

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

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 25.02.2025

Az.: WGA 801-24

Az. des Gerichts: 1514 K 303/24

GUTACHTEN



über die Verkehrswerte i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der Versteigerungsobjekte der im Grundbuch des Amtsgerichts München von Milbertshofen eingetragenen Miteigentumsanteile:

- 1. 27,17/10.000 Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28**
- 2. 4231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an den Räumlichkeiten Nr. 325 je an dem Grundstück Helene-Mayer-Ring-4, 80809 München.**

Die **Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte** wurden zum **Stichtag 27.01.2025** ermittelt zu

- | | |
|----|--------------|
| 1. | 160.000,00 € |
| 2. | 100,00 € |

Hinweis: Die Sondereigentume konnten nicht von innen besichtigt werden.

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
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	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Beschreibung Olympia Tower Helene-Mayer-Ring-4, 80809 München	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Nutzungseinheiten	10
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Beschreibung Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28	11
3.3.1	Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Wohnfläche	11
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.3.3	Beschreibung Abstellraum Nr. 28.....	11
3.4	Beschreibung Räumlichkeiten Sondereigentum Nr. 325	12
3.5	Sondernutzungsrechte	12
3.6	Außenanlagen	12
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	13
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.4	Vergleichswertermittlung für das Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum Nr. 28	15
4.4.1	Vergleichswertberechnung.....	15
4.4.2	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	16
4.4.3	Vergleichswert für das Sondereigentum Nr. 28.....	17
4.4.4	Verkehrswert für das Sondereigentum an Wohnung mit Abstellraum Nr. 28	17
4.5	Vergleichswertermittlung für das Sondereigentum an den Räumlichkeiten Nr. 325.....	18
4.5.1	Vergleichswertberechnung.....	18
4.5.2	Vergleichswert für den 4.231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil an den Räumlichkeiten Nr. 325.....	20
4.5.3	Verkehrswert für den 4.231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil an dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten Nr. 325	20
4.6	Zusammenstellung der Ergebnisse	21
4.6.1	Verkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum Nr. 28	21
4.6.2	Verkehrswert für den Miteigentumsanteil an den Räumlichkeiten Nr. 325.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
6	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<ol style="list-style-type: none">1. Sondereigentum an einer Wohnung2. Miteigentumsanteile an dem Sondereigentum an einem Fitnessstudio und Waschsalon im Olympiatower
Objektadresse:	Helene-Mayer-Ring-4, 80809 München
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Milbertshofen, <ol style="list-style-type: none">1. Blatt 24836 lfd. Nr. 12. Blatt 24836 lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	<ol style="list-style-type: none">1. 27,17/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, FINr. 404/65, Helene-Mayer-Ring 4 Gebäude- und Freifläche zu 7.440 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet2. 4.231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, FINr. 404/65, Helene-Mayer-Ring 4 Gebäude- und Freifläche zu 7.440 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 325
Besonderheiten:	<i>Die Sondereigentume konnten nicht von innen besichtigt werden.</i>

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts München vom 27.09.2024 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung der Verkehrswerte der oben angegebenen Beschlagnahmeobjekte angeordnet
Wertermittlungstichtag:	27.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	27.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige Helmut Bünger
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 vom 05.12.2024• Grundbuchauszug vom 21.08.2024• Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen und Nachträgen• Baubeschreibung• Vergleichspreise vom Gutachterausschuss der Stadt München• Straßenkarte und Stadtplan• Auskünfte bei der Hausverwaltung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Landeshauptstadt München (ca. 1,8 Mio Einwohner), Stadtteil Milbertshofen – Am Hart
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 9 München – Nürnberg, Autobahnbeginn ca. 3,7 km entfernt <u>Bundesstraße:</u> B 2R ca. 700 m entfernt; <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof München ca. 7 km entfernt <u>Flughafen:</u> München Franz-Joseph-Strauß (ca. 35 km entfernt)
innerörtliche Lage:	nördlich des mittleren Rings im ehemaligen Olympiadorf gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum von München (Marienplatz) beträgt ca. 1,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte usw. im ehemaligen Olympiadorf vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und U-Bahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; insgesamt durchschnittliche Wohnlage (nach Mietspiegel)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnungen, teilweise Geschäfte und Büros; offene, 6-19-geschossige Bauweise vorherrschend; auf der östlichen gegenüberliegenden Seite der Lerchenauer Straße befindet sich das BMW-Werk. Der Helene-Mayer-Ring ist die Ladenstraße des Olympiadorfes mit 36 Ladeneinheiten. Die Ladenstraße befindet sich an der Oberfläche für Fußgänger zugänglich, unterirdisch für Autofahrer. Im Osten mündet der Helene-Mayer-Ring in die Lerchenauer Straße; im Westen zweigen die Straßbergerstraße, die Nadistraße sowie die Connollystraße ab.
Beeinträchtigungen:	Verkehrsrgeräusche von den umliegenden Verkehrsstraßen
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfronten:
Helene-Mayer-Ring: ca. 100 m
Lerchenauer Straße: ca. 75 m

Grundstücksgröße: FINr. 404/65, Größe: 7.440 m²
(lt. Grundbuch)

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Helene-Mayer-Ring: Sammel- und Anliegerstraße

Lerchenauer Straße: örtliche und überörtliche Verbindungsstraße

Straßenausbau:

Helene-Mayer-Ring: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind nicht ausreichend vorhanden

Lerchenauer Straße: voll ausgebaut mit jeweils 2 Fahrstreifen in beiden Richtungen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; nicht ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum

Anschlüsse an Versorgungsleitungen elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss; und Abwasserbeseitigung: Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hochhauses; das Grundstück ist nicht eingefriedet

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 21.08.2024 vor; hiernach steht in Abteilung II des Grundbuchs von Milbertshofen, Blatt 24836 folgende Eintragungen:
- lfd. Nr. 2: lastend am ganzen Grundstück:
 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Erneuerung, zum Betrieb, zur Unterhaltung und Erweiterung des Energieversorgungsnetzes) für GETEC Arealnetz GmbH, Hannover; gem. Bewilligung vom 01.03.2013 und Ergänzung vom 06.06.2013
- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
- Anmerkungen: Die vorstehende Eintragung Nr. 2 ist bei Wohnanlagen der vorliegenden Größenordnung üblich; sie hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert, ebenso ist der Zwangsversteigerungsvermerk ohne Werteeinfluss.
- Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- nicht eingetragene Rechte und Lasten: die Wohnung ist vermietet; sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

- Baulasten und Denkmalschutz: Baulasten sind nicht eingetragen; 1998 wurde das gesamte Ensemble aus Olympiapark und Olympischem Dorf unter Ensembleschutz gestellt (E-1-62-000-70)

2.5.2 Bauplanungsrecht

- Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht der Bebauungsplan Nr. 18b_Teil2 – Olympiapark – Teil 2 – von 1971; Vorhaben sind dementsprechend nach den Festsetzungen im Bebauungsplan 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 abgabenfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Hochhaus als Mehrfamilienhaus und Garagenplätzen bebaut. Die zu bewertende Wohnung ist vermietet, das gemeinschaftliche Sondereigentum an den Räumlichkeiten Nr. 325 wird von allen Bewohnern des Hochhauses Helene-Mayer-Ring 4 benutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Der Olympia Tower Helene-Mayer-Ring 4 in München wurde 1970 für die Olympischen Spiele als Bürogebäude gebaut. Die 88 Meter hohe und imposante Immobilie befindet sich im denkmalgeschütztem Olympischen Dorf mit weitläufigen Grünflächen und zahlreichen Sport- und Freizeitangeboten. Das Gebäude wurde vor 15 Jahren durch umfassende Baumaßnahmen hochenergetisch saniert. Der Olympia Tower wurde komplett entkernt und mit energiesparender Anlagentechnik sowie energiesparenden Wärmeschutz ausgestattet. Durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurde der Energieverbrauch der Immobilie auf ungefähr ein Zehntel des Ausgangswertes gesenkt. Auf den 19 Etagen des Energieeffizienzhauses sind 320 luxuriöse und komplett möblierte Business-Appartements in exquisitem Design entstanden. Die lichtdurchfluteten Studio-Appartements sollen über erlesene Designmöbel und hochwertige Küchenzeilen verfügen. Einzelstellplätze wurden auf dem Parkdeck, in der Tiefgarage und neben dem Gebäude geschaffen.

Anmerkung:

Die Wohnung und der Abstellraum von Sondereigentum Nr. 28 und die Räumlichkeiten Nr. 325 konnten nicht von innen besichtigt werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der äußeren Ortsbesichtigung und die vorliegenden Baupläne.

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 Olympia Tower Helene-Mayer-Ring-4, 80809 München

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	324 Parteien-Mehrfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; 19-geschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss mit Dachterrasse; das Gebäude besitzt keinen Keller; Flachdach
Baujahr:	das 88 Meter hohe Gebäude wurde 1970-1972 zu den Münchener Olympischen Spielen als Dorf-Verwaltungsgebäude errichtet

Modernisierungen:	2010/2011 wurde das Gesamtgebäude vollständig entkernt und hochwertig saniert sowie energetisch auf den aktuellsten Stand der Technik optimiert
Besondere Ausstattungen:	das Gebäude wird rund um die Uhr von einem Concierge überwacht; den Bewohnern steht ein Fitnessstudio in der Zwischenebene zur Verfügung (vgl. nachfolgendes Kapitel 3.3)
Energieeffizienz:	es liegt ein Energieausweis vom 04.05.2024 auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; danach beträgt der Endenergiebedarf für das Gebäude 106,6 kWh/(m ² ×a), der Primärenergiebedarf 10,7 kWh/(m ² ×a); der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt einschließlich Sockel Sichtbeton mit Farbanstrich

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

Konstruktionsart:	das Gebäude hat einen außen liegenden Kern mit Aufzugschächten und Fluchttreppenhaus aus Ortbeton, an dem die Etagen in Fertigteilbauweise angehängt wurden; eine 2,50 Meter breite Zunge verbindet diesen Kern mit den Geschossflächen aus Skelettbauweise
Fundamente:	Bodenplatte oder Streifenfundament
Außenwände:	Beton
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk oder Beton, nichttragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk oder als Trockenbauständerwände
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen
Hauseingang:	Eingangsbereich mit automatischen Doppeltüren aus Metallrahmen mit großen Glasflächenfüllungen
Dach:	Flachdach; Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung; mit außenliegender, elektrisch betriebener Verschattung aus Aluminiumlamellen; bessere Schösser und Beschläge
Wohnungseingangstüren:	glattes, weißes Türblatt mit Farbanstrich und Spion; bessere Schösser und Beschläge; Stahlzargen
Innentüren:	glatte Röhrenspanntüren, Stahlzargen

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Kalkreduzierungsanlage
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung aus dem Sanierungsjahr 2011: gute Fernmelde- und informationstechnische Anlagen; Klingel- und Gegensprechanlage; Briefkastenanlage; Telefon- und Kabelanschluss;
Heizung:	Fernwärme; in den Wohnungen Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Lüftung:	innenliegende Bäder mit mechanischer Be- und Entlüftung

3.2.4 Nutzungseinheiten

Erd-/Untergeschoss:	Versorgungsräume
Zwischengeschoss:	Fitnessstudio, Waschsalon, Versorgungsräume
beidseitig neben dem Treppenhaus:	jeweils Abstellräume der Wohnungen

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	Personenaufzüge
Bauschäden und Baumängel:	keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist gut; es besteht offensichtlich kein Unterhaltungsstau

3.3 Beschreibung Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28

3.3.1 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Wohnfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum der Wohnung Nr. 28 befindet sich im 4. Obergeschoss im Olympia Tower Helene-Mayer-Ring-4, 80809 München
Wohnfläche:	die Wohnfläche wurde den vorliegenden Plänen entnommen
Raumaufteilung: (vgl. Anlage 3-1)	Wohnen / Küche / Schlafen mit Küchenzeile, Bad/WC mit insgesamt 27,86 m ² Wohnfläche
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig modern
Besonnung und Belichtung:	gut

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen:

Die Wohnung und der Abstellraum von Sondereigentum Nr. 28 konnten nicht von innen besichtigt werden, deshalb können keine Aussagen über die Ausstattung des Sondereigentums gemacht werden.

3.3.3 Beschreibung Abstellraum Nr. 28

Lage im Gebäude:	der Abstellraum von Sondereigentum Nr. 28 befindet sich laut Aufteilungsplan im Zwischengeschoss auf der westlichen Treppenhausseite
Größe:	ca. 1,5 m ²

3.4 Beschreibung Räumlichkeiten Sondereigentum Nr. 325

Lage im Gebäude:	die Räumlichkeiten Nr. 325 befinden sich im Zwischengeschoss auf der Gebäude-Westseite vom Haus Helene-Mayer-Ring-4, 80809 München
Raumaufteilung:	Fitnessstudio mit Flur, WC-Damen, WC-Herren, Fitnessraum; Waschsalon
Größe:	die Nutzfläche beträgt lt. Aufteilungsplan insgesamt 194,19 m ²
Ausstattung:	das Fitnessstudio ist mit verschiedenen Fitnessgeräten ausgestattet; über die Ausstattung des Waschsalons kann keine Aussage gemacht werden
Zustand:	von außen macht das Studio einen gepflegten Eindruck

3.5 Sondernutzungsrechte

Den hier zu bewertenden Sondereigentumen sind keine Sondernutzungsrechte zugeteilt.

3.6 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Hofbefestigungen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen sehr guten und gepflegten Eindruck. Es sind keine Mängel und Schäden bekannt und es besteht offensichtlich kein Unterhaltungstau.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte ermittelt für den

1. **27,17/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, Helene-Mayer-Ring 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung mit Abstellraum Nr. 28**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Milbertshofen</i>	<i>24836</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Milbertshofen</i>	<i>404/65</i>	

2. **4231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen**, Helene-Mayer-Ring 4, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Räumlichkeiten Nr. 325**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Milbertshofen</i>	<i>24836</i>	<i>2 / zu 1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Milbertshofen</i>	<i>404/65</i>	

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 und Reihenhäusern 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 Wohnungseigentums 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.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da für die zu bewertenden Objektarten 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 Verkehrswertmittlung 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 jedoch nicht möglich, da für die zu bewertenden Sondereigentume 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 das Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum Nr. 28

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **27,17/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, Helene-Mayer-Ring 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung mit Abstellraum**, im aufteilungsplan mit **Nr. 28** bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag **27.01.2025** ermittelt.

4.4.1 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert auf der Basis von 8 Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt, die beim Gutachterausschuss im Landkreis München eingeholt wurden. Es handelt sich um Weiterverkäufe von Wohnungen aus demselben Baujahr wie das Bewertungsobjekt mit einem vergleichbaren Sanierungsstand.

Die zeitlich geringen Unterschiede zwischen den Kaufdaten und dem Wertermittlungsstichtag bleiben unberücksichtigt, weil sich die durchschnittlichen Preise für wiederverkaufte Wohnungen nach Aussage des Gutachterausschusses in München im Jahresverlauf kaum verändert haben.

Die Vergleichsobjekte beziehen sich – wie das Bewertungsobjekt – nur auf Wohnungen mit einem Abstellraum ohne Garagen- oder Stellplatzanteil.

Die Ausstattungen der Vergleichswohnungen und der zu bewertenden Wohnung sind nicht bekannt. Aufgrund desselben Baujahres und des ähnlichen Sanierungszeitraums kann davon ausgegangen werden, dass die Ausstattungen in etwa von gleichwertiger Qualität sind.

Die genauen Adressen der Vergleichsobjekte sind mir bekannt und wurden bei der Bewertung berücksichtigt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht genannt werden.

Vergleichspreise 1 – 4:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	365.000,00	238.000,00	201.000,00	155.000,00
Wohnfläche [m ²]	27,86	rd. 53	rd. 36	rd. 32	rd. 32
rel. Vergleichskaufpreis am Stichtag [€/m ²]		6.887,00	6.612,00	6.279,00	4.842,00
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	27,86	53	36	32	32
Anpassungsfaktor		× 0,96	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung		V1			
Geschosslage	4. OG	3. OG	2. OG	3. OG	7. OG
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 1,04	× 1,02	× 1,00
Erläuterung		V2			
Vermietung	vermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 0,91	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung		V3			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		6.136,81	6.876,48	6.404,58	4.842,00

Vergleichspreis 5 - 8:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	197.000,00	356.000,00	225.000,00	297.000,00
Wohnfläche [m ²]	27,86	rd. 33	rd. 52	rd. 45	rd. 45
rel. Vergleichskaufpreis am Stichtag [€/m ²]		5.964,00	6.844,00	5.000,00	6.600,00
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	27,86	33	52	45	45
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,96	× 0,98	× 0,98
Erläuterung		V1			
Geschosslage	4. OG	8. OG	5. OG	4. OG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,04
Erläuterung		V2			
Vermietung	vermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,91	× 0,91	× 0,91
Erläuterung		V3			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		5.964,00	5.978,92	4.459,00	6.121,32

4.4.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise**V1 (Anpassung der Wohnfläche)**

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche sind im Allgemeinen abhängig von der Wohnungsgröße. Grundsätzlich gilt, je größer die Wohnung, desto niedriger der m²-Preis, aber bei sehr großen Wohnungen trifft dies nicht zu, da hier eine besonders hohe Nachfrage einem geringen Angebot gegenübersteht. Der Gutachterausschuss der LH München gibt hierzu Umrechnungsfaktoren an [4], die im vorliegenden Fall zur Anwendung kommen.

V2 (Geschosslageanpassung)

Es liegen vom Gutachterausschuss der LH München keine Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Geschosslagen in Mehrfamilienhäusern vor. Deshalb wird auf andere Untersuchungen zurückgegriffen. Kleiber [1] hat Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Geschosslagen bei Eigentumswohnungen ermittelt, die hier angewendet werden.

V3 (Vermietungsanpassung)

Untersuchungen des Gutachterausschusses der LH München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen haben ergeben, dass vermietete Wohnungen mit Abschlägen von durchschnittlich rd. 9 % gehandelt werden [4].

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 25\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4.386 €/m² bis 7.310 €/m². Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen. Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise	46.783,11 €/m ²
Summe der Gewichte	: 8
gemittelter relativer Vergleichswert	= 5.847,89 €/m ² rd. 5.848,00 €/m²

4.4.3 Vergleichswert für das Sondereigentum Nr. 28

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	5.848,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 27,86 m ²	
Zwischenwert	= 162.925,28 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 162.925,28 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	V4
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 162.925,28 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	V5
Vergleichswert	= 162.925,28 € rd. <u>160.000,00 €</u>	

Erläuterungen:

V4 (Marktanpassung)

Die Vergleichspreise gehen bereits marktangepasst in die Bewertung ein, so dass keine weiteren Anpassungen notwendig sind.

V5 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Hier werden üblicherweise die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden, deshalb können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

4.4.4 Verkehrswert für das Sondereigentum an Wohnung mit Abstellraum Nr. 28

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** an dem **27,17/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, Helene-Mayer-Ring 4, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 28**:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Milbertshofen</i>	<i>24836</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Milbertshofen</i>	<i>404/65</i>	

wird zum **Wertermittlungstichtag 27.01.2025** aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

160.000,00 €

(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

4.5 Vergleichswertermittlung für das Sondereigentum an den Räumlichkeiten Nr. 325

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **4.231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, Helene-Mayer-Ring 4, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Räumlichkeiten**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 325** bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag **27.01.2025** ermittelt.

4.5.1 Vergleichswertberechnung

Vorbemerkungen:

Für Sondereigentume mit der Nutzung des Bewertungsobjekts liegen keine Vergleichskaufpreise vor, deshalb muss der Wert der Immobilie anderweitig bestimmt werden.

Als Anhalt können – bewertungstheoretisch – die Räumlichkeiten Nr. 325 in Büronutzung umgewidmet werden, wie ursprünglich die gegenüberliegenden Räume von Sondereigentum Nr. 323 genutzt waren. Ein Um- bzw. Ausbau als Büro wäre aufgrund der Skelettbauweise ohne Eingriffe in die Bausubstanz mit Hilfe von Trockenbauwänden unproblematisch und mit relativ geringem Aufwand möglich.

Verkaufspreise für Büronutzung sind mit denen von Wohnungen vergleichbar, so dass ohne Abstriche die vorliegenden Vergleichskaufpreise auch für die Räumlichkeiten Nr. 325 herangezogen werden können.

Der Vergleichswert für das Sondereigentum Nr. 325 wird deshalb ebenfalls aus den Kaufpreisen für Wohnungseigentum abgeleitet.

Vergleichswertberechnung:

Nachfolgend wird der Vergleichswert auf der Basis von 8 Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt, die beim Gutachterausschuss im Landkreis München eingeholt wurden.

Es handelt sich um Weiterverkäufe von Wohnungen aus demselben Baujahr wie das Bewertungsobjekt mit einem vergleichbaren Sanierungsstand.

Zeitliche Unterschiede dem Kaufdatum und dem Wertermittlungsstichtag bleiben unberücksichtigt, weil sich die durchschnittlichen Preise für wiederverkaufte Wohnungen nach Aussage des Gutachterausschusses in München im Jahresverlauf kaum verändert haben; eine zeitliche Preisanpassung ist daher nicht anzubringen.

Die Vergleichsobjekte beziehen sich nur auf Wohnungen mit einem Abstellraum ohne Garagen- oder Stellplatzanteil.

Die Ausstattungen der Vergleichswohnungen – insbesondere die Sanitäreinrichtungen – sind nicht bekannt. Aufgrund desselben Baujahres und des ähnlichen Sanierungszeitraums kann davon ausgegangen werden, dass die Ausstattungen in etwa von gleichwertiger Qualität sind.

Die genauen Adressen der Vergleichsobjekte sind mir bekannt und wurden bei der Bewertung berücksichtigt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht genannt werden.

Hinsichtlich der Geschosslagen werden bei der Büronutzung keine Anpassungen vorgenommen, da diese bei Büros keine signifikanten Wertunterschiede bedingen.

Vergleichspreise 1 – 4:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	365.000,00	238.000,00	201.000,00	155.000,00
Nutzfläche [m ²]	194,19	rd. 53	rd. 36	rd. 32	rd. 32
rel. Vergleichskaufpreis am Stichtag [€/m ²]		6.887,00	6.612,00	6.279,00	4.842,00
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	194,19	53	36	32	32
Anpassungsfaktor		× 1,07	× 1,11	× 1,11	× 1,11
Erläuterung		V1			
Vermietung	vermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 0,91	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung		V3			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		6.705,67	7.339,32	6.969,69	5.374,62

Vergleichspreis 5 - 8:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	197.000,00	356.000,00	225.000,00	297.000,00
Wohnfläche [m ²]	194,19	rd. 33	rd. 52	rd. 45	rd. 45
rel. Vergleichskaufpreis am Stichtag [€/m ²]		5.964,00	6.844,00	5.000,00	6.600,00
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	194,19	33	52	45	45
Anpassungsfaktor		× 1,11	× 1,07	× 1,07	× 1,07
Erläuterung		V1			
Vermietung	vermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,91	× 0,91	× 0,91
Erläuterung		V3			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		6.620,04	6.664,00	4.868,50	6.426,42

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 5.014€/m² - 8.356 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen. Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:^[HB1]

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise	50.968,26 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 6.371,03 €/m ² rd. 6.371,00 €/m²

4.5.2 Vergleichswert für den 4.231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil an den Räumlichkeiten Nr. 325

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	6.371,00 €/m ²	
Nutzfläche	× 194,19 m ²	
Zwischenwert	=1.237.184,49 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	=1.237.184,49 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €	Umbauarbeiten
Vergleichswert für das Sondereigentum insgesamt	=1.217.184,49 €	
Miteigentumsanteil: 4.231,98 / 57.600.000	= rd. <u>100,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** für den **4.231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil** an dem Sondereigentum **Nr. 325** wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2025 mit rd. **100,00 €** ermittelt.

4.5.3 Verkehrswert für den 4.231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil an dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten Nr. 325

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **4.231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, Helene-Mayer-Ring 4, verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumlichkeiten**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 325**,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Milbertshofen</i>	<i>24836</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Milbertshofen</i>	<i>404/65</i>	

wird zum **Wertermittlungsstichtag 27.01.2025** aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

100,00 €

(in Worten: einhundert Euro)

geschätzt.

4.6 Zusammenstellung der Ergebnisse

4.6.1 Verkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum Nr. 28

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** an dem **27,17/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, Helene-Mayer-Ring 4, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 28** wird zum Wertermittlungstichtag **27.01.2025** aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

160.000,00 €

geschätzt.

4.6.2 Verkehrswert für den Miteigentumsanteil an den Räumlichkeiten Nr. 325

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** an dem **4231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, Helene-Mayer-Ring 4, verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumlichkeiten**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 325**, wird zum Wertermittlungstichtag 27.01.2025 aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

100,00 €

geschätzt.

Gräfelfing, den 25.02.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Büniger

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, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2023 und Frühjahrsanalyse 2024
- [5] Gutachterausschuss im Bereich der Landeshauptstadt München: Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

6 Verzeichnis der Anlagen

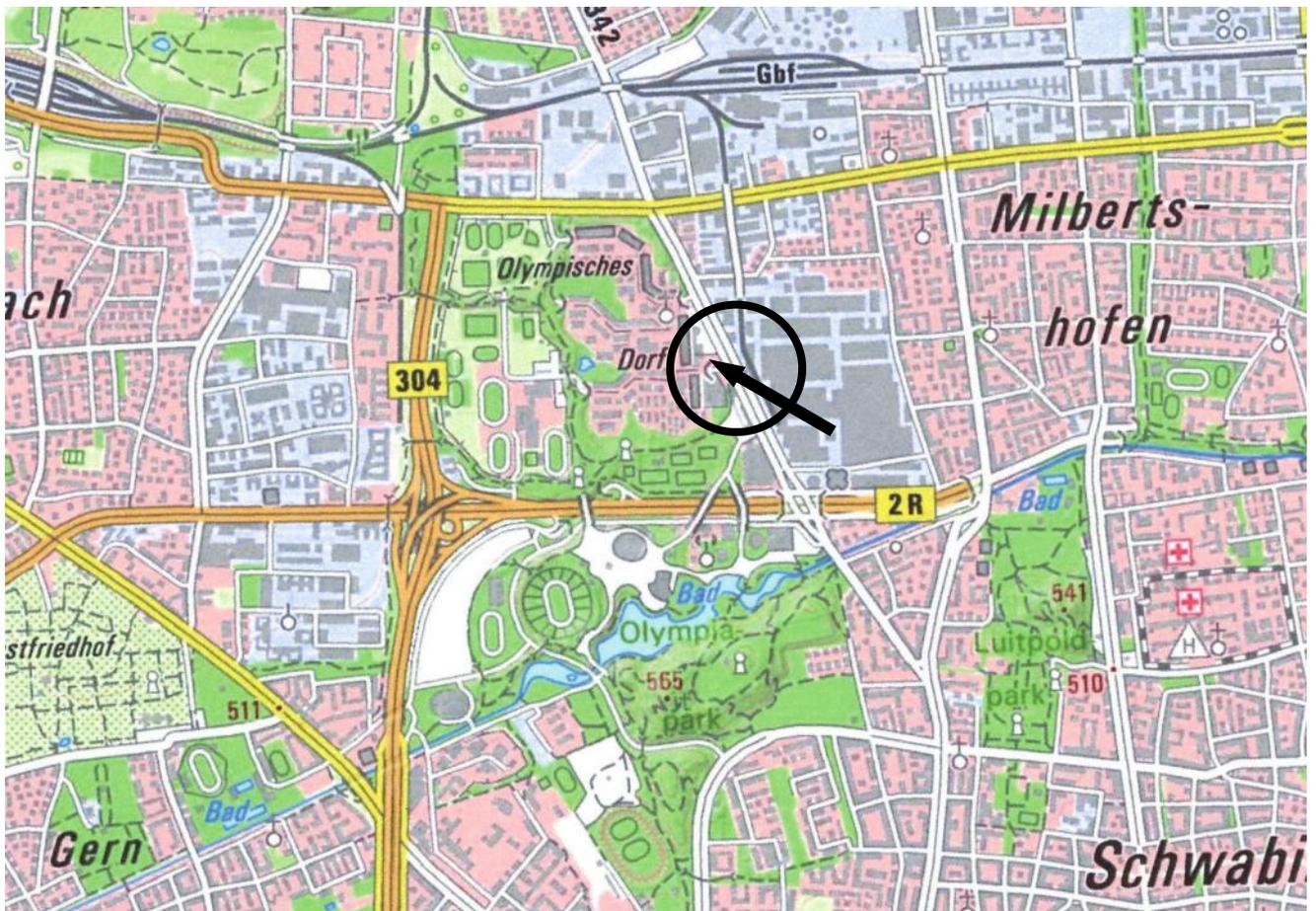
- Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1 : 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse
- 3-1: Grundrisse 4. Obergeschoss und Zwischengeschoss
 - 3-2: Grundriss Zwischengeschoss
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Fotos Ansichten 1
 - 4-2: Fotos Ansichten 2
 - 4-3: Fotos Ansichten 3

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

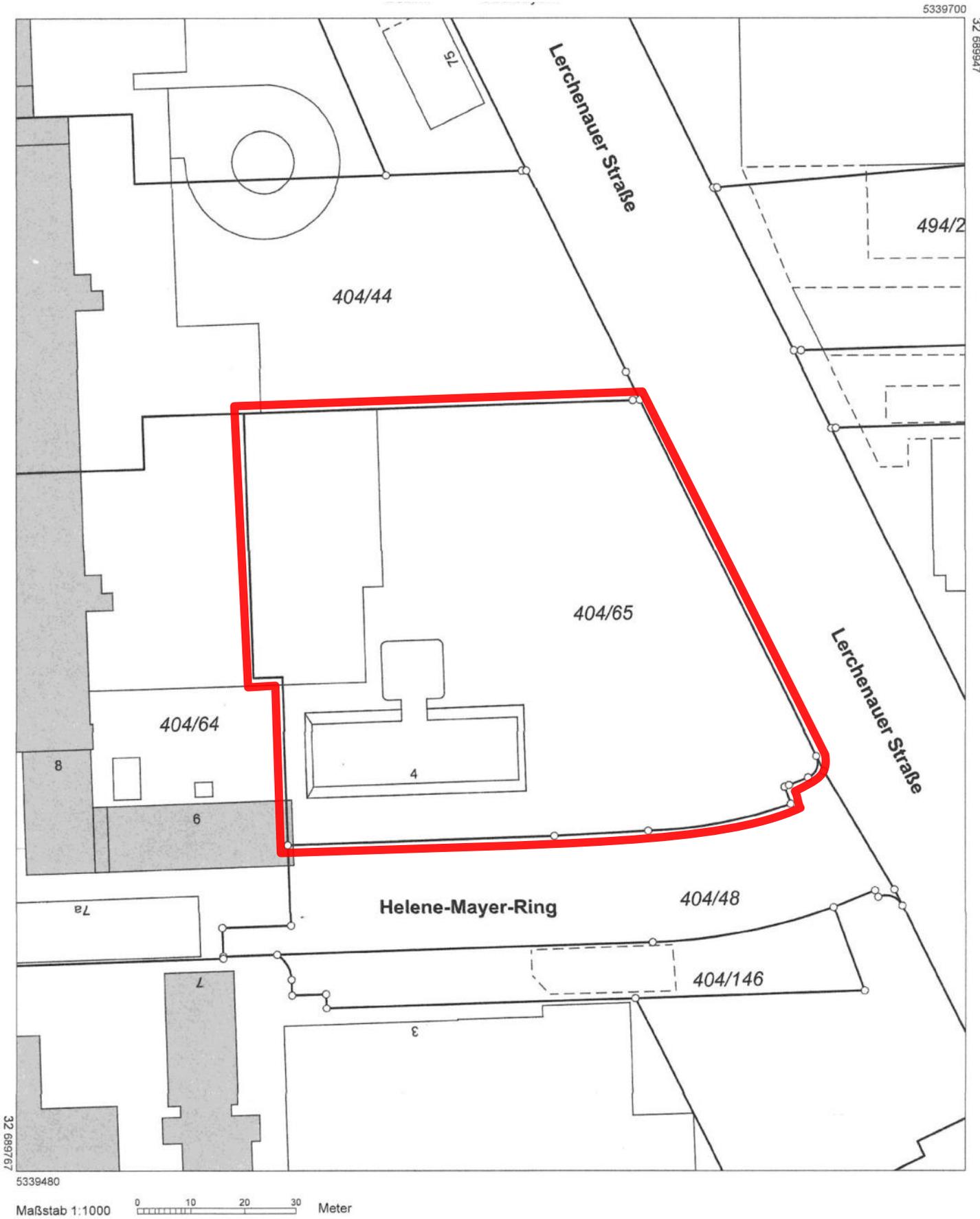
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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.

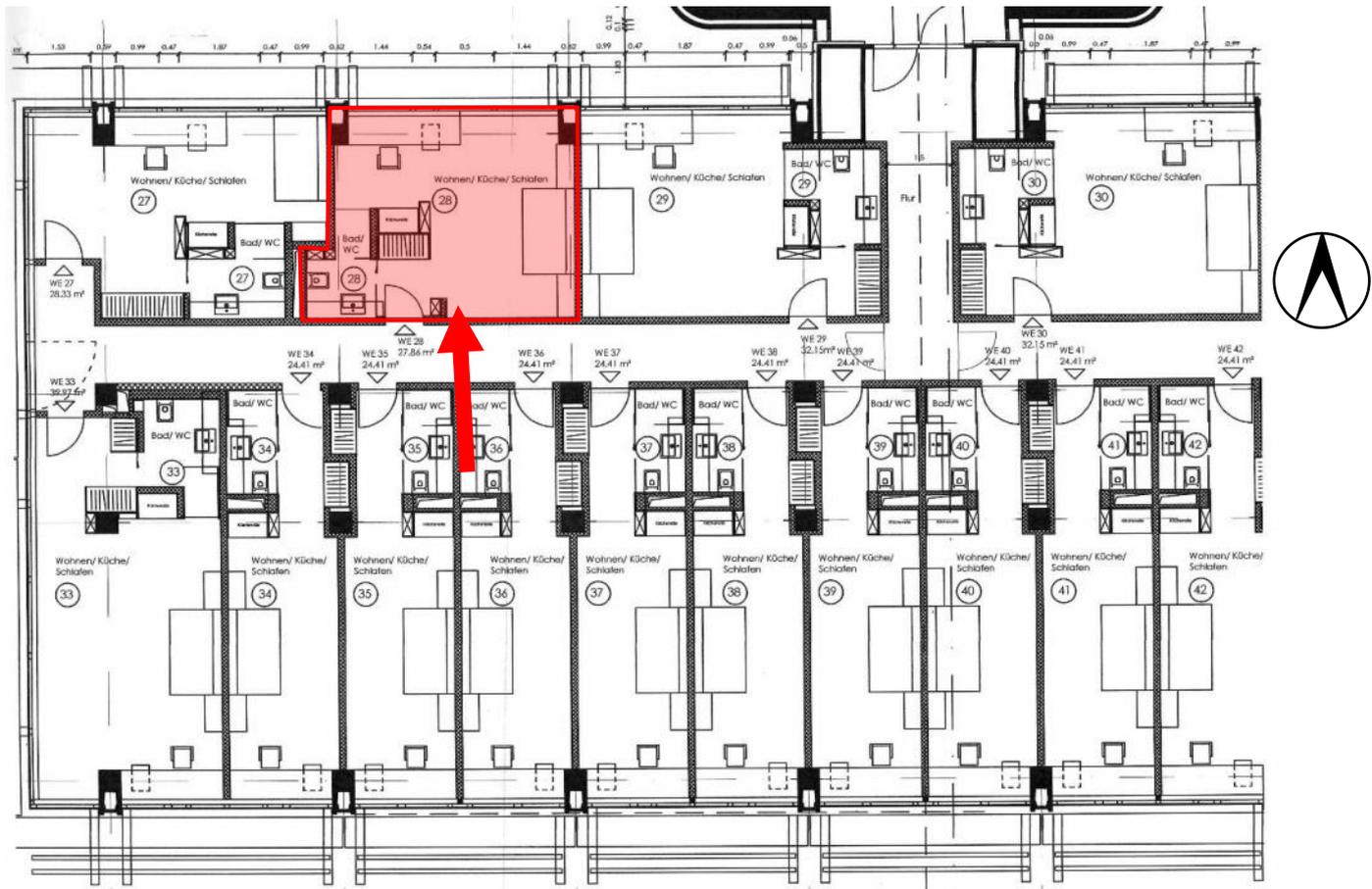
Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



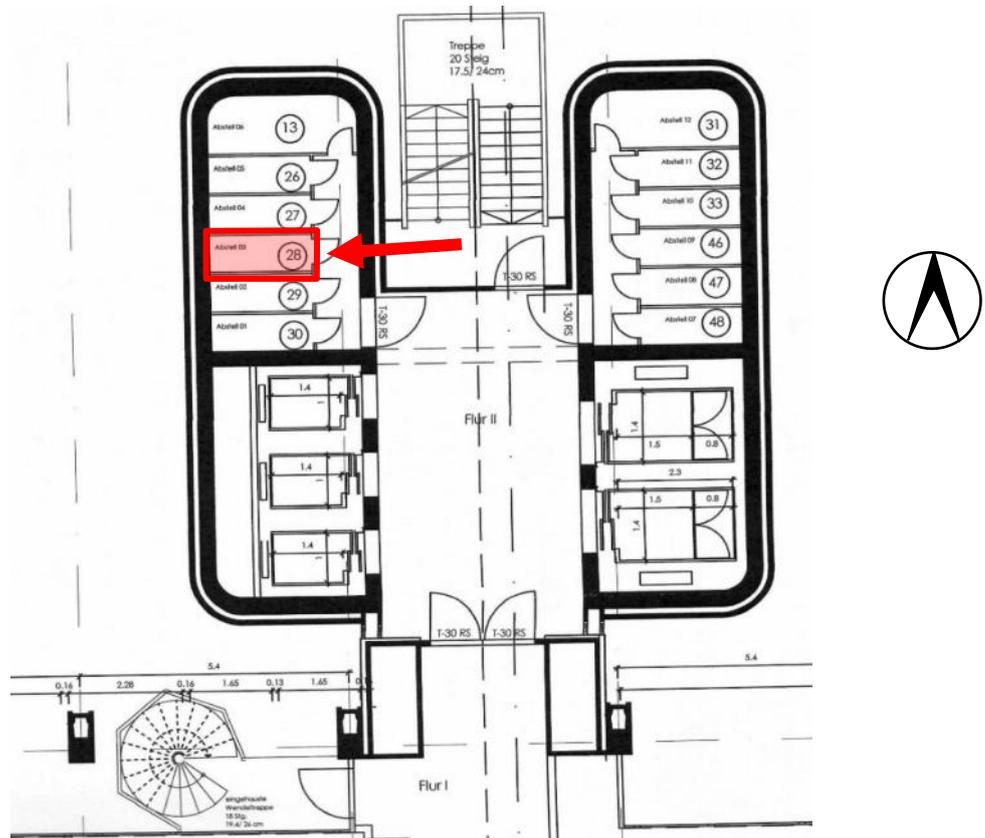
**Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**



Anlage 3-1: Grundrisse 4. Obergeschoss und Zwischengeschoss

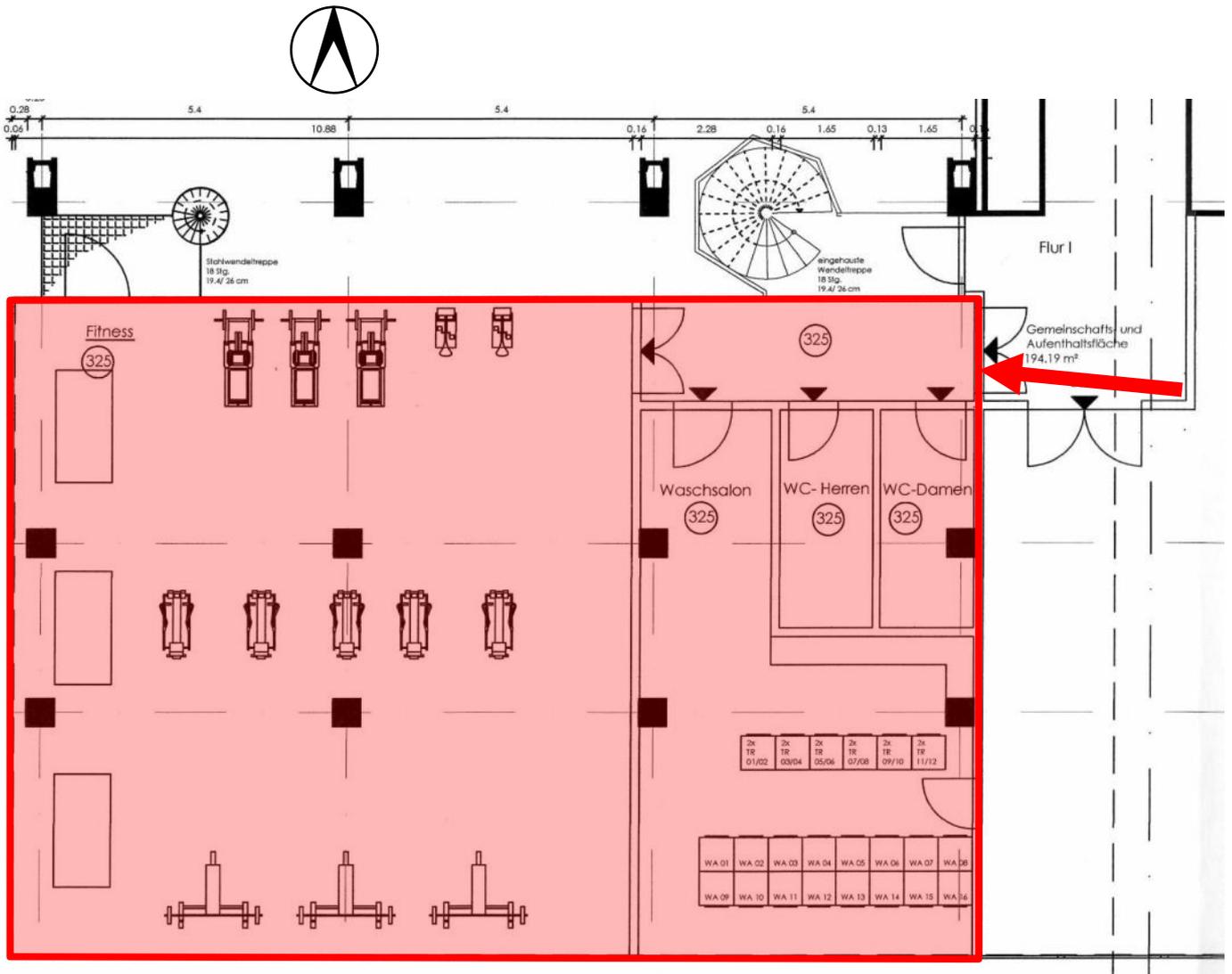


Grundriss 4. Obergeschoss mit Kennzeichnung von Wohnung Nr. 28



Grundriss Zwischengeschoss mit Kennzeichnung von Abstellraum Nr. 28

Anlage 3-2: Grundriss Zwischengeschoss



Grundriss Zwischengeschoss mit Kennzeichnung der Räumlichkeiten Nr. 325

Anlage 4-1: Fotos Ansichten 1

Olympia Tower
Südseite



Olympia Tower
Nordseite



Olympia Tower
Gebäudezugang



Olympia Tower
Hauseingang



Flur mit Zugang
zu den Liften



Gebäude-Westseite mit
Kennzeichnung des
Fitnesscenters im
Zwischengeschoss





Blick ins Fitnesscenter



Gebäude Westseite



Flur im 4. Obergeschoss