

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
der Wohnung Nr. 28,
Karl-Böhm-Weg 7, 80939 München

Christoph Geuther
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

Von der IHK für München und
Oberbayern öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken



Ansicht von Süden

- **Kontakt**
christoph@geuthernet.de
geuthernet.de
- **Garmisch-Partenkirchen
und zentrale Postanschrift**
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Tel. 08821 967 22 82
- **München**
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther
Jutastraße 15
80636 München
Tel. 089 500 73 990

Amtsgericht München, Az.: 1514 K 275/25 ■ Projekt 25.G.12

Das Gutachten wurde am 25.06.2026 in Digital-Ausfertigung erstellt.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 20 Seiten, 6 Anlagen und 68.428 Zeichen.

signiert von: Christoph Geuther | am: 25.06.2026 | mit:  digiSeal[®] by secrypt



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2	Hinweise	4
2.	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1	Grundbuch	5
2.1.1	Beurteilung der Lasten und Beschränkungen	6
2.2	Teilungserklärung	6
2.2.1	Beurteilung der Teilungserklärung	7
2.3	Hausverwaltung	7
2.4	Mietverträge	7
2.5	Bauplanungsrecht	7
2.6	Tatsächliche Grundstücksnutzung	8
2.7	Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	8
2.8	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	8
3.	Lagebeschreibung	8
3.1	Großräumige Lage	8
3.2	Kleinräumige Lage	9
3.3	Objektlage	10
4.	Objektbeschreibung	11
4.1	Grundstück	11
4.2	Gebäude	11
4.3	Wohnungs-/Teileigentum	11
4.4	Baubeschreibung	12
4.4.1	Bauliche Außenanlagen	13
4.4.2	Sonstige Außenanlagen	13
4.5	Flächen	13
4.6	Zustand des Objekts	13
4.7	Gesamtbeurteilung	14
5.	Marktanalyse	15
5.1	Marktsegment und Vermarktungschancen	15
5.2	Marktdaten	15
6.	Wertermittlung	17
6.1	Wertermittlungsverfahren	17
6.1.1	Verfahrenswahl	17
6.2	Vergleichswert	18
6.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
7.	Verkehrswert	20



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	7,491/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 222/69, Gemarkung Freimann, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 28, Karl-Böhm-Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, Karl-Richter-Straße 4, 6, 8, Werner-Egk-Bogen 52, 80939 München
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	12.09.2025
Wertermittlungstichtag:	25.06.2026
Qualitätsstichtag:	11.12.2025 (= Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug vom 29.07.2025 • Teilungserklärung URNr. 716 vom 25.05.1999 mit Baubeschreibung, Nachtrag Nr. 622 vom 29.06.2000 • Aufteilungspläne M. 1:100 • Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 24.09.2025 • Beschlussammlung 2013-2025 • Protokolle Eigentümerversammlungen 2023-2025 • Wohngeldabrechnungen 2022-2024 • Energieausweis vom 04.09.2018
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich der LH München • Onlinerecherche Bauplanungsrecht • Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	11.12.2025 (eine Innenbesichtigung war nicht möglich)



1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. **B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“** Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Aufteilungsplan konnte mangels Innenbesichtigung nicht abgeglichen werden.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbehalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.



2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Grafiken aus dem Grundbuchauszug werden ggf. hinsichtlich des relevanten Inhalts redaktionell modifiziert abgebildet.

Bestand Wohnung:

Amtsgericht München Grundbuch von Freimann		Blatt 8906		Bestandsverzeichnis 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	4		
1	-	7,491/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr.222/69	Karl-Böhm-Weg 1,3,5,7,9,11,13 Karl-Richter-Str. 4,6,8 Werner-Egk-Bogen 52 Gebäude- und Freifläche	64	39	
		verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 28				
		lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bl. 8879 mit 9079).				
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				
		Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;				
		Ausnahme: Veräußerung durch Grundpfandrechtsgläubiger, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, in den Fällen des § 19 WEG, bei der Erstveräußerung;				
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 25.05.1999 -URNr. 716/Notar Zöllner-; übertragen aus Bl. 7053; eingetragen am 16.07.1999.				
		Der Inhalt der Gemeinschaftsordnung wurde ergänzt; gemäß Bewilligung vom 29.06.2000 -URNr. 622/Notar Dr. Reinl-; eingetragen am 31.07.2000.				

Lasten und Beschränkungen:

2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1514 K 275/2025); eingetragen am 29.07.2025.
---	---	---

Eigentümer:

Aufgrund Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheinträge nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.



2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelndem Verkehrswert.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

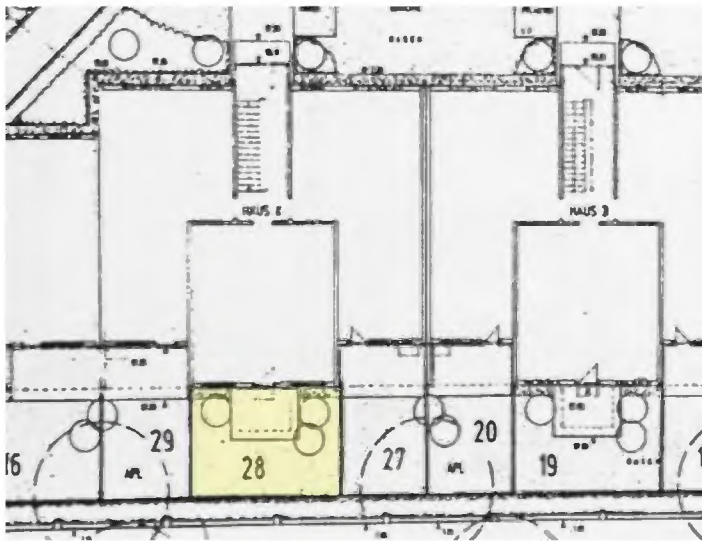
2.2 Teilungserklärung

Tabellarische Aufstellung: Haus 4, Nr. 28, EG, 7,491/1.000 Miteigentumsanteil, Aufteilungsplan Nr. 28, Keller Nr. 28;

Gemeinschaftsordnung:

Die Wohnungseigentümer haben das Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum im Bereich des Sondereigentums, wie nichttragende Zwischenwände, Fußboden- und Deckenbelag mit Unterkonstruktion sowie Wandbeläge, Innentüren, innere Fensterbänke, Zu-/Ableitungen ab Abzweigung Hauptleitung, technische Einrichtung, Sonnenschutzeinrichtung, Innenseiten der Terrassen, Wohnungstüren, Fenster(-Türen) inkl. Rollläden.

Es besteht das Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem vor der Wohnung liegenden Garten, wobei Vorgaben hinsichtlich Bepflanzung, Einfriedung und Pflege gelten:



Anlage 3 Teilungserklärung (Ausschnitt)

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Nutzung zu gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen bedarf der Zustimmung des Verwalters, die unter Auflagen und stets widerruflich erteilt werden kann.

Für die Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Dies gilt nicht bei Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung, durch den Konkursverwalter oder durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der die Wohnung erworben hat.

Die Behebung von Glasschäden obliegt dem Wohnungseigentümer.

Das Anbringen von außenliegenden Rollläden ist zulässig, sofern nicht bereits vorhanden.



2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Veräußerungsbeschränkung stellt in der Praxis keine wesentliche Einschränkung dar. Allerdings erhöht das Erfordernis einer notariell beglaubigten Zustimmung den Verwaltungsaufwand geringfügig.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten:

Bewirtschaftungskosten	Wohnung Nr. 28	
	2022	2024
Verwaltungskosten	353,74 €	284,92 €
Instandhaltungskosten (tlw. aus Rücklage)	144,21 €	1.161,22 €
Rücklagenzuführung	179,78 €	179,78 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2024 gesamt		?
Bestand Rücklage zum 31.12.2024 anteilig		?
Wohn-/Hausgeld/Monat lt. Abrechnung 2024		204,00 €

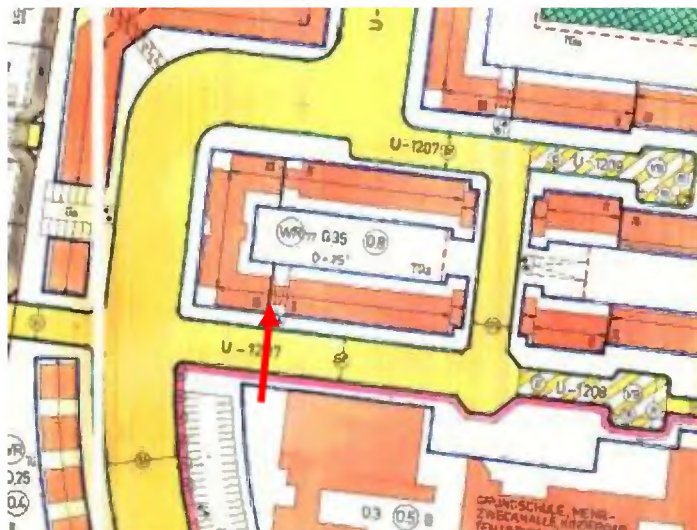
Der Beschlussammlung sind keine wertrelevanten Besonderheiten zu entnehmen.

2.4 Mietverträge

Ob ein Mietverhältnis besteht, konnte nicht recherchiert werden.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 1451 vom 27.06.1984. Festgesetzt ist reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Zulässig sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.



Ausschnitt Bebauungsplan



Es sind baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer der U-förmige Gebäudekomplex realisiert wurde. Festgesetzt sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8, max. zwei bzw. drei Vollgeschoße, eine Dachneigung von 25° sowie eine Tiefgarage.

Es gilt die Baumschutzverordnung.

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit elf in U-Form aneinandergereihten Mehrfamilienhäusern (E+2, unterkellert) und einer Tiefgarage bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung 99 Wohnungen, einen Zusatzkeller und 101 Tiefgaragenstellplätze.

2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Osten vom Karl-Böhm-Weg aus, die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von Norden vom Werner-Egk-Bogen aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

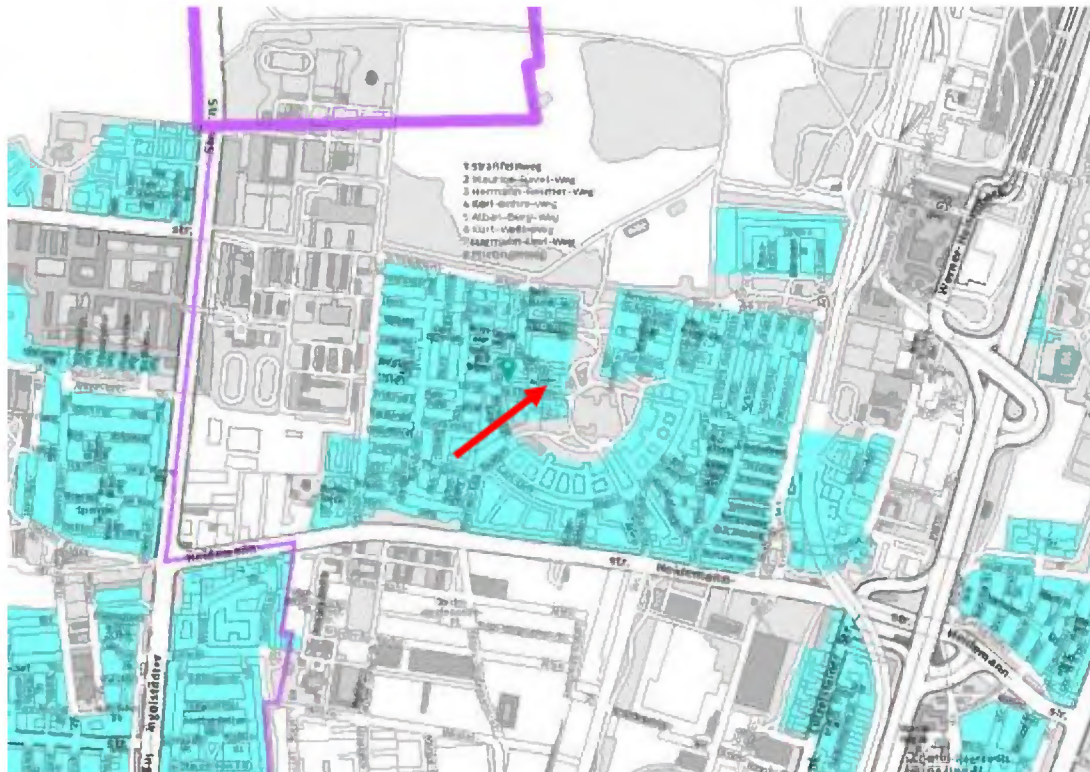
3.1 Großräumige Lage

München ist Landeshauptstadt Bayerns und liegt mit rd. 1,6 Mio. Einwohnern an drittem Rang unter den 100 größten Städten Deutschlands. Die Regionen-Metropole verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftssträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Vorreiterfunktion haben die Bereiche Elektrotechnik, Medien, Versicherung und Patentwesen. Zahlreiche Top-Unternehmen sind in München angesiedelt. München ist eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit drei renommierten Universitäten und weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang. Mit über 100.000 Studierenden wird München nur von Berlin übertroffen. Die Stadt mit der Chance, sich zu einer Europäischen Metropole zu entwickeln, verfügt über eine starke Tradition und ein bei aller Modernität noch deutlich spürbares lokales Flair, das einen Teil des hohen Freizeitwertes ausmacht. Zudem bieten die vielfältige Kulturlandschaft mit bedeutenden Museen, Theatern und Bibliotheken sowie die nahe Alpen- und Voralpenlandschaft große Attraktivität. Verkehrsanbindung besteht über zahlreiche Autobahnen, ICE-, EC- und InterRegio-Bahnverbindungen sowie den Flughafen München Franz-Josef-Strauß. München wird wirtschaftliches Wachstum und eine Zunahme der Bevölkerung bis 2040 auf 1,7 bis 1,9 Mio. prognostiziert.



3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 12 „Schwabing-Freimann“, hier im Stadtbezirksteil Freimann bzw. in der so genannten Freimanner Heide.



Quelle: Wohnlagekarte 2024 des Gutachterausschusses

Der Stadtteil Freimann liegt zwischen Milbertshofen-Am Hart im Westen und der Isar bzw. der Oberen Isarau im Osten. Freimann bildet die Stadtgrenze im Norden, im Süden schließt sich Schwabing an. Der Stadtteil ist mit der U6 Richtung Garching-Forschungszentrum erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien ergänzen das Verkehrsnetz.

Freimann ist vor allem für die Fußball-Arena bekannt. Fast der komplette nördliche Teil des Englischen Gartens und die Obere Isarau liegen in Freimann. Die Fröttmaninger Heide gehört ebenfalls teilweise zum Englischen Garten. Das 347 Hektar große Naturschutzgebiet zählt zu den wertvollsten Naturschätzen Bayerns. Auf dem Gipfel des Fröttmaninger Bergs, von dem aus bei gutem Wetter die Alpen zu sehen sind, steht eine weithin sichtbare Windkraftanlage. Am Fuß des Berges steht die älteste erhaltene Kirche auf Münchner Stadtgebiet, die Heilig-Kreuz-Kirche, deren Ursprünge wohl auf das 9. Jahrhundert zurückgehen.

Freimann ist eine Mischung aus Industrie- und Wohngebiet. Ein schönes Wohnviertel ist die Alte Heide, deren Häuser größtenteils aus der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg stammen. Prägend für Freimann ist die Studentenstadt, die aus 14 Häusern bzw. 2.500 Wohnplätze bestehende und damit größte Studentensiedlung Deutschlands.

Freimann ist zudem ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Der Euro-Industriepark ist eine der größten Gewerbeeinheiten Münchens, zahlreiche Abholgroßmärkte und Handelsketten haben hier Ableger. Mit dem M.O.C. Veranstaltungs- und Ordercenter befindet sich ein wichtiger Messestandort im Stadtteil. Der Bayerische Rundfunk hat außerdem viele seiner Studios in Freimann und auch das Institut für Rundfunktechnik, das Forschungsinstitut aller öffentlich-rechtlichen Sender, haben in Freimann seinen Sitz.



Laut Statistischem Amt der Landeshauptstadt München (Stand 2019) beträgt die Fläche des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann 2.500 Hektar, die Einwohnerzahl über 77.900, wobei die Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen besonders stark vertreten ist. Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre machen nur einen Anteil von 15 %, Seniorinnen und Senioren über 65 Jahre nur einen Anteil von 16 Prozent aus. Die Anzahl der Haushalte beträgt 37.000, mit 58 % Ein-Personen-Haushalten. Die Bevölkerungsstruktur ist sehr homogen und wird quantitativ stark von Schwabing bestimmt.

Es gibt ein umfangreiches Angebot an Ärzten, Zahnärzte, Apotheken, Krankenhäusern, Altenheimen, Kindertageseinrichtungen, Schulen, sowie kulturelle Einrichtungen wie ein Museum, öffentliche Bibliotheken, Theater, Kinos. Für Erholung und Sport stehen ca. 760 Hektar unbebaute Erholungsflächen, davon 60 Hektar Sportflächen sowie 21 Sportanlagen zur Verfügung. Es gibt 26 Fremdenverkehrsbetriebe mit über 1,2 Mio. Übernachtungen im Jahr.

Die Wohnlagequalität im Stadtteil Freimann ist in der Wohnlagekarte 2024 mit „durchschnittlich“ bewertet.

3.3 Objektlage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Freimanner Heide, südlich der Fröttmaninger Heide, nördlich der Heidemannstraße und westlich des in die Bebauung hineinragenden Grünzugs. Die Entfernung zur U-Bahn-Station „Kieferngarten“ beträgt rd. 1 km, ins Stadtzentrum rd. 8,5 km, zur Oberen Isarau mit Verbindung zum Englischen Garten rd. 2,6 km, zur Isar rd. 3,3 km, zum Euro-Industriepark rd. 2,4 km. Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar am Objekt.

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück ist eine Tiefgarage vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist für Besucher gebührenfreies Parken möglich. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im städtischen Vergleich durchschnittlich.

Die nähere Umgebung ist durch Geschoßwohnungsbau geprägt, westlich der Bebauung am Werner-Egk-Bogen besteht kleinteiligere Wohnbebauung.

In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage „Freimann“ mit zwei Sternen „mittlere Wohnlage“, die Straßenbewertung des Karl-Böhm-Wegs weist ebenfalls zwei Sterne aus.

Das Prestige der Lage ist als maximal durchschnittlich einzustufen.

Das Bewertungsgrundstück ist vierseitig von Straßen umgeben. Südlich der Bewertungswohnung verläuft die Keilberthstraße, die als 170 m lange Sackstraße die anliegenden Wohngrundstücke und die südlich der Straße liegende Grundschule und Kindertagesstätte erschließt und im weiteren Verlauf nach Osten als Fußweg in einen Grünanger führt. Durchgangsverkehr besteht daher nicht. Relevante Immissionen durch Fahrverkehr konnten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Auch von der Heidemannstraße, der Ingolstädter Straße oder der A 9 her werden im BayernAtlas Umwelt (Lärm) keine auf das Bewertungsobjekt wirkenden Immissionspegel ausgewiesen. Diesbezüglich ist die Lage als ruhig zu bewerten. Allerdings sind temporär Immissionen durch den Betrieb der südlich gegenüberliegenden Grundschule und der Kindertagesstätte möglich.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Stadtbezirks sowie wegen umliegender Naherholungsgebiete im städtischen Vergleich gut. Das Umfeld ist gepflegt und weist Wohnbebauung sowie Gemeinbedarfsnutzungen auf. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs finden sich in weiterer Entfernung.

Die Wohnlage wird als dezentral und „durchschnittlich“ festgestellt.



4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist nahezu rechteckig mit Orientierung der Längsachse in Ost-West-Richtung, einem Rücksprung im Nordosten und straßenbedingten Abrundungen an den Ecken. Die Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt rd. 66 m, in Nord-Süd-Richtung rd. 45 bzw. 41 m. Im Osten grenzt der Karl-Böhm-Weg an, im Süden die Keilberthstraße, im Westen und im Norden zur Hälfte der Werner-Egk-Bogen, zur zweiten Hälfte die Karl-Richter Straße.

Auf den Nachbargrundstücken nördlich, östlich und westlich besteht Geschosßwohnungsbau, auf dem südlichen Nachbargrundstück eine Grundschule. Der Gebäudekomplex auf dem Bewertungsgrundstück hat U-Form mit Öffnung nach Osten zum Karl-Böhm-Weg, wo die Grundstückerschließung erfolgt. Die nutzbaren Freiflächen liegen innerhalb des Us als gemeinschaftlich zu nutzende Zuwegung, Grünflächen und Spielplatz sowie außerhalb als den Wohnungen zugeordnete Garten-/Terrassenflächen.

Die Oberfläche ist im Wesentlichen eben. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 2 und 6 m.

4.2 Gebäude

Das Gebäude, in dem sich die Bewertungswohnung befindet (Karl-Böhm-Weg 7), liegt im Südwesten des Gebäudekomplexes und ist südorientiert. Es wurde ca. 2000 in Massivbauweise mit Satteldach, Quergiebeln und Loggien erstellt. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße. Der Dachraum ist nicht ausgebaut. Das Gebäude ist als Dreispänner konzipiert, die Wohnungen sind süd- und nordorientiert. Die Gestaltung ist baujahrestypisch, die architektonische Qualität durchschnittlich. Prägend sind die Lochfassade mit Quergiebeln sowie die zurückversetzten Loggien.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Norden über ein natürlich belichtetes Treppenhaus ohne Aufzug. Barrierefreiheit ist im Erdgeschoß gegeben.

Im Kellergeschoß liegen die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume sowie ein gemeinschaftlich zu nutzender Kinderwagen-Abstellraum. Es besteht eine Verbindung zum Keller des östlichen Nachbargebäudes, wo der Zugang zur Tiefgarage liegt.

4.3 Wohnungs-/Teileigentum

Die zu bewertende Wohnung Nr. 28 liegt im Erdgeschoß des Hauses Karl-Böhm-Weg 7, hier mittig. Die Orientierung erfolgt ausschließlich nach Süden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine innenliegende Diele. Innenliegend gibt es ein Bad/WC. Nach Süden orientiert liegt ein Wohn-/Essraum mit innenliegender Kochnische und Zugang zur überdeckten Südterrasse und zum Garten. Vom Wohnzimmer aus ist ein südorientiertes Schlafzimmer erschlossen. Zur Wohnung gehört ein rd. 5 m² großes Kellerabteil.



4.4 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf dem Eindruck der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 2000
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk, Trockenbau
Geschossdecken:	Stahlbeton, zum Dachraum Wärmedämmung
Balkone:	Stahlbeton, Geländer Stahl
Treppe:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl
Dach:	Satteldach als Kaltdach, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre Titanzink, Schneefanggitter
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Wandoberflächen innen:	nicht bekannt, vermutlich Putz bzw. Trockenbau, gestrichen, Bad Keramik
Bodenbelag:	nicht bekannt (lt. Baubeschreibung Textil)
Deckensichtflächen:	nicht bekannt
Hauseingang:	Metallrahmentür mit Glasfüllung in Erker als Profil-Fassade verglast mit Pultdach verglast, Einbau-Klingel-/Gegensprechanlage, Briefkastenanlage freistehend
Wohnungseingang:	beschichtetes Vollspantürblatt, U-Zarge Stahl
Innentüren:	beschichtete Türblätter, U-Zargen Stahl
Kellerabteil:	Stahlblech-Lamellen
Fenster:	Kunststofffenster/-Fenstertüren, Wärmedämmverglasung, Fensterbänke Naturstein, Alu, Einbau-Rollläden Kunststoff
Heizung:	Versorgung über Fernwärme, Übergabestation, Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Flachradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	mutmaßlich baujahrestypisch, durchschnittliche Ausstattung, Wand-/Deckenauslässe und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Tel.-Verkabelung, Wohnungsunterverteilung, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung
Sanitärausstattung:	lt. Aufteilungsplan/Baubeschreibung: Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Abluft Einzellüfter
Besondere Einbauten:	nicht bekannt
Tiefgarage:	Massivkonstruktion Stahlbeton, tlw. erdüberdeckt, Decke Schalbeton, Boden Verbundpflaster, Tor elektrisch mit Schlüsselschaltung und Fernbedienung



4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Zugang:	Betonpflaster mit Granitzellen
Terrasse:	Betonplatten

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Hecken- Strauch- und Baumbestand, Rasen, Spielplatz, Sitzbänke

4.5 Flächen

Der Wohnflächenansatz erfolgt modellkonform zur Auswertung von Kaufpreisen in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses:

Wohnflächen in Anlehnung an WoFIV (2004) gem. Methode GAA München:

Wohnung Nr. 28	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Diele	lt. Plan			2,20	
Kochnische	lt. Plan			3,70	
Bad/WC	lt. Plan			5,90	
Wohnzimmer	lt. Plan			21,20	
Schlafzimmer	lt. Plan			12,80	
Terrasse (zu 50 %)				2,50	
Zwischensumme					48,30
Abzüglich Wandbeläge	3%				-1,45
Wohnfläche gesamt					46,85
Nutzungsfläche Keller Nr. 28	lt. Plan				5,20

4.6 Zustand des Objekts

Mängel:

Den Unterlagen der Hausverwaltung sind keine wertrelevanten Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu entnehmen.

Feststellungen zu wertrelevanten Mängeln oder Schäden am Sondereigentum konnten mangels Ortsbeachtung nicht getroffen werden. Es wird Mängelfreiheit vorausgesetzt. Ein Risikoabschlag erfolgt nicht.

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist gepflegt. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ergeben sich regelmäßige Instandhaltungen und Instandsetzungen. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist gut.

Erkenntnisse zum Ausstattungsstandard des Sondereigentums liegen nicht vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird von einer baujahrestypischen, zeitgemäßen Ausstattung ausgegangen. Insofern ist kein Modernisierungsbedarf anzunehmen.



Energetische Beurteilung:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 74 kWh/m²a aus, was leicht über dem Verbrauch eines Mehrfamilienhaus-Neubaus (rd. 50 kWh/m²a), jedoch deutlich unter dem Verbrauch nicht wesentlich modernisierter Mehrfamilienhäuser (> 175 kWh/m²a) liegt. Verbrauchsorientierte Ausweise haben jedoch wegen des hohen Einflusses des Nutzerverhaltens eine eingeschränkte Aussagekraft. Positiv wirkt vorliegend die Versorgung über Fernwärme. Wesentliches energetisches Verbesserungspotential besteht allenfalls im Einsatz regenerativer Energie.

4.7 Gesamtbeurteilung

Bei der Wohnanlage handelt es sich um eine für die Bauzeit der 2000er Jahre typische Konzeption, wie sie im Stadtgebiet häufiger anzutreffen ist. Die hauptsächlich verwendeten Materialien sind orts- und objekttypisch: Massivbauweise mit Lochfassade, Satteldach, Loggien. Das Gebäude fügt sich in das Stadtbild bzw. die baujahresähnliche Bebauung in der Umgebung ein, wobei die Architektursprache durchschnittlich ist. Prägend für die Anlage ist dezentrale Lage nahe an der nördlichen Stadtgrenze zur Fröttmanner Heide.

Die Bewertungswohnung ist zweckmäßig konzipiert. Die Belichtung ist wegen der Südorientierung trotz tiefen auskragenden Balkons gut. Ein Querlüften ist nicht möglich. Die Zimmer sind zweckmäßig geschnitten und gut möblierbar. Nachteilig ist das innenliegende Bad/WC. Die Aufenthaltsqualität der Terrasse und des kleinen Gartens ist gut. Der Abstellraum im Keller bietet ausreichend Lagerfläche.

Die Wohnung ist wegen ihrer Eigenschaften, der Lage, der Größe, des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards in der Lage, durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen. Modernisierungsbedarf ist nicht anzunehmen. Die Vermietbarkeit wird vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit als sehr gut beurteilt.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist maximal durchschnittlich. Zu einer Wohnnutzung bietet sich marktüblich keine Alternative. Objektspezifisch steht eine Eigennutzung oder Vermietung als Wohnraum im Vordergrund.



5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen

Der Bedarf an Wohnungseigentum in München ist zum Stichtag als sehr hoch einzustufen. Infolge der ab 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die **Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“**. **Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote** und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer deutlich erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten, geringeren Transaktionszahlen und erhöhter Preissensibilität in Bezug auf die Objekteigenschaften geführt hat.

Gemäß dem Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2025 entfällt auf den Teilmarkt von Wohnungs- und Teileigentum ein Anteil von 84 % der Verträge und von 49 % des Geldumsatzes. Die Zahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum ist im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 15 % gestiegen, der Geldumsatz um 19 %.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen wirken der grundsätzlich hohe Bedarf an Wohnraum in München, die weitgehend ruhige Lage, die zeitgemäße Ausstattung, die vorteilhafte Konzeption und der gute Zustand ohne Modernisierungsbedarf. Die Zahl der Transaktionen von Wohnungseigentum hat sich nach einem starken Rückgang ab 2022 wieder auf das Niveau von 2020 erholt. Für die Zukunft wird München ein nachhaltiger Zuzug, Wohnungsknappheit und eine positive wirtschaftliche Entwicklung prognostiziert. Nach der Phase stark gestiegener Zinsen und rückläufiger Transaktionsvolumina nimmt der Pessimismus ab, auch wenn Zurückhaltung und eine erhöhte Risikosensibilität das Marktgeschehen weiterhin bestimmen. München als Stadt mit einer starken Wirtschaft, hoher Lebensqualität und einer dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohnraum ist besonders gefragt. Dies betrifft vor allem gut gelegene, moderne Gebäude, die den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Nutzung entsprechen. Weniger attraktive Lagen oder sanierungsbedürftige Objekte stoßen dagegen auf deutlich geringeres Interesse. Im Kontext der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als durchschnittlich bis gut eingestuft.

5.2 Marktdaten

Immobilienmarktbericht:

Der Immobilienmarktbericht 2025 der Landeshauptstadt München weist für die Gemarkung Freimann bei 100 wiederverkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten einen durchschnittlichen Umsatz je Objekt von rd. **380.000 €** aus (Tab. 9). Für wiederverkaufte Wohnungen in „durchschnittlicher“ Lage Münchens und Baujahr zwischen 2000 und 2009 (118 Stück, Wohnfläche durchschnittlich 76 m²) wird ein Mittelwert von **7.850 €/m² Wohnfläche** und eine **Standardabweichung von ± 15 %** ausgewiesen (Tab. 30). Bei der Wohnfläche sind Balkone, Loggien und überdachte Terrassen zu 50 %, Dachterrassen nicht enthalten. In der unterjährigen Betrachtung konnte für die Baujahresgruppe eine marginale Preissteigerung im 2. Halbjahr von unter 1 % festgestellt werden. Diese Daten beziehen sich auf einen Mittelwert aller durchschnittlicher Lagen innerhalb Münchens, die hinsichtlich Lagequalität nicht ohne weiteres auf die Makrolage des Bewertungsobjekts zu übertragen ist.



Die langfristige Preisentwicklung kann folgender Grafik entnommen werden:

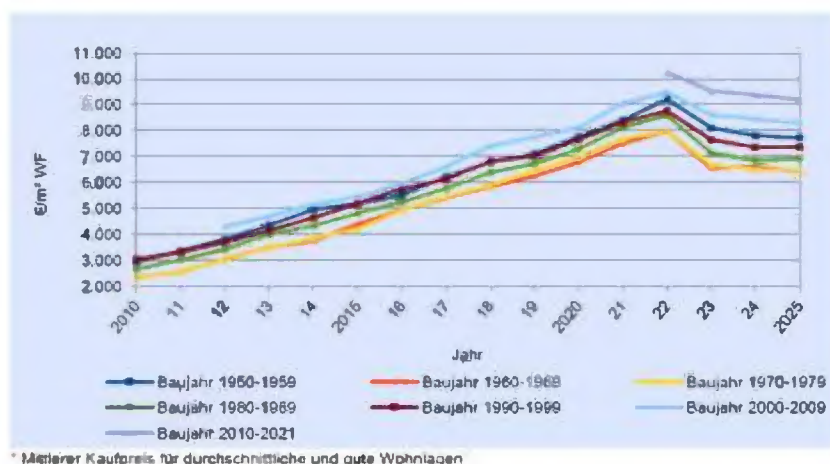


Abb. 34

Für Wohnungen der Baujahresgruppe 2000 bis 2009 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen lässt sich grafisch zwischen 2024 und 2025 ein leichter Preiserückgang ablesen.

Marktangebotsdaten:

Eine Auswertung des Marktdaten-Archivs der IMV GmbH ergibt folgende Kauf-Angebotspreise von Objekten in der näheren Umgebung, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Baujahrs und Größe annähernd vergleichbar sind:

Kaufangebote ab 2025, Baujahr 1995-2005, WF 45-70 m²							
Datum	Ort	Straße	Typ	Baujahr	WF [m²]	Angebotspreis	Preis/m² WF
30.07.2025	Freimann	Leopoldstr. 163	ETW	2005	52	590.000 €	11.346 €
13.01.2026	Freimann	Boris-Blacher-Str. 14	ETW	1997	55	429.000 €	7.800 €
19.03.2025	Freimann		ETW	1995	57	440.000 €	7.719 €
29.06.2025	Freimann	Karl-Böhm-Weg 13	ETW	1999	58	499.000 €	8.603 €
29.03.2026	Freimann	Boris-Blacher-Str. 23	ETW	1998	59	445.000 €	7.542 €
14.02.2025	Freimann		ETW	1997	60	418.750 €	6.979 €
15.09.2025	Freimann	Werner-Egk-Bogen 75	ETW	1997	60	420.000 €	7.000 €
12.02.2026	Freimann		ETW	1999	60	460.000 €	7.667 €
29.07.2025	Freimann		ETW	1999	61	449.000 €	7.361 €
03.03.2026	Freimann		ETW	2000	66	549.000 €	8.318 €
Mittelwert				1999	59	469.975 €	8.034 €
Median							7.693 €

Details zu den Angebotsobjekten wie Lage (im Gebäude, Immissionen), Orientierung, Ausstattung und Zustand sind nicht bekannt, ebenso, ob Stellplätze oder Erbbaurechtswohnungen enthalten sind.

Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise liegt mit - 13 % bis + 41 % deutlich über der Standardabweichung der ausgewerteten Kaufpreise gemäß Immobilienmarktbericht. Objekt Nr. 1 stellt sich als Ausreißer dar. Der Median der Wohnflächenpreise liegt daher rd. 4 % unter dem Mittelwert. Er liegt nahe dem vom Gutachterausschuss genannten Durchschnittswert für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe in durchschnittlichen Wohnlagen (ca. 7.850 €/m²).

Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können, insbesondere vor dem Hintergrund der unter Nr. 5.1 beschriebenen Marktsituation. Zudem sind nicht erfassbare Unterschiede in Lage, Zustand und Ausstattung zu beachten.

Eine Ableitung des Wertes aus den vorliegenden Markt- und Angebotsdaten ist nicht möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung dienen.



6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 ff. ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren §§ 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für Eigentumswohnungen existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Objekten. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses liegen Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit hinreichender Vergleichbarkeit bzw. erfassbaren Abweichungen vor. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Vergleichswertverfahren angewandt.

Es existiert ein örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Wohnungen, aus dem hinreichende Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Objektspezifische Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Wohnungs- und Teileigentum jedoch nicht abgeleitet. Aufgrund der hohen Qualität der Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV ist in der Regel wegen der Unsicherheit in der Zuordnung des Bodenwertanteils und der Wertanteils für die baulichen Anlagen bei Wohnungs- und Teileigentum ungeeignet. Insbesondere liegen keine Erkenntnisse darüber vor, inwieweit sich Kaufpreise im vorliegenden Marktsegment an Herstellungskosten von baulichen Anlagen orientieren. So ist die Ermittlung eines



marktangepassten Sachwerts mangels geeigneter Sachwertfaktoren nicht gesichert möglich. Die genannten Kriterien sprechen im Sinne des § 6 Abs. 1 ImmoWertV gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb diese unterbleibt.

6.2 Vergleichswert

Kaufpreissammlung

Dem Gutachterausschuss München liegen für die zu bewertende Wohnung gut zum Vergleich geeignete, realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Bei einem Vergleich mit der Bewertungswohnung sind wertrelevante Abweichungen folgender objektspezifischer Eigenschaften zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen:

- Vermietungssituation
- Örtliche Lage und Lage im Gebäude, Immissionen
- Ausstattung, Gebäudealter, Modernisierungen
- Größe, zusätzliche Flächen wie Hobbyraum, Dachterrasse oder Garten
- Preisentwicklung

Wertrelevante Abweichungen von objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der objektspezifisch angepassten Vergleichspreise durch marktgerechte Zu- oder Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrundeliegenden, objektspezifischen Abweichungen sind hinreichend bekannt. Es werden ausschließlich Vergleichsobjekte aus der näheren Umgebung herangezogen, wobei drei Wohnungen in der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft liegen. Damit besteht eine sehr gute Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage, Baujahr und der rechtlichen (WEG-)Gegebenheiten.

Zwei der Vergleichsobjekte wurden vermietet verkauft. Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses werden vermietete Wohnungen im Durchschnitt zu 8 % niedrigeren Preisen gehandelt. Bei den vermietet verkauften Vergleichsobjekten erfolgt ein entsprechender Zuschlag, da die Bewertungswohnung auftragsgemäß im mietfreien Zustand zu bewerten ist.

Die Abweichungen der Lage werden durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Die Anpassung der Höhenlage im Gebäude erfolgt ggf. in Anlehnung an die in der Fachliteratur empfohlenen Umrechnungskoeffizienten, so in *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Nr. V, Rn 75*.

Der Ausstattungsstandard der Bewertungswohnung wird mit „durchschnittlich“ bzw. baujahrestypisch bewertet. Bei wertrelevanter Abweichung des Baujahrs wird auf die Wohnflächenpreise für die unterschiedlichen Baujahresklassen gemäß Immobilienmarktbericht abgestellt.

Marktüblich ist der Quadratmeterpreis von der Wohnungsgröße abhängig. Die Größen der Kaufobjekte weichen jedoch nicht wertrelevant von der Größe der Bewertungswohnung ab, so dass keine Anpassung erforderlich ist.

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung ist keine Indexierung der Kaufpreise angezeigt.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergibt sich für die Wohnung Nr. 28 folgender objektspezifisch angepasster Vergleichswert:



Kaufpreissammlung für WEG, BJ 1976, WF 55-65 m²													
							Kaufpreis	Zu- und Abschläge wegen					Vergleichs-
Nr	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	WF	je m² WF	Vermiet.	Lage	Ausst.	Größe	Index	wert
1	12/2025	Debussyweg	1. OG	ja	1998	47	6.566 €	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	7.091 €
2	09/2025	WEG	EG	nein	2000	59	7.549 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.549 €
3	08/2025	WEG	1. OG	ja	2000	57	6.336 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.336 €
4	07/2025	Karl-Böhm-Weg	EG	nein	1999	78	7.775 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.775 €
5	05/2025	Karl-Richter-Str.	1. OG	nein	1999	76	6.646 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.646 €
6	05/2025	Debussyweg	EG	nein	1998	78	7.654 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.654 €
7	03/2025	Werner-Egk-Bog.	1. OG	nein	1998	60	7.221 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.221 €
8	12/2024	WEG	EG	nein	2000	73	6.083 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.083 €
Arithmetisches Mittel						1999	66	6.979 €					7.044 €
Median													7.156 €

Die objektspezifisch angepassten Kaufpreise schwanken um - 14 bis + 10 % um den Mittelwert, was als sehr homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Auswertung des Immobilienmarktberichts 2025 des Gutachterausschuss liegt eine Standardabweichung von ± 15 % zugrunde.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind hinreichend erfassbar und wurden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die marktübliche Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Medians im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 9 % unter dem vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2025 dargestellten Durchschnittspreis für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe in durchschnittlichen Wohnlagen (7.850 €/m² WF), was mit marktüblichen Schwankungen, der Preisentwicklung und der dezentralen Lage begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt rd. 7 % unter dem Median der recherchierten Marktangebotsdaten für annähernd vergleichbare Wohnungen in der Nähe, was unter Berücksichtigung üblichen Verhandlungsspielraums plausibel ist. Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Median marktgerecht.

Für die Wohnung Nr. 28 erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von 7.150 €/m² Wohnfläche. Enthalten ist der Wertanteil des Abstellraums im Kellergeschoß.

Ermittlung des Vergleichswerts:

Es ergibt sich folgender, vorläufiger, objektspezifisch angepasster Vergleichswert:

Einheit/Lage	WF/Stck.	Wertansatz je m²/Stck.	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 28	46,85 m²	7.150 €	334.978 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Verfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich um den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.



6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nicht bereits im maßgeblichen Vergleichswertverfahren berücksichtigt wurden, sind nicht bekannt.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird nach § 194 BauGB „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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert:

Für die Wohnung Nr. 28,
7,491/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 222/69, Gemarkung Freimann,
Karl-Böhm-Weg 7, 80939 München,

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2026 ein Verkehrswert (Marktwert) von

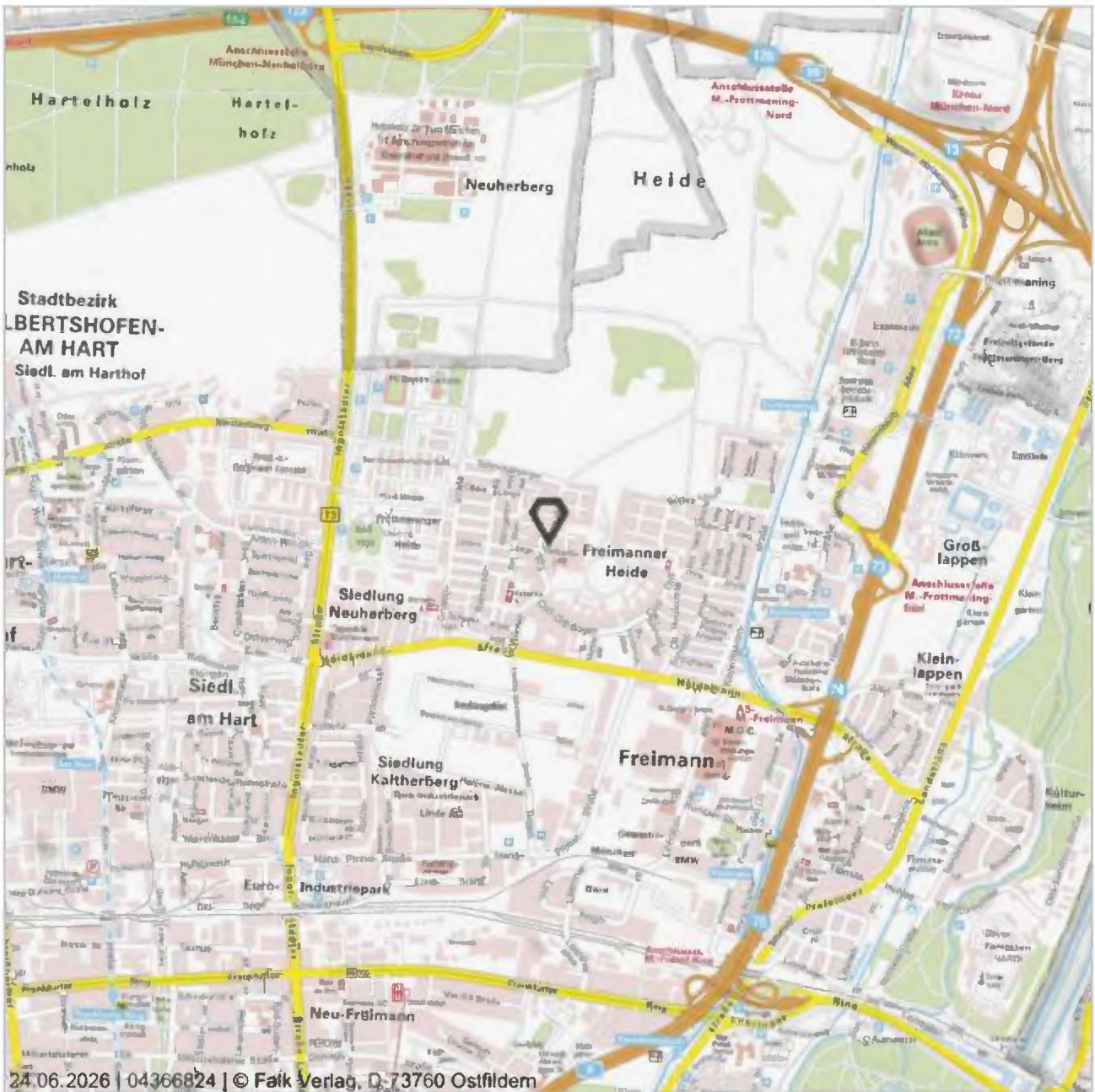
405.000 €

(in Worten: vierhundertfünftausend Euro)

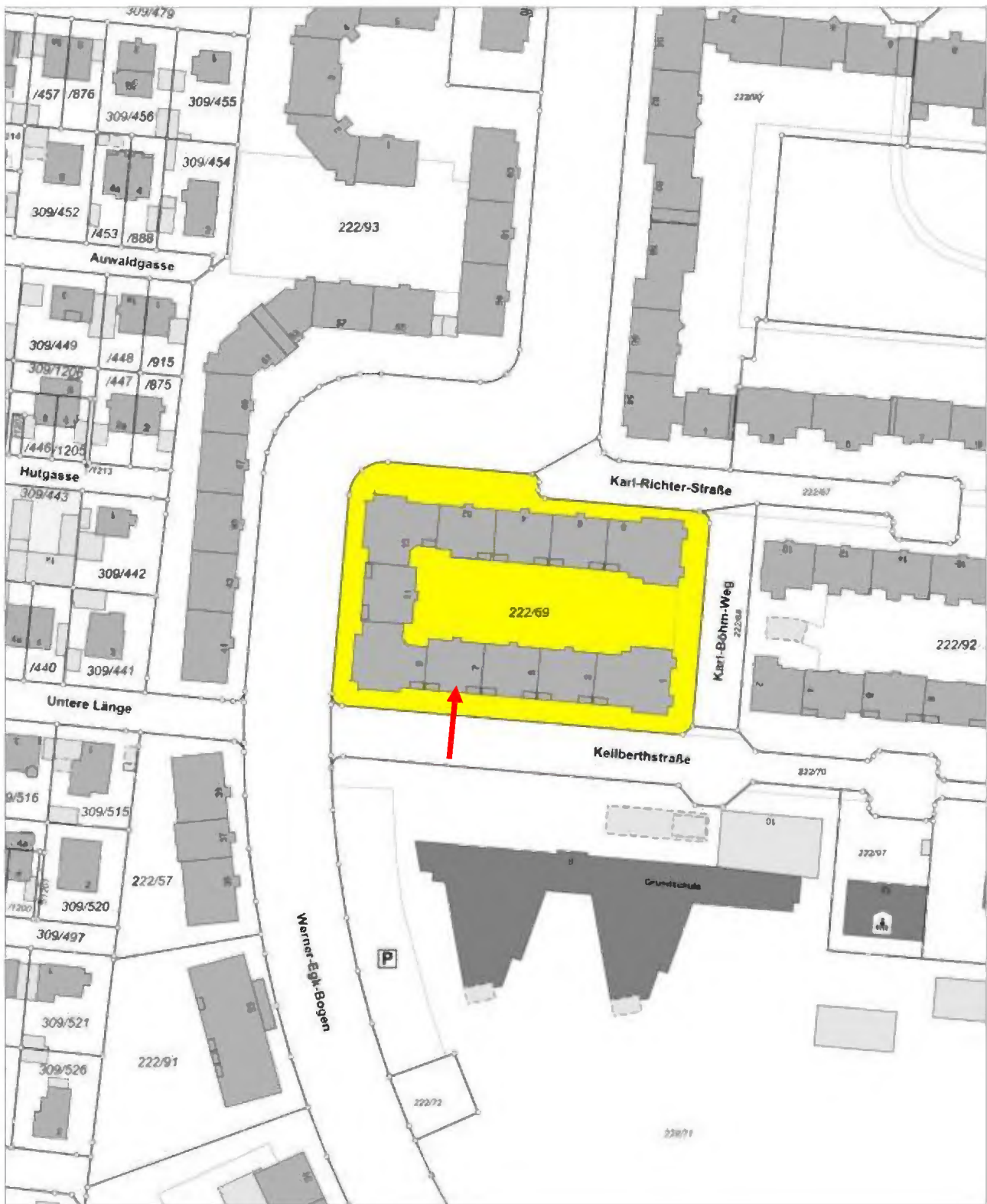
festgestellt.



Übersichtskarte

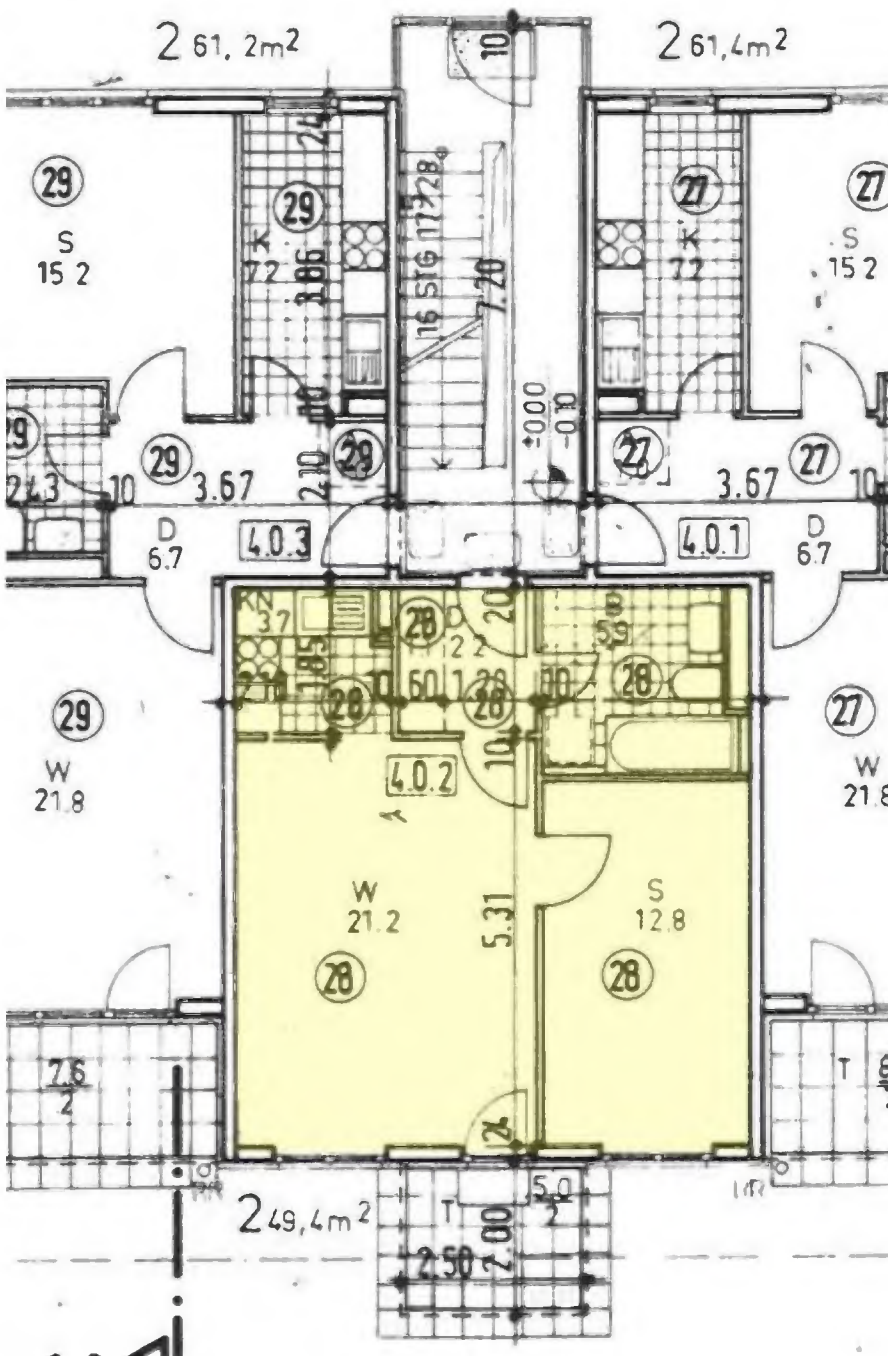


Stadtplanausschnitt

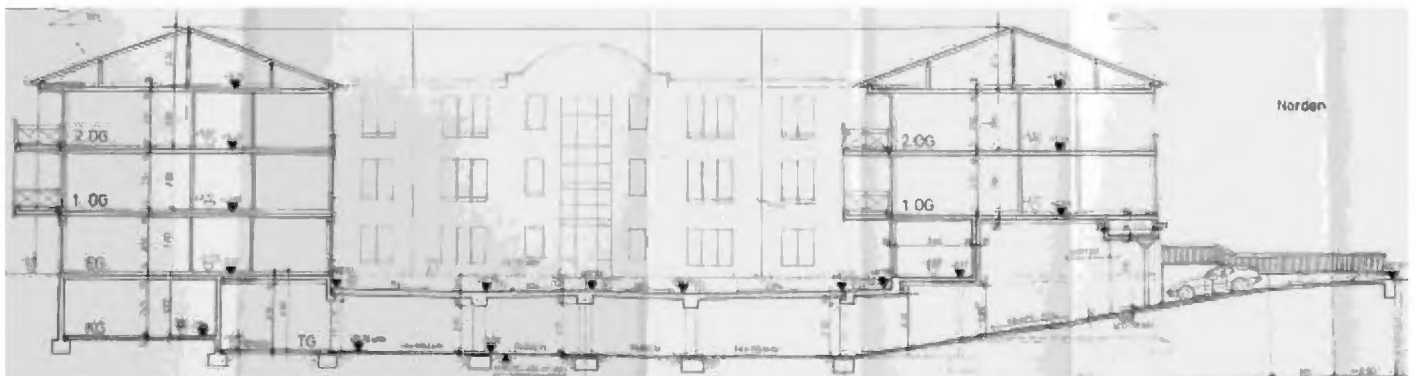


Orthofoto (ca. M. 1:1.000)

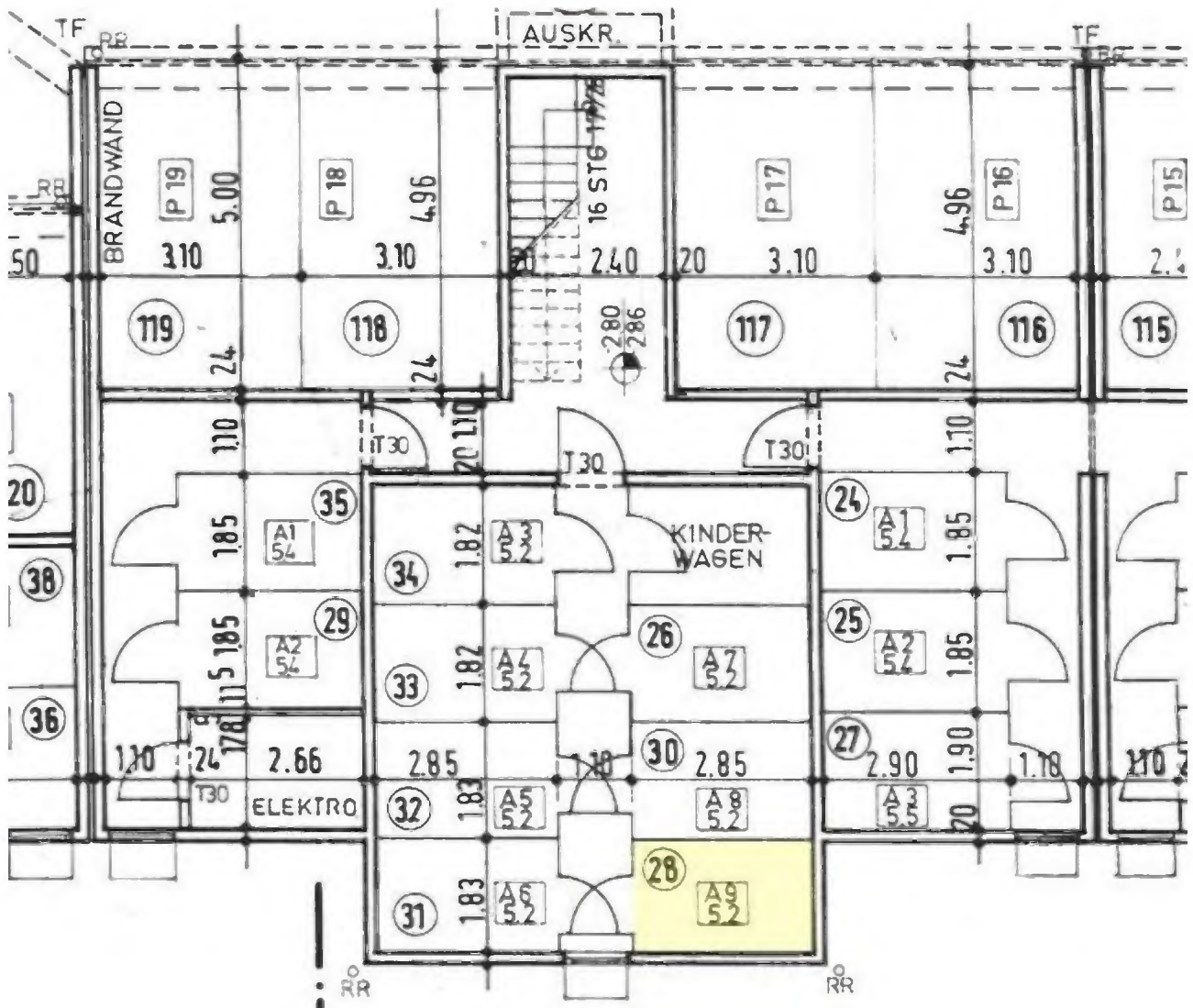
Kartengrundlage/Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Grundrissausschnitt Erdgeschoß Karl-Böhm-Weg 7



Schnitt Süd-Nord



Grundriss Kellergeschoß



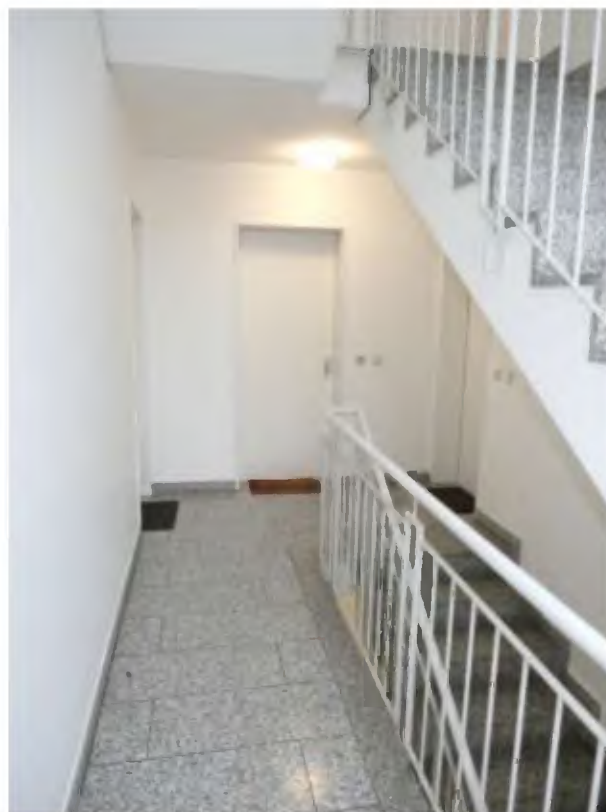
Ansicht von Norden



Wohnung Nr. 28 von Süden



Hauseingang



Treppenhaus EG



Treppenhaus EG



Kellerabteile