

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 BauGB)

Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 2

**Nähe Oberes Straßfeld, 82065 Baierbrunn
Fl.-Nrn. 387/24 und 387/26, Gemarkung Baierbrunn**



Wertermittlungstichtag 12.06.2024

Verkehrswert 27.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Nymphenburger Str. 75, 80636 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 15.10.2024

Exemplar 4 von 4
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1. Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2. Auftraggeber.....	5
1.3. Zweck der Bewertung	6
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	7
1.7. Baulastenverzeichnis.....	7
1.8. Unterlagen	7
1.9. Mieter	8
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.....	8
1.11. Verwalter	8
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen.....	8
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	8
2. LAGE	9
2.1. Standort und Umfeld	9
2.2. Verkehrsanbindung.....	10
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG..	11
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2. Erschließung	11
3.3. Baurechtliche Situation	12
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	12
3.5. Denkmalschutz.....	13
3.6. Altlasten	13
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	14
4.1. Gebäudebeschreibung.....	14
4.2. Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 2.....	16
4.3. Befund.....	17
5. BEURTEILUNG.....	18
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	19
7. WERTERMITTLUNG.....	19

7.1. Vergleichswertverfahren.....	19
8. VERKEHRSWERT	21

Anlagen:

Anlage 1: Fotos	A1.1 – A1.5
Anlage 2: Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3: Lageplan, M 1: 1000	A3
Anlage 4: Luftbild	A4
Anlage 5: Aufteilungsplan	A5
Anlage 6: Grundbuchauszug	A6.1 – A6.4
Anlage 7: Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 21 Seiten, 7 Anlagen mit 15 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 2
Adresse:	Nähe Oberes Straßfeld, 82065 Baierbrunn
Grundstück:	Fl.-Nrn. 387/24 und 387/26, Gemarkung Baierbrunn
Grundstücksfläche:	278 m² - Fl.-Nr. 387/24 54 m² - Fl.-Nr. 387/26
Miteigentumsanteil:	1/19
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 28.05.2024 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungstichtag:	12.06.2024
Qualitätstichtag:	12.06.2024
Baujahr:	Genaues Baujahr nicht bekannt, vermutlich ca. 2015;
Vergleichswert:	rd. 27.000,00 €
Verkehrswert:	27.000,00 €

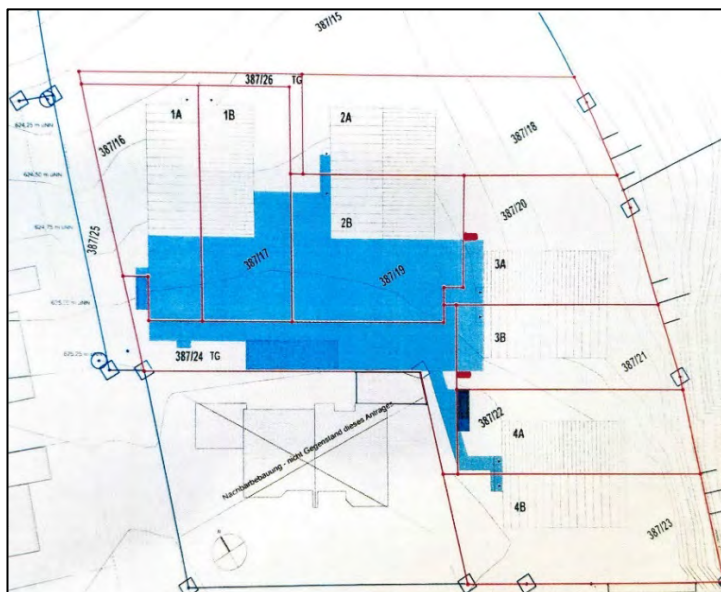
1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen 1/19 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nrn. 387/24 und 387/26, Gemarkung Baierbrunn, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 2.

Der TG-Stellplatz ist Nähe Oberes Straßfeld, 82065 Baierbrunn gelegen.

Die Tiefgarage überbaut auf die Fl.-Nr. 387/16, 387/17, 387/18, 387/19, 387/20 und 387/21. In der Bewilligung vom 16.12.2023 wurden Dienstbarkeiten zu Gunsten der Fl.-Nr. 387/26 und 387/24 zur Regelung der Grenzüberbauung im Rahmen der Errichtung der Tiefgarage bewilligt. Der Überbau ist der nachfolgenden Skizze (aus Bezugsurkunde/Teilungserklärung vom 16.12.2013, Anlage 1) zu entnehmen.



1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München,
Geschäftszeichen 1540 K 259/23, mit Schreiben vom 29.05.2024 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 12.06.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 12.06.2024, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung waren keine weiteren Verfahrensteilnehmer anwesend.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Flächen. Es wurden der Tiefgaragenstellplatz, das Gemeinschaftseigentum

und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 05.10.2023 beigelegt:

- Amtsgericht München, Grundbuch von Baierbrunn, Blatt 3793

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

Anmerkungen:

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

1.7. Baulastenverzeichnis

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

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Baierbrunn
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Aufteilungsplan aus Teilungserklärung
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Auskunft der Gemeinde Baierbrunn
- Auskunft des Landratsamtes München
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich Vermietung vor.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- 1/19 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 lt. Aufteilungsplan.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Eine Hausverwaltung ist nach Angabe der Gläubiger nicht bestellt.

Soweit bekannt, wird das Grundstück durch die Eigentümer selbst verwaltet.

Hierzu finden auch Eigentümerversammlungen mit Protokollführung statt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Nach Auskunft der Gläubiger liegen keine Rücklagen, Hausgelder, Wirtschaftspläne, etc. für die Tiefgarage vor.

In der Eigentümerversammlung vom 01.12.2023 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst. Gemäß Auskunft der Gläubigerin wurde die Anschaffung einer Flutbox beschlossen, um das Risiko einer Überflutung der Tiefgarage zu reduzieren. Die Anschaffungskosten betragen ca. 1.600,00 €.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Baierbrunn, Bahnhofstraße 2, 82065 Baierbrunn,
Telefon 089 – 744 150-0.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Baierbrunn im oberbayerischen Landkreis München. Die Gemeinde Baierbrunn ist ca. 15 km südwestlich des Zentrums von München gelegen.

Die Gemeinde Baierbrunn verfügt über ca. 3.500 Einwohner. Der Landkreis München verfügt über ca. 359.000 Einwohner.

Im Landkreis München waren mit Stand Mai 2024 ca. 6.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,5 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand Mai 2024 ca. 5,8 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist nahe der Straße Oberes Straßfeld gelegen. Die Straße Oberes Straßfeld ist eine Sackgasse, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße Oberes Straßfeld ist nicht gegeben. Gehwege sind nicht gegeben. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind vorhanden. Das Parken am Straßenrand ist in Teilbereichen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und überwiegend ausgebauten Dachgeschossen. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Grundstücke an.

In Baierbrunn sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen, weitere Einkaufsmöglichkeiten usw. befinden sich im ca. 5 km entfernten Pullach, im ca. 5 km entfernten Grünwald sowie in der nahegelegenen Landeshauptstadt München.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt kann das ca. 15 km entfernte Zentrum von München in nordöstlicher Richtung in ca. 30 Minuten angefahren werden. In östlicher Richtung ist die Anschlussstelle Oberhaching an die A995 vom Bewertungsobjekt ca. 12 km entfernt und in ca. 15 Minuten anfahrbar. Das Autobahnkreuz München-Süd liegt von der Anschlussstelle an die A995 ca. 3,5 km entfernt, von hier besteht Anschluss an die A99 (Ortsumfahrung München) und die A8 Richtung Salzburg. Der Anschluss an die A9 Richtung Berlin ist vom Bewertungsobjekt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 26 km gelegen. Die Anschlussstelle Schäftlarn an die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist vom Bewertungsobjekt aus in südwestlicher Richtung gelegen und über die B11 und weiter über die St2071 nach ca. 8 km in ca. 10 Minuten anfahrbar. Der Anschluss an die A96 Richtung Lindau ist vom Bewertungsobjekt in nördlicher Richtung nach ca. 14 km anfahrbar. Die Anbindung an den Individualverkehr ist für das Bewertungsobjekt insgesamt als befriedigend bis gut zu bewerten.

Die S-Bahnhaltestelle Baierbrunn ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1 km gelegen. Hier verkehrt die S-Bahnlinie S7, mit welcher der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 25 Minuten direkt anfahrbar ist. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an das S- und U-Bahn-Netz der Stadt München sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Verkehrsmittel sind als durchschnittlich zu bewerten.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 53 km entfernt und ist in ca. 55 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen ab der S-Bahnhaltestelle Baierbrunn in ca. 65-75 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden für den hier zu bewertenden TG-Stellplatz keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 387/24, Gemarkung Baierbrunn, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 278 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Tiefe beträgt ca. 39 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

Das Grundstück Fl.-Nr. 387/26, Gemarkung Baierbrunn, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 54 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die mittlere Breite beträgt ca. 1,5 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 26 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Straße Oberes Straßfeld und mittels Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) über das Grundstück Fl.-Nr. 387/25, Gemarkung Baierbrunn, gesichert.

Das Anwesen verfügt über einen Anschluss hinsichtlich Strom.

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

3.3. Baurechtliche Situation

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 387/26, Gemarkung Baierbrunn, handelt es sich um eine Wegefläche. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 387/24 befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Tiefgarage selbst überbaut auf die umliegenden Grundstücke, hierzu bestehen erforderliche Dienstbarkeiten. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Baierbrunn liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bewertungsgrundstücke sind im Innenbereich gelegen, somit ist baurechtlich § 34 BauGB maßgebend.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baierbrunn ist das vereinigte Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 387/26, Gemarkung Baierbrunn, handelt es sich um eine Wegefläche. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 387/24 befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Tiefgarage selbst überbaut auf die umliegenden Grundstücke, hierzu bestehen erforderliche Dienstbarkeiten. Das Baujahr ist nicht genau bekannt, die letzte Genehmigung erfolgte gemäß Auskunft der Gemeinde Baierbrunn ca. 2015.

Hinweis:

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

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

Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.6. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes München ist das vereinigte Grundstück Fl.-Nrn. 387/24 und 387/26, Gemarkung Baierbrunn, nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführt. Nach derzeitigem Stand hat das Landratsamt München auch keine Kenntnis, die einen Altlastenverdacht für das o.g. Grundstück begründen könnte.

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

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

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

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

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

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

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: Genaues Baujahr nicht bekannt, vermutlich ca. 2015;
Letzte baurechtliche Genehmigung ca. 2015;

Aufteilung in
Teileigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 16.12.2013;

Beschreibung:

Die Tiefgarage verfügt über Außenwände, Stützen und Träger aus Stahlbeton. Am Boden ist Betonsteinpflaster gegeben. Auf dem Dach der Tiefgarage befinden sich die Hausgärten und Terrassen der angrenzenden Wohnhäuser. Eine Abdichtung und ein entsprechender fachgerechter Aufbau der Tiefgaragendecke werden unterstellt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, welche teils innerhalb des Gebäudes Tiefgarage als betonierte Fläche gegeben ist und außerhalb des Gebäudes mit leichter Neigung und Betonsteinpflaster. Bei der Zufahrt ist ein elektrisch betriebenes Sektionaltor vorhanden, das Tor verfügt zur Belüftung über einen Gittereinsatz. Es ist eine Beleuchtung mittels Lampen vorhanden, welche mit Bewegungsmeldern gesteuert ist. Soweit ersichtlich, sind zu den an die Tiefgarage angrenzenden Doppelhaushälften jeweils Zugangstüren (Stahltüren mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss) gegeben.

Weiter ist die Tiefgarage über eine Außentreppe mit Betonstufen zugänglich. Bei der Treppe ist wandseitig ein Edelstahlhandlauf gegeben. Im Zugangsbereich ist eine Stahltüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss vorhanden. Beim Zugang der Treppe ist ein Metallgeländer mit einem Türchen aus pulverbeschichtetem Stahl gegeben.

Bei der Einfahrt zur Tiefgarage (Fl.-Nr. 387/24) ist eine Einhausung aus Betonwänden und einem Betondach gegeben. Die Außenwände sind mit Reibputz versehen bzw. glatt verputzt und gestrichen. Entsprechende Flachdachabdichtung wird für den Dachbereich unterstellt, zudem ist eine Dachbegrünung

ersichtlich. Die hier vorhandene Wegefläche und Zufahrt ist mit Betonsteinplatten befestigt. Im Bereich des Weges sind Lampen aufgestellt. Die Wegefläche Fl.-Nr. 387/26 ist vergleichbar ausgestattet. Die Wegeflächen auf Fl.-Nr. 387/24 und 387/26 dienen auch als Zugang zu den Doppelhaushälften bzw. den Gärten der Doppelhaushälften.

Gemäß der Information eines weiteren Eigentümers eines TG-Stellplatzes war die Tiefgarage bei einem Starkregen mit ca. 10 cm Wasser überschwemmt. Ursache war, soweit bekannt, dass durch den Boden Wasser in die Tiefgarage hineingedrückt ist.

4.2. Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 2

Der TG-Stellplatz, gemäß Aufteilungsplan mit Nr. 2, ist an der Wand mit Nr. 2 beschrieben. Der TG-Stellplatz Nr. 2 ist gut anfahrbar. Der Stellplatz ist am Boden mit Betonsteinpflaster (wie Drainpflaster) befestigt.

4.3. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsaufklärung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit ersichtlich, in einem durchschnittlichen und ordentlichen Zustand.
- Gemäß vorliegender Information war die Tiefgarage bei einem Starkregen mit ca. 10 cm Wasser überschwemmt.

Sondereigentum:

- Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Die angeführten Schäden bzw. der Zustand des Gebäudes werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich zusammenfassend um eine durchschnittliche Lage im Landkreis München.

Bebauung:

Auf dem vereinigten Grundstück Fl.-Nrn. 387/24 und 387/26, Gemarkung Baierbrunn, befindet sich eine Tiefgarage. Die Tiefgarage überbaut auf umliegende Grundstücke. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beschaffenheit:

Ebenerdiger TG-Stellplatz, durchschnittlich gut anfahrbar.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als durchschnittlich beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten des Verkaufs werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

Für die Bewertung des hier vorliegenden Tiefgaragenstellplatzes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen und hieraus der Verkehrswert abgeleitet.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München macht keine Angaben zu Verkaufspreisen von Tiefgaragenstellplätze.

Die nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher hierzu Angaben macht, ist der Gutachterausschuss der Stadt München.

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Immobilienmarktbericht 2023 für Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit den Baujahren 2000 – 2020 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 27.000 € mit einer Spanne von 12.000 € – 40.000 € an.

Eine Recherche der Angebote von TG-Stellplätzen im Landkreis München ergab folgende Angebote.

Nr.	Ort	Art	Bau- jahr	€ pro Stellplatz
1	Unterhaching	TG-Stellplatz	1972	12.500,00
2	Grasbrunn	TG-Stellplatz	2022	30.000,00
3	Kirchheim	TG-Stellplatz	2008	19.500,00
4	Unterföhring	TG-Stellplatz	2007	23.000,00
5	Ottobrunn	TG-Stellplatz	2024	25.000,00
6	Haar	TG-Stellplatz	1970	12.900,00
7	Garching	TG-Stellplatz		30.000,00
8	Taufkirchen	TG-Stellplatz	2020	35.000,00

Ohne Berücksichtigung der der älteren TG-Stellplätze mit Baujahren 1970 und 1972 liegt die Preisspanne bei 19.500,00 € – 35.000,00 €, das arithmetische Mittel liegt bei rd. 27.000,00 €

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichszahlen und unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und des Zustandes wird der Wert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 2 mit rd. 27.000,00 € beurteilt.

**Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan
Nr. 2 zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 beträgt rd. 27.000,00 €**

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 für das Bewertungsobjekt folgender Wert ermittelt.

Vergleichswert: rd. 27.000,00 €

Der Vergleichswert basiert auf den Vergleichsdaten des Gutachterausschusses der Stadt München sowie auf der Auswertung der aktuellen Marktsituation für Tiefgaragenstellplätze. Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1/19 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nrn. 387/24 und 387/26, Gemarkung Baierbrunn, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 2 bezeichnet, Nähe Oberes Straßfeld, 82065 Baierbrunn, zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

27.000,00 €

(i. W.: siebenundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

München, den 15.10.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

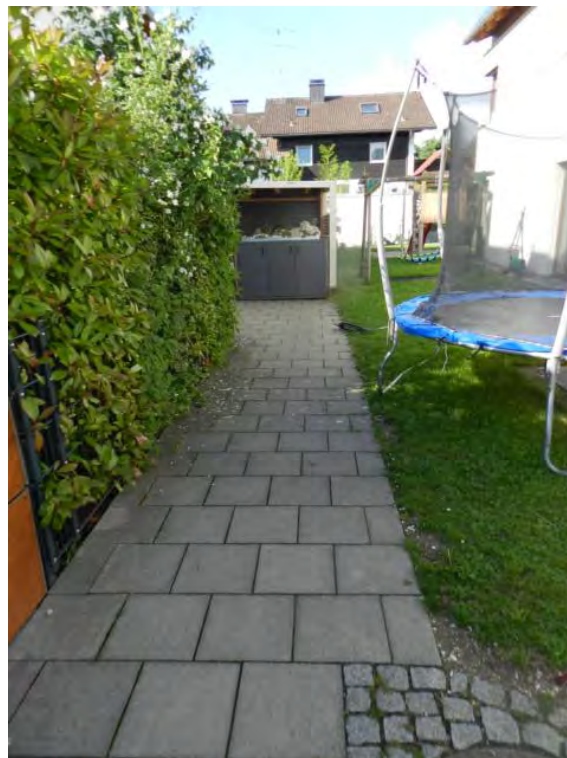
Anlage 1

Fotos

A 1.1



Fl.-Nr. 387/26



Fl.-Nr. 387/26

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Fl.-Nr. 387/24



Fl.-Nr. 387/24; TG-Ein-/Ausfahrt

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Fl.-Nr. 387/24



Fl.-Nr. 387/24

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Außentreppe Tiefgarage



TG-Ein-/Ausfahrt

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Tiefgarage



TG-Stellplätze Nr. 1 und 2

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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

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

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

Anlage 2

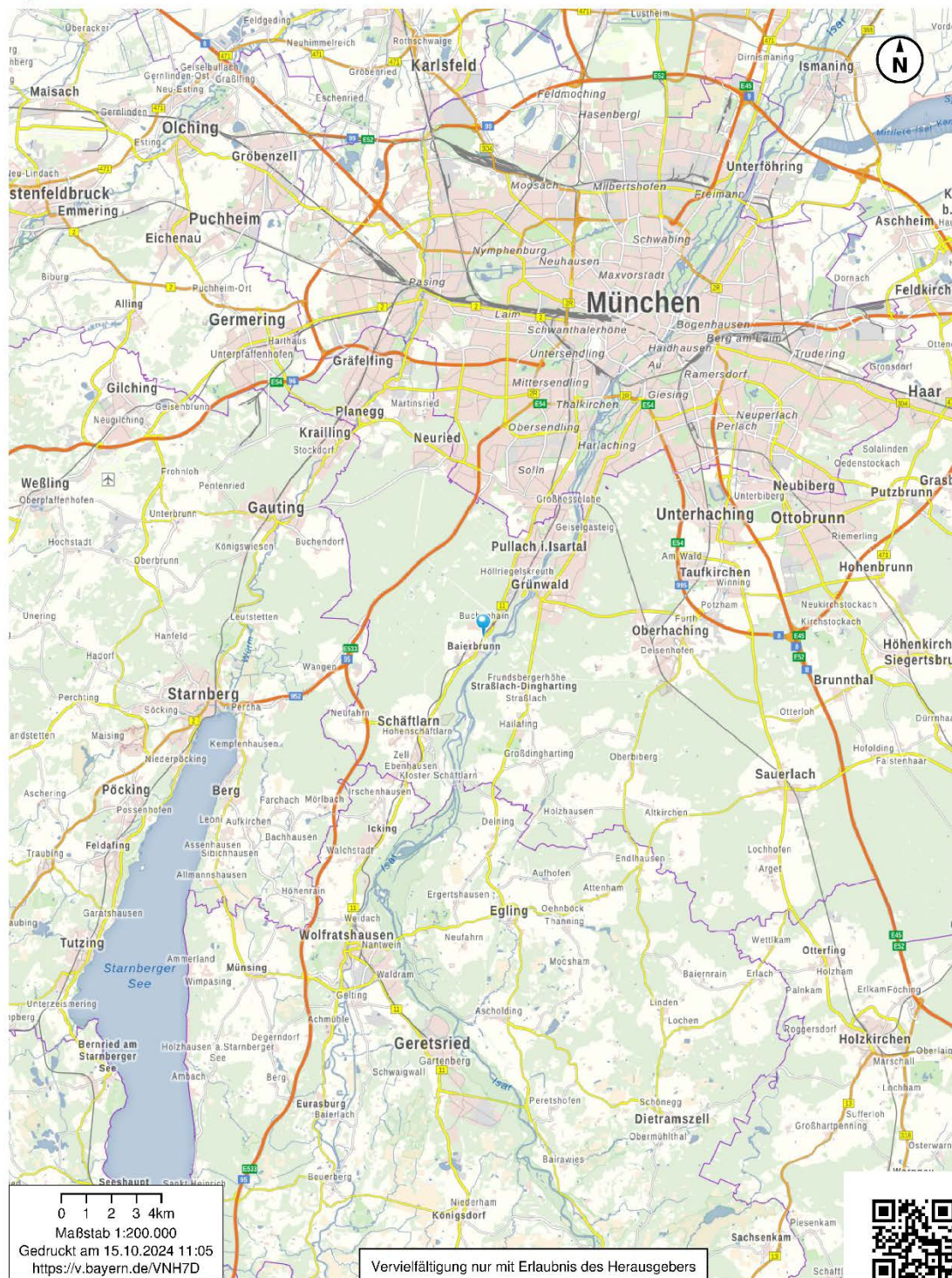
Stadtplan

A 2.2



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



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

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

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



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München**

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.04.2024

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 387/24
Gemarkung: Baierbrunn

Gemeinde: Baierbrunn
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

5321984



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

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

Anlage 4

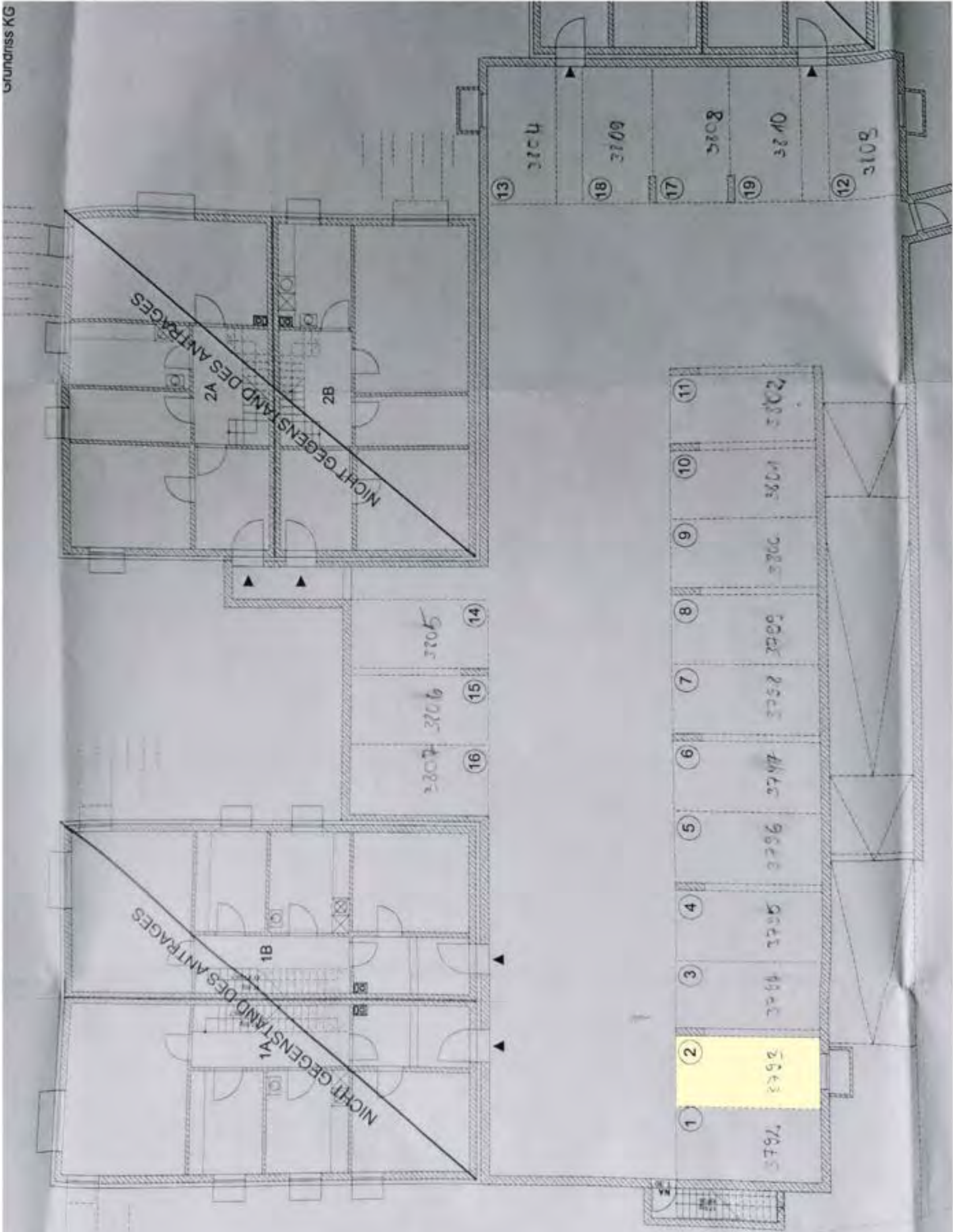
Luftbild

A 4



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat





Amtsgericht _____ München

Grundbuch

von _____
Baierbrunn

Blatt _____ 3793

(Teileigentumsgrundbuch)

000001
Blatt 08 von 24

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Amtsgericht München Grundbuch von Baierbrunn		Blatt 3793		Bestandsverzeichnis		Erläuterungen	
Ud. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Ud. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m²		
1	2	3		4			
1	-	1/19 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück					
		387/24	Nähe Oberes Straßfeld, Verkehrsfläche			2	78
		387/26	Nähe Oberes Straßfeld, Verkehrsfläche				54
		verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 2; laut Aufteilungsplan Nr. 7.1.2-0134/13/WEG; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 3792 bis Blatt 3810); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 16.12.2013 URNr. 3430 Notar [REDACTED] Bezug genommen; übertragen aus Blatt 3783; eingetragen am 23.10.2014.					
		[REDACTED]					

Anlage 6
Grundbuchausz
A6.1

000001
Blatt 09 von 24

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdr

Amtsgericht München Grundbuch von Baierbrunn		Blatt 3793	Bestandsverzeichnis		Einlagebogen 1 : R	
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen				
Zur lfd. Nr. der Grundstücke			Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5	6		7		8	

München Baierbrunn 3793 · Geändert am 05.10.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 05.10.2023 · Selbstattestierung auf Einlagebogen

Amtsgericht München Grundbuch von Baierbrunn		Blatt 3793	Einlagebogen 1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	
1		1	Teilung nach § 8 WEG; eingetragenen am 23.10.2014. [REDACTED]	

000001
Blatt 10 von 24

Urd. Nr. der Eintragungen	1	Urd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	2	Lasten und Beschränkungen
			3	
1	1	1		<p>Lastend auf dem ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für [redacted] gemäß Bewilligung vom 28.03.1995 URNr. 927/2013, Notar [redacted] München; eingetragen am 12.06.1995 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 23.10.2014.</p> <p>[redacted]</p> <p>Lastend auf dem ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Anbau- Zugangs- und Benutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 387/16, 387/17, 387/18, 387/19, 387/20, 387/21, 387/22 und 387/23, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 RGR; gemäß Bewilligung vom 16.12.2013 URNr. 3430/2013, Notar [redacted] München; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 23.10.2014.</p> <p>[redacted]</p> <p>Lastend auf dem ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungs- sowie Entwässerungsanlagenrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 387/16, 387/17, 387/18, 387/19, 387/20, 387/21, 387/22 und 387/23, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 RGR; gemäß Bewilligung vom 16.12.2013 URNr. 3430/2013, Notar [redacted] München; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 23.10.2014.</p> <p>[redacted]</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1540 K 259/2023); eingetragen am 05.10.2023.</p> <p>[redacted]</p>
2	1			
3	1			
4	1			

Lfd. Nr. der Ertrags- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Amtsgericht München
Grundbuch von Baierbrunn

Blatt 3793

Erstgutbogen
1. R

Zweite Abteilung

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1
4	5	6	7

München Baierbrunn 3793 · Geändert am 05.10.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 05.10.2023 · Substituierung auf Erstgutbogen

Anlage 7

Literaturverzeichnis

A 7

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung
(ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung
(WoFIV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung