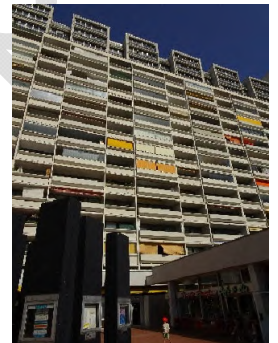




Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Eingang: 05.09.2025

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert einer 2-Zimmer-Wohnung Nr. 199
im Helene-Mayer-Ring 12 in 80809 München



Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 25. Juni 2024
Gefertigt am 04. September 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 17 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 8 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungstichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Wohnungsgrundbuch	4
3.	Grundstück	6
3.1.	Ortslage	6
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	7
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.4.	Erschließung	7
3.5.	Altlastenkataster	8
3.6.	Denkmalschutz	8
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG	8
4.2.	Beschreibung des Sondereigentums	9
4.3.	Baubeschreibung Wohnung	10
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	10
5.	Gesamtbeurteilung	12
6.	Wertermittlungsverfahren	13
7.	Vergleichswert	14
7.1.	Erläuterungen	14
7.2.	Ableitung des Vergleichswerts der Wohnung	14
8.	Verkehrswert	17

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Grundriss, Wohnung Nr. 199
Anlage 4	Grundriss Kellergeschoss, Abteil Nr. 199, Wohnflächenberechnung
Anlage 5 bis 7	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Infanteriestraße 5 in 80325 München
Aktenzeichen:	1510 K 8/25
Beweisbeschluss vom 25.02.2025:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Milbertshofen, 2,982/1.000 MEA an dem Flurstück 404/44, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 199 im Helene-Mayer-Ring 12 in 80809 München, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.
Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 25. Juni 2025

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 20.01.2025

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Aufteilungspläne Kellergeschoss und 9. Obergeschoss
- Teilungserklärung vom 08.04.1974
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.12.2023, 22.10.2024 und 16.12.2024
- Jahresabrechnung 2025, Wirtschaftsplan 2026
- Energieausweis vom 20.02.2019
- Auskunft des Bauamts der Lokalbaukommission München
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.08.2025
- Bebauungsplan
- Einsicht in den Denkmalatlas
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung

- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der Sachverständigen nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am Mittwoch, den 25. Juni 2025 um 16:00 Uhr statt. Die Wohnung und das Kellerabteil konnten besichtigt werden. Die Eigentümer haben einer Verwendung der bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos für das Gutachten zugestimmt.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	80809 München
Straße, Hausnummer:	Helene-Mayer-Ring 12

2.2. Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht:	München
Grundbuch von:	Milbertshofen
Band / Blatt:	335 / 11237

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:	2,982/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück, Gemarkung Milbertshofen, Flurstück 404/44, Helene-Mayer-Ring 12, 19,
-------------	--

Wohngebäude, Ladengebäude, Hoch- und Tiefgarage, Hofraum zu 7.686 m²

verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 199; das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Netztrafostationsrecht für die Landeshauptstadt München

Lfd. Nr. 2 zu 1: Werbemittelaufstellungs- bzw. anbringungs- und belassungsrecht für KG Bayerische Hausbau GmbH & Co.

Lfd. Nr. 4 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 8/2025)

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nrn. 1, Netztrafostationsrecht und die lfd. Nr. 2, Werbemittelaufstellungs- bzw. anbringungs- und belassungsrecht beziehen sich auf die gesamte Wohnanlage und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,5 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt der Bundesrepublik, für die bis zum Jahre 2039 ein Bevölkerungswachstum von rd. 7,5 % prognostiziert wird. München entwickelte sich zu einem der bevorzugten Standorte für innovative Technologien in Deutschland. Darüber hinaus besitzt München ebenso als Banken-, Industrie- und Versicherungs-, wie auch als Medien- und Messestandort internationale Bedeutung. Auch die sehr guten nationalen und internationalen Verkehrsanbindungen, der hohe Freizeitwert der Stadt und ihrer näheren Umgebung sowie das große kulturelle Angebot begründen die hohe Attraktivität der Stadt, die im Mai 2025 eine Arbeitslosenquote von 5,2 % (Bayern 3,9 %, BRD 6,2 %) aufwies.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlich der Münchner Innenstadt im 11. Münchner Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart. Im Osten grenzt der Stadtbezirk an Schwabing-Freimann, im Süden an Schwabing-West, im Südwesten an Neuhausen-Nymphenburg, im Westen an Moosach und Feldmoching-Hasenbergl und im Norden an die Gemeinde Oberschleißheim. Im Stadtbezirk sind das Stammwerk von BMW mit dem zugehörigen Forschungs- und Innovationszentrum angesiedelt sowie der Euro-Industriepark, der öffentliche Bereich des neuen Polizeipräsidiums Oberbayern und das Bayerische Landesamt für Verfassungsschutz.

Im südwestlichen Bereich des Stadtbezirks liegen der Olympiapark und das Olympische Dorf. Westlich des Olympischen Dorfs erstreckt sich die Zentrale Hochschulsportanlage, südlich der Olympiapark, der einen sehr hohen Erholungs- und Freizeitwert aufweist und östlich grenzt das Betriebsgelände von BMW an.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Olympischen Dorf, im Helene-Mayer-Ring, der vom Mittleren Ring, der Hauptverkehrsstraße Münchens, über die nach Norden führende Lerchenauerstraße, von der der Helene-Mayer-Ring nach Westen abzweigt, erreicht wird.

Die U-Bahnhaltestelle Olympiazentrum mit Anbindung an die Innenstadt liegt wenige Gehminuten südlich des Bewertungsobjekts. Die Fahrzeit zum Münchner Marienplatz beträgt rd. 12 Minuten. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz Münchens wird über den ca. 500 m südlich verlaufenden Mittleren Ring gewährleistet.

Der Stadtteil besitzt eine durchschnittliche Infrastruktur mit Kindertageseinrichtungen, Grund- und Realschulen. Gymnasien sind in den angrenzenden Stadtbezirken zu finden. Eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten bietet das rd. 2 km westlich gelegene Olympia Einkaufszentrum.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück wird westlich durch den Helene-Mayer-Ring und östlich durch die Lerchenauerstraße begrenzt. Das Bewertungsobjekt wird entweder zu Fuß auf Erdgeschossesebene oder über die Tunnelstraße, den Helene-Mayer-Ring, erreicht.

Das Grundstück, Flurstück 404/44, besitzt einen T-förmigen Grundstückszuschnitt, der an der Westseite über die Fahrbahn des Helene-Mayer-Rings reicht. Das Grundstück ist mit einem 15-geschossigen, gemischt genutzten Gebäude und einer erdgeschossigen Ladenzeile, die kommun an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet ist, bebaut. Es wird vom Helene-Mayer-Ring und einer Tiefgarage unterbaut. Das Gebäude Nr. 12 liegt zwischen mit vergleichbaren Hochhäusern kommun bebauten Nachbargrundstücken.

Der Helene-Mayer-Ring, eine zweispurig ausgebaute private Anliegerstraße mit beidseitigen schmalen Gehwegen, der auf der Untergeschossebene verläuft, wird durch die Erdgeschossesebene, auf der Fußwege und Grünflächen angelegt sind, überbaut.

Die Bebauung im Umgriff des Bewertungsobjekts besteht aus vergleichbaren Hochhäusern. Laut Lagekarte 2024 des Gutachterausschusses München wird die Lage des Bewertungsobjekts als durchschnittliche Wohnlagequalität angegeben.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan definiert das Gebiet als allgemeines Wohngebiet. Es sind Baugrenzen, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4, eine öffentliche Verkehrsfläche und Tunnelführung sowie Pkw-Stellplatzflächen im östlichen Grundstücksbereich festgelegt.

Das Hochhaus und das erdgeschossige Ladengebäude liegen innerhalb der Baugrenzen und sind angabegemäß baurechtlich genehmigt. Das Olympische Dorf steht unter Ensembleschutz.

3.4. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen; der Helene-Mayer-Ring ist eine Anliegerstraße, die endgültig ausgebaut ist.

3.5. Altlastenkataster

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.08.2025 ist das Grundstück Helene-Mayer-Ring 12 (Flurstück 404/44) nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor.

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz, wie die gesamte Anlage der Hauptsportstätten der XX. Olympischen Sommerspiele der Neuzeit von 1972 mit Olympischem Dorf und dem Kernbereich des Olympiaparks.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG

Die 2-Zimmerwohnung ist unbewohnt und wurde zu Wohnzwecken genutzt.

Das Gebäude wurde 1971 errichtet.

Die Wohnfläche beträgt laut Aufteilungsplan 53,10 m², die Loggia ist mit ½ der Fläche enthalten.

Ein Energieausweis für das Gebäude vom 20.02.2019 liegt vor; der Energieverbrauch des Gebäudes ist mit 200,6 kWh/(m²a) festgestellt, dabei ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Die Höhe des jährlichen Wohngelds im Jahr 2024 für die 2-Zimmerwohnung betrug 4.199,46 €, davon betrugen die auf den Mieter umlagefähigen Nebenkosten 2.946,05 €/Jahr, die Sonderumlage betrug 596,40 € im Jahr 2024. Die Höhe der gesamten Instandhaltungsrücklage wurde zum 31.12.2024 mit 1.429.030,50 € angegeben.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 08.04.1974 wird hier auszugsweise zitiert:

Zum Sondereigentum gehören:

- a) alle nicht tragenden Zwischenwände
- b) der Fußbodenbelag und der Deckenputz sowie der Belag der Loggien, Balkone und Gartenterrassen
- c) der Wandbelag und die Wandverkleidung
- d) die Innentüren, Innenfenster und -bänke
- e) alle Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen jeder Art ab der Abzweigung von der Hauptleitung bzw. ab dem Sicherungskasten der Elektroinstallation und einschließlich der Absperrung und Zählereinrichtungen, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgungswerks stehen

- f) die gesamte sanitäre, elektrische, heiztechnische und sonstige Einrichtung einschließlich etwaiger Be- und Entlüftungsanlagen innerhalb des Sondereigentums

4.2. Beschreibung des Sondereigentums

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Der voll unterkellerte Wohnblock Helene-Mayer-Ring 12 mit Erd- und 15 Obergeschossen ist in Stahlbetonskelettbauweise errichtet und mit einem Flachdach gedeckt. Er besitzt sowohl an der Gebäudeost- als auch an der Gebäudewestseite über die gesamte Gebäudebreite Loggien, die mit Fertigteiltrennwänden unterteilt sind. An der Gebäudeostseite ist das Treppenhaus vorgebaut.

In dem Gebäude Helene-Mayer-Ring 12 sind im Erdgeschoss Läden, im 1. bis 12. Obergeschoss sind 276 Wohnungen und im 13. bis 15. Obergeschoss ist ein Hotel untergebracht. Das Gebäude wird über einen Hauseingang am Helene-Mayer-Ring, der zu Fuß über die Erschließungswege erreicht wird sowie über einen Eingang in der Untergeschoßebene, auf Straßenniveau, erschlossen. Vom Treppenhaus mit einer zweiläufigen Treppe und vier Personenaufzügen werden alle Geschosse erreicht. Vom Treppenhaus führen Erschließungsflure zu je 23 Wohnungen pro Geschoss.

Die zu bewertende, nach Westen ausgerichtete Wohnung, befindet sich im 9. Obergeschoss. Von der Wohnungseingangstüre werden über einen Flur eine innenliegende Küche, ein innenliegendes Badezimmer und ein Wohnraum erreicht. Das gefangene Schlafzimmer wird über den Wohnraum erschlossen. Die große Westloggia, die über die gesamte Breite von Wohn- und Schlafrum reicht, ist über den Wohnraum zugänglich. Die Loggia wird durch die darüber liegende Loggia überdeckt; sie ist mit Plexiglas-Schiebeelementen bis zur Unterkante der darüber auskragenden Loggiaplatte geschlossen.

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhaus oder über die Aufzugsanlagen erreicht. Im Keller sind eine Waschküche und ein Fahrradraum untergebracht. Der vorhandene Müllabwurfschacht darf nicht mehr benutzt werden. Die Müllcontainer sind im Kellergeschoss auf der Ebene der Tunnelstraße sowie in einem Raum im Kellergeschoss vorhanden.

Der Keller wird über Fenster belüftet, die Kellerabteile werden durch Stahlrohrrahmenelemente mit Maschendrahtfüllung unterteilt und besitzen naturholzfurnierte Türblätter. Das Kellerabteil Nr. 199 weist eine kleine, übliche Größe auf.

4.3. Baubeschreibung Wohnung

Rohbau

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Stahlbetonwände mit äußerer Fertigteilverkleidung
Wohnungstrennwände:	Beton
Innenwände:	Vollgipsplatten
Decken:	Stahlbeton
Treppe:	Stahlbetontreppe, Oberfläche der Stufen in Sichtbeton, Alu- rohrrahmengeländer mit Aluhandlauf Erschließungsflure mit Teppichbelag
Loggia:	Betonplatte, Fertigteilbrüstung mit Betonplattenabdeckung
Dachkonstruktion:	Flachdach
Tiefgarage:	Betonstützen und -decken, flügelgeglättete Bodenplatte

Ausbau

Fassade:	Sichtbeton
Wände und Decken:	Gespachtelt und gestrichen Badezimmer türhoch gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Bodenbeläge:	Teppichbelag, Küche mit PVC-Belag, das Badezimmer ist ge- fliest Keller mit Estrichbelag
Wohnungseingangstüre:	Naturholzfurniertes, glattes Türblatt in Stahlzarge
Innentüren:	Raumhohe, naturholzfurnierte Türblätter in Stahlzargen, Ober- lichter verglast
Fenster:	Raumhohes Fassadenelement mit Balkontüre als Verbund- fenster aus der Bauzeit
Elektroinstallation:	Elektroinstallation und Schalterprogramm aus der Bauzeit, Ge- gensprechanlage
Sanitärinstallation:	Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss Badezimmer mit Wanne, Hänge-WC und Handwaschbecken
Heizungsanlage:	Fernwärme mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt
Sonstiges:	Die Küchenmöblierung ist älter als 10 Jahre und wird nicht be- wertet

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Gemeinschaftseigentum

Das Treppenhaus und der Keller des Mehrfamilienwohnhauses vermitteln einen instand gehalten Eindruck wie auch die Außenanlagen.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 14.12.2023 wurden folgende Punkte beschlossen:

- Die Wohnungseigentümer beschließen die finale Umsetzung und Ausführung der Erneuerung der Boiler/Warmwasserbereitung im Heizungsraum laut erfolgter Vergabeverhandlung vom 07.06.2023. Die Kosten werden über die Erhaltungsrücklage beglichen.
- Die Wohnungseigentümer beschließen die Angebotseinholung beim TÜV-Süd durch den Verwaltungsbeirat für die mögliche Prüfung der anteiligen Kostennoten der Sanierung der Zentrumsgarage im Bedarfsfall.
- Die Wohnungseigentümer beschließen die Vermietung von Stellplätzen im Gemeinschaftseigentum ab dem 01.01.2024. Die Stellplätze werden für eine monatliche Miete in Höhe von ca. 40,00 Euro vermietet. Die Stellplätze werden nur an Privatpersonen vermietet.
- Um im Haus weiterhin eine TV-Grundversorgung mit unverschlüsselten, digitalen TV-Programmen zu erhalten, wird der Verwalter beauftragt eine Anpassungsvereinbarung mit KMS und Vodafone abzuschließen.
- Die Wohnungseigentümer beschließen die Wiederbepflanzung der Pflanzflächen und Tröge der Zentrumsgarage als Auflage der Denkmalschutzbehörde laut dem vorliegenden Angebot. Die Finanzierung der anteilig anfallenden Kosten erfolgt zu Lasten der Erhaltungsrücklage. Beschlussumsetzung erfolgt nach erfolgter Beschlussfassung der Nachbarwohnanlagen.
- Die Eigentümer beschließen, den Stadtwerken München zu gestatten, in der Garage der WEG Helene-Mayer-Ring 12 in 80809 München eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zur Versorgung der heutigen und künftigen Sondereigentümer und Mieter der Stellplätze zu errichten und zu betreiben.
- Die Wohnungseigentümer beschließen die notwendige Hinzuziehung der Rechtsanwaltskanzlei zur Betreibung von Unterlassungsansprüchen gegen den Eigentümer bzw. Pächter der Einheit xxx auf Grund wiederkehrender Ruhestörungen und wiederkehrende Nutzung der per Gerichtsbeschluss bereits untersagten Nutzung der Freischankflächen.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 16.12.2024 wurden folgende Punkte beschlossen:

- Die Wohnungseigentümer beschließen die endgültige Ausführung der Erneuerung der Trennstation im Heizungsraum in Bezug auf die Abarbeitung der Risikoabschätzung Trinkwasser. Die Kosten werden über die Erhaltungsrücklage beglichen.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Ertüchtigung der Taubenabwehr im Bereich Westseite Hotel -. Netztausch Zwischenbereich Würfel und Attikablech - auszuführen laut dem vorliegenden Angebot vom 07.02.2024 und Kosten in Höhe von rund Euro 12.100,00 brutto. Die Finanzierung der anfallenden Kosten erfolgt zu Lasten der Erhaltungsrücklage.

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt den kostenlosen Ausbau in Bezug auf die Errichtung eines Gebäudenetzes mit der Verlegung von Glasfaser-Leitungen bis in jede Wohnung bei Bedarf mittels Aufputzkanäle durch die Firma M-Net.
- Die Eigentümer beschließen, für die Sanierungsmaßnahme „Abdichtungsarbeiten an der Spindel Zentrumsgarage“ weitere vorbereitende Maßnahmen zu beauftragen.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Angebotseinholung für einen privaten Sicherheitsdienst in Abstimmung mit dem Beirat und unter Berücksichtigung und Abstimmung mit den Nachbarwohnanlagen Helene-Mayer-Ring 10 und 14.
- Beschlussfassung über die Durchführung einer Voruntersuchung zur Ertüchtigung der Hausklingelanlage mit Sprechstellen.

Sondereigentum

Die 2-Zimmerwohnung entspricht dem baulichen Zustand und Ausstattungsstandard der Bauzeit. Es besteht ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungstau.

5. Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlich der Münchner Innenstadt im 11. Münchner Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart. Im südwestlichen Bereich des Stadtbezirks liegen der Olympiapark und das Olympische Dorf. Die zu bewertende Wohnung liegt im Olympischen Dorf, im Helene-Mayer-Ring, der vom Mittleren Ring, der Hauptverkehrsstrasse Münchens, über die nach Norden führende Lerchenauerstraße, von der der Helene-Mayer-Ring nach Westen abzweigt, erreicht wird. Das Olympischen Dorf sowie die gesamte Olympische Anlage steht unter Denkmal- und Ensembleschutz.

Das Bewertungsobjekt liegt im 9. Obergeschoss des mittleren Hochhauses, dessen obere Geschosse als Hotel genutzt werden. Die 2-Zimmerwohnung ist nach Westen mit einer sehr guten Aussicht auf das Olympische Dorf orientiert. Der Grundriss ist funktionell gestaltet, jedoch mit einer innenliegenden Küche. Die Loggia, die über die gesamte Breite der Wohnung reicht, ist gut nutzbar.

Die Wohnung wurde weder saniert noch modernisiert, sie entspricht dem Ausstattungsstandard der Bauzeit und weist einen Instandhaltungstau auf.

6. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Für die Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, sodass der Verkehrswert von den Vergleichswerten abgeleitet werden kann.

7. Vergleichswert

7.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

7.2. Ableitung des Vergleichswerts der Wohnung

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in durchschnittlicher Lage und vergleichbarer Baujahresgruppe wurden vom Gutachterausschuss mitgeteilt. In den Vergleichspreisen sind keine Tiefgaragenstellplätze enthalten. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Geschoss	Vermietet	Kaufpreis
1	04.11.2024	52 m ²	1972	14. OG	nein	6.364 €/m ²
2	30.10.2024	53 m ²	1972	14. OG	nein	6.996 €/m ²
3	31.07.2024	52 m ²	1972	5. OG	nein	6.844 €/m ²
4	15.04.2024	53 m ²	1972	6. OG	ja	5.368 €/m ²
5	20.11.2023	53 m ²	1972	12. OG	ja	6.188 €/m ²
6	04.08.2023	52 m ²	1972	14. OG	ja	6.368 €/m ²
7	18.07.2023	53 m ²	1972	14. OG	nein	6.844 €/m ²
8	11.04.2023	52 m ²	1972	11. OG	nein	6.579 €/m ²

Anmerkung:

- 1) Die Vergleichsobjekte sind alle aus der Anlage im Olympischen Dorf. Die unterschiedlichen Kriterien werden, wie nachfolgend beschrieben, an die Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst.

Die Lage und Infrastruktur der Vergleichsobjekte entspricht der des Bewertungsobjekts, eine Anpassung entfällt. Die Geschosslagen werden an die Lage des Bewertungsobjekts im 9. Obergeschoss mit Zu- und Abschlägen angepasst. Untersuchungen des Gutachterausschusses München ergaben, dass vermietete Wohnungen um ca. 5 % geringer gehandelt werden als unvermietete Wohnungen. Die vermieteten Vergleichsobjekte Nrn. 4, 5 und 6 werden mit einem Zuschlag an das unvermietete Bewertungsobjekt angepasst. Die durchschnittlich sanierten Wohnungen werden mit einem pauschalen Abschlag an die unsanierte Wohnung angepasst.

Objekt	Preis	Vermietet	Geschosslage/Ausrichtung	Sanierung	Summe	angepasster Preis
1	6.364 €/m ²		-5,0 %	-10,0 %	-15,0 %	5.409 €/m ²
2	6.996 €/m ²		-5,0 %	-10,0 %	-15,0 %	5.947 €/m ²
3	6.844 €/m ²		7,5 %	-10,0 %	-2,5 %	6.673 €/m ²
4	5.368 €/m ²	5,0 %	7,5 %		12,5 %	6.039 €/m ²
5	6.188 €/m ²	5,0 %		-10,0 %	-5,0 %	5.879 €/m ²
6	6.368 €/m ²	5,0 %	-5,0 %	-10,0 %	-10,0 %	5.731 €/m ²
7	6.844 €/m ²		-5,0 %	-10,0 %	-15,0 %	5.817 €/m ²
8	6.579 €/m ²			-10,0 %	-10,0 %	5.921 €/m ²

Die Wertentwicklung der Kaufpreise der Vergleichsobjekte wird gemäß der Immobilienmarktberichte 2023 und 2024 des Gutachterausschusses München, für wiederverkaufte Wohnungen, Baujahresklasse 1970 bis 1979, in durchschnittlichen Lagen, vom Verkaufsdatum bis zum Wertermittlungstichtag angepasst. Die Wertentwicklung war im Jahr 2023 um 17 % rückläufig und im Jahr 2024 um 11 % steigend. Die Vergleichsobjekte werden entsprechend der unterschiedlichen Wertentwicklung pro Monat angepasst.

Objekt	angepasster Preis	Datum	Wertentwicklung	angeglichener Preis
1	5.409 €/m ²	04.11.2024	1,0 %	5.463 €/m ²
2	5.947 €/m ²	30.10.2024	2,0 %	6.066 €/m ²
3	6.673 €/m ²	31.07.2024	4,5 %	6.973 €/m ²
4	6.039 €/m ²	15.04.2024	7,0 %	6.462 €/m ²
5	5.879 €/m ²	20.11.2023	9,5 %	6.438 €/m ²
6	5.731 €/m ²	04.08.2023	5,5 %	6.046 €/m ²
7	5.817 €/m ²	18.07.2023	4,0 %	6.050 €/m ²
8	5.921 €/m ²	11.04.2023	0,0 %	5.921 €/m ²

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 15 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Objekt	angeglichener Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	5.463 €/m²	6.177 €/m²	unter 5.251 €/m²	keine	6.177 €/m²
2	6.066 €/m²				
3	6.973 €/m²				
4	6.462 €/m²				
5	6.438 €/m²				
6	6.046 €/m²				
7	6.050 €/m²				
8	5.921 €/m²				
Mittelwert					6.177 €/m²

Somit ergibt sich der Vergleichswert für die Wohnung mit Kellerabteil:

Mittelwert
6.177 €/m²

Wohnfläche
x 53,1 m²

Vergleichswert
327.999 €

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 199

327.999 €

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

327.999 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Wohnung befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand.

Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau, da die Wohnung dem Ausstattungsstandard der Bauzeit entspricht. Bei den Vergleichswohnungen wurden bereits die angegebenen durchschnittlichen Sanierungen mit einem pauschalen Betrag in Abzug gebracht. Eine weitere Anpassung ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Vergleichswert der Wohnung mit Kellerabteil Nr. 199

327.999 €
rd. 330.000 €

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 2,982/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Milbertshofen, Flurstück 404/44, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 199, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 25. Juni 2025 mit

330.000 EURO

(in Worten: dreihundertdreißigtausend EURO) in miet- und lastenfreien Zustand feststellt.

München, den 04. September 2025

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben werden oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.