näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-3.870,00 €
• Reihemittelhaus 3 H	-4.470,00 €
Summe	-3.870,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Reihemittelhaus 3 H“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,50 Modernisierungspunkten)		361,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	37,25 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	13.447,25 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	13.447,25 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,30
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	17.481,43 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:		
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)	-	8.473,05 €
gesamte Modernisierungskosten nach Abzug der Mehrwertsteuer	=	9.008,38 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor	×	0,80
wertermittlungsrelevante Modernisierungskosten [h]	=	7.206,70 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	17.481,43 €
relative regionalisierte Neubaukosten		5.088,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	37,25 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	189.528,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,09
Erstnutzungsfaktor		1,10

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 68.400,00 €	x	0,09	x (1,10 – 1) = 1.794,98 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		202,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	37,25 m ²
Kostenanteil	×	2,5 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	940,56 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:		
abziehende wertermittlungsrelevante Kosten für die unterstellten Maßnahmen [h]	-	7.206,70 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	1.794,98 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	940,56 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [i]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [j]	-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [k]	=	-4.471,16 €
	rd.	-4.470,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [k]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = ([h] + [i] + [j]) = 0,620$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-2.000,00 €
• Sonstiges und unvorhersehbares pauschal ca.	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebauten Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des

vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung für das UG Nr. 26

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Reihenmittelhaus 3 H)	1	Wohnung UG	37,25		13,00	484,25	5.811,00
Summe			37,25	-		484,25	5.811,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.811,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 909,05 €
jährlicher Reinertrag	= 4.901,95 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,36 % von 68.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 930,24 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.971,71 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,36 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	x	31,269
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	124.191,40 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	68.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	192.591,40 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	15.407,31 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	207.998,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.870,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	202.128,71 €
	rd.	202.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher qualifizierter Mietspiegel für Wohnungen und Häuser existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen hier geopt
- Auswertungszeitraum April 2019 bis Juni 2023, Haus >60 – 90 m² erweiterte Auswertung im Mikromarkt Haimhausen im Mittel Kaltmieten mit 6 Angeboten mit 14,19 €/m², Streuungsintervall 11,67 €/m² – 16,35 €/m²
- Auswertungszeitraum April 2019 bis Juni 2023, Wohnung >60 – 90 m² erweiterte Auswertung im Mikromarkt Haimhausen im Mittel Kaltmieten mit 83 Angeboten mit 13,57 €/m², Streuungsintervall 11,00 €/m² – 16,67 €/m²
- Auswertungszeitraum April 2019 bis Juni 2023, Wohnung >30 – 60 m² erweiterte Auswertung im Mikromarkt Haimhausen im Mittel Kaltmieten mit 59 Angeboten mit 14,56 €/m², Streuungsintervall 10,83 €/m² – 22,31 €/m²
- nach sachverständigem Ermessen wird eine Kaltmiete für die Wohnung im UG von 13,00 €/m² (schlechte Belichtung) nach durchgeführten Modernisierungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung wird die Ertragswertrichtlinie zugrunde gelegt, der auch die Liegenschaftszinssätze

zugrunde liegen.

Anlage 3 Modellansätze Bewirtschaftungskosten aus ImmoWertV 2021

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung UG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	357,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	435,83
Mietausfallwagnis	2,00	----	116,22
Summe			909,05 (ca. 16 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses Dachau, Immobilienmarktbericht 2020/2022 Seite 74
- bestimmt.

Stichprobe für Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum 2020-2022			
Anzahl ausgewerteter Fälle (nach Ausreißer-Bereinigung): 187			
Merkmal	Bereich	Mittelwert	Standardabweichung
Kaufzeitpunkt	2020-2022		
Kaufpreis gesamt	139.500 - 954.000 €	371.889 €	140.619 €
Kaufpreis/m ²	3.048 - 8.609 €/m ²	5.838 €/m ²	1.239 €/m ²
Lage (Bodenrichtwert)	320 - 2.300 €/m ²	1.531 €/m ²	470 €/m ²
Restnutzungsdauer	20 - 74 Jahre	48 Jahre	13 Jahre
Wohnfläche	29,4 - 123 m ²	64 m ²	19 m ²
mtl. Nettokaltmiete	6,00 - 20,27 €/m ²	12,96 €/m ²	2,83 €/m ²
Rohertragsfaktor	22,5 - 72,6	38,4	8,2
Liegenschaftszinssatz	-0,58 - 3,16 %	1,26 %	0,76 %

Zuschläge belaufen sich nach Kleiber

Basiszinssatz	1,26 %	Mittelwert
Erhöhung LSZS	+ 0,10 %	Lage außerhalb von Dachau, Im Dachauer LSZS ist auch die Stadt Dachau und Karlsfeld direkt angrenzend an die Stadt München berücksichtigt, was den Liegenschaftszinssatz sehr stark nach unten verschiebt. Bei der Erstellung von Gutachten im Landkreis Dachau wird außerhalb von der Stadt Dachau und Karlsfeld ein höherer LSZS angesetzt. Schlechtere Lage (niedrigerer Bodenwert im Vergleich zur Stadt Dachau und Karlsfeld Zuschlag zum LSZS
Summe	1,36 %	

Nach sachverständigem Ermessen wird ein LSZS regional angepasst an das Haimhausen für Wohnungseigentum mit 1,36 % angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

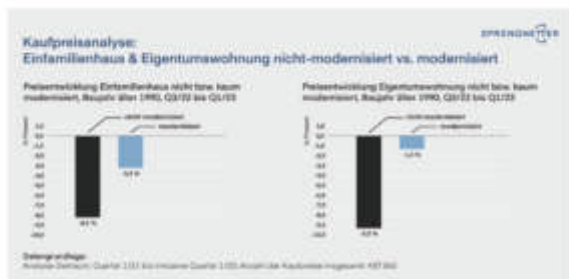
Der Bedarf an eigengenutztem Wohnraum ist im Landkreis Dachau grundsätzlich sehr hoch.

Die Nachfrage hat jedoch seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar

nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart zutrifft, die üblicherweise zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Durch die steigenden Kapitalmarktzinsen hat sich der Anlagenotstand potenzieller Käufer deutlich reduziert. Die Zahl der Transaktionen ist infolge der Umstände im Verlauf des Jahres 2022 deutlich zurück gegangen.

Analyse Bestand: modernisiert vs. nicht modernisiert

„Angesichts der anstehenden Sanierungs- und Modernisierungspflichten haben wir auch einen Blick auf die Entwicklung der Kaufpreise nicht modernisierter älterer Objekte im Gegensatz zu den modernisierten Objekten geworfen. Erwartungsgemäß sind die Preise der unsanierten Bestandsbauten (Baujahr älter 1990) in den letzten drei Quartalen stärker gefallen, als die Kaufpreise der umfassend bzw. vollständig modernisierten Gebäude (ebenfalls Baujahr älter als 1990)“, erklärt Sauerborn. „Eigentümer, die ihre Immobilien auf aktuellem Stand halten, sorgen also für eine höhere Preisstabilität im Falle des Verkaufs.“ In Summe sind in den letzten drei Quartalen die Kaufpreise der unsanierten Einfamilienhäuser um -8,2 % gesunken, die der sanierten Einfamilienhäuser um -3,3 %. Bei den Eigentumswohnungen stehen -9,3 % (unsaniert) -1,3 % (saniert) gegenüber.



Preise für Wohnimmobilien sinken im ersten Quartal

In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Preise für Wohnimmobilien stetig nach oben entwickelt. Um über 80 % sind sie seit 2015 gestiegen. Nun sinken die Kaufpreise für Wohnimmobilien wieder. Aus einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes Destatis geht hervor, dass Käufer im ersten Quartal des Jahres 2023 rund 6,8 % weniger für ihr Wohneigentum zahlen mussten als im Vorjahresquartal. Laut Destatis handelt es sich damit um den stärksten Rückgang im Vorjahresquartalsvergleich "seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000".

Bereits im Vergleich zum vierten Quartal 2022 sinken die Preise um 3,1 %. Dabei stellt das Statistische Bundesamt fest, dass dieses Phänomen besonders deutlich in den 7-A-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart und Düsseldorf zu erkennen ist. 10,4 % weniger kosteten hier im Schnitt Ein- und Zweifamilienhäuser. Im ländlichen Raum sind die Preisrückgänge minimal weniger zu spüren. Die Kosten für ein Ein- oder Zweifamilienhaus haben sich hier um 7,8% reduziert. Genauso steht es um die Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Gründe für die sinkenden Immobilienpreise sind laut Destatis unter anderem die stark gestiegenen Finanzierungskosten sowie die hohe Inflation. Beides führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohneigentum sinkt und dementsprechend auch die Preise nicht mehr aufrecht erhalten werden können.

Im Gegensatz zu den sinkenden Preisen bei Bestandsbauten und Eigentumswohnungen steigen Mieten sowie die Preise für Neubauten. Letztere sind für konventionell gefertigte Gebäude im Mai 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 8,8 % gestiegen. Bereits für den vorherigen Berichtsmonat Februar teilt das Statistische Bundesamt im Vorjahresvergleich eine Preissteigerung von 15,1 % mit. Dies liege vor allem an den Kosten für Rohbauarbeiten wie Beton-, Mauer- oder Dachdeckungsarbeiten.

Die Deutsche Bank erwartet auch für das Jahr 2024 weiter rückläufige Wohnimmobilienpreise. Von einem bevorstehenden Immobilien-Crash geht das Kreditinstitut jedoch noch nicht aus.

Da sich die Bauzinsen weiterhin auf sehr hohen Niveau befinden und das Gebäude energetisch nicht saniert ist wird hier ein Abschlag von 8 % angesetzt

marktübliche Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: 8,00 % von (192.591,40 €)	15.407,31 €
Summe	15.407,31 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell

verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Reihenmittelhaus 3 H

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	33,0 %	9,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert

(d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Reihemittelhaus 3 H

Das 1984 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	B01
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,5	B07
Summe		0,0	2,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Dachdämmung entspricht nicht dem GEG, wird unterstellt

B07

tlw. abgenutzte Bodenbeläge Erneuerung wird unterstellt

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1984 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahren =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Reihemittelhaus 3 H“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und

- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Vergleichswertermittlung

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für das UG Nr. 26

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **185.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **202.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$202.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 185.000,000 \times 1,000$] $\div 1,400 = \text{rd. } 190.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Plausibilisierung des Verkehrswerts für das UG Nr. 26

Marktbericht 2020 2022:

Eckdaten Wohnungen nach Baujahresklassen

In den folgenden Tabellen werden die durchschnittlichen Kaufpreise (arithmetischer Mittelwert) sowie der jeweils niedrigste und höchste Kaufpreis von Wohnungseigentum gegliedert nach Baujahresklassen.

Kaufzeitpunkt 2022:

Kaufpreise in Dachau nach Baujahresgruppen					
Baujahresgruppe	Anzahl	Min	Mittel	Max	Ø Wohnfl.
1960-1969	15	4.118 €	5.771 €	7.046 €	57 m ²
1970-1979	16	4.803 €	5.797 €	6.543 €	63 m ²
1980-1989	9	5.794 €	6.705 €	7.857 €	57 m ²
1990-1999	20	5.545 €	7.304 €	8.475 €	62 m ²
2000-2009	16	6.646 €	7.947 €	9.318 €	86 m ²
2010-2017	7	6.271 €	7.471 €	8.609 €	82 m ²

Kaufpreise in Karlsfeld nach Baujahresgruppen					
Baujahresgruppe	Anzahl	Min	Mittel	Max	Ø Wohnfl.
1960-1969	6	4.600 €	5.664 €	7.593 €	59 m ²
1970-1979	7	5.086 €	6.064 €	7.121 €	57 m ²
1980-1989	3	*	*	*	*
1990-1999	15	4.702 €	6.354 €	8.514 €	62 m ²
2000-2009	3	*	*	*	*
2010-2017	9	6.883 €	8.338 €	9.272 €	87 m ²

Kaufpreise restlicher Landkreis nach Baujahresgruppen					
Baujahresgruppe	Anzahl	Min	Mittel	Max	Ø Wohnfl.
1960-1969	2	*	*	*	*
1970-1979	8	4.643 €	5.464 €	6.912 €	95 m ²
1980-1989	7	3.941 €	4.635 €	5.345 €	88 m ²
1990-1999	8	4.487 €	5.274 €	6.733 €	73 m ²
2000-2009	4	5.789 €	6.790 €	7.842 €	71 m ²
2010-2017	6	4.937 €	6.301 €	7.219 €	88 m ²

$190.000 \text{ €} / 37,25 \text{ m}^2$ (Wohnfläche UG) = 5.100 €/m^2 bei Gebäudebaujahr 1984

Der Wert liegt zwischen dem Mittelwert und dem Max. Wert und ist plausibel

4.8 Bodenwertermittlung für FINr. 16/3 private Straßenfläche zugeordnet dem UG

Diese FINr. 16/3 ist nötig um das Grundstück FINr. 16 zu bebauen und deshalb ist der Ausgangswert Wohnbauland.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** des Gutachterausschusses Dachau für Wohnbauland in Haimhausen beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,45
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,43
Grundstücksfläche (f)	=	802 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.08.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.200,00 €/m ²	
WGFZ	0,45	1,43	× 1,51	E2
Fläche (m ²)	500	7.144	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.812,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 1.812,00 €/m²
Fläche		× 802 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=1.453.224,00 € rd. 1.450.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 insgesamt **1.450.000,00 €**.

4.8.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Hinweis vom Gutachterausschuss Landkreis Dachau: Die Bodenrichtwerte wurden vor den derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Einflüssen beschlossen. Zum Stichtag ist keine Preissteigerung mehr zu erkennen. Landkreis Dachau Immobilienmarktbericht 2020-2022 mit Wohnbaulandindex im Landkreis Dachau ohne Karlsfeld und Dachau mit einer Änderung zum Vorjahr 2021 um 1,28 %. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 wird deshalb einer zeitlichen Anpassung unterzogen.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss Dachau ermittelten Umrechnungskoeffizienten.

Die Berechnung erfolgte nach den Vorgaben den Gutachterausschusses Dachau. Erläuterung zu den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022 unter Absatz 3:

Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erfolgte noch nach der Bodenrichtwert-Richtlinie (Nr. 6; (6) BRW-RL). Diese ist durch die der ImmoWertV abgelöst worden.

WGFZ – Ermittlung vorhandene Bebauung, entspricht in etwa dem Bebauungsplan „Haimhausen Ortsmittelpunkt“:

9,50 m x 6,00 m x 3,05 (UG, EG, 1.OG und DG) = 173,85 m² / 121,59 m² (Grundstücksgröße 17,02 Miteigentumsanteile für das Wohnhaus mit Tiefgaragen) = 1,429 rd. 1,43

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Keine Flächenumrechnung mehr nach der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022. Die Flächenanpassung entfällt, da auch keine Tabelle/Umrechnungskoeffizienten mehr ausgewiesen sind. Die Flächenangaben erfolgen nur nachrichtlich.

4.8.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/168) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.450.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.450.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/168	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	8.630,95 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 8.630,95 € rd. 8.630,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **8.630,00 €**.

Die Werte für private Erschließungsflächen liegen im Durchschnitt bei 50 % vom Baulandwert
Siehe hierzu Kleiber 9te Auflage Seite 2475, Abb. 3

8.630,00 € / 2 (da private Straßenfläche) = **4.315,00 €**

4.9 Bodenwertermittlung für FINr. 16/4 privater Weg zugeordnet dem UG

Diese FINr. 16/4 ist nötig um das Grundstück FINr. 16 zu bebauen und deshalb ist der Ausgangswert Wohnbauland.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** des Gutachterausschusses Dachau für Wohnbauland in Haimhausen beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,45
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	31.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,43
Grundstücksfläche (f)	=	47 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 31.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.08.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	1.200,00 €/m ²	
WGFZ	0,45	1,43	× 1,51	E2
Fläche (m ²)	500	7.144	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.812,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.812,00 €/m ²
Fläche	×	47 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	85.164,00 € rd. 85.200,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 31.08.2023 insgesamt **85.200,00 €**.

4.9.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Hinweis vom Gutachterausschuss Landkreis Dachau: Die Bodenrichtwerte wurden vor den derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Einflüssen beschlossen. Zum Stichtag ist keine Preissteigerung mehr zu erkennen. Landkreis Dachau Immobilienmarktbericht 2020-2022 mit Wohnbaulandindex im Landkreis Dachau ohne Karlsfeld und Dachau mit einer Änderung zum Vorjahr 2021 um 1,28 %. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 wird deshalb einer zeitlichen Anpassung unterzogen.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss Dachau ermittelten Umrechnungskoeffizienten.

Die Berechnung erfolgte nach den Vorgaben des Gutachterausschusses Dachau. Erläuterung zu den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022 unter Absatz 3:

Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erfolgte noch nach der Bodenrichtwert-Richtlinie (Nr. 6; (6) BRW-RL). Diese ist durch die der ImmoWertV abgelöst worden.

WGFZ – Ermittlung vorhandene Bebauung, entspricht in etwa dem Bebauungsplan „Haimhausen Ortsmittelpunkt“:

9,50 m x 6,00 m x 3,05 (UG, EG, 1.OG und DG) = 173,85 m² / 121,59 m² (Grundstücksgröße 17,02 Miteigentumsanteile für das Wohnhaus mit Tiefgaragen) = 1,429 rd. 1,43

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Keine Flächenumrechnung mehr nach der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022. Die Flächenanpassung entfällt, da auch keine Tabelle/Umrechnungskoeffizienten mehr ausgewiesen sind. Die Flächenangaben erfolgen nur nachrichtlich.

4.9.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/168) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	85.200,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	85.200,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/168	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	507,14 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 507,14 € rd. 507,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **507,00 €**.

Die Werte für private Erschließungsflächen liegen im Durchschnitt bei 50 % vom Baulandwert

Siehe hierzu Kleiber 9te Auflage Seite 2475, Abb. 3

507,00 € / 2 (da privater Weg) = **253,00 €**

4.9.3 Verkehrswert für das UG Nr. 26

Der **Verkehrswert** für den 5,300/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg verbunden mit dem Sondereigentum an der Einliegerwohnung Nr. 26 im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/3 und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/4

190.000,00 € (FINr. 16) + 4.315,00 € (FINr. 16/3) + 253,00 € (FINr. 16/4) = 194.568,00 €; **rd. 195.000 €**

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Haimhausen	2087
Gemarkung	Flurstück
Haimhausen	16, 16/3, 16/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit rd.

195.000 €

(in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

4.10 Wohnung EG, 1.OG, DG Nr. 25

4.11 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe vor

4.12 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück für EG, 1.OG, DG Nr. 25

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.13 Bodenwertermittlung für EG, 1.OG, DG Nr. 25

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** des Gutachterausschusses Dachau für Wohnbauland in Haimhausen beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,45
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,43
Grundstücksfläche (f)	=	7.144 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.08.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	1.200,00 €/m ²		
WGFZ	0,45	1,43	× 1,51	E2
Fläche (m ²)	500	7.144	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.812,00 €/m²	
---	---	---------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.812,00 €/m²
Fläche	×	7.144 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	12.944.928,00 € rd. 12.900.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 insgesamt **12.900.000,00 €**.

4.13.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Hinweis vom Gutachterausschuss Landkreis Dachau: Die Bodenrichtwerte wurden vor den derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Einflüssen beschlossen. Zum Stichtag ist keine Preissteigerung mehr zu erkennen. Landkreis Dachau Immobilienmarktbericht 2020-2022 mit Wohnbaulandindex im Landkreis Dachau ohne Karlsfeld und Dachau mit einer Änderung zum Vorjahr 2021 um 1,28 %. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 wird deshalb einer zeitlichen Anpassung unterzogen.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss Dachau ermittelten Umrechnungskoeffizienten.

Die Berechnung erfolgte nach den Vorgaben des Gutachterausschusses Dachau. Erläuterung zu den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022 unter Absatz 3:

Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erfolgte noch nach der Bodenrichtwert-Richtlinie (Nr. 6; (6) BRW-RL). Diese ist durch die der ImmoWertV abgelöst worden.

WGFZ – Ermittlung vorhandene Bebauung, entspricht in etwa dem Bebauungsplan „Haimhausen Ortsmittelpunkt“:

9,50 m x 6,00 m x 3,05 (UG, EG, 1.OG und DG) = 173,85 m² / 121,59 m² (Grundstücksgröße 17,02 Miteigentumsanteile für das Wohnhaus mit Tiefgaragen) = 1,429 rd. 1,43

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Keine Flächenumrechnung mehr nach der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022. Die Flächenanpassung entfällt, da auch keine Tabelle/Umrechnungskoeffizienten mehr ausgewiesen sind. Die Flächenangaben erfolgen nur nachrichtlich.

4.13.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 10,800/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	12.900.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	12.900.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	10,800/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	139.320,00 €	

Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 139.320,00 €	
	rd. 139.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **139.000,00 €**.

4.13.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors für EG, 1.OG, DG Nr. 25

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

Regressionsgleichung Marktbericht Dachau 2022 Seite 71

Vergleichsfaktor in €/m ²	=	2364,62 €/m ²	
	+	44,6823 x	Restnutzungsdauer (in Jahren)
	+	1,1372 x	Bodenrichtwert (in €/m ²)

Vergleichsfaktor in €/m ²	=	2364,62 €/m ²	
	+	44,6823 x	41 Jahren
	+	1,1372 x	1200 €/m ²

Vergleichsfaktor in €/m²	=	5561,23 €/m²
--	---	--------------------------------

4.13.4 Vergleichswert für EG, 1.OG, DG Nr. 25

4.13.5

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	5.561,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.561,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 89,92 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 500.045,12 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 500.045,12 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 25.600,00 €	
Vergleichswert	= 474.445,12 €	
	rd. 474.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit rd. **474.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden

Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Es werden nur hier im Hinblick auf eine modellkonforme Anwendung des maßgeblichen Sachwertverfahrens und Ertragswertverfahrens nur die Umstände berücksichtigt die wertrelevant von den baujahresähnlichen Objekten abweichen.

Bei diesem Ansatz handelt es sich um einen pauschalierten und wertorientierten Minderungsbetrag, der nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten sein muss.

Die geschätzte Pauschale dient lediglich der Angleichung an den alterswertgeminderten und ggf. marktangepassten Wert und berücksichtigt lediglich die vor dem Hintergrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als rentierlich erachteten Instandsetzungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht jeder Mangel oder Schaden so erheblich ist, dass er zu einer Wertminderung führt, da insbesondere bei älteren Objekten eine Hinnahme von Mängeln und Schäden eher gegeben ist.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-18.600,00 €
• Reihemittelhaus 3 H	-20.100,00 €
Summe	-18.600,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Reihemittelhaus 3 H“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,50 Modernisierungspunkten)	338,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 89,92 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 30.392,96 €

Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	30.392,96 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x	1,30
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	39.510,85 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:			
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)		-	6.308,46 €
gesamte Modernisierungskosten nach Abzug der Mehrwertsteuer		=	33.202,39 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor		x	0,80
wertermittlungsrelevante Modernisierungskosten [h]		=	26.561,91 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)		=	39.510,85 €
relative regionalisierte Neubaukosten			4.755,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche		x	89,92 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	427.569,60 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK			0,09
Erstnutzungsfaktor			1,10

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 139.000,00 €	x	0,09	x (1,10 – 1) = 4.360,76 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen			188,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche		x	89,92 m ²
Kostenanteil		x	2,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen		=	2.113,12 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

abziehende wertermittlungsrelevante Kosten für die unterstellten Maßnahmen [h]	-	26.561,91 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	4.360,76 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.113,12 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [i]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [j]	-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [k]	=	-20.088,03 €
	rd.	-20.100,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [k]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = ([h] + [i] + [j]) = 0,757$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-7.000,00 €
• Bodenbelag pauschaler Ansatz mit ca.	-4.000,00 €
• Sonstiges und unvorhersehbares pauschal ca.	-3.000,00 €
Summe	-7.000,00 €

4.14 Ertragswertermittlung

4.14.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe vor

4.14.2 Ertragswertberechnung für EG, 1.OG, DG Nr. 25

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Reihenmittelhaus 3 H)	1	Wohnung EG , 1. OG und DG	89,92		13,57	1.220,21	14.642,52
Summe			89,92	-		1.220,21	14.642,52

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.642,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.701,91 €
jährlicher Reinertrag	=	12.940,61 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,36 % von 139.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	1.890,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.050,21 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,36 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	×	31,269
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	345.529,02 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	139.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	484.529,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	38.762,32 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	523.291,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.600,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	497.691,34 €
	rd.	498.000,00 €

4.14.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.

Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher qualifizierter Mietspiegel für Wohnungen und Häuser existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen hier geort
- Auswertungszeitraum April 2019 bis Juni 2023, Haus >60 – 90 m² erweiterte Auswertung im Mikromarkt Haimhausen im Mittel Kaltmieten mit 6 Angeboten mit 14,19 €/m², Streuungsintervall 11,67 €/m² – 16,35 €/m²
- Auswertungszeitraum April 2019 bis Juni 2023, Wohnung >60 – 90 m² erweiterte Auswertung im Mikromarkt Haimhausen im Mittel Kaltmieten mit 83 Angeboten mit 13,57 €/m², Streuungsintervall 11,00 €/m² – 16,67 €/m²
- Auswertungszeitraum April 2019 bis Juni 2023, Wohnung >30 – 60 m² erweiterte Auswertung im Mikromarkt Haimhausen im Mittel Kaltmieten mit 59 Angeboten mit 14,56 €/m², Streuungsintervall 10,83 €/m² – 22,31 €/m²
- nach sachverständigem Ermessen wird eine Kaltmiete für die Wohnung im EG, 1.OG und DG von 13,57 €/m nach durchgeführten Modernisierungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung wird die Ertragswertrichtlinie zugrunde gelegt, der auch die Liegenschaftszinssätze zugrunde liegen.

Anlage 3 Modellansätze Bewirtschaftungskosten aus ImmoWertV 2021

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG, 1. OG und DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	357,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	1.052,06
Mietausfallwagnis	2,00	----	292,85
Summe			1.701,91 (ca. 12 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (0,00 % des Rohertrags)	0,00
Summe	0,00 (ca. 0 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses Dachau, Immobilienmarktbericht 2020/2022 Seite 74 bestimmt.

Stichprobe für Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum 2020-2022			
Anzahl ausgewerteter Fälle (nach Ausreißer-Bereinigung): 187			
Merkmal	Bereich	Mittelwert	Standardabweichung
Kaufzeitpunkt	2020-2022		
Kaufpreis gesamt	139.500 - 954.000 €	371.889 €	140.619 €
Kaufpreis/m ²	3.048 - 8.609 €/m ²	5.838 €/m ²	1.239 €/m ²
Lage (Bodenrichtwert)	320 - 2.300 €/m ²	1.531 €/m ²	470 €/m ²
Restnutzungsdauer	20 - 74 Jahre	48 Jahre	13 Jahre
Wohnfläche	29,4 - 123 m ²	64 m ²	19 m ²
mtl. Nettokaltmiete	6,00 - 20,27 €/m ²	12,96 €/m ²	2,83 €/m ²
Rohetragsfaktor	22,5 - 72,6	38,4	8,2
Liegenschaftszinssatz	-0,58 - 3,16 %	1,26 %	0,76 %

Zuschläge belaufen sich nach Kleiber

Basiszinssatz	1,26 %	Mittelwert
Erhöhung LSZS	+ 0,10 %	Lage außerhalb von Dachau, Im Dachauer LSZS ist auch die Stadt Dachau und Karlsfeld direkt angrenzend an die Stadt München berücksichtigt, was den Liegenschaftszinssatz sehr stark nach unten verschiebt. Bei der Erstellung von Gutachten im Landkreis Dachau wird außerhalb von der Stadt Dachau und Karlsfeld ein höherer LSZS angesetzt. Schlechtere Lage (niedrigerer Bodenwert im Vergleich zur Stadt Dachau und Karlsfeld Zuschlag zum LSZS
Summe	1,36 %	

Nach sachverständigem Ermessen wird ein LSZS regional angepasst an das Haimhausen für Wohnungseigentum mit 1,36 % angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Bedarf an eigengenutztem Wohnraum ist im Landkreis Dachau grundsätzlich sehr hoch.

Die Nachfrage hat jedoch seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart zutrifft, die üblicherweise zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Durch die steigenden Kapitalmarktzinsen hat sich der Anlagenotstand potenzieller Käufer deutlich reduziert. Die Zahl der Transaktionen ist infolge der Umstände im Verlauf des Jahres 2022 deutlich zurück gegangen.

Analyse Bestand: modernisiert vs. nicht modernisiert

„Angesichts der anstehenden Sanierungs- und Modernisierungspflichten haben wir auch einen Blick auf die Entwicklung der Kaufpreise nicht modernisierter älterer Objekte im Gegensatz zu den modernisierten Objekten geworfen. Erwartungsgemäß sind die Preise der unsanierten Bestandsbauten (Baujahr älter 1990) in den letzten drei Quartalen stärker gefallen, als die Kaufpreise der umfassend bzw. vollständig modernisierten Gebäude (ebenfalls Baujahr älter als 1990)“, erklärt Sauerborn. „Eigentümer, die ihre Immobilien auf aktuellem Stand hatten, sorgen also für eine höhere Preisstabilität im Falle des Verkaufs.“ In Summe sind in den letzten drei Quartalen die Kaufpreise der unsanierten Einfamilienhäuser um -8,2 % gesunken, die der sanierten Einfamilienhäuser um -3,3 %. Bei den Eigentumswohnungen stehen -9,3 % (unsaniert) -1,3 % (saniert) gegenüber.



Preise für Wohnimmobilien sinken im ersten Quartal

In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Preise für Wohnimmobilien stetig nach oben entwickelt. Um über 80 % sind sie seit 2015 gestiegen. Nun sinken die Kaufpreise für Wohnimmobilien wieder. Aus einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes Destatis geht hervor, dass Käufer im ersten Quartal des Jahres 2023 rund 6,8 % weniger für ihr Wohneigentum zahlen mussten als im Vorjahresquartal. Laut Destatis handelt es sich damit um den stärksten Rückgang im Vorjahresquartalsvergleich "seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000".

Bereits im Vergleich zum vierten Quartal 2022 sinken die Preise um 3,1 %. Dabei stellt das Statistische Bundesamt fest, dass dieses Phänomen besonders deutlich in den 7-A-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart und Düsseldorf zu erkennen ist. 10,4 % weniger kosteten hier im Schnitt Ein- und Zweifamilienhäuser. Im ländlichen Raum sind die Preisrückgänge minimal weniger zu spüren. Die Kosten für ein Ein- oder Zweifamilienhaus haben sich hier um 7,8% reduziert. Genauso steht es um die Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Gründe für die sinkenden Immobilienpreise sind laut Destatis unter anderem die stark gestiegenen Finanzierungskosten sowie die hohe Inflation. Beides führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohneigentum sinkt und dementsprechend auch die Preise nicht mehr aufrecht erhalten werden können.

Im Gegensatz zu den sinkenden Preisen bei Bestandsbauten und Eigentumswohnungen steigen Mieten sowie die Preise für Neubauten. Letztere sind für konventionell gefertigte Gebäude im Mai 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 8,8 % gestiegen. Bereits für den vorherigen Berichtsmonat Februar teilt das Statistische Bundesamt im Vorjahresvergleich eine Preissteigerung von 15,1 % mit. Dies liege vor allem an den Kosten für Rohbauarbeiten wie Beton-, Maurer- oder Dachdeckungsarbeiten.

Die Deutsche Bank erwartet auch für das Jahr 2024 weiter rückläufige Wohnimmobilienpreise. Von einem bevorstehenden Immobilien-Crash geht das Kreditinstitut jedoch noch nicht aus.

Da sich die Bauzinsen weiterhin auf sehr hohen Niveau befinden und das Gebäude energetisch nicht saniert ist wird hier ein Abschlag von 8 % angesetzt

marktübliche Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: 8,00 % von (484.529,02 €)	38.762,32 €
Summe	38.762,32 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Reihenmittelhaus 3 H

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	33,0 %	9,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Reihemittelhaus 3 H

Das 1984 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	

Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	B01
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,5	B07
Summe		0,0	2,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Dachdämmung entspricht nicht dem GEG, wird unterstellt

B07

tlw. abgenutzte Bodenbeläge Erneuerung wird unterstellt

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1984 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahren =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Reihenmittelhaus 3 H“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Vergleichswertermittlung

4.15 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.15.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.15.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.15.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **474.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **498.000,00 €**

ermittelt.

4.15.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$498.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 474.000,000 \times 1,000$] $\div 1,400 =$ rd. **481.000,00 €**.

4.15.5 Plausibilisierung des Verkehrswerts für EG, 1.OG, DG, Nr. 25

Marktbericht 2020 2022:

Eckdaten Wohnungen nach Baujahresklassen

In den folgenden Tabellen werden die durchschnittlichen Kaufpreise (arithmetischer Mittelwert) sowie der jeweils niedrigste und höchste Kaufpreis von Wohnungseigentum gegliedert nach Baujahresklassen.

Kaufzeitpunkt 2022:

Kaufpreise in Dachau nach Baujahresgruppen					
Baujahresgruppe	Anzahl	Min	Mittel	Max	Ø Wohnfl.
1960-1969	15	4.118 €	5.771 €	7.046 €	57 m ²
1970-1979	16	4.803 €	5.797 €	6.543 €	63 m ²
1980-1989	9	5.794 €	6.705 €	7.857 €	57 m ²
1990-1999	20	5.545 €	7.304 €	8.475 €	62 m ²
2000-2009	16	6.646 €	7.947 €	9.318 €	86 m ²
2010-2017	7	6.271 €	7.471 €	8.609 €	82 m ²

Kaufpreise in Karlsfeld nach Baujahresgruppen					
Baujahresgruppe	Anzahl	Min	Mittel	Max	Ø Wohnfl.
1960-1969	6	4.600 €	5.664 €	7.593 €	59 m ²
1970-1979	7	5.086 €	6.064 €	7.121 €	57 m ²
1980-1989	3	*	*	*	*
1990-1999	15	4.702 €	6.354 €	8.514 €	62 m ²
2000-2009	3	*	*	*	*
2010-2017	9	6.883 €	8.338 €	9.272 €	87 m ²

Kaufpreise restlicher Landkreis nach Baujahresgruppen					
Baujahresgruppe	Anzahl	Min	Mittel	Max	Ø Wohnfl.
1960-1969	2	*	*	*	*
1970-1979	8	4.643 €	5.464 €	6.912 €	95 m ²
1980-1989	7	3.941 €	4.635 €	5.345 €	88 m ²
1990-1999	8	4.487 €	5.274 €	6.733 €	73 m ²
2000-2009	4	5.789 €	6.790 €	7.842 €	71 m ²
2010-2017	6	4.937 €	6.301 €	7.219 €	88 m ²

481.000 € / 89,92 m² (Wohnfläche EG, 1.OG, DG) = 5.349,00 €/m² bei Gebäudebaujahr 1984

Der Wert liegt am Max. Wert und ist plausibel.

4.16 Bodenwertermittlung für FINr. 16/3 private Straßenfläche zugeordnet dem EG, 1.OG, DG Nr. 25

Diese FINr. 16/3 ist nötig um das Grundstück FINr. 16 zu bebauen und deshalb ist der Ausgangswert Wohnbauland. Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** des Gutachterausschusses Dachau für Wohnbauland in Haimhausen beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022..** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,45
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,43
Grundstücksfläche (f)	=	802 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert	Erläuterung
--------------------------	-------------

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.08.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.200,00 €/m ²	
WGFZ	0,45	1,43	× 1,51	E2
Fläche (m ²)	500	7.144	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.812,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.812,00 €/m²
Fläche		×	802 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	1.453.224,00 € rd. 1.450.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 insgesamt **1.450.000,00 €**.

4.16.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Hinweis vom Gutachterausschuss Landkreis Dachau: Die Bodenrichtwerte wurden vor den derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Einflüssen beschlossen. Zum Stichtag ist keine Preissteigerung mehr zu erkennen. Landkreis Dachau Immobilienmarktbericht 2020-2022 mit Wohnbaulandindex im Landkreis Dachau ohne Karlsfeld und Dachau mit einer Änderung zum Vorjahr 2021 um 1,28 %. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 wird deshalb einer zeitlichen Anpassung unterzogen.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss Dachau ermittelten Umrechnungskoeffizienten.

Die Berechnung erfolgte nach den Vorgaben des Gutachterausschusses Dachau. Erläuterung zu den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022 unter Absatz 3:

Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erfolgte noch nach der Bodenrichtwert-Richtlinie (Nr. 6; (6) BRW-RL). Diese ist durch die der ImmoWertV abgelöst worden.

WGFZ – Ermittlung vorhandene Bebauung, entspricht in etwa dem Bebauungsplan „Haimhausen Ortsmittelpunkt“:

9,50 m x 6,00 m x 3,05 (UG, EG, 1.OG und DG) = 173,85 m² / 121,59 m² (Grundstücksgröße 17,02 Miteigentumsanteile für das Wohnhaus mit Tiefgaragen) = 1,429 rd. 1,43

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Keine Flächenumrechnung mehr nach der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022. Die Flächenanpassung entfällt, da auch keine Tabelle/Umrechnungskoeffizienten mehr ausgewiesen sind. Die Flächenangaben erfolgen nur nachrichtlich.

4.16.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/168) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.450.000,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.450.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/168	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	8.630,95 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 8.630,95 € rd. 8.630,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **8.630,00 €**.

Die Werte für private Erschließungsflächen liegen im Durchschnitt bei 50 % vom Baulandwert
Siehe hierzu Kleiber 9te Auflage Seite 2475, Abb. 3

8.630,00 € / 2 (da private Straßenfläche) = **4.315,00 €**

4.17 Bodenwertermittlung für FINr. 16/4 privater Weg zugeordnet dem EG, 1.OG , DG, Nr. 25

Diese FINr. 16/4 ist nötig um das Grundstück FINr. 16 zu bebauen und deshalb ist der Ausgangswert Wohnbauland.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** des Gutachterausschusses Dachau für Wohnbauland in Haimhausen beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,45
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,43
Grundstücksfläche (f)	=	47 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.08.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.200,00 €/m ²	
WGFZ	0,45	1,43	×	1,51
Fläche (m ²)	500	7.144	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.812,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.812,00 €/m²	
Fläche	×	47 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	85.164,00 €	
		rd. 85.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 insgesamt **85.200,00 €**.

4.17.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Hinweis vom Gutachterausschuss Landkreis Dachau: Die Bodenrichtwerte wurden vor den derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Einflüssen beschlossen. Zum Stichtag ist keine Preissteigerung mehr zu erkennen. Landkreis Dachau Immobilienmarktbericht 2020-2022 mit Wohnbaulandindex im Landkreis Dachau ohne Karlsfeld und Dachau mit einer Änderung zum Vorjahr 2021 um 1,28 %. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 wird deshalb einer zeitlichen Anpassung unterzogen.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss Dachau ermittelten Umrechnungskoeffizienten.

Die Berechnung erfolgte nach den Vorgaben den Gutachterausschusses Dachau. Erläuterung zu den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022 unter Absatz 3:

Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erfolgte noch nach der Bodenrichtwert-Richtlinie (Nr. 6; (6) BRW-RL). Diese ist durch die der ImmoWertV abgelöst worden.

WGFZ – Ermittlung vorhandene Bebauung, entspricht in etwa dem Bebauungsplan „Haimhausen Ortsmittelpunkt“:

9,50 m x 6,00 m x 3,05 (UG, EG, 1.OG und DG) = 173,85 m² / 121,59 m² (Grundstücksgröße 17,02 Miteigentumsanteile für das Wohnhaus mit Tiefgaragen) = 1,429 rd. 1,43

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Keine Flächenumrechnung mehr nach der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschuss Dachau zum 01.01.2022. Die Flächenanpassung entfällt, da auch keine Tabelle/Umrechnungskoeffizienten mehr ausgewiesen sind. Die Flächenangaben erfolgen nur nachrichtlich.

4.17.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/168) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	85.200,00 €	

Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	85.200,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/168	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	507,14 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 507,14 € rd. 507,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **507,00 €**.

Die Werte für private Erschließungsflächen liegen im Durchschnitt bei 50 % vom Baulandwert
Siehe hierzu Kleiber 9te Auflage Seite 2475, Abb. 3

507,00 € / 2 (da privater Weg) = **253,00 €**

4.17.3 Verkehrswert EG, 1.OG, DG, Nr. 25

Der **Verkehrswert** für den 10,800/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, 1. OG, Speicher, Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet, und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/3 und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/4

481.000,00 € (FINr. 16) + 4.315,00 € (FINr. 16/3) + 253,00 € (FINr. 16/4) = 485.568,00 €; **rd. 486.000 €**

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Haimhausen	2087
Gemarkung	Flurstück
Haimhausen	16, 16/3, 16/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit rd.

486.000 €

(in Worten: vierhundertsechszigtausend Euro)

geschätzt.

4.17.4 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 25

Auszug aus Immobilienmarkt im Landkreis Dachau, Seite 70 Wohnungseigentum

Gutachterausschuss

Immobilienmarkt im Landkreis Dachau 2020-2022

Restnutzungsdauer	80 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter Gebäudealter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages abzgl. Baujahr (ggf. fiktiv) Berücksichtigung von Modernisierungen (sofern Angaben bekannt): Anpassung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV Anlage 2
Ausstattungsstufe/ Erhaltungszustand	Berücksichtigung von Objekten in allen vorkommenden Standardstufen (im Durchschnitt mittlerer Ausstattungsstandard)
Garagen/Stellplätze	nicht enthalten - Kaufpreisbereinigung anhand der im Kaufvertrag o- der Fragebogen mitgeteilten Wertansätze bzw. anhand folgender Pau- schalen: - TG-Einzelstellplatz: 20.000 € - TG-Duplexstellplatz: 15.000 € - Einzel-/Doppelgarage: 15.000 € / 30.000 € - Carport: 10.000 € - Außenstellplatz: 10.000 €
Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder entsprechend bereinigte Kaufpreise

Ansatz mit 20.000,00 € für den Tiefgaragenstellplatz G 25

4.18 Bodenwertermittlung für FINr. 16/3 private Straßenfläche zugeordnet dem G 25

Diese FINr. 16/3 ist nötig um das Grundstück FINr. 16 zu bebauen und deshalb ist der Ausgangswert Wohn-
bauland. Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Berechnung siehe vor

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **8.630,00 €**.

Die Werte für private Erschließungsflächen liegen im Durchschnitt bei 50 % vom Baulandwert
Siehe hierzu Kleiber 9te Auflage Seite 2475, Abb. 3

8.630,00 € / 2 (da private Straßenfläche) = **4.315,00 €**

4.19 Bodenwertermittlung für FINr. 16/4 privater Weg zugeordnet dem G 25

Diese FINr. 16/4 ist nötig um das Grundstück FINr. 16 zu bebauen und deshalb ist der Ausgangswert Wohn-
bauland.

Berechnung siehe vor

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **507,00 €**.

Die Werte für private Erschließungsflächen liegen im Durchschnitt bei 50 % vom Baulandwert
Siehe hierzu Kleiber 9te Auflage Seite 2475, Abb. 3

507,00 € / 2 (da privater Weg) = **253,00 €**

4.19.1 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz G 25

Der **Verkehrswert** für den 0,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten
Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg ver-
bunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. G 25 bezeichnet,
und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/3 und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
FINr. 16/4

20.000,00 € (FINr. 16) + 4.315,00 € (FINr. 16/3) + 253,00 € (FINr. 16/4) = 24.568,00 €; **rd. 25.000 €**

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Haimhausen	2087
Gemarkung	Flurstück
Haimhausen	16, 16/3, 16/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit rd.

25.000 €

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

4.19.2 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 26

Auszug aus Immobilienmarkt im Landkreis Dachau, Seite 70 Wohnungseigentum

Gutachterausschuss	Immobilienmarkt im Landkreis Dachau 2020-2022
Restnutzungsdauer	80 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter Gebäudealter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages abzgl. Baujahr (ggf. fiktiv) Berücksichtigung von Modernisierungen (sofern Angaben bekannt): Anpassung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV Anlage 2
Ausstattungsstufe/ Erhaltungszustand	Berücksichtigung von Objekten in allen vorkommenden Standardstufen (im Durchschnitt mittlerer Ausstattungsstandard)
Garagen/Stellplätze	nicht enthalten - Kaufpreisbereinigung anhand der im Kaufvertrag oder Fragebogen mitgeteilten Wertansätze bzw. anhand folgender Pauschalen: - TG-Einzelstellplatz: 20.000 € - TG-Duplexstellplatz: 15.000 € - Einzel-/Doppelgarage: 15.000 € / 30.000 € - Carport: 10.000 € - Außenstellplatz: 10.000 €
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Kaufpreise ohne besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale oder entsprechend bereinigte Kaufpreise

Ansatz mit 20.000,00 € für den Tiefgaragenstellplatz G 25

4.20 Bodenwertermittlung für FINr. 16/3 private Straßenfläche zugeordnet dem G 26

Diese FINr. 16/3 ist nötig um das Grundstück FINr. 16 zu bebauen und deshalb ist der Ausgangswert Wohnbauland. Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Berechnung siehe vor

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **8.630,00 €**.

Die Werte für private Erschließungsflächen liegen im Durchschnitt bei 50 % vom Baulandwert
Siehe hierzu Kleiber 9te Auflage Seite 2475, Abb. 3

8.630,00 € / 2 (da private Straßenfläche) = **4.315,00 €**

4.21 Bodenwertermittlung für FINr. 16/4 privater Weg zugeordnet dem G 26

Diese FINr. 16/4 ist nötig um das Grundstück FINr. 16 zu bebauen und deshalb ist der Ausgangswert Wohnbauland.

Berechnung siehe vor

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **507,00 €**.

Die Werte für private Erschließungsflächen liegen im Durchschnitt bei 50 % vom Baulandwert

Siehe hierzu Kleiber 9te Auflage Seite 2475, Abb. 3

$507,00 \text{ €} / 2 \text{ (da privater Weg)} = \mathbf{253,00 \text{ €}}$

4.21.1 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz G 26

Der **Verkehrswert** für den 0,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85778 Haimhausen, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. G 26 bezeichnet, und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/3 und 1/168 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 16/4

$20.000,00 \text{ € (FINr. 16)} + 4.315,00 \text{ € (FINr. 16/3)} + 253,00 \text{ € (FINr. 16/4)} = 24.568,00 \text{ €}; \mathbf{rd. 25.000 \text{ €}}$

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Haimhausen	2087
Gemarkung	Flurstück
Haimhausen	16, 16/3, 16/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit rd.

25.000 €

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständigen bescheinigen durch ihre Unterschrift zugleich, dass keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dachau, den 09.11.2023



Werner Kiermeier,
staatl. geprüfter Techniker,
Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstücksachverständiger
Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung Reg.-Nr. S 00912-78
Dekra zertifizierter Sachverständiger D1 Plus
geprüfter Immobesichtiger Schadenerkennung
Mitglied im GAA Dachau

Georg Kiermeier,
amtl. vereidigter Gutachter,
Dipl. Ing. (FH), Baumeister, TOAR a. D.
ehem. Vorsitzender im GAA Dachau,
ehem. Mitglied im GAA Aichach/Friedberg
und Freising

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im

Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BayBO:

Bayerische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

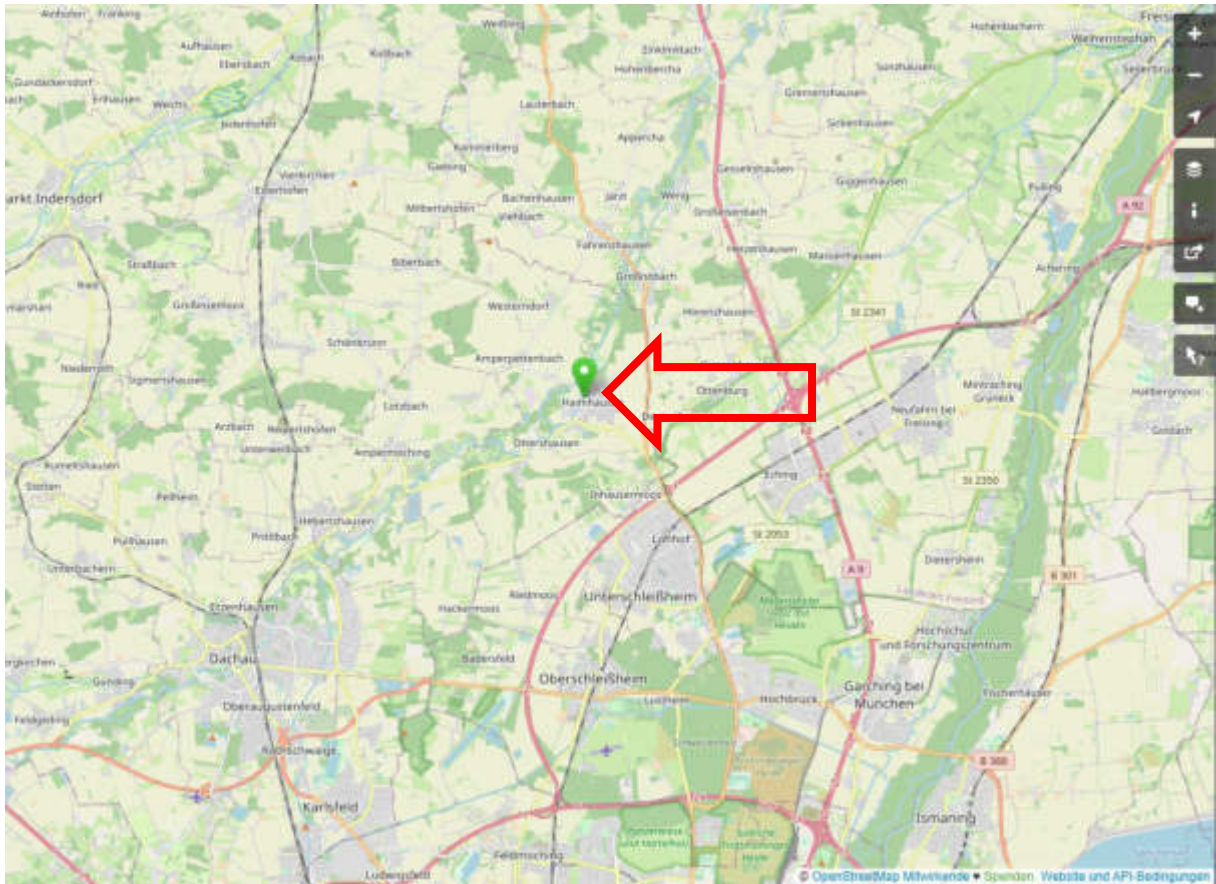
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken Auflage 9
- [5] ImmoWertV 2021 Bernhard Bischoff mg° Fachverlage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

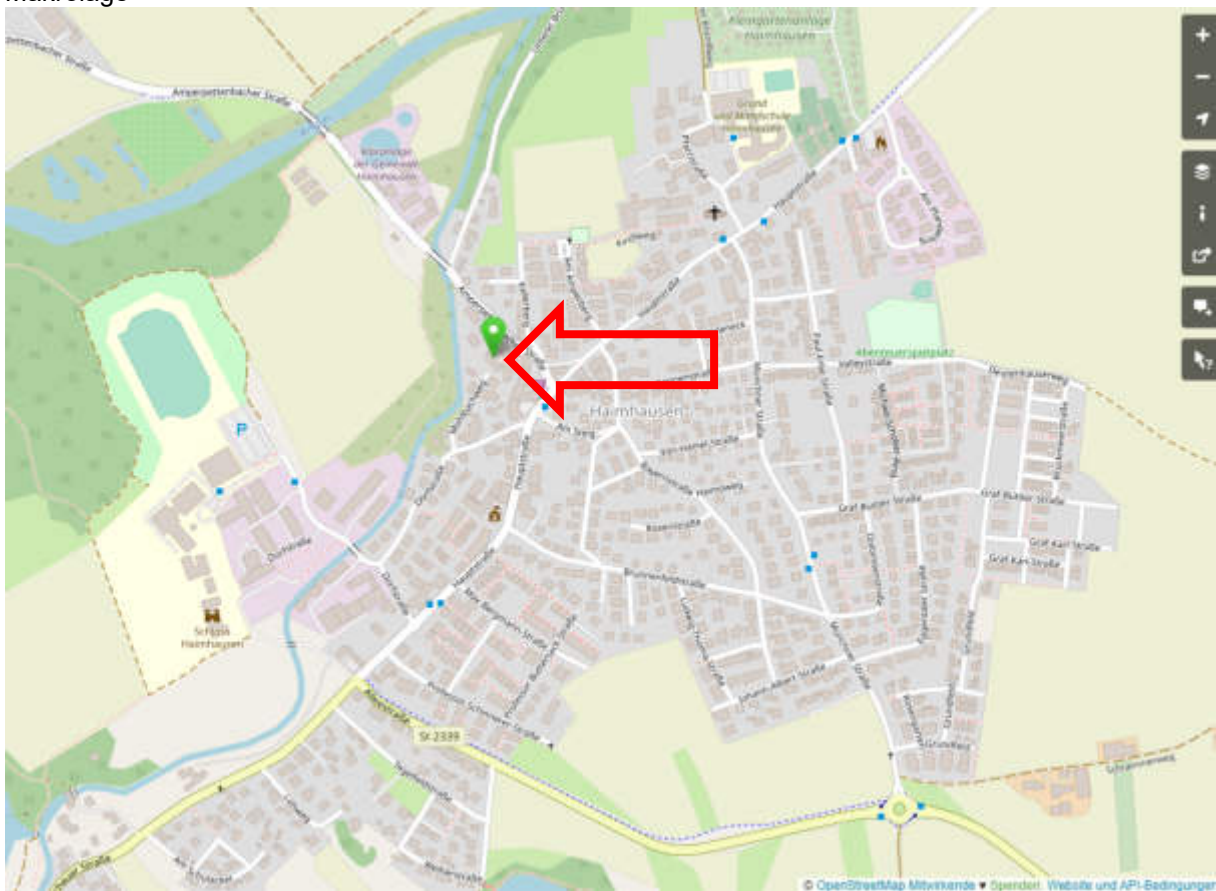
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|------------|--|
| Anlage 1: | Auszug aus der Landkreiskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts |
| Anlage 2: | Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts |
| Anlage 3: | Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts |
| Anlage 4: | Auszug aus dem Bebauungsplan |
| Anlage 5: | Fotos |
| Anlage 6: | Grundrisse und Schnitte |
| Anlage 7: | Wohn- und Nutzflächenberechnungen |
| Anlage 8: | Urkunde |
| Anlage 9: | Eintragungsbekanntmachung |
| Anlage 10: | Grundbuchauszug |
| Anlage 11: | Energieausweis |



Quelle OpenStreetMap
Makrolage



Quelle OpenStreetMap
Mikrolage





Lageplan



Dorfgebiet

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig

GEMEINDE HAIMHAUSEN BEBAUUNGSPLAN ORTSMITTELPUNKT

Die Gemeinde Haimhausen erläßt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 27.6.1961 (GVBl S. 161), des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl S. 513) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (GVBl S. 355) den

Bebauungsplan "Ortsmittelpunkt"

für das Gebiet zwischen der Hauptstraße, Amperpettenbacherstraße und dem Mühlkanal
als

SATZUNG

1. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird unter Einschränkung nach § 1 Absatz 4 und 5 in Verbindung mit § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Im Plangebiet werden ausgeschlossen:

§ 5 Absatz 2 BauNVO

- Nr. 1 (Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude),
Nr. 2 (Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen),
Nr. 4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse),
Nr. 9 (Gartenbaubetriebe) und
Nr. 10 (Tankstellen).

- 1.2 Entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO können euerneuweise untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zugelassen werden, wenn ihr Umfang geringfügig ist, sie aus natürlichen Baustoffen bestehen und nicht verunstaltend im Sinne des Art. 11 BayBO wirken.

- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die mit Baulinien und Baugrenzen gegebene Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Nutzungswerte (GRZ und GFZ) pro baulicher Einheit bzw. Gebiet bestimmt. Der Ausbau des Dachgeschosses bei Steildächern ist allgemein zulässig. Die Fläche der Tiefgarage ist der GFZ gem. § 21a Abs. 5 BauNVO anzurechnen.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 und 7 BayBO zulässigen, werden diese, wenn städtebaulich vertretbar, ausdrücklich zugelassen. Dies gilt nur für die Erstbebauung, nicht für spätere Bauumführungen.
- 2.2 Soweit im Bebauungsplan Zusammenbauten und Grenzbebauungen vorgesehen sind, sind diese verbindlich.
- 2.3 Ziffer 2.1 und 2.2 gelten jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen nicht geändert, oder bei einer Grundstücksaufteilung die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen für die Teilgrundstücke, sowie die im Bebauungsplan festgelegte Baunutzung eingehalten werden.
- 2.4 Die Firstrichtung der vorgeschlagenen Baukörper ist verbindlich.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 3.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude wird auf maximal 0,60 m über der Geländeoberkante festgesetzt.
- 3.2 Die Erddeckung über der Tiefgarage muß mindestens 0,60 m betragen und eine Baumpflanzung aufnehmen können.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Die Berechnung der Stellplätze richtet sich nach den Richtlinien für Kraftfahrzeugstellplätze gemäß der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.2.1978 Nr. 8 B IV-9134-79.
- 4.2 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Die Abstandsflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden auf 5,00 m festgesetzt.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Erdgeschoßige Anbauten erhalten Pultdächer.
- 5.2 Dächer von Hauptgebäuden sind mit Neigungen von 45° bis 50° zulässig, wobei jeweils die Flächen eines Dachkörpers gleiche Neigungen aufweisen müssen. Dächer von erdgeschoßigen Anbauten sind mit 20° bis 25° Neigung auszuführen. Garagen sind mit Satteldächern von 20° bis 25° Neigung auszuführen. Zusammenhängende Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- 5.3 Es ist nur naturrote Ziegeldeckung zulässig.
- 5.4 Dachüberstände, mit Ausnahme der ortsblichen Mastengeisse, sind nicht zulässig. Die Ausbildung von sog. Kniestöcken ist unzulässig.
- 5.5 Dachflächenfenster über 0,75 qm sind nicht zulässig. Bei Steildächern sind Gauben zulässig. Die senkrechte Ansichtsfläche einer Gaube ist mit 1,75 m Breite und 1,50 m Höhe begrenzt. Ausnahmen sind zulässig bei Gauben über Treppenhäusern und Loggien. Gauben sollten mit einem Achsenabstand von mindestens 3,00 m untereinander und von mindestens 4,00 m zum Giebel oder Grat angeordnet werden. Bei 20° Dachneigung sind Dachfenster und Dachgauben nicht zulässig.
- 5.6 Außenwände sind zu verputzen und in hellen Tönen zu streichen. Spätere Anstricherneuerungen sind in Anlehnung an die Farbpalette des Ortsanstriches unter Vermeidung greller und aus dem Rahmen der Gesamtsituation fallender Farbtöne vorzunehmen. Das gilt auch für die Außenseiten von Fenstern, Außentüren und -toren einschließlich der Garagentore. Fassadenverkleidungen aller Art sind unzulässig.
- 5.7 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoßbereich und nur in beschränkter Ausführung zulässig und müssen baulich und gestalterisch in die Fassadengestaltung eingebunden sein, sie dürfen nicht höher als 0,40 m und indirekt beleuchtet sein.

5.8 Die im Privateigentum verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen sind verkehrssicher und verkehrseruhigt auszubauen. Die Belange des Feuer- und Katastrophenschutzes sind beim Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

5.9 Die im Privateigentum verbleibenden Grünstreifen (Verkehrsgrün) sind nach dem Grünordnungsplan landschaftsgestalterisch ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Einzäunung: Grüner Maschendrahtzaun mit verdeckten Säulen, 1,00m hoch.

6. Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 3.6.1981 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

7. Versorgung und Entsorgung

7.1 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet.

7.2 Es sind Gemeinschaftsantennen pro Haus bzw. zusammenhängendem Hausblock auszuführen.

7.3 Plätze für Abfallbehälter sind zusammenzufassen und - wenn nicht in Eigenheimen integriert - in geschlossenen Anlagen (Gemeinschaftsanlagen) unterzubringen. Diese Anlagen dürfen nicht mehr als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

II. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen sind im nebenstehenden Plan und im Grünordnungsplan enthalten.

Die Höhenschnitte M 1:200 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes, und verbindlich.

III. Zeichnerische Hinweise

Die zeichnerischen Hinweise sind im nebenstehenden Plan und im Grünordnungsplan enthalten.

IV. Schriftliche Hinweise

Im Baugbiet sind Lärmrichtwertüberschreitungen zu erwarten.

Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe sind im Baugbiet zu erwarten.

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes München muß im Baugbiet mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden, ander die Gebäude entsprechend zu sichern sind.

Für die Ausbildung von Kinderspielplätzen wird auf die DIN 18 034 - Spielplätze für Wohnanlagen - hingewiesen.

V. Verfahrensvermerke

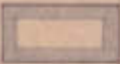




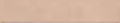


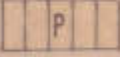
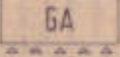
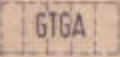

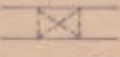

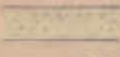

1. Die Ausarbeitung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Haimhausen vom 22.11.1979 durch

Hans Zgleuer
Architekt
Hermann-Stockmann-Str. 34/I
8060 Dachau
Telefon 08131/6886




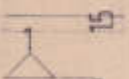


Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 BBauG aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 22.11.1979 ausgearbeitet und durch Beschluß des Gemeinderates am 22.10.1980 als Entwurf beschlossen worden.

Haimhausen, den 7.11.1980



PLANZEICHEN	
A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
II	ZWINGEND
III 0	DRITTES VOLLGESCHOSS LIEGT IM DACHRAUM
04	GRUNDFLÄCHENZAHL
05	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	OFFENE BAUWEISE
	OFFENE BAUWEISE NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
G	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	FIRSTRICHTUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
	WEG Z. FEUERSICHERHEIT U. KATASTROPHENSCHUTZ. (GESTALTUNG SIEHE GRUNDORDNUNGSPLAN)
	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
	GARAGEN MIT ZUFAHRT
	GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE
	RAMPE
	DURCHGANG
	TRAFOSTATION
	GRÜNSTREIFEN
	EINRICHTUNG ZUR MÜLLENTSORGUNG

DACHGESCH.
AUSBAU
SOWEIT KE
WEITERS
GESCHOSS
(ART 2 AB
BAYBO)

KSP	KINDERSPIELPLATZ 6-12 JAHRE
—••••—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
125	FESTSETZENDE MASSZAHL (m)
B) FÜR DIE HINWEISE	
	BESTEHENDE GEBÄUDE
	ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
—	GRUNDSTÜCKSGRENZE
—x—	AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - -	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
	VORGESCHLAGENE BAUKÖRPER
115/	FLURSTÜCKSNUMMER
H	BUSHALTESTELLE
5	HINWEISENDE MASSZAHL
↔	UNTERSCHREITUNG D. ABSTANDSFLÄCHEN N. BAYBO A
	WEG F. GÄRTNERISCHE NUTZUNG
	LAGE DER HÖHENSCHNITTE M 1/200
DACHAU IM OKTOBER 1980	
HANS ZAGLAUER ARCHITKT HERMANN-STOCKMANN-STRASSE 34/I 8060 DACHAU	
GEÄNDEKT IM MAI 1981	
	
GEMEINDE HAIMHAUSEN	

Anlage 5: Fotos



abgenutzter Bodenbelag in der Wohnung UG



Wohnung UG Südansicht



abgenutzter Bodenbelag im OG



TG Stellplätze

Anlage 5: Fotos



DG abgenutzter Bodenbelag



DG abgenutzter Bodenbelag



DG abgenutzter Bodenbelag



DG abgenutzter Bodenbelag

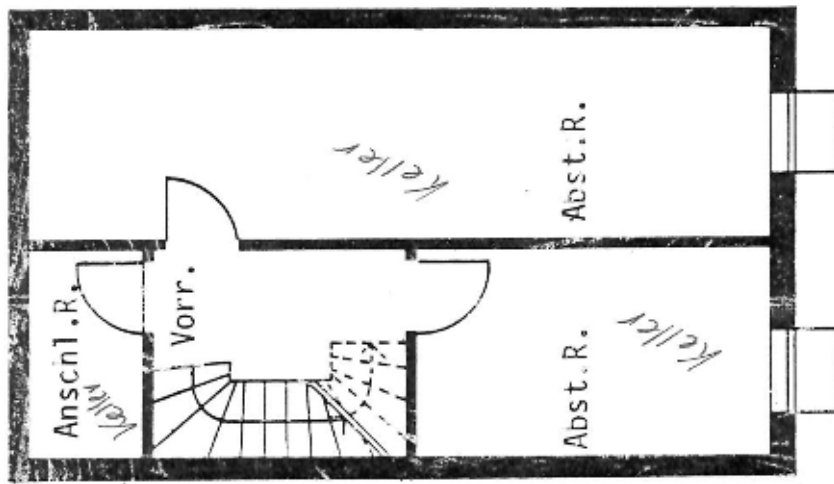
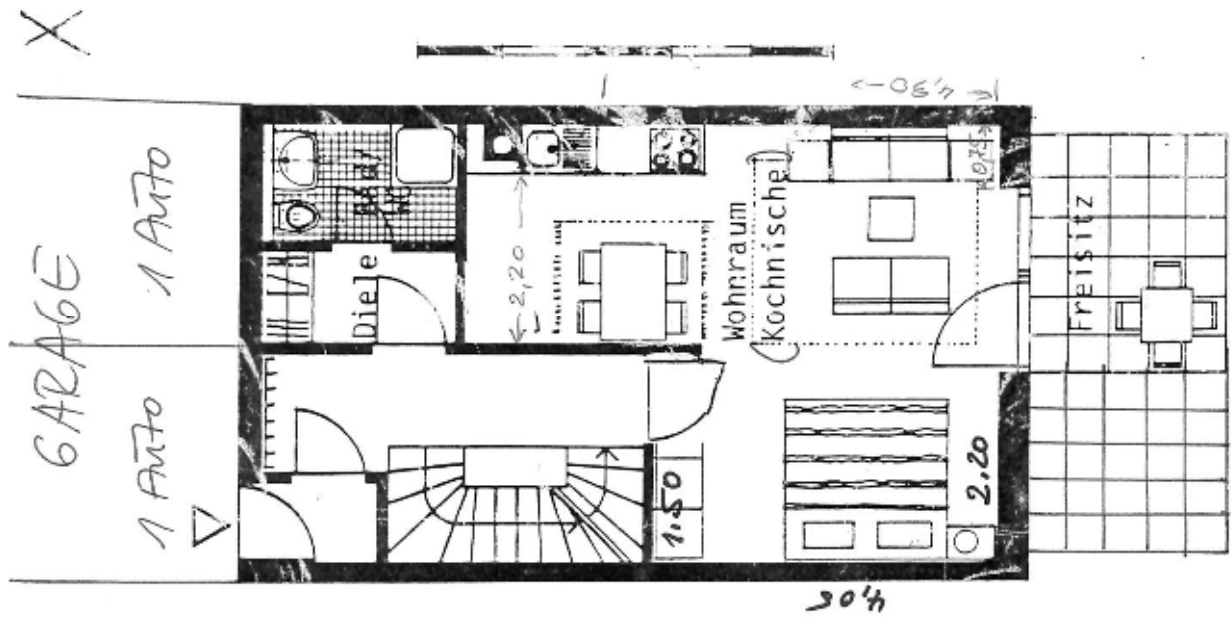
Anlage 5: Fotos



Nordansicht

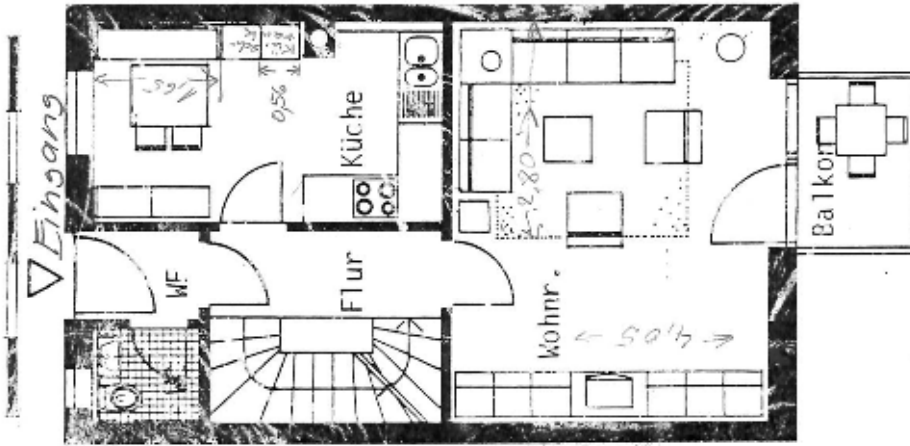


Nordansicht



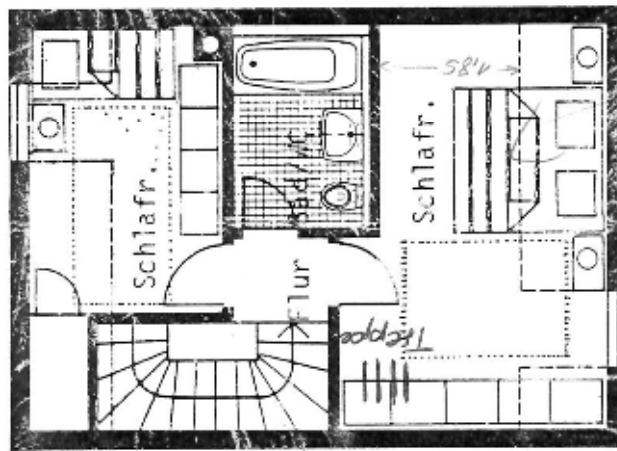
BA. 2 Bauteil 3
 UG
 Einliegerwohnung Nr. 26
 im Haus 25

Diele	2,57	2
Wohnraum/Kochnische	27,96	m ²
Bad/WC	3,13	m ²
Freisitz	1,65	m ²
Abzuglich 3 % Putz	35,31	m ²
	1,06	m ²
	34,25	m ²



Handwritten notes:
 2,51m
 2,11m
 Bad
 WC
 Sch.

Handwritten note:
 Ausgs. 17,39 qm



Handwritten note:
 Balkon
 Trepp.

2	1,57 m ²
2	3,31 m ²
2	1,40 m ²
2	22,19 m ²
2	8,52 m ²
2	15,11 m ²
2	11,94 m ²
2	6,64 m ²
2	1,75 m ²
2	1,65 m ²
2	72,02 m ²
2	2,16 m ²
2	69,92 m ²

BA. 2 Bautsill. 3
 EG
 Wohnung Nr. 25

Windfang
 Flur
 Flur
 Wohnraum
 Schlafraum
 Schlafraum
 Küche
 Bad
 WC
 Balkon

Abzüglich 3 % Putz

+ ausgebauter Dachgeschoß ca. 20 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Reihenmittelhaus 3 I I, Amperpettenbacher Straße 3 II, am Mühlbachweg und Mühlbachweg, 85778 Haimhausen
Mieteneinheit: Wohnung UG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen nach DIN 288
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277
 nach WoFIV nach II UV

Id. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	Raumteil/sonstige (offiziell anerkannte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabtrag Länge (m)	Urelle (m)	Putzabtrag Urelle (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Luftleistung
1	Wohnung Nr. 26 Terrasse	1	- Außenwohnbereich	1,00	4,000	0,000	3,000	0,000	17,00	0,25	3,50	3,50	
2	Wohnung Nr. 26	2	+ Nach Berechnung Architektin siehe Anlage	1,00	34,250	0,000	1,000	0,000	34,25	1,00	34,25	34,25	
Summe Wohnfläche Mieteneinheit											37,25	m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude											127,57	m²	

11

Seite 1

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Reihenmittelhaus 3 H, Amperpettenbacher Straße 3 H, am Mühlbachweg und Mühlbachweg, 85778 Haimhausen
Mieteneinheit: Wohnung FG 1 OG und UG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß (31.08.2028) wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen nach DIN 288
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277
 nach WoFIV nach II UV

Id. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	Raumteil/sonstige (offiziell anerkannte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabtrag Länge (m)	Urelle (m)	Putzabtrag Urelle (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Luftleistung
1	Wohnung Nr. 25 UG 1. OG und UG	1	- Nach Berechnung Architektin siehe Anlage	1,00	89,970	0,000	1,000	0,000	89,97	1,00	89,97	89,97	
Summe Wohnfläche Mieteneinheit											89,97	m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude											127,57	m²	

12

Seite 2

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Maßstab der angezeichneten NHK zugrunde liegenden Berechnungsweise

Gebäude: Reitermühlhaus 2.U. Amperpettenbacher Straße 3.U. am Mühlbachweg und Mühlbachweg, 85778 Haimhausen

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohmaßen Fertigungs- und Rohmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Zeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Bt. Nr.	Geschoss / Grundriss Ebene	Flächenfaktor / Fundament	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	9,500	6,000	a		57,00	
2	FG	+	1,00	9,500	6,000	w		57,00	
3	UG	+	1,00	9,500	6,000	a		57,00	
4	1. OG	+	1,00	9,500	6,000	w		57,00	
5	2. OG	+	1,00	9,500	6,000	w		57,00	
Summe								205,00	m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								205,00	m²

- 4 -

Whg-Nr.	Lage	Art der Wohnung bzw. sonstigen Räume	Größe der Wohn- bzw. Nutzfläche ca. qm	1000stel Miteigentum anteil
21	EG u. DG	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Flur, WC, Bad/WC, Flur, Balkon, Kellerabteil Nr. 21	93,83	14,5
22	1. UG	2-Zimmer-Wohnung mit Kochnische, Diele, Bad, WC, Kellerabteil Nr. 22	54,44	8,4
23	EG, 1. OG 2. UG	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Windfang, Flur, WC, Bad/WC, Flur, Balkon, 2 Kellerabteile Nr. 23	68,97	10,6
24	1. UG	1-Zimmer-Wohnung mit Kochnische, Diele, Bad/WC	33,98	5,2
25	EG, 1. OG 2. UG	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Windfang, Flur, WC, Bad/WC, Flur, Balkon, 2 Kellerabteile Nr. 25	69,92	10,8
26	1. UG	1-Zimmer-Wohnung mit Kochnische, Diele, Bad/WC	34,25	5,3
27	EG, 1. OG 2. UG	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Windfang, Flur, WC, Bad/WC, Flur, Balkon, 2 Kellerabteile Nr. 27	69,90	10,8
28	1. UG	1-Zimmer-Wohnung mit Kochnische, Diele, Bad/WC	34,25	5,3
29	EG, 1. OG 2. UG	2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Windfang, Flur, WC, Bad/WC, Flur, 2 Abstellräume, Balkon, 2 Kellerabteile Nr. 29	63,02	9,7

- 12 -

TG-Nr.	Tiefgaragenstellplätze	1000stel Miteigentumsanteile
GR 1		0,46
GR 2		0,46
GR 3		0,46
GR 4		0,46
GR 5		0,46
G 1 - G 80	je	0,46
G 83		0,46

Ausfertigung im Auszug

Urk.R.Nr. 1522/89/S
vom 8.Dezember 1989

K A U F V E R T R A G

Heute, den achten Dezember
eintausendneunhundertneunundachtzig
8.Dezember 1989
erschieden vor mir,

Dr.Hartmut S c h ö n e r ,
Notar in München,
in der Geschäftsstelle in 8000 München 2,
Sendlinger Straße 19:

1. Herr Stephan M e c k e l ,
geboren am 27.August 1951,
und seine Ehefrau,
Frau Martina M e c k e l ,
geborene Bienhaus, geb. am 25.4.1952,
beide wohnhaft Amperpettenbacherstraße 3 H,
8048 Haimhausen,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend,
ausgewiesen durch ihre deutschen Reisepässe,
2. Herr Justo H a u s e r ,
geboren am 05. Dezember 1938,
und Frau Dr. Ingeborg H a u s e r ,
geborene ^{Libnes} , geboren am 18. April 1939,
beide wohnhaft Döllingerstraße 21, 8000 München 19,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend,
ausgewiesen durch *Reisepässe (aus Wien) (Herr Hausers) und durch*
dt. Reisepass (Frau Dr. Hausers)

- 2 -

Auf Ansuchen beurkunde ich nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt gemäß den vor mir bei gleichzeitiger Anwesenheit abgegebenen Erklärungen der Beteiligten folgenden

K a u f v e r t r a g :

I.

Grundbuchstand

Die Ehegatten Stefan und Martina M e c k e l sind Eigentümer je zur Hälfte des folgenden Vertragsgegenstandes:

1. 10,8/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Haimhausen
Fl.Nr. 16 Amperpettenbacher Straße 3 ff,
Hauptstraße 25 ff
Wohn- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage
Hofraum, Garten zu 0,7144 ha

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung im Erd- und 1. Obergeschoß im Anwesen Amperpettenbacher Straße 3 h,
2. 1/168 Miteigentumsanteil am Grundstück
Fl.Nr. 16/3 Mühlbachweg, Straße zu 0,0802 ha,
3. 1/168 Miteigentumsanteil am Grundstück
Fl.Nr. 16/4 Am Mühlbachweg, Weg zu 0,0047 ha,
4. 5,3/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Haimhausen
Fl.Nr. 16 Amperpettenbacher Straße 3 ff,
Hauptstraße 25 ff

- 3 -

- Wohn- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage
Hofraum, Garten zu 0,7144 ha
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung im 1. Untergeschoß im Anwesen Amperpettenbacher Straße 3 h,
5. 1/168 Miteigentumsanteil am Grundstück
Fl.Nr. 16/3 Mühlbachweg, Straße zu 0,0802 ha,
6. 1/168 Miteigentumsanteil am Grundstück
Fl.Nr. 16/4 Am Mühlbachweg, Weg zu 0,0047 ha,
7. 0,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Haimhausen
Fl.Nr. 16 Amperpettenbacher Straße 3 ff,
Hauptstraße 25 ff
Wohn- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage
Hofraum, Garten zu 0,7144 ha
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G 25 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz im Anwesen Amperpettenbacher Straße 3 h,
8. 1/168 Miteigentumsanteil am Grundstück
Fl.Nr. 16/3 Mühlbachweg, Straße zu 0,0802 ha,
9. 1/168 Miteigentumsanteil am Grundstück
Fl.Nr. 16/4 Am Mühlbachweg, Weg zu 0,0047 ha,
10. 0,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Haimhausen
Fl.Nr. 16 Amperpettenbacher Straße 3 ff,
Hauptstraße 25 ff
Wohn- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage
Hofraum, Garten zu 0,7144 ha

- 4 -

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G 26 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz im Anwesen Amperpettenbacher Straße 3 h,

11. 1/168 Miteigentumsanteil am Grundstück
Fl.Nr. 16/3 Mühlbachweg, Straße zu 0,0802 ha,
12. 1/168 Miteigentumsanteil am Grundstück
Fl.Nr. 16/4 Am Mühlbachweg, Weg zu 0,0047 ha,

Zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 20 und 36 gehört jeweils der darüberliegende Speicher.

Der Vertragsgegenstand ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Dachau für

H a i m h a u s e n
Band 54 Blatt 2087.

Die Vertragsteile geben das Baujahr des Vertragsobjektes mit 1985 an.

Lediglich für die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wird die Wohn-(Nutz-)fläche des Vertragsobjektes mit ca. ~~120~~¹²⁴/m² angegeben.

anhand
Grundbuchbelastungen:

in
Der bezeichnete Vertragsgegenstand ist wie folgt belastet:

Abteilung II

Geh- und Fahrrecht für

- a) jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 20/2,
 - b) Freistaat Bayern,
- eingetragen am Grundstück Flst. Nr. 16/3;

- 5 -

Mischwasserkanalrecht für die Gemeinde Haimhausen,
eingetragen am gesamten Vertragsgegenstand;

Geh- und Fahrrecht für

- a) jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 20/3,
 - b) Freistaat Bayern,
- eingetragen am Grundstück flst. Nr. 16/3;

Gewerbebetriebsbeschränkung für jeweilige Eigentümer
von Flst. Nr. 126,
eingetragen an den Wohnungen und Garagen;

Gehrecht, Mitbenützungsrecht für jeweilige Eigentümer
von Flst. Nr. 16/6 ff.,
eingetragen an den Wohnungen und Garagen;

Grunddienstbarkeit - Recht auf Duldung der gewerbe-
bedingten Geräuschbelästigung - für jeweiligen Eigentü-
mer vom Blatt 2136 (Sondereigentumseinheit Nr. 81),
eingetragen an den Wohnungen und den Garagen;

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Mitei-
gentümer : Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft
nach § 1010 BGB,
eingetragen an Flst. Nr. 16/3 und 16/4.

Abteilung III

240.000,-- DM Buchgrundschuld für die Kreissparkasse
München,

74.900,-- DM Buchgrundschuld für die Westdeutsche
Landesbank Girozentrale, Düsseldorf/Mün-
ster.

ANTSGERICHT DACHAU
-GRUNDBUCHAMT-

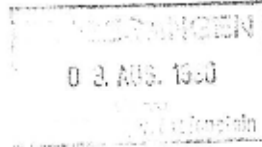
8060 Dachau, 02.08.1990
Schloßplatz 9
Tel.: 08131/4041-43

Notare
Dr. Schöner/ von Grafenstein
Sendlinger Str. 19

Bei allen Anfragen bitte die
Geschäfts-Nr. HA-2087-14 angeben!

8000 München 2

UrNr. 1522/89/2



Eigentümer : Meckel Stefan und Martina, geb. Bienhaus - zu je 1/2-
neuer Eigentümer: siehe Mitteilungstext, Döllingerstr. 21
Flurnummer : 10,8/1000 MEA, 5,3/1000 MEA u. 0,46/1000 MEA je an Fl.Nr.
16 verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 25 Wohnung
Nr. 1 und Tiefgarage Nr. G 25 und G 26 im Aufteilungsplan
1/168 MEA an Fl.Nr. 16/3 und 16/4
Gemarkung : Haimhausen

Sehr geehrter Empfänger!

An der nachstehend genannten Grundbuchstelle sind Grundbucheintragungen erfolgt.
Der Wortlaut der Eintragungen ist zu Ihrer Kenntnisnahme nachstehend abgedruckt.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Grundbuchamt

Diese Mitteilung wurde maschinell erstellt und ist nicht unterschrieben.

Eintragungsmitteilung Seite : 2
zu Geschäfts-Nr : HA-2087-14

Grundbuch von Haimhausen Band 54 Blatt 2087

Erste Abteilung (Spalten 1 bis 4)

LNrE	Eigentümer	LNrG	Grundlage der Eintragung
------	------------	------	--------------------------

3 a	H a u s e r Justo, * 5.12. 1938,	1-13	Auflassung vom 8.12.1989; eingetragen am 02.08.1990.
b	Dr. H a u s e r Ingeborg, geb. Löbner, * 18.4.1939, München		Gollesch Brückner

- zu je 1/2 -

Zweite Abteilung (Spalten 6 und 7)

LNr1	Löschungen
------	------------

10	Gelöscht am 02.08.1990
----	------------------------

	Gollesch Brückner
--	-------------------

Dritte Abteilung (Spalten 8 bis 10)

LNr1	Betrag	Löschungen
------	--------	------------

3	240.000 DM	Gelöscht am
4	74.900 DM	02.08.1990

	Gollesch	Brückner
--	----------	----------

+++ ENDE DER EINTRAGUNGSMITTEILUNG +++

Blatt Nr.

2087

Amtsgericht Dachau

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Haimhausen DAH Blatt 2087 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 16.11.1996. Mueller

Grundbuch

von

Haimhausen

Band 54 Blatt 2087

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

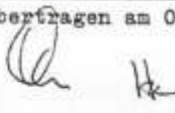
000134
Blatt 02 von 10

GS 121 Bay. 6. 1971

Dachau Haimhausen 2087 · Geändert am 08.07.2015 · Ausdruck vom 04.09.2023 · Seite 2/18

Dachau

Amtgericht **Haimhausen** Band **5** Blatt **2087** Bestandsverzeichnis Einlegebogen R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12	Von Bd. 51 Bl. 2009 übertragen am 06. 08.1984. 		

Fortsetzung auf Einlegebogen

2

Dachau Haimhausen 2087 · Geändert am 08.07.2015 · Ausdruck vom 04.09.2023 · Seite 4/18

Dachau

Amtsgericht
Grundbuch von **Haimhausen** Band **54** Blatt **2087** Bestandsverzeichnis Einlegebogen

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz anzugeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
		Gemäß Bewilligung vom 04.07.1984; übertragen von Bl. 2009; eingetr. 06.08.1984.				
5 zu 4	-	1/168 16/3	Miteigentumsanteil an Grundstück Mühlbachweg, Straße	0	08	02
6 zu 4	-	1/168 16/4	Miteigentumsanteil an Grundstück Am Mühlbachweg, Weg	0	00	47
7	-	0,46/1000 <u>16</u>	Miteigentumsanteil an Grundstück <u>Amperpettenbacher Straße 3, Wohnhaus (tlw. auf Flst. 18, überbaute Fläche = 5m²), Wirtschaftsgebäude, Bauplatz</u>	0	71	44
		<u>Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzungsanteil</u> verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. G 25 im Aufteilungsplan und durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 2064-2143) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Gemäß Bewilligung vom 04.07.1984; übertragen von Bl. 2009; eingetr. 06.08.1984.				
8 zu 7	-	1/168 16/3	Miteigentumsanteil an Grundstück Mühlbachweg, Straße	0	08	02
9 zu 7	-	1/168 16/4	Miteigentumsanteil an Grundstück Am Mühlbachweg, Weg	0	00	47

000134
Blatt 04 von 10

G 5 122 Bay. S. 1969

Dachau Haimhausen 2087 · Geändert am 08.07.2015 · Ausdruck vom 04.09.2023 · Seite 5/18

Amtsgericht Grundbuch von		Dachau Haimhausen.		Band 4	Blatt 2087	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 33
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
10	-	0,46/1000	Miteigentumsanteil an Grundstück <u>16</u> <u>Amperpettenbacher Straße 3, Wohn- haus (tlw. auf Flst. 18, überbaute Fläche = 5m²), Wirtschaftsgebäude, Bauplatz</u> <u>Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzungsanteil</u> verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragen- stellplatz Nr. G 26 im Aufteilungsplan und durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 2064-2143) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Gemäß Bewilligung vom 04.07.1984; übertragen von Bl. 2009; eingetr. 06.08.1984.	0	71	44	
<u>11</u> zu 10	-	1/168 16/3	Miteigentumsanteil an Grundstück Mühlbachweg, Straße	0	08	02	
<u>12</u> zu 10	-	1/168 16/4	Miteigentumsanteil an Grundstück Am Mühlbachweg, Weg	0	00	47	
<u>13</u> zu 1,4 7,10	-		Zum Sondereigentum der Wohnungen Nr. 20 und 36 gehört jeweils der darüber liegende Speicher; Bew. 12.11.84. Der Tiefgaragenstellplatz Nr. G 93 hat nun die Nr. G 105. Weiter beschränkt durch die zu den Miteigentumsanteilen (Bl. 2236 - 2246) gehörenden Sondereigentumsrechte; Bew. 26.7.85 und 31.10.85; eingetragen am 13.01.1986. <i>Sh</i> <i>Bia</i> <u>Zu Nr. 1,4,7,10</u> <u>Amperpettenbacher Straße</u> <u>3,3a,3b,3c,3d,3e,3f,3g,3h,3i,3k, 5 und</u> <u>7,</u> <u>Wohngebäude, Hofraum</u> VN Nr. 850: Sp. 3c berichtigt am 20.02.1987. <i>Stedw B</i>				

000134
Blatt 05 von 10

GS 122 Bay. S. 1969

Dachau Haimhausen 2087 - Geändert am 08.07.2015 - Ausdruck vom 04.09.2023 - Seite 7/18

Amtsgericht Dachau
Grundbuch von Haimhausen Band 54 Blatt 2087 Bestandsverzeichnis Einlagebogen 4

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	m ²
1	2	3		4		
		16	Amperpettenbacher Str. 3, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3k, 5 und 7 Hauptstr. 25, 25a, 25b, 25c, 27, 27a und 27 b Wohn- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage Hofraum, Garten Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzentheil VN 870; Sp. 3c berichtigt am 26.11.87. <i>efoch</i> <i>aaß</i>	0	71	44

000134
Blatt 06 von 10

GS 122 Bay. S. 1969

Dachau Haimhausen 2087 - Geändert am 08.07.2015 - Ausdruck vom 04.09.2023 - Seite 9/18

Dachau		2087	
Amtsgericht Grundbuch von Haimhausen		Band 54 Blatt Erste Abteilung Einlagebogen <input checked="" type="checkbox"/>	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a b	Firma "Bichler Bauunternehmen GmbH", Großnöbich, Bichler Gertraud, geb. 05.07.1959, Großnöbich, - als Gesellschafter des bürgerlichen Rechts -	1,4 7,10 2,3, 5,6,8,9, 11,12	Bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG im Eigentum übertragen; im Eigentum übertragen; eingetr. 06.08.1984.
2a b	Meckel Stefan, geb. 27.08.1951, Meckel Martina, geb. Bienhaus, geb. 25.04.1952, Haimhausen - zu je 1/2 -	1-13	Auflassung vom 18.04.86; eingetr. 20.05.1986.
3a b	Häuser Justo, * 5.12.1938, Dr. Häuser Ingeborg, geb. Löbner, * 18.4.1939, München - zu je 1/2 -	1-13	Auflassung vom 8.12.1989; eingetragen am 02.08.1990. Gollesch Brückner

000134
Blatt 07 von 10

GS 123 Bay. S. 07

Dachau Haimhausen 2087 · Geändert am 08.07.2015 · Ausdruck vom 04.09.2023 · Seite 11/18

Dachau

2087

Amtsgericht
Grundbuch von

Haimhausen

Band 5 4 Blatt

Zweite Abteilung

Einlagebogen

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2 5,8,11,	Geh- und Fahrtrecht für a) jeweiligen Eigentümer von Flst. 20/2 b) Freistaat Bayern; Bew. 22.08.1968; a) und b) im Gleichrang; eingetr. 13.09.1968;
2	1-3 4-12,	Mischwasserkanalrecht; für Gemeinde Haimhausen; Bew. 10.03.1975; eingetr. 25.04.1975;
3	1,4, 7,10	Geh- und Fahrtrecht; für jeweiligen Eigentümer von Flst. 20/4; Bew. 06.05.1976; eingetr. 07.07.1976;
4	2,5, 8,11,	Geh- und Fahrtrecht für a) jeweiligen Eigentümer von Flst. 20/3 b) Freistaat Bayern; Bew. 12.11.1980; a) und b) im Gleichrang; eingetr. 18.11.1980;
5	1,4, 7,10,	Gewerbebetriebsbeschränkung; für jeweilige Eigentümer von Flst. 126; Bew. 04.09.1980; Rang vor Abt. III/1; eingetr. 09.02.1984;
6	1,4, 7,10,	Gehrecht, Mitbenützungerecht; für jeweilige Eigentümer von Flst. 16/6, 16/7, 16/8, 16/9, 16/10; Bew. 23.02.1984; eingetr. 12.03.1984. 1 bis 6 übertragen am 06.08.1984;
7	1,4, 7,10,	Grunddienstbarkeit -Recht auf Duldung der gewerbebedingten Geräuschbelästigung-; für jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Bl. 2136 (Sondereigentumseinheit Nr. 81); Bew. 04.07.1984; eingetr. 06.08.1984.
8	1-12	Auflassungsvormerkung; für Meckel Stephan geb. 27.8.51 und Meckel Martina, geb. Bienhaus, geb. 25.4.52, München 40; je zu 1/2; Bew. 16.7.84; Rang nach Abt. III/3; eingetr. 13.8.84.
9	2,3,5,6, 8,9,11,12	Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; Bew. 06.08.84; eingetr. 18.02.1986.

000134
Blatt 08 von 10

GS 124 Bay. 5. 1969

Dachau Haimhausen 2087 · Geändert am 08.07.2015 · Ausdruck vom 04.09.2023 · Seite 13/18

Amtsgericht Dachau
 Grundbuch von Haimhausen Band 54 Blatt 2087 Zweite Abteilung Einlagebogen
2/

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
10	1-13	<p>Auflassungsvormerkung für Hauser Justo, geb. 5.12.38 und Dr. Hauser Ingeborg, geb. Löbner, geb. 18.4.39, München, zu je 1/2; Bewilligung vom 08.12.1989; eingetragen am 15.12.1989.</p> <p style="text-align: center;"><i>Hartwagner</i> Hartwagner</p> <p style="text-align: center;"><i>Kurz</i> Kurz</p>
11	1,4,7,10, 13	<p>Geh- und Fahrtrecht für</p> <p>a) den jeweiligen Eigentümer von Flst. 20/2</p> <p>b) den Freistaat Bayern;</p> <p>a) und b) im Gleichrang; gemäß Bewilligung vom 22.08.1968 URNr. 1784 Notar Kram, Dachau; eingetragen am 21.05.2007.</p> <p style="text-align: center;">Herzog</p>

000134
Blatt 09 von 10

G 5 124 Bay. 5. 1967

Dachau Haimhausen 2087 · Geändert am 08.07.2015 · Ausdruck vom 04.09.2023 · Seite 15/18

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 08.11.2017

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Amperpettenbacher Str. 3-7, 3a-k, Hauptstr. 25-27, 25a-c, 27a-b · 85778 Haimhausen	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1984	
Baujahr Anlagentechnik	1984	
Anzahl Wohnungen	77	
Gebäudenutzfläche (A _N)	7187,64 m ²	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Ch. Haupt für
BFW Werner Völk GmbH
Drosselgasse 5
82166 Gräfelfing



09.11.2007

Datum

Haupt
Unterschrift des Ausstellers

110896

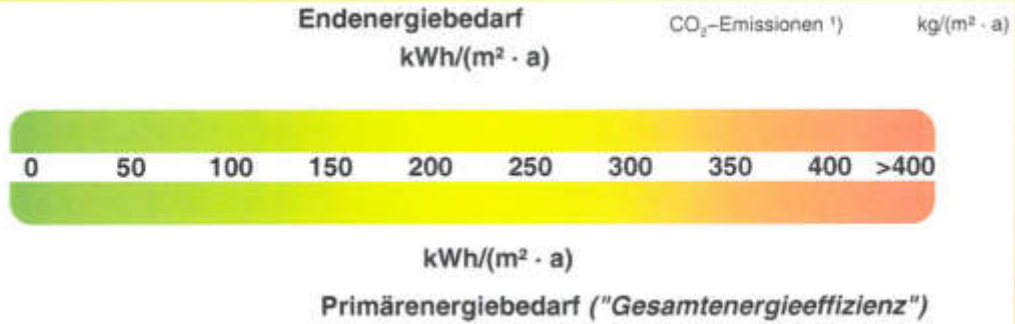
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	Gebäude Ist-Wert H_T ³⁾	$\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
EnEV-Anforderungswert	$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	EnEV-Anforderungswert H_T ³⁾	$\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ für			Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach §5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

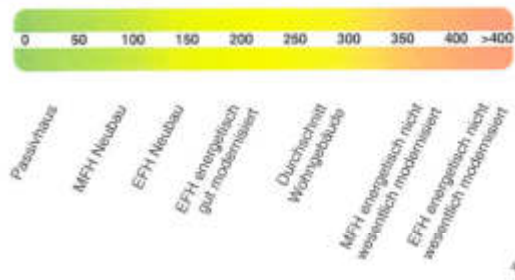
- Heizung Warmwasser
- Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nj}).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
159.4 kWh/(m²·a)



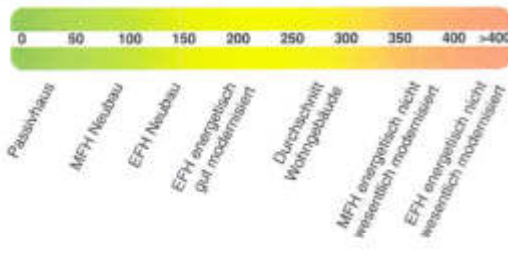
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warm-Wasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² · a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl	01.01.2004	31.12.2004	1185380	185631	0.986	137.1	25.8	162.9
Heizöl	01.01.2005	31.12.2005	1197310	174927	0.950	135.2	24.3	159.5
Heizöl	01.01.2006	31.12.2006	1123360	171425	0.996	132.0	23.8	155.8
Durchschnitt								159.4

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m² · a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

110956

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse Amperettenbacher Str. 3-7, 3a-k, Hauptstr. 25-27, 25a-c, 27a-b 85778 Haimhausen
Hauptnutzung / Gebäudekategorie Wohngebäude

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich

sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Heizung	Heizanlage modernisieren

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² · a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m ² · a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² · a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

Dipl.-Ing. Ch. Haupt für
BFW Werner Völk GmbH
Drosselgasse 5
82166 Gräfelfing



09.11.2007

Datum

Haupt
Unterschrift des Ausstellers

110896