

Diplom-Ingenieur (Assessor)

**Helmut Bünger**

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17  
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

Internet: [www.gutachten-buenger.de](http://www.gutachten-buenger.de)

E-Mail: [info@gutachten-buenger.de](mailto:info@gutachten-buenger.de)

Datum: 22.07.2024

Az.: WGA 789-24

**Az. des Gerichts: 1514 K 273/23**

## GUTACHTEN



über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des Versteigerungsobjekts des im Grundbuch des Amtsgerichts München von Haar eingetragenen **2/16-Anteils** an dem **48/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Haar, FINr. 329/5, Ladehofstraße 4, 85540 Haar, verbunden mit dem **Sondereigentum an Tiefgarage Nr. 12** (Stellplatz Nr. 1)

Der **Verkehrswert des Versteigerungsobjekts** wurde zum Stichtag **19.07.2024** ermittelt zu

**22.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 13 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form.....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	6
3	Beschreibung des Gebäudes .....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
3.2	Beschreibung Tiefgarage.....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	7
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	8
3.2.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .	8
3.3	Beschreibung Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 1.....	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	9
4.1	Grundstücksdaten .....	9
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	9
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.4	Vergleichswertermittlung für den KFZ-Stellplatz Nr. 1.....	10
4.4.1	Vergleichswertberechnung .....	10
4.5	Verkehrswert für den Tiefgarage Nr. 1 .....	11
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	12
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug).....	12
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	12
6	Verzeichnis der Anlagen.....	13

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an einer Tiefgarage
Objektadresse:	Ladehofstr. 4, 85540 Haar
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Haar, Band 142, Blatt 5031, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	48/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Haar, FINr. 329/5, Ladehofstraße 4, Gebäude- und Freifläche zu 914 m <sup>2</sup> , verbunden mit Sondereigentum an Tiefgarage Nr. 12 lt. Aufteilungsplan
Besonderheiten:	keine

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts München vom 20.03.2024 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben angegebenen Beschlagnahmeobjekts angeordnet
Wertermittlungstichtag:	19.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	19.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige Helmut Bürger
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 vom 24.03.2023</li><li>• Grundbuchauszug vom 19.02.2024</li><li>• Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen vom 22.06.1993</li><li>• Vergleichspreise vom Gutachterausschuss im Landkreis München</li><li>• Straßenkarte und Stadtplan</li><li>• Auskünfte bei der Hausverwaltung</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Haar (ca. 19.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrten:</u> A 99 Autobahnring München-Ost, Anschlussstelle Haar (ca. 2,5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> S-Bahnhof München-Haar (in unmittelbarer Nähe)  <u>Flughafen:</u> München Franz-Joseph-Strauß (ca. 45 km entfernt)
innerörtliche Lage:	im Zentrum der Gemeinde Haar in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof gelegen; die Entfernung zur Innenstadt (Marienplatz) beträgt ca. 11 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten usw. in der näheren Umgebung vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; durchschnittliche Wohnlage (gem. Mietspiegel München)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser; offene, 2-3-geschossige Bauweise vorherrschend
Beeinträchtigungen:	Verkehrsgeräusche von der Ladehofstraße
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 21 m <u>Grundstückstiefe:</u> ca. 43 m  <u>Grundstücksgröße:</u> FINr. 329/5, Größe: 914 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)  <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
derzeitige Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage bebaut.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Verbindungs- und Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, mit Gehwegplatten; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss; Fernsehkabel- und Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Tiefgarage auf der Westseite; das Grundstück ist eingefriedet mit Drahtzäunen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar und zu vermuten
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor; in dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 19.02.2024 vor. Hiernach stehen in Abteilung II des Grundbuchs von Haar, Blatt 5031 folgende Eintragungen:
lfd. Nr. 1:	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 316 1/6, nach dem Stande vor Vollzug des Mess. Verz. 169/28 des Grundstücks FINr. 316 1/7, nach dem Stande vor Vollzug des Mess. Verz. 169/28 gemäß Bewilligung vom 05.12.1917
lfd. Nr. 2:	Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB
lfd. Nr. 3:	Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB für Stellplatz Nr. 9
lfd. Nr. 4, 5:	Rückauffassungsvormerkungen – Anspruch bedingt – (für die Voreigentümer)
lfd. Nr. 9:	Zwangsversteigerungsverfahrensvermerk

Anmerkung:

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. 1 ist vermietet; sonstige nicht eingetragene Lasten sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 81 mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- zwingend 2 Vollgeschosse
- Maß der baulichen Nutzung: GFZ = 0,6; GRZ = 0,30
- offene Bauweise
- Walmdach oder Zeltdach;

Vorhaben sind sprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu beurteilen

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß 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 und der verbindlichen Bauleitplanung wurde 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. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

### 3 Beschreibung des Gebäudes

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung des Gemeinschaftseigentums und insbesondere die Baubeschreibungen aus den vorliegenden Bauakten.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Beschreibung Tiefgarage

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Auf dem Grundstück FINr. 329/5 befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 16 KFZ-Stellplätzen; die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Ladehofstraße.

Gebäudeart:	Tiefgaragengebäude unter Grundstücksfreifläche; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1993
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Kelleraußenwände:	Stahlbeton
Umfassungswände der Geschosse:	24 cm Ziegel
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach Tiefgarage:	Flachdach, begrünt mit Gartenanlagen
Ausstattung:	14 PKW-Stellplätze auf Doppelparkern, 2 Einzelstellplätze; überdeckte Zu- und Abfahrt mit elektrischem Rolltor aus Aluminium mit Funk-Fernbedienung; Ausgang zum Haus über Schleuse, mechanisch entlüftet; Betonboden; Wände und Decke mit Farbanstrich

Modernisierungen: keine wertrelevanten bekannt

### 3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung aus dem Baujahr: durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen; Klingel- und Gegensprechanlage; Telefonanschluss; Kabelfernsehanschluss im Haus

Heizung: Gas-Zentralheizung; in der Tiefgarage besteht keine Heizung

Lüftung: keine Lüftungsanlage, sondern Lüftung über Lüftungsschächte

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

besondere Bauteile: keine vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: keine bekannt

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: der bauliche Zustand ist gut; es besteht kein Unterhaltungsstau

### 3.3 Beschreibung Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 1

Lage im Gebäude: der Tiefgaragenstellplatz Nr. 1 liegt in der in der Tiefgarage direkt links neben der Zufahrtsrampe

Ausstattung: vollwertiger Kfz-Stellplatz (kein Duplex)

Zustand: gut; es besteht kein Unterhaltungsstau

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **2/16-Anteil** an dem **48/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Haar, FlNr. 329/5, Ladehofstraße 4, 85540 Haar, verbunden mit **Sondereigentum an Tiefgarage Nr. 12** (Stellplatz Nr. 1) ermittelt.

### 4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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 Beschaffenheiten 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 der Immobilie (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

### 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) hat sich für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Kfz-Stellplätzen durchgesetzt. Für die Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum werden Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen benötigt.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Teileigentums ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

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** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, da für die zu bewertende Objektart Tiefgarage keine hinreichend gesicherten Liegenschaftszinssätze bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden.

Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und dem Sachwert der Außenanlagen ermittelt.

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

Von den drei Verfahren kommt nach dem Vorgesagten nur das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Eine Bodenwertermittlung ist für das Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

#### 4.4 Vergleichswertermittlung für den KFZ-Stellplatz Nr. 1

##### 4.4.1 Vergleichswertberechnung

Der Vergleichswert des Teileigentums Tiefgarage wird auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für einen normalen, also vollwertigen Tiefgaragen-Stellplatz (kein Duplex) ermittelt.

Die Vergleichsverkäufe wurden in den Jahren 2023 bis Februar 2024 getätigt. Nach Aussage des Gutachterausschusses im Landkreis München sind die Preise für entsprechende Stellplätze in den letzten Jahren relativ konstant geblieben, so dass eine zeitliche Abhängigkeit der Kaufpreise nicht angezeigt ist.

Die 8 Vergleichsobjekte stammen aus Verkäufen in der Gemeinde Haar mit vergleichbaren Rahmenbedingungen (gleicher Parkplatzdruck im öffentlichen Straßenraum). Sieben Stellplätze waren unvermietet, ein Stellplatz vermietet, wobei bei KFZ-Stellplätzen keine Preisunterschiede aufgrund unterschiedlichem Vermietungszustand festzustellen sind.

Eine Anpassung der Vergleichskaufpreise hinsichtlich Lage und Vermietungszustand ist aus vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

Die Baujahre der Vergleichsobjekte lagen – soweit bekannt – in den 1970er Jahren; in diesem Zeitraum liegt auch das Baujahr des Bewertungsobjekts. Abhängigkeiten von geringen Baujahrunterschieden sind bei Verkäufen von Tiefgaragen-Stellplätzen in der Regel nicht festzustellen, so dass eine Anpassung aufgrund abweichendem Baujahr nicht erfolgt.

Es fließen alle 8 Preise in die Vergleichswertermittlung ein.

#### Vergleichswertermittlung für den Tiefgaragen-Stellplatz:

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung								
Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Kaufpreis	21.500	24.000	20.000	19.000	22.500	23.000	24.000	19.000
Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise	173.000 €							
Summe der Gewichte	: 8							
Vergleichswert für einen Tiefgarage	= 21.625 €							
	= <b>rd. 22.000 €</b>							

Der **Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 1** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2024 mit rd. **22.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5 Verkehrswert für den Tiefgarage Nr. 1

Der Vergleichswert wurde mit 22.000,00 € berechnet. Für den Verkehrswert sind gegebenenfalls zusätzliche wertbestimmende Einflüsse und Merkmale zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Werteeinflüsse bekannt. Der Verkehrswert entspricht damit dem errechneten Vergleichswert.

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **2/16-Anteil** an dem **48/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Haar, FINr. 329/5, Ladehofstraße 4, 85540 Haar, verbunden mit dem **Sondereigentum an Tiefgarage Nr. 12** lt. Aufteilungsplan:

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Haar</i>	<i>5031</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Haar</i>	<i>329/5</i>	

wird zum Wertermittlungstichtag 19.07.2024 aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

**22.000,00 €**

in Worten: **zweiundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Gräfelfing, den 22. Juli 2024

---

Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Bünger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 148), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Gutachterausschuss der Stadt München: Grundstücksmarktberichte für München 2022 und 2023

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Ortsplan von Haar mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundriss Tiefgarage
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Fotos Außenansichten
  - 4-2: Fotos Innenansichten

### ***Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung***

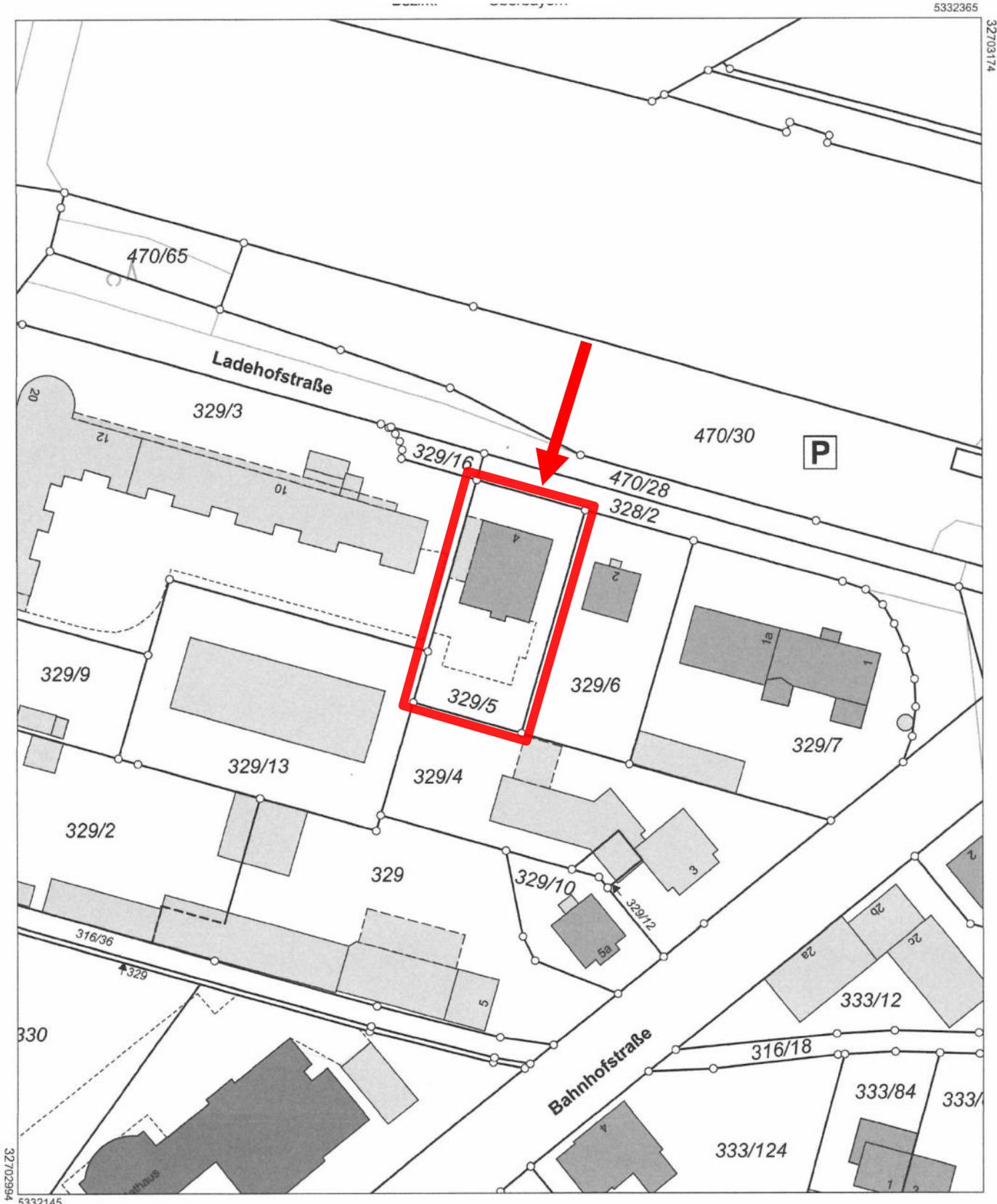
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

***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. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z.B. Makler) und /oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.***

Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Ortsplan von Haar mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

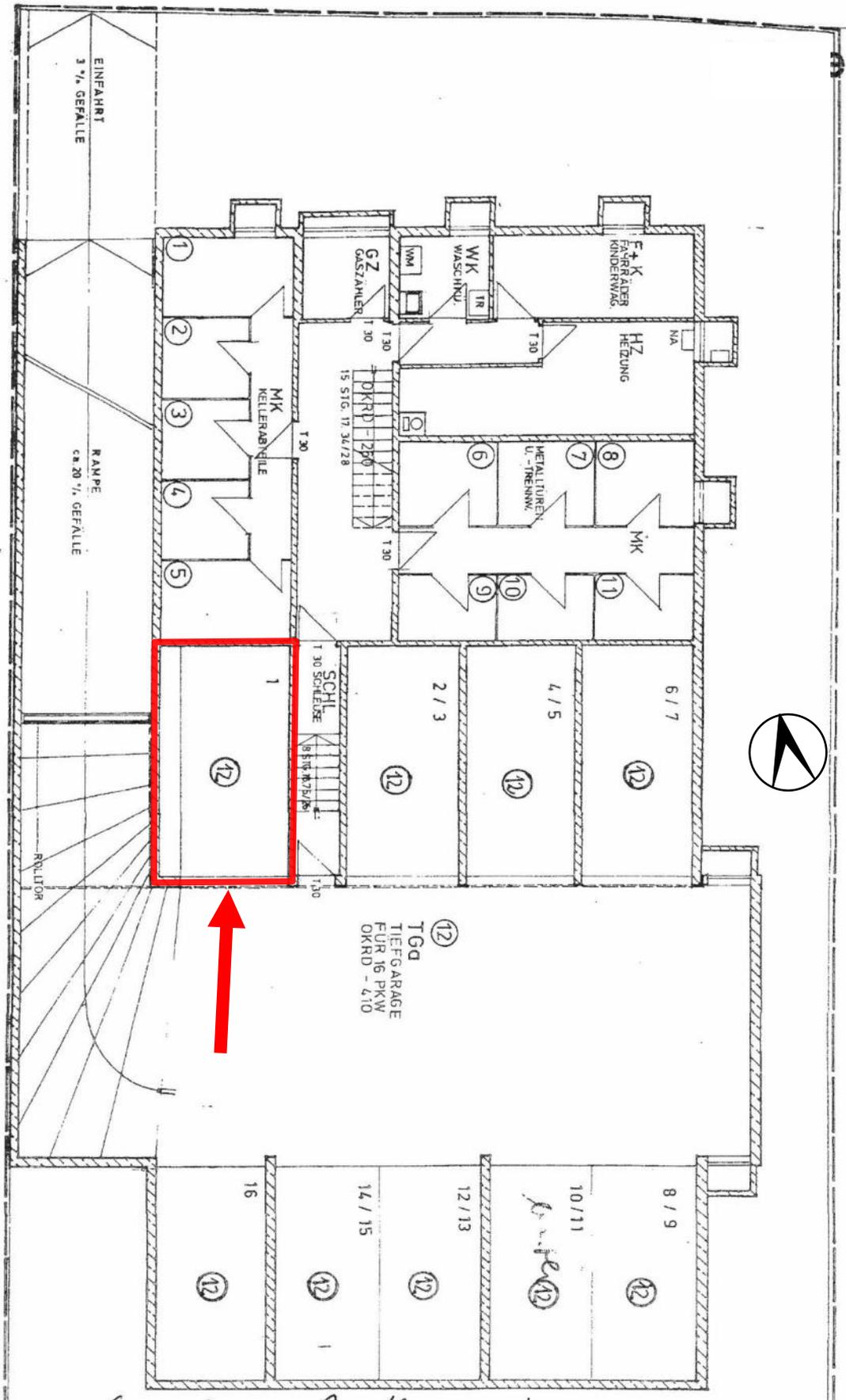


Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 3: Grundriss Tiefgarage



Grundriss Tiefgarage mit Kennzeichnung von Stellplatz Nr. 12

Ladehofstraße  
mit dem  
Bewertungsobjekt  
von Osten



Bewertungsobjekt  
Nordseite



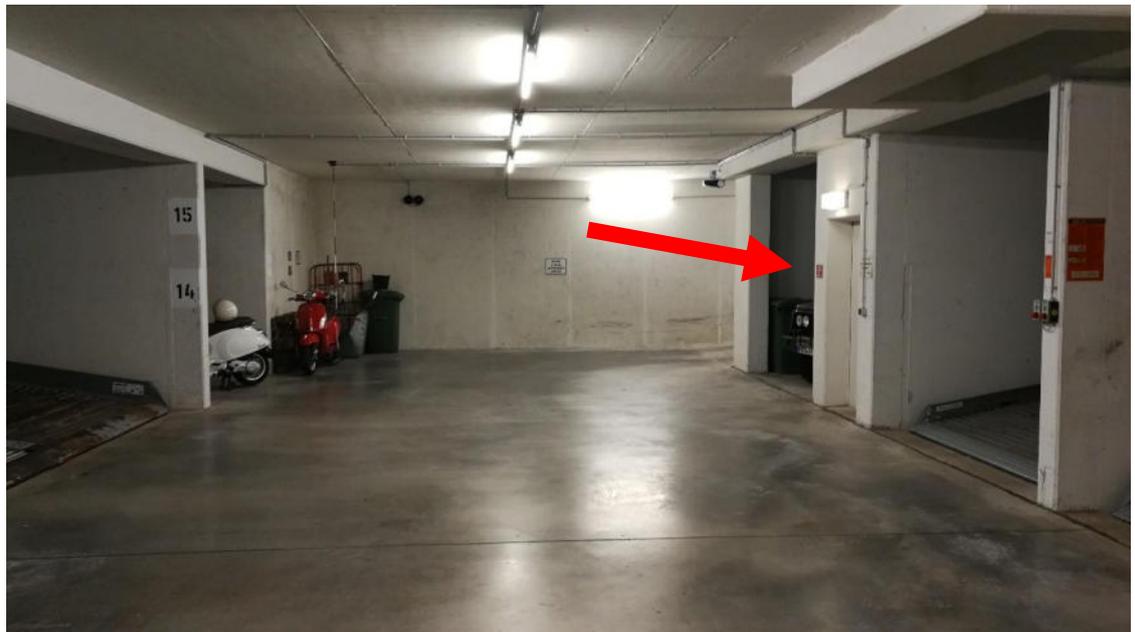
Bewertungsobjekt  
Nord- und  
Westseite



Anlage 4-2: Fotos Innenansichten



Stellplatz Nr. 1



Stellplatz Nr. 1

