



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

1-Zimmer-Wohnung Nr. 69

Straßbergerstraße 28 in 80809 München (Olympisches Dorf)



Aktenzeichen **1540 K 321/24**

Stichtag der
Wertermittlung **23.07.2025**

Auftraggeber

Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer

Wohnung Nr. 69

lfd. Nr. 3 im Grundbuch

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert, abgeleitet vom **Vergleichswert**.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 23.07.2025:

Wohnung Nr. 69
Straßbergerstraße 28 in 80809 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

Wohnung Nr. 69 rd. 222.000 €

Hinweis: Die Wohnung und der Kellerraum konnten innen nicht besichtigt werden!

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 22.08.2025

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 53 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-7
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	9-14
3.0 Grundstücksbeschreibung	15
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	15
○ Makrolage	16
○ Mikrolage	17-19
○ Sonstige Infrastrukturdaten	20
○ Wohnlage	21
3.2 Gestalt und Form	22-23
3.3 Erschließungszustand	24
3.4 Entwicklungszustand	25
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	26
4.1 Wohnanlage Straßbergerstraße 28, Wohnung Nr. 69	26
▪ Baujahr	26
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	27
▪ Planunterlagen	28-31
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	32
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	33
4.4 Außenanlagen	34
4.5 Energetische Eigenschaften	34-35
4.6 Baulicher Zustand	36
▪ Fotos	37-39
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	40
5.1 Wertermittlungsverfahren	40
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	41
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	42-43

7.0	Vergleichswertverfahren	44
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	45-46
7.2	Indirekter Preisvergleich	47
7.3	Direkter Preisvergleich	48-51
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 69 Straßbergerstraße 28 in 80809 München am Wertermittlungstichtag 23.07.2025	52
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 69 Straßbergerstraße 28 in 80809 München am Wertermittlungstichtag 23.07.2025	53

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümer Wohnung Nr. 69	lfd. Nr. 3 im Grundbuch
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: Zwangsversteigerung
Beschluss vom	26.03.2025
Nutzung	Annahme: eigengenutzt durch den Schuldner
Hausverwaltung	Im Gutachten anonymisiert. Wohngeld laut Auskunft der Hausverwaltung: 249,00 €/Monat Es bestehen Zahlungsrückstände.

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt München
- Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München
- Auszug aus der Stadtgrundkarte vom 19.05.2025
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik
- Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Planunterlagen zum Bau des Olympischen Dorfes für Männer von 1970
- Aufteilungsbescheinigung von 1972

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Aufteilungspläne
- Teilungserklärung vom 28.08.1973 mit Baubeschreibung
- Dienstbarkeitsurkunde vom 08.05.1973

- Unterlagen der Hausverwaltung:
- Eigentümerversammlungsprotokolle 2022, 2023, 2024
- Energieausweis
- Wirtschaftsplan 2024
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Milbertshofen, Blatt 10042, Ausdruck vom 13.11.2024

- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 23.07.2025

Qualitätstichtag 23.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung 23.07.2025

Benachrichtigt wurden zum Termin am 23.07.2025

- Rechtl. Vertreter der betreibenden Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Schuldner, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

Mitarbeiter des Sachverständigenbüros
Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Die Wohnung und der Kellerraum konnten innen nicht besichtigt werden!

INTERNETVERSION AG

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Wohnungsgrundbuch von Milbertshofen, Blatt 10042, Ausdruck vom 13.11.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München		Grundbuch von Milbertshofen		Band 301 Blatt 10042	Bestandsverzeichnis	Eingetragen 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	qm	
1	2	a/b	c	4			
1		4,000 /1000 Milbertshofen 404/34	Miteigentumsanteil an dem Grundstück An der Lerchenauer Straße, Bauplatz	-1	52	59	
		verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 69 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Band 299 mit 304 Blätter 9974 mit 10122). Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Konkursverwalter oder durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungseigentum erworben hat, sowie in den Fällen des § 19 WEG. Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 28.08.73 -3558/Dr.Herrmann. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 174 Blatt 5575 hierher übertragen. Eingetragen am 15.10.73.					
		Milbertshofen 404/34	Straßbergerstr. 24, 26, 28, 30 Wohngebäude, Hofraum, Grünfläche (VNNr. 1484)	1	52	59	

GS 122 Rev. 5. 1989

München Milbertshofen 10042 - Geändert am 13.11.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 13.11.2024 - Seite 3 von 12

**Erste
Abteilung:****Eigentümer**
lfd. Nr. 3 im Grundbuch**Zweite
Abteilung:**

Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist im Gutachten auftragsgemäß lastenfrei zu ermitteln.

2.1.0**Denkmalschutz**

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Eintragung als Einzeldenkmal und Ensemble.

Aktennummer: Baudenkmal: D-1-62-000-10462

Funktion: Wohnsiedlung, syn. Wohnanlage

Kurzbeschreibung:

Hauptsportstätten der XX. Olympischen Sommerspiele der Neuzeit 1972 mit Olympischem Dorf und Kernbereich des Olympiaparks, nach gemeinschaftlicher Planung von Günther Behnisch und Partner für die Hauptsportstätten und die Gesamtanlage, in Zusammenarbeit mit Frei Otto für die Zeltdächer nach statischen Berechnungen von Fritz Leonhardt und Wolfhard Andrä, Landschafts- und Gartengestaltung von Günther Grzimek, von Erwin Heinle und Robert Wischer für das Olympische Dorf der Männer und Werner Wirsing für das Olympische Dorf der Frauen (nur Teile erhalten) und Wegeleitsystem von Otl Aicher, 1967-72: Olympiastadion, ovaloides, um Fußballfeld und Laufbahn angeordnetes, im Osten an die künstliche Aufschüttung des Coubertin- Platzes angelehntes Amphitheater aus Stahlbeton-Modulen, über der im Westen hoch aufragenden Tribünenschüssel Zeltdach in Form eines über Pylonen abgespannten Seilnetzes mit Acrylglasplatten-Abdeckung; durch die segeltuchartige Akzentuierung von der Hanns-Braun-Brücke mit der Olympiahalle optisch verbunden; zugehörig Erste Hilfe-, Kassenhäuschen und Kioske, von PAS; Olympiahalle, um Sportarena angeordnetes, nach Süden an die künstliche Aufschüttung des Coubertin-Platzes angelehntes Amphitheater aus Stahlbeton-Modulen, von vielfach kurvierten Stahl-Glas-Wänden eingefasst und durch ein Zeltdach abgedeckt, das Zeltdach in Form einer über Pylonen abgespannten Seilnetzkonstruktion mit Acrylglasplatten-Abdeckung, eingehängte Technikbrücken; Mittelstück der aus Stadion, Olympiahalle und Schwimmhalle bestehenden, optisch durch die Dachformen gebundenen Dreiergruppe der großen Olympia-Sportstätten; Olympia-Schwimmhalle, von Stahl-Glas-Wänden über unregelmäßigem Grundriss eingefasste und durch ein Zeltdach abgedeckte Vierbeckenanlage mit einseitiger, an die künstliche Aufschüttung des Coubertin-Platzes angelehnter Tribüne aus Stahlbeton-Modulen im Westen, mit Zeltdach in Form einer über einem Pylon abgespannten Seilnetzkonstruktion mit Acrylglasplatten-Abdeckung; eingehängte Technikstege; durch die Überspannung des Zugangs vom Lilian- Board- und vom Lutz-Long-Weg mit der Olympiahalle optisch verbunden; Ehem. Olympisches Dorf der Männer, Außenbau und inneres Erschließungssystem (Treppen, Aufzüge, Gänge) der Großwohnanlage, aus drei, fingerförmig angelegten Straßenzügen mit Wege- und Platzanlagen, in autofreier Lage, mehrfach in Flucht und Höhe versetzte, drei- bis fünfgeschossige und sieben bis vierzehngeschossige Terrassenbauten sowie ein- bis dreigeschossige Reihenhäuser, mit in der Sockelzone versteckten Fahrstraßen und Parkzonen,

Stahlbeton aus Fertigteilen und Ortbeton; Wegeleitsystem zur Orientierung, sog. Media Linien, in unterschiedlichen Farben, beleuchtbar, von Hans Hollein, 1971/72; Teile des ehem. Olympischen Dorfes der Frauen, Studentenviertel auf dem Oberwiesenfeld, zweigeschossige Bungalowbauten mit Flachdach und Terrasse, Stahlbeton aus Fertigteilen und Ortbeton; Kernbereich des Olympiaparks, Landschaftspark mit ehem. Schuttberg, dem sog. Olympiaberg und weiteren künstlichen Erhebungen, ein geschwungenes Wegesystem mit Blickachsen, Ruheplätzen und Kleinarchitekturen, Baumbestand aus Bergkiefern, Linden, Silberweiden und Spitzhornbäumen.

Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Ensemble: Aktennummer E-1-62-000-70, Bezeichnung: Olympiapark

Beschreibung:

Das Ensemble Olympiapark umfasst die in dem künstlich gestalteten Landschaftspark zur Ausrichtung der XX. Olympischen Spiele der Neuzeit 1972 angelegten Sportstätten mit den sportlichen und funktionalen Nebeneinrichtungen, dem Olympiaturm, den Verkehrsanlagen sowie dem Olympischen Dorf. Der Olympiapark befindet sich auf der ausgedehnten Ebene des Oberwiesenfelds im Nordwesten Münchens. Die Fläche war seit dem späten 18. Jahrhundert Exerziergelände und von 1929 bis zur Eröffnung des Flughafens Riem 1939 der erste Münchner Verkehrsflughafen. Nach der Zerstörung Münchens im Zweiten Weltkrieg wurde das Areal für den Räumungsschutt genutzt. Südlich des durch den Park verlaufenden Nymphenburg-Biedersteiner Kanal entstand bis 1958, neben den Endkippen in Neuhausen und im Luitpoldpark, der dritte und umfangreichste Schuttberg. Das 1965 als Erholungszone ausgewiesene Gebiet war inzwischen nur mit vereinzelt, öffentlichen Gebäuden – mit der Eissporthalle und dem Fernmeldehochturm der Bundespost – bebaut. In Planung waren zu diesem Zeitpunkt Teilflächen für eine Hochschulsportanlage, für eine Studentenwohnanlage und für den noch fehlenden nordwestlichen Abschnitt des im Entstehen begriffenen Mittleren Rings zu nutzen. Diese Pläne wurden, als München 1966 den Zuschlag als Austragungsort für die XX. Olympischen Spiele bekam, in das Gesamtkonzept integriert. Für die Gestaltung der olympischen Sportstätten schrieb man 1967 ein Architektenwettbewerb aus, den das Büro Behnisch und Partner gewann. In der Gesamtgliederung des bis 1972 fertiggestellten Olympiaparks sind zwei Großkomplexe deutlich voneinander zu unterscheiden, die durch das breite, ost-westlich verlaufende, das Gelände halbierende Verkehrsband des Mittleren Rings räumlich scharf getrennt werden. Im Süden bilden die Hauptsportstätten (Stadion, Sporthalle, Schwimmhalle) das Herzstück der Anlage und im Norden befindet sich das Olympische Dorf. Diesen Großkomplexen sind Nebeneinrichtungen beigegeben, die Werner-von-Linde Halle und das Radstadion in der südwestlichen Ecke des Geländes und die Hochschulsportanlage westlich des Olympischen Dorfs. Hinzu kommen noch eine Reihe ebenerdiger Anlagen, wie die verschiedenen Spiel-, Sport- und Trainingsplätze sowie der Parkplatz an der Westseite des Stadions. Das von Günther Behnisch für die Hauptsportstätten entwickelte, übergeordnete Gestaltungskonzept geht von der künstlichen Landschaftsform des Schuttbergs aus, welcher das Gelände im Süden weitgehend gegen die Stadt abschirmt. Seine zufällige Haldenform wird zum Leitbild für die Anlage. Der sog. Olympiaberg erfährt in variierender Wiederholung eine nach Norden abnehmende Staffelung. An dessen nördlichen Abhang wurde der Kanal zu einem kurvenreichen, die Bergfußlinie aufnehmenden See aufgestaut. In dessen größten Halbkreisform Bauchung liegt ein

kleines Freilufttheater mit Seebühne. Jenseits des Sees ist eine weitere künstliche Aufschüttung geschaffen worden, an welche sich die großen Sportkampfstätten anlehnen. Stadion, Sport- und Schwimmhalle sind wiederum durch ein zusammenhängendes Zeltdach miteinander verknüpft, dessen bewegte Gestalt an die naturhaften Haufenformen der benachbarten Landschaft erinnert. Das charakteristische Zeltdach geht auf den Entwurf Frei Ottos und auf den statischen Berechnungen von Fritz Leonhardt und Wolfhard Andrä zurück. Auf mächtigen Pylonen gestützt, hält die vorgespannte Seilnetzkonstruktion eine Dachhaut aus durchsichtigen Acrylplatten. Das „Dach ohne Schatten“ beschirmt in regelmäßigen Schwüngen alle drei Sportstätten, überdeckt das gesamte Oval der Sporthalle, schafft eine Torsituation zwischen Sport- und Schwimmhalle und endet auf der Hans-Braun-Brücke in einem einzelnen Pylon. Ein hoher Stellenwert innerhalb der Gesamtkomposition des Olympiaparks kommt der gärtnerischen Gestaltung zu, die in Händen von Günther Grzimek lag. Ähnlich durchdacht, wie die künstlich geschaffenen Landschaftsformen des Olympiaparks sind seine Wegesysteme, seine Ruheplätze, seine Ausstattung mit Kleinarchitekturen und Sitzbänken. Dem entspricht auch eine ebenso kunstvoll eingesetzte Vegetation, bei der etwa Leitbäume die einzelnen Bereiche prägen. So ist der Schuttberg mit Bergkiefern besetzt worden, die Wege sind durch Linden markiert, entlang den Wasserläufen wachsen Silberweiden und dem Parkplatzbereich sind Spitzahornbäume zugeordnet. An herausgehobenen Stellen des Parks sind Plastiken aufgestellt. Neben den zentralen Sportbauten sind ebenso die Nebeneinrichtungen im Osten des Olympiaparks zu erwähnen. Sie nehmen gegenüber den Hauptstätten zwar eine bewusst zurückhaltende Gestaltung ein, sind aber dennoch für sich gesehen wichtige Bestandteile des Ensembles und für den Ablauf der Spiele 1972 unverzichtbar. Das Eissportstadion entstand 1966/67 nach dem Entwurf von Rolf Schütze. Zu den Olympischen Spielen konnte es als Boxhalle genutzt werden, da Schütze an eine mögliche Mehrzweckfunktion gedacht hatte. Neben dem Olympiastadion befindet sich die sog. Werner-von-Linde-Halle, die ehemalige Aufwärmhalle für die Athleten. Sie ist zu diesem Zweck unmittelbar mit dem Stadion durch einen unterirdischen Tunnel verbunden. In unmittelbarer Nähe, an der westlichen Stadiontribüne, befindet sich die sog. Parkharfe. Auch deren sichelförmiger Grundriss gehört zum bewussten Gestaltungskonzept des Parks. Die einzelnen Parkbereiche sind mit Hecken und Spitzahornbäumen eingeteilt. Ebenso gestalterisch bedeutsam ist das Kreuzungsbauwerk der Landshuter Allee mit dem Georg-Brauchle-Ring. Der rechtwinklige Sprung des Mittleren Rings von einer Straße auf die andere wird hier mittels weit geschwungener Überführungen bewerkstelligt, die in ihrem Verlauf auf die Kurvung der westlichen Stadiontribüne antworten. Die Bedeutung des Kreuzungsbauwerks ist auch durch die Art seiner Beleuchtung hervorgehoben: mit Hilfe der Beleuchtungskörper, hoher Masten, die bis zu ihrer Spitze mit Strahlern bestückt sind, kommt es zu einer Art Licht-„Inszenierung“. Zur weiteren verkehrstechnischen Erschließung dienen drei durch radial geführte Fußwege mit den Hauptsportstätten verbundene Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs: der U-Bahnhof der Olympialinie an der Lerchenauer Straße im Osten, der aus einem bereits bestehenden Industriegleis gewonnene S-Bahnhof im Westen und schließlich die Straßenbahnschleife an der Schwere-Reiter-Straße im Süden. Über allem thront hier in der Südhälfte des Olympiaparks der Fernsehturm. Ehemals von der Deutschen Bundespost zur besseren Sendeleistung des Fernmeldenetzes errichtet, entwickelte sich der Turm zum Wahrzeichen. Der von Sebastian Rosenthal zwischen 1965-67 gebaute Turm ist von überall aus sichtbar und eröffnet von seiner Plattform aus einen freien Blick über den Park, somit auch über den Ring in die Nordhälfte. Den Norden erschließen, genauso wie den Süden, auf Dämme geführte Wege, wobei drei Brücken über die trennende Schneise des Mittleren Rings hinwegführen. Die Hauptlinien der Dammwege bündeln sich auf der breit angelegten Hanns-Braun-Brücke. Der in gerader Fortsetzung der Brücke nach Norden ausgerichtete Zweig

dieses Wegenetzes spaltet den nördlichen Teil des Olympia-Geländes in zwei Hälften, deren östliche das Olympische Dorf von Werner Wirsing, Günther Eckert, Erwin Heinle und Robert Wischer einnimmt. Die Gestalt des Olympischen Dorfs beruht auf dem Zusammenwirken verschiedener Konzepte. Die Trabantenstadt mit eigenem Zentrum ist hier antikonzentrisch in der Form eines Dreistrahls verwirklicht. Ihr Aufbau basiert auf der konsequenten vertikalen Trennung von Auto- und Fußgängerverkehr und ist vom Gedanken der Terrassenanlage bestimmt. Ihre Struktur lebt von der Verbindung groß dimensionierter Wohnblöcke mit kleineren Einheiten und kleinsten Reihenhauseinheiten und der Durchsetzung des Gebauten mit ausgedehnten Grünzonen. Das Zentrum des Olympischen Dorfs ist durch eine Reihe von Hochhauszeilen markiert, die parallel zur Lerchenauer Straße stehen. Diese Hochhäuser bilden die zentrale Ladenstraße entlang des Helene-Mayer-Rings aus. Die Straßbergerstraße, Nadistraße und Connollystraße erschließen von hier aus als Verkehrswege das Wohngebiet. Die entlang dieser Straßen entwickelten Wohnarme strahlen in Form dreier hoher, in ihrem Verlauf mehrfach gebrochener Gebäudeäste nach Westen aus. Die nach Süden ausgerichteten Terrassenbauten umgreifen breite, muldenartige Höfe von parkartigem Charakter. Ihnen sind, ebenfalls terrassenförmig zu den Parkhöfen hin, kleinere Zeilen von Reihenhäusern vorgelagert. Der Anlage ist südlich das seinerzeitige Olympische Dorf der Frauen vorgelagert. Die niedrig gehaltene Kleinsthaussiedlung in Reihenanordnung wird jetzt als Studentendorf genutzt. Die Gebäudegruppen des Olympischen Dorfs sind in ihrer Formgebung gänzlich von ihrer Bauweise in Beton-Fertigteilen abhängig. In bewusstem Kontrast zu diesem betonsichtigen Baukastenprinzip sind die Fußgängerwege mit mehrfarbigen Ziegelsteinen ausgelegt. Mitentscheidend für das charakteristische Erscheinungsbild des Dorfes ist zudem die intensive Bepflanzung der Terrassen. Die damit ermöglichte Fassadenbegrünung ergänzt die unmittelbar angrenzenden, parkartigen Höfe und den sich nach Westen anschließenden Landschaftspark mit Kleinarenen, künstlichen Wasserläufen und Rundplätzen. Auf diese Weise wird die begrünte Architekturlandschaft mit der Parklandschaft verzahnt. Wie der gesamte Olympiapark – mit Beschriftungen, Wegweisern, Logos und Piktogrammen in codierter Farbigkeit – unterliegt auch das Dorf einem durchdachten Orientierungssystem. Das Wegeleitsystem des Designers Otl Aicher ist durch Farben und Symbole (Kreis, Quadrat, Dreieck) gekennzeichnet, wobei sich die Farbigkeit (gelb in der Straßberger-, grün in der Nadi- und blau in der Connollystraße) sowohl an den Decken und Seitenwänden des Fahrgeschosses als auch in den Fußgängerebenen und Wohnbereichen wiederfindet. Innerhalb der Straßenzüge wirkt es durch aufgeständerte, farbige Rohrbahnen, die sog. „Media Linien“ von Hans Hollein, sogar raumbestimmend. Diese spielerisch-dekorativ eingesetzten Elemente schaffen eine eigene Kommunikationsebene und erleichtern generell die Orientierung im Olympischen Dorf. Gegenüber im Westen befindet sich die Zentrale Hochschulsportanlage. Sie wurde 1972 als Volleyball- und Gymnastikhalle mit Rundfunk- und Fernsehzentrum genutzt. Der Anlage von Erwin Heinle und Robert Wischer liegt eine strenge Rasterstruktur zugrunde. Ihre dementsprechend kubisch wirkenden Bauten leben vom Kontrast zwischen den rostbraunen Teilen des Stahlgerüsts und den hellen Ausfachungen. Über dem zentralen Atriumhof schwebt an einem Stahlrahmen der sog. Lichtsatellit von Otto Piene, ein Glaskörper in Form eines geschliffenen Diamanten. Um die Gebäudegruppe liegen ausgedehnte Sportkampf- und Spielbahnen. Der Olympiapark hat nachträgliche Eingriffe erfahren. Das vormalige Olympische Dorf der Frauen ist mit Ausnahme von 12 Bungalows vollständig abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Weitgehend hat man zudem die Hochschulsportanlage abgebrochen. Mit der BMW-Welt, dem Sea Life Centre, der sog. Kleinen Olympiahalle und dem BFTS-Bau wurden – teils aufgrund ihrer

Größe störende – Neubauten in die Gesamtanlage eingefügt. Ein Erinnerungsort für das Olympia-Attentat entstand südlich des Frauendorfs. Doch trotz der erwähnten Eingriffe hat der Olympiapark nichts an seiner herausragenden Bedeutung als gebautes Zeugnis für die noch junge Bundesrepublik Deutschland vor 1972 verloren. Er war das wichtigste Großbauprojekt der Bundesrepublik in der Zeit um 1970 und genießt in dieser Hinsicht und in der beschriebenen besonderen Gestaltungsweise internationale Bedeutung und Beachtung.

2.1.1

Baurecht

Das Objekt liegt im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 18b_Teil 2 der Landeshauptstadt München.

Olympiapark (Oberwiesenfeld) – Teil 2-
Olympisches Dorf der Männer

Im Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Um einer Verdrängung entgegenzuwirken, macht die Landeshauptstadt München seit 1987 von ihrem gesetzlichen Recht zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch. Durch den Erlass dieser Erhaltungssatzungen soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben (sog. „Milieuschutz“), soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das Objekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 31.05.2025: 1.605.238 Einwohner

Gemarkung

Milbertshofen

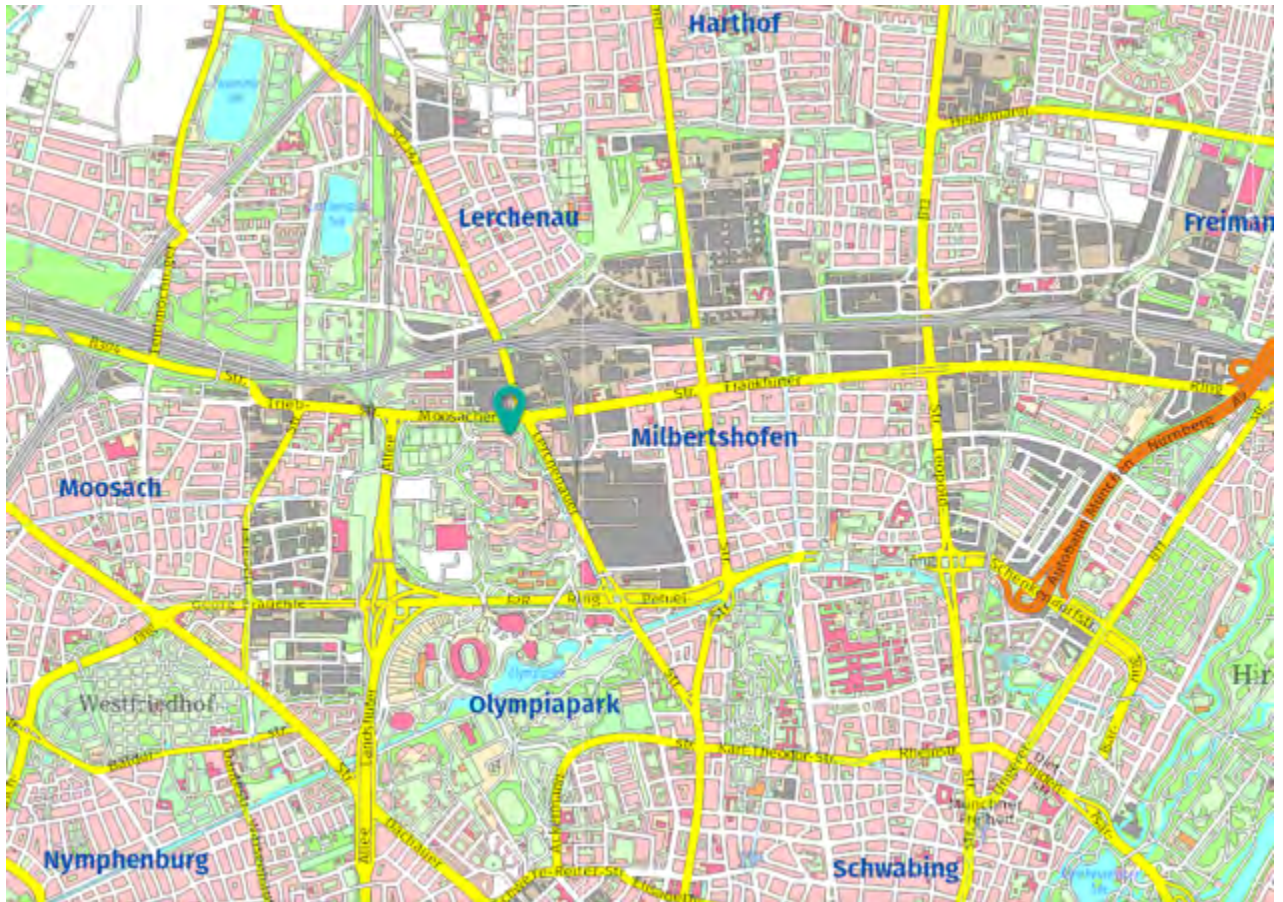
Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union. Sie ist die größte Stadt Deutschlands, die kein Stadtstaat ist.

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 11 Milbertshofen-Am Hart.

Makroplan



Das Bewertungsobjekt befindet sich im Norden von München im Olympischen Dorf im Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart.

Quelle: Geoportal München

Mikrolage**Stadtbezirk 11 Milbertshofen-Am Hart**

Der Stadtbezirk 11 bildet einen relativ schmalen Streifen zwischen Ingolstädter- und Schleißheimer Straße, von der Stadtgrenze im Norden bis zum Petuelring (Teilstück des Mittleren Rings) im Süden. Der südliche Teil des Stadtbezirks umfasst im Wesentlichen das Gebiet der 1913 eingemeindeten Stadt Milbertshofen mit ihren Industrieansiedlungen, insbesondere dem Gelände des BMW-Stammwerkes an der Dostlerstraße mit BMW-Hochhaus, BMW-Museum und dem BMW-Erlebnis- und Auslieferungszentrum (BMW-Welt). Infolge der frühzeitigen Industrialisierung ist hier eine Gemengelage von Industrie und Gewerbe entstanden. Durch Sanierung alter Wohnanlagen und dem Zugang moderner, zum Teil aufgelockerter Wohnbebauung, sowie einer verbesserten Infrastrukturausstattung hat Milbertshofen in den letzten vier Jahrzehnten eine deutliche städtebauliche Aufwertung erfahren, zu der nicht zuletzt das benachbarte Olympiagelände, Schauplatz der olympischen Spiele im Jahr 1972, beigetragen hat. Ein weithin sichtbares Wahrzeichen Münchens, der Olympiaturm, mit 291 Metern höchstes Bauwerk der Stadt, hat hier seinen Standort. Die verdichtete, hochhausähnliche Bebauung im Olympiadorf, umgeben vom Olympiapark, den olympischen Sportstätten und dem Sportzentrum der Technischen Universität, ermöglicht ruhiges und familiengerechtes Wohnen. Nachdem der Verkehr auf dem angrenzenden, stark befahrenen Petuelring durch die Eröffnung des Petuel-Tunnels unter die Erde verlagert wurde, verbindet seit Juni 2004 ein landschaftlich gestalteter Park Milbertshofen mit Schwabing. An der Stelle des ehemaligen Olympia-Radstadions entsteht derzeit mit dem SAP Garden eine multifunktionale Sportarena für Eishockey, Basketball und Breitensport mit einem Fassungsvermögen von bis zu 11 500 Zuschauern. Nördlich des Frankfurter Rings trennt ein breiter Gewerbegürtel die Bezirksteile Milbertshofen und Am Hart. In diesem Bereich sind neben einigen öffentlichen Einrichtungen wie einer Feuerwache, einem großen Berufsbildungszentrum sowie dem Polizeipräsidium Oberbayern nahezu ausschließlich gewerbliche und industrielle Nutzungen anzutreffen, wie dem an der Knorrstraße ansässigen Forschungs- und Entwicklungsbereich von BMW. Im Bezirksteil Am Hart überwiegt die Wohnfunktion; vorherrschend ist eine aufgelockerte, weitgehend niedrige Bebauung mit eingewachsenen Grünflächen. Beispielhaft zu nennen sind die, in der Zwischenkriegszeit entstandenen, ehemaligen „Reichskleinsiedlungen“ Am Hart und Kaltherberge sowie die nach dem letzten Krieg erbauten Wohnsiedlungen am Harthof.

In unmittelbarer Nähe davon entstand in den letzten Jahren auf einem ehemaligen Truppenübungsplatz (Panzerwiese) die Siedlung „Nordheide“, eine Wohnanlage mit ca. 2 500 Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten. Im Quartier befindet sich auch das Einkaufszentrum „Mira“ mit über 70 Geschäften. Die am Ortsrand angrenzende Heidelandschaft wurde, zusammen mit dem nördlich gelegenen Hartelholz, 2002 als Naturschutzgebiet ausgewiesen und bei der EU als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet angemeldet. Zwei besondere Schulprojekte erfuhren im Jahr 2016 ihre Verwirklichung. So entstand zum einen das Städtische Berufliche Schulzentrum an der Nordhaide für 1 300 Schüler/innen. Zum anderen wurde auf einer Teilfläche der ehemaligen Kronprinz-Rupprecht-Kaserne das vierzügige Ganztagsgymnasium München-Nord mit integrierter Eliteschule des Fußballs geschaffen. Durch die Vielzahl an Arbeitsplätzen, allen voran bei der BMW AG und ein breites Wohnungsangebot, verbunden mit allen nötigen Infrastruktureinrichtungen und Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Stadtbezirk, ist Milbertshofen - Am Hart mittlerweile zu einem bevorzugten Wohnort für deutsche und nichtdeutsche Familien mit Kindern geworden. Signifikant ist deshalb auch ein über dem Stadtdurchschnitt liegender prozentualer Anteil der Haushalte mit Kindern.

INTERNETVERS

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Olympischen Dorf an der Ecke Lerchenauer Straße und Moosacher Straße.



Quelle: Geoportal München

Verkehrslage

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 25 Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Vom Marienplatz mit der U3 Richtung Moosach, Haltestelle Oberwiesenfeld, ca. 9 Minuten Fußweg zum Bewertungsobjekt. Bushaltestelle Lerchenauer Straße der Linien N76, 180 und 50 in ca. 8 Minuten Fußweg zu erreichen.

Sonstige Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung
- Ämter in München und Umgebung
- Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden (teilweise im Olympischen Dorf)
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheke sind im Olympischen Dorf
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung und im Olympiapark.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen.

Art der Bebauung

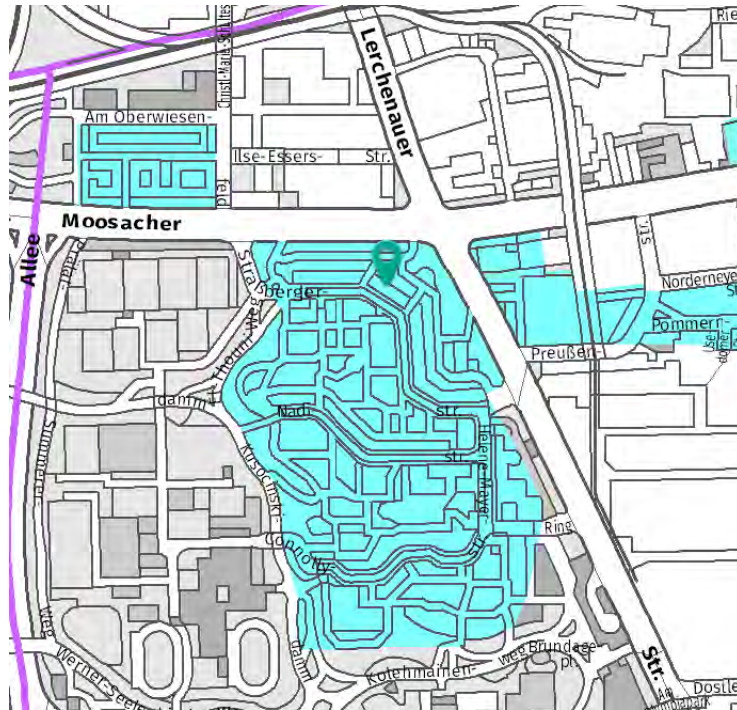
Geschosswohnungsbau

Umgebende Bebauung

u.a. Geschosswohnungsbau, Wohnungsbau, im Nordosten Grünfläche mit Spielplatz

Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses und Mietspiegel München:

**Durchschnittliche Lage - blau**

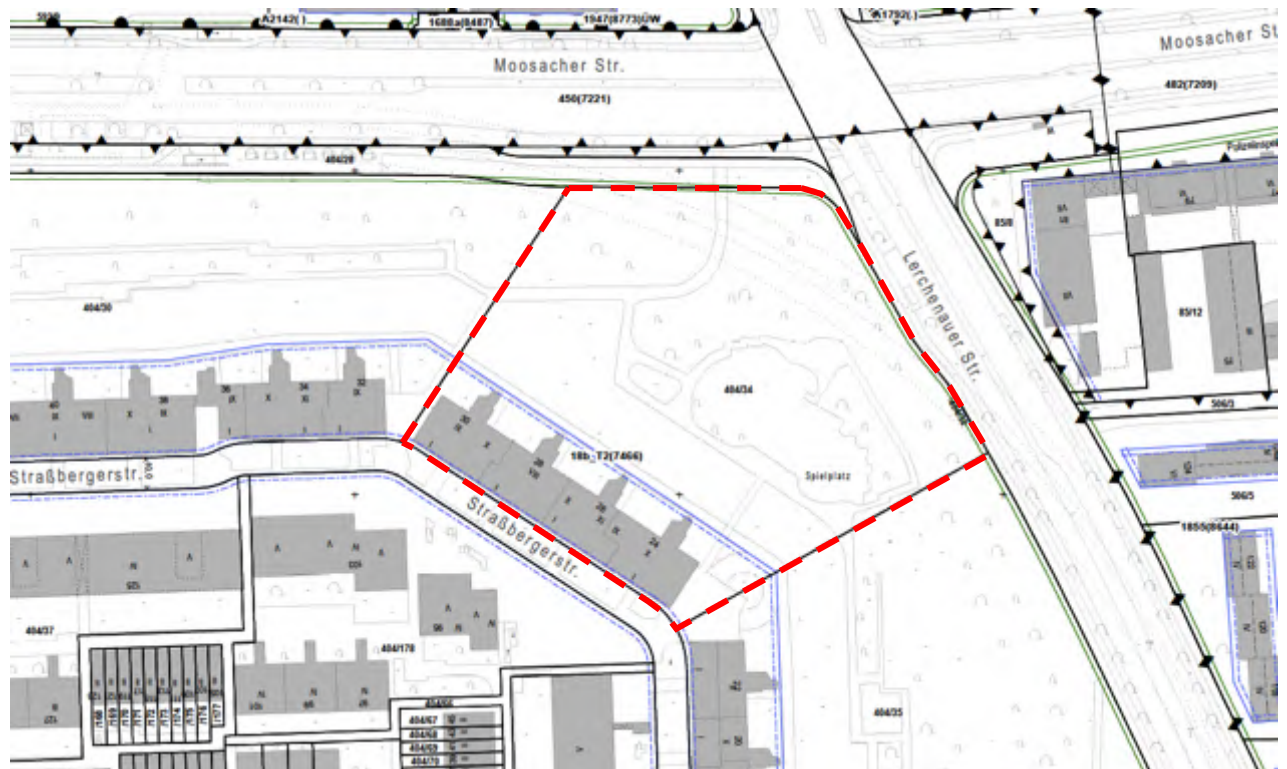
Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.

Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 404/34 ist ein Eckgrundstück und hat eine unregelmäßige Form.	
Straßenfront	Das Bewertungsgrundstück grenzt im Norden an die Moosacher Straße, im Nordosten an die Lerchenauer Straße und im Südwesten an die Straßbergerstraße an.	
Grundstücksgröße	Flurstück Nr. 404/34	15.259 m ²
Topographische Grundstückslage	Gefälle von Nordosten nach Südwesten	

INTERNETVERSION AG



3.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Straßbergerstraße ist mit Betonsteinen gepflastert, unterschiedliche Ebenen sind vorhanden, verbunden über Rampen und Treppen sowie Auflockerungen durch Pflanzbeete mit Bäumen und Sträucher, Wasserspiele usw. die Straßbergerstraße ist nur ein Fußweg und Fahrräder zulässig, keine Autos o.ä.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser, Fernwärme

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.

Altlasten

Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

3.4 Entwicklungszustand

§ 3 ImmoWertV

Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

Flurstück Nr. 404/34, Gemarkung Milbertshofen ist am Wertermittlungstichtag als baureifes Land einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Geschosswohnungsbau im Olympischen Dorf, Straßbergerstraße 28 in 80809 München, Wohnung und Keller Nr. 69

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!

Art des Gebäudes

Ehem. Olympisches Dorf der Männer, Außenbau und inneres Erschließungssystem (Treppen, Aufzüge, Gänge) der Großwohnanlage, aus drei, fingerförmig angelegten Straßenzügen mit Wege- und Platzanlagen, in autofreier Lage, mehrfach in Flucht und Höhe versetzte, drei- bis fünfgeschossige und sieben bis vierzehngeschossige Terrassenbauten sowie ein- bis dreigeschossige Reihenhäuser, mit in der Sockelzone versteckten Fahrstraßen und Parkzonen.

Auf Flurstück Nr. 404/34 stehen vier aneinandergebaute terrassierte Geschosswohnbauten mit Flachdächern. Es handelt sich um die Nordostecke des Olympischen Dorfes.

Der rückwärtige Bereich der Bebauung auf Flurstück Nr. 404/34 liegt tiefer. Es befindet sich dort die Erschließung der Tiefgarage und der Keller.

Das Gebäude Straßbergerstraße 28 hat eine Garagenebene, Kellerebene, Erdgeschoss, 1.- 7 bzw. 8 Obergeschoss mit Flachdach. Bewertungsgegenstand ist die 1-Zimmer-Wohnung Nr. 69 im ersten Obergeschoss des Hauseingangs Straßbergerstraße 28. Die Wohnung ist nach Südwesten hin orientiert.

Hinweis zum Wohnungszustand:

Auszug aus dem Eigentümerversammlungsprotokoll vom 08. Juli 2024:

- | | |
|----|---|
| 9. | Anträge von Miteigentümern: |
| c) | Antrag Miteigentümer: Verwaltungsbeirat: Weiteres Vorgehen gegen den Verursacher des penetranten Geruchs im 1.OG, Haus Straßbergerstr. 28, ausgehend von der Wohnung 69 sowie Lagerung verdorbener Lebensmittel auf dem Balkon. Ermächtigung der Verwaltung auch ggf. zivilrechtliche Schritte einzuleiten |

Laut E-Mail-Auskunft der Hausverwaltung vom 24.07.2025 ist die Geruchsbelästigung immer noch eine Tatsache.

Baujahr

Laut Planunterlagen und Energieausweis ca. 1972

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde den Plänen der Baugenehmigung und Teilungserklärung überschlägig ermittelt. Die Pläne sind nicht vollständig bemaßt und in sehr schlechter Qualität.

Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

In Anlehnung an die Vorgaben des Gutachterausschusses werden Balkone zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet.

Wohnung Nr. 69**1. Obergeschoss**

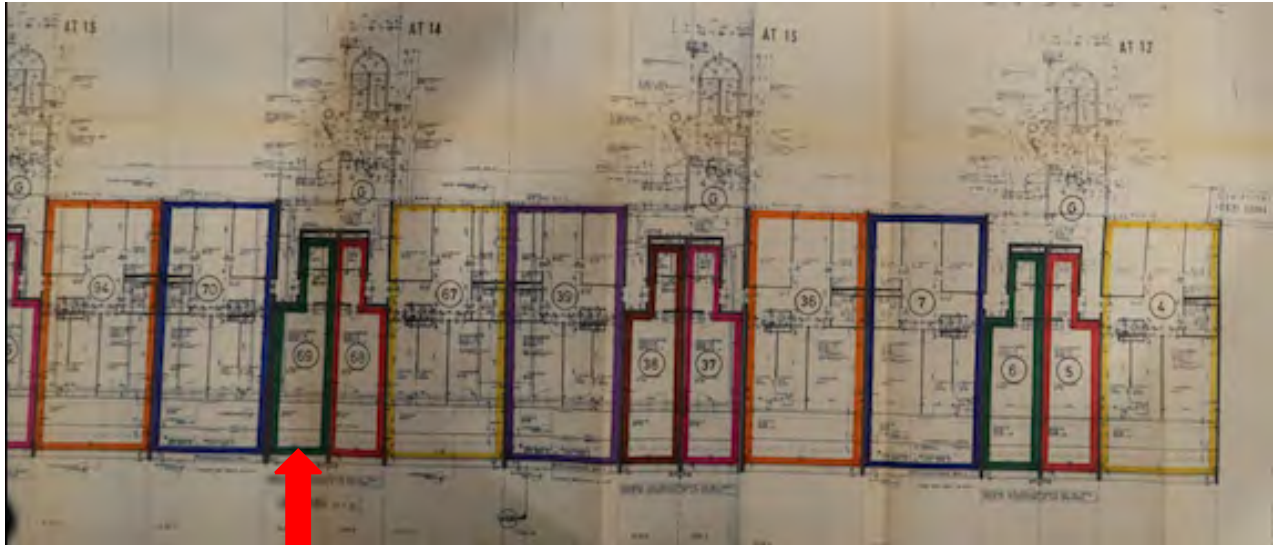
Bad	4,51 m ²
Flur	4,48 m ²
Wohnen/Schlafen/Kochen	22,02 m ²

WFL	31,01 m ²
Balkon/2	6,23 m ²

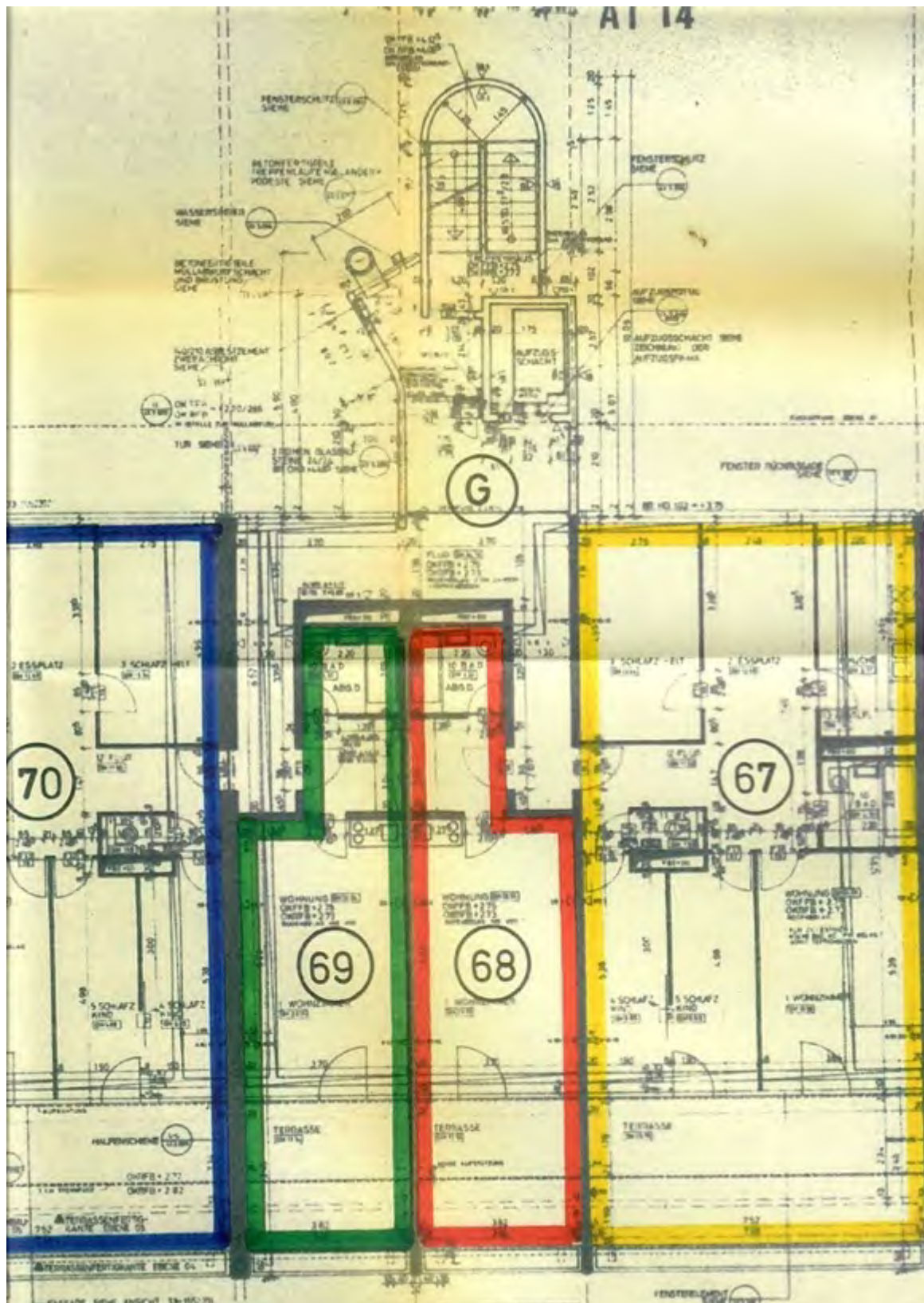
Wohnfläche	rd.	37 m²
-------------------	------------	-------------------------

Nutzfläche Keller Nr. 69 rd.	4,60 m ²
------------------------------	---------------------

Planunterlagen aus der Teilungserklärung:

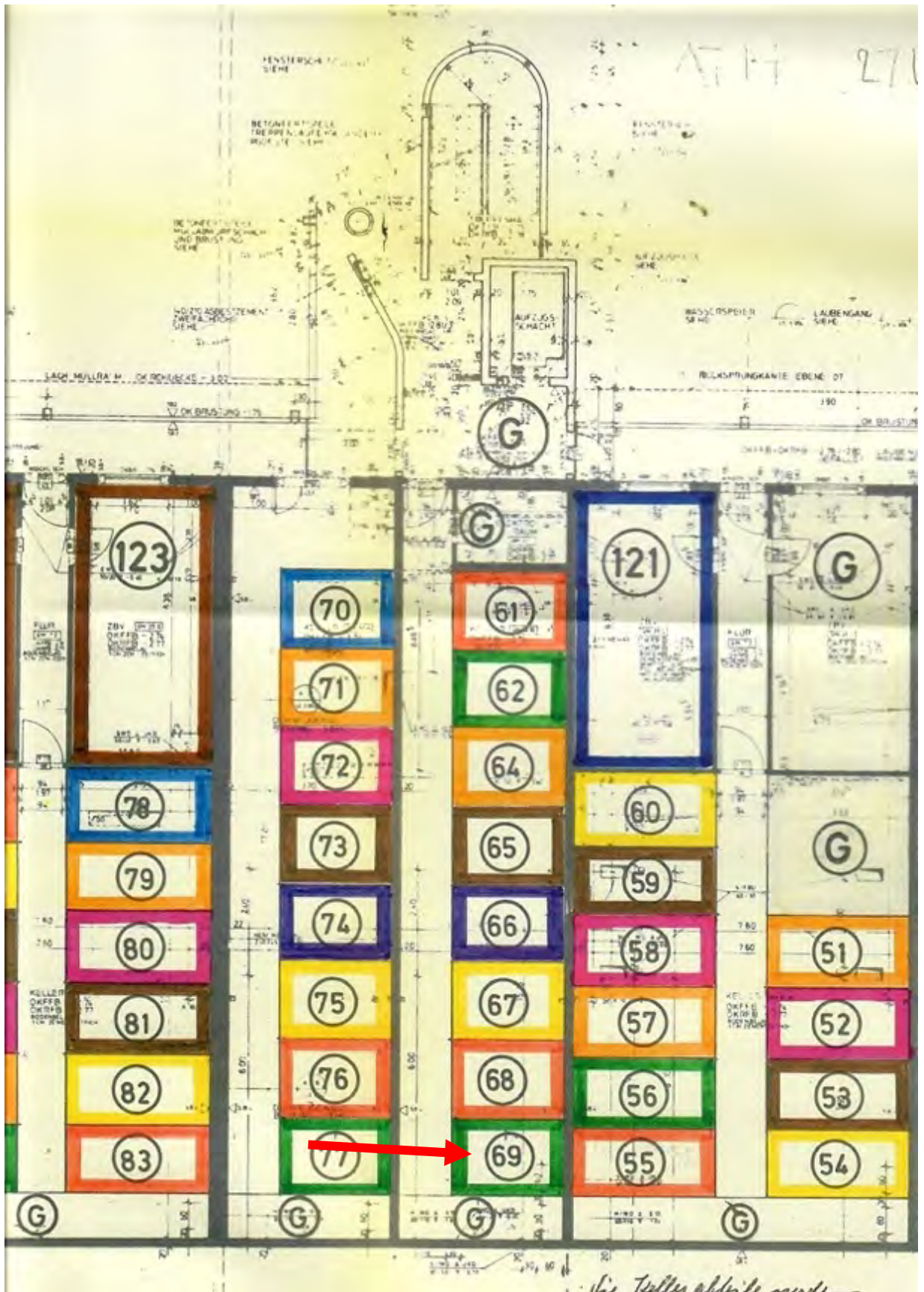


1. Obergeschoss



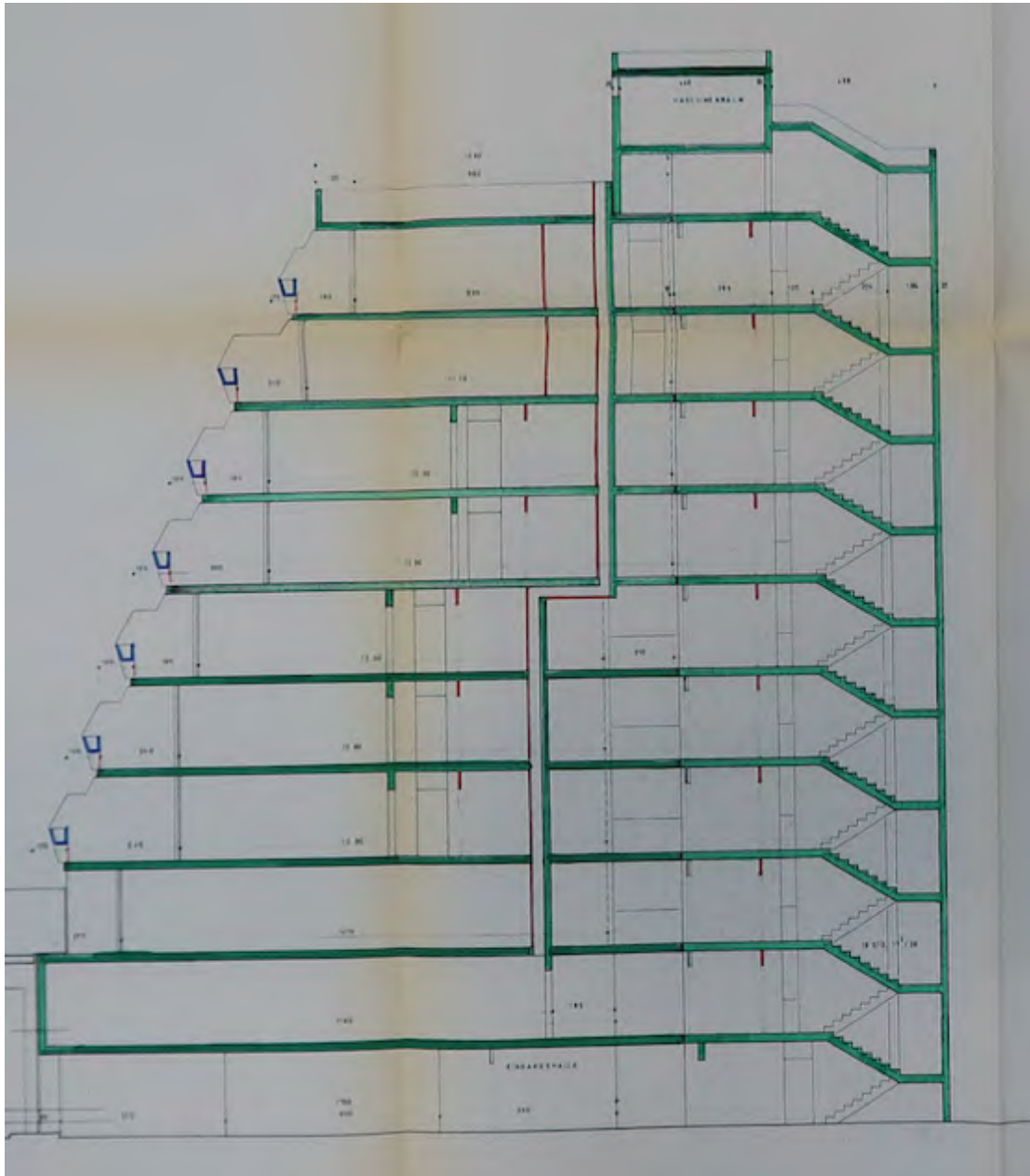
1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 69 (grün umrandet)

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
 PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
 VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
 VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Kellergeschoss

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
 PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
 VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
 VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Schnitt

4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung der Teilungserklärung.

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!

Fundamente/Bodenplatte	Beton
Kellerumfassungswände	Stahlbeton
Umfassungswände	laut Baubeschreibung: Stahlbetonbauweise in Großtafelschalung mit äußerer Fertigteilverkleidung bzw. großformatigen Brüstungselementen aus Weiß-Eternit an den Nordseiten
Innenwände	laut Baubeschreibung: Stahlbeton und Gipskarton
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	keine Angabe möglich
Aufzug	Aufzug ist vorhanden
Fenster	laut Baubeschreibung: Holzverbundfenster
Innentüren	laut Baubeschreibung: geschoßhohe Stahlzargentüren mit naturholz furnierten Türblättern, Kellertüren Stahl
Hauseingangselement	Aluminium-Glas
Dach	Flachdach in Warmdach-Konstruktion und Kiesschüttung
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Fernwärme
Heizung	laut Baubeschreibung: Plattenheizkörper

4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung der Teilungserklärung.

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!

Keller Nr. 69	keine Angabe möglich
Windfang Erdgeschoss	Boden Naturstein, Klingelanlage, Wände und Decke Anstrich Briefkastenanlage
Wohnung Nr. 69 Aufteilung laut Plan	1. Obergeschoss, 1-Zimmer-Wohnung Diele, Bad, Wohnen/Kochen/Schlafen, Terrasse

INTERNETVERSION AG

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Ehem. Olympisches Dorf der Männer, Außenbau und inneres Erschließungssystem (Treppen, Aufzüge, Gänge) der Großwohnanlage, aus drei, fingerförmig angelegten Straßenzügen mit Wege- und Platzanlagen, in autofreier Lage, mehrfach in Flucht und Höhe versetzte, drei- bis fünfgeschossige und sieben bis vierzehngeschossige Terrassenbauten sowie ein- bis dreigeschossige Reihenhäuser, mit in der Sockelzone versteckten Fahrstraßen und Parkzonen, Stahlbeton aus Fertigteilen und Ortbeton; Wegeleitsystem zur Orientierung, sog. Media Linien, in unterschiedlichen Farben, beleuchtbar; Teile des ehem. Olympischen Dorfes der Frauen, Studentenviertel auf dem Oberwiesenfeld, zweigeschossige Bungalowbauten mit Flachdach und Terrasse, Stahlbeton aus Fertigteilen und Ortbeton; Kernbereich des Olympiaparks, Landschaftspark mit ehem. Schuttberg, dem sog. Olympiaberg und weiteren künstlichen Erhebungen, ein geschwungenes Wegesystem mit Blickachsen, Ruheplätzen und Kleinarchitekturen, Baumbestand aus Bergkiefern, Linden, Silberweiden und Spitzhornbäumen.

4.5 Energetische Eigenschaften

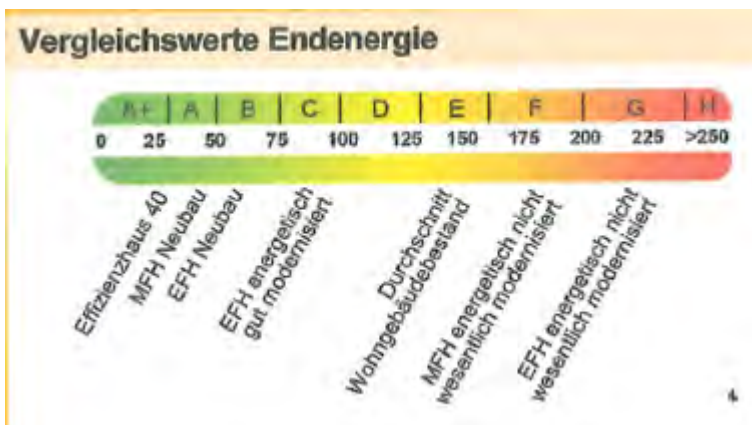
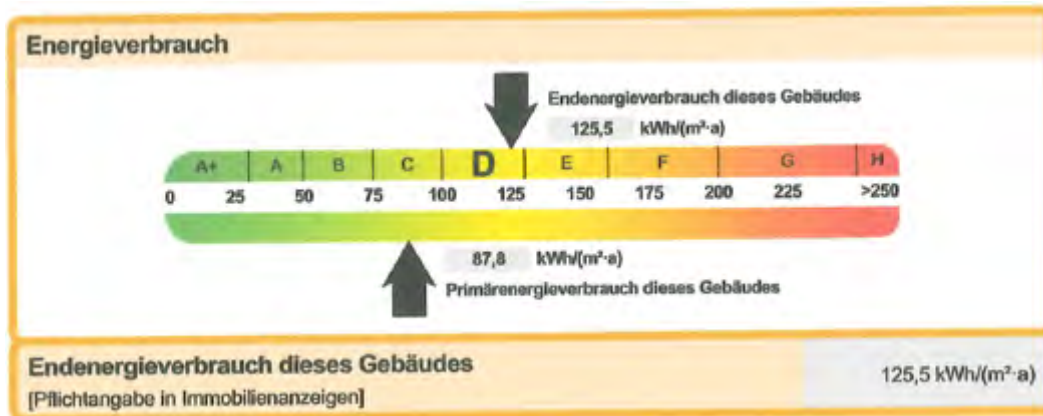
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Es wird im Weiteren aufgrund des Alters davon ausgegangen, dass die Anforderungen an die heutige EnEV nicht erfüllt werden.

Energieausweis gültig bis 12.11.2027: Mehrfamilienhaus Straßbergerstraße 24-30



4.6 Baulicher Zustand

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung der Teilungserklärung.

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!

Das Gebäude befindet sich von außen in altersentsprechendem Zustand.

Auszug aus dem Eigentümerversammlungsprotokoll vom 08. Juli 2024:

- | |
|--|
| 9. Anträge von Miteigentümern: |
| c) Antrag Miteigentümer: Verwaltungsbeirat: Weiteres Vorgehen gegen den Verursacher des penetranten Geruchs im 1.OG, Haus Straßbergerstr. 28, ausgehend von der Wohnung 69 sowie Lagerung verdorbener Lebensmittel auf dem Balkon. Ermächtigung der Verwaltung auch ggf. zivilrechtliche Schritte einzuleiten |

Laut E-Mail-Auskunft der Hausverwaltung vom 24.07.2025 ist die Geruchsbelästigung immer noch eine Tatsache.

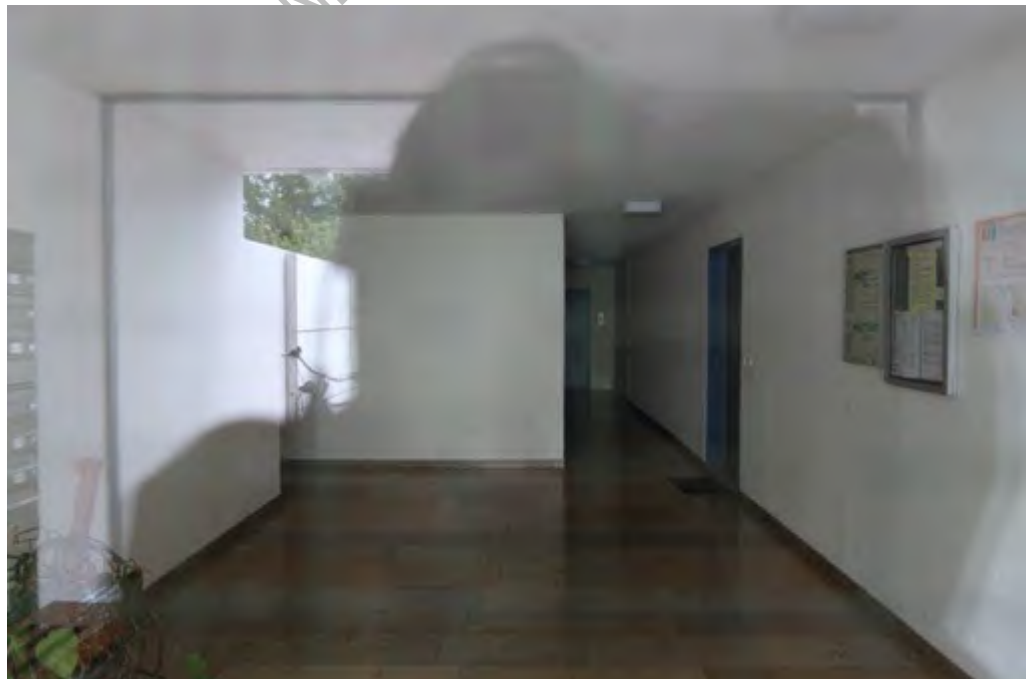


Südwesten/Nordwesten



Südwesten

Südwesten



Erdgeschoss Zugangsbereich



Zugang von der Tiefgarage aus

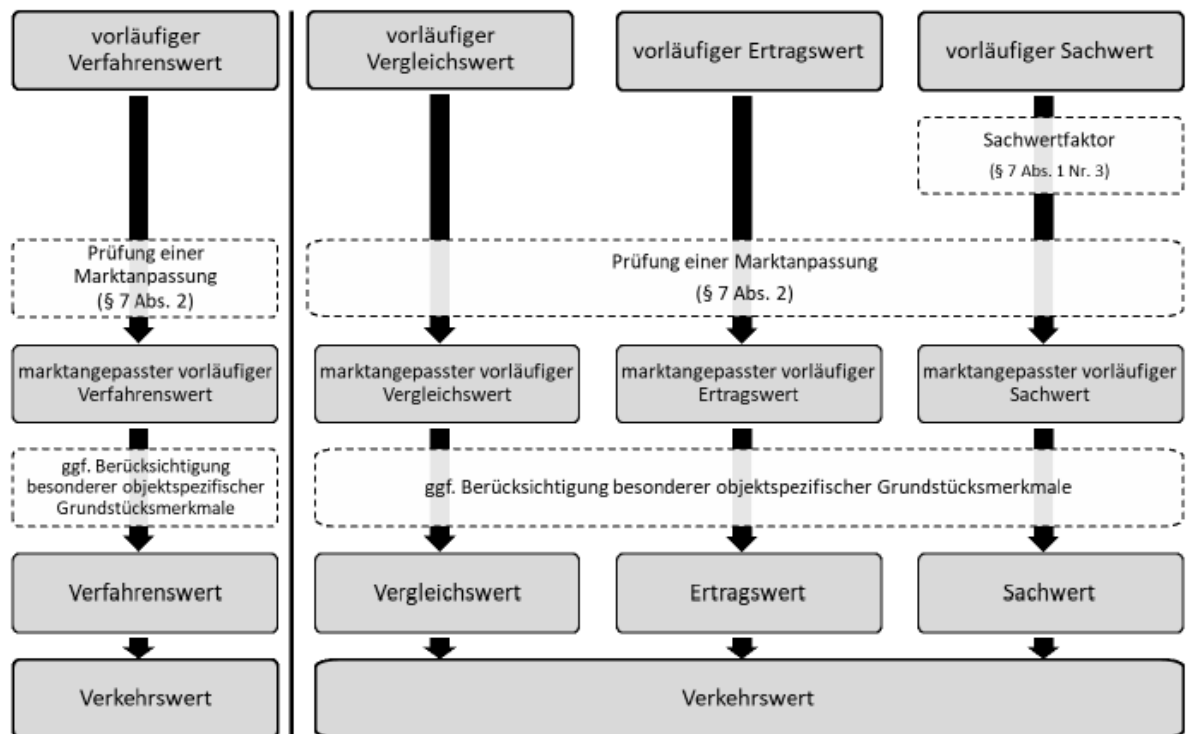
Nordosten



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:

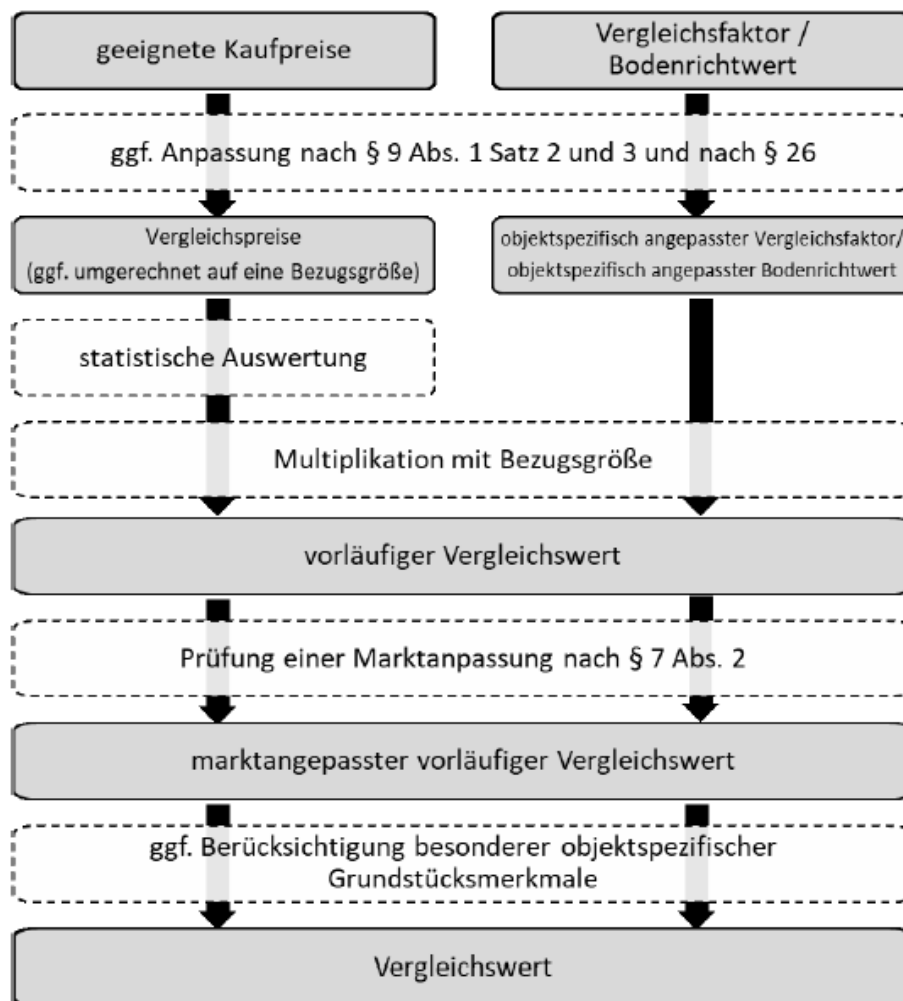


5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Eigentumswohnungen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Wohnungen werden nach Renditegesichtspunkten und nach m²-Wohnfläche behandelt.

Im Bewertungsfall sind die Vergleichswertverfahren die geeigneten Verfahren.

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!

Auszug aus dem Eigentümerversammlungsprotokoll vom 08. Juli 2024:

- | |
|--|
| 9. Anträge von Miteigentümern: |
| c) Antrag Miteigentümer: Verwaltungsbeirat: Weiteres Vorgehen gegen den Verursacher des penetranten Geruchs im 1.OG, Haus Straßbergerstr. 28, ausgehend von der Wohnung 69 sowie Lagerung verdorbener Lebensmittel auf dem Balkon. Ermächtigung der Verwaltung auch ggf. zivilrechtliche Schritte einzuleiten |

Laut E-Mail-Auskunft der Hausverwaltung vom 24.07.2025 ist die Geruchsbelästigung immer noch eine Tatsache.

Eine Haftung für die Annahme kann aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit nicht übernommen werden.

Bei der Wertermittlung wird im Weiteren unter dem Punkt objektspezifische Grundstücksmerkmale ein pauschal geschätzter Werteinfluss diesbezüglich eingestellt (Seite 51 des Gutachtens).

7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Bei dem unter Anwendung der §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert, der nicht identisch mit dem Verkehrswert sein muss. Die Verfahrensvorschriften der ImmoWertV sind zwar darauf angelegt, dass der Vergleichswert, wie im Übrigen auch der Ertrags- und Sachwert, möglichst dem Verkehrswert entsprechen soll. Dies kann allerdings nur erreicht werden, wenn alle in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten (Parameter) der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag idealtypisch entsprechen und vollständig in das Verfahren eingehen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, ist der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Anwendungszweck ergibt sich des weiteren aus § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Nach dieser Vorschrift können zur Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke neben oder anstelle von Vergleichspreisen „geeignete“ Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „geeignet“, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde liegenden Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

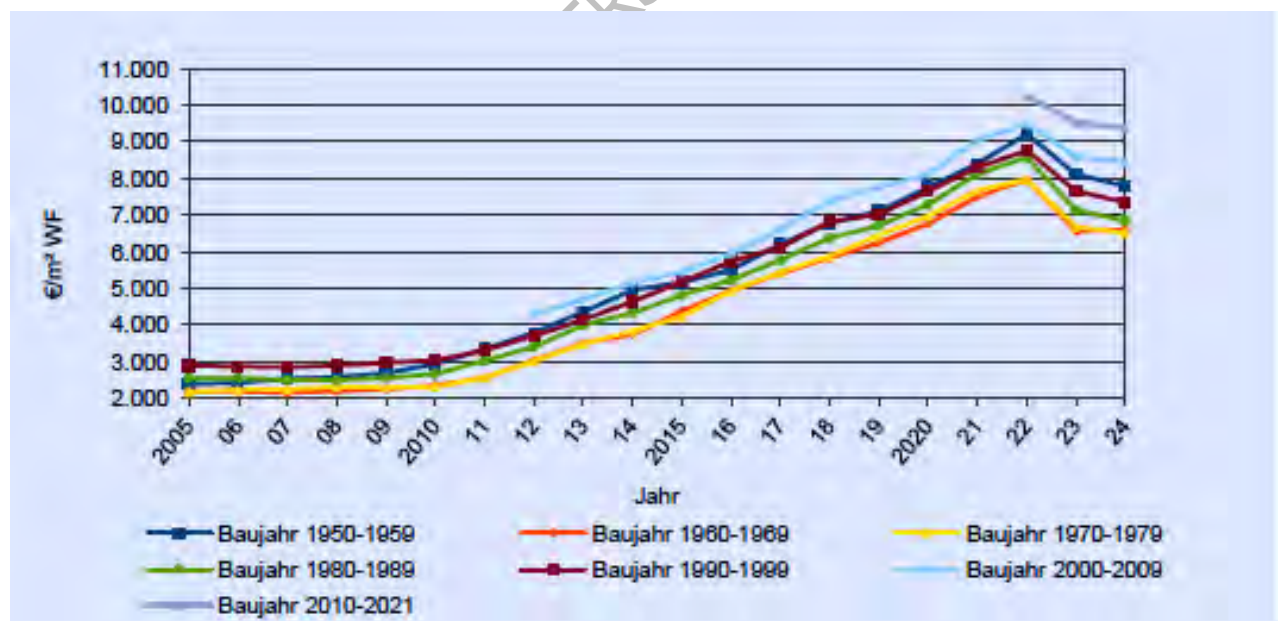
Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der Anstieg der Vertragsanzahl (plus 32 %) ebenfalls im Anstieg des Geldumsatzes mit 29 % wider.

Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt ist die Vertragsanzahl wieder gestiegen, während weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen sind. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7% und von Wiederverkäufen 2% unter dem Vorjahresniveau. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2024 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und guten Wohnlagen bei wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2024):

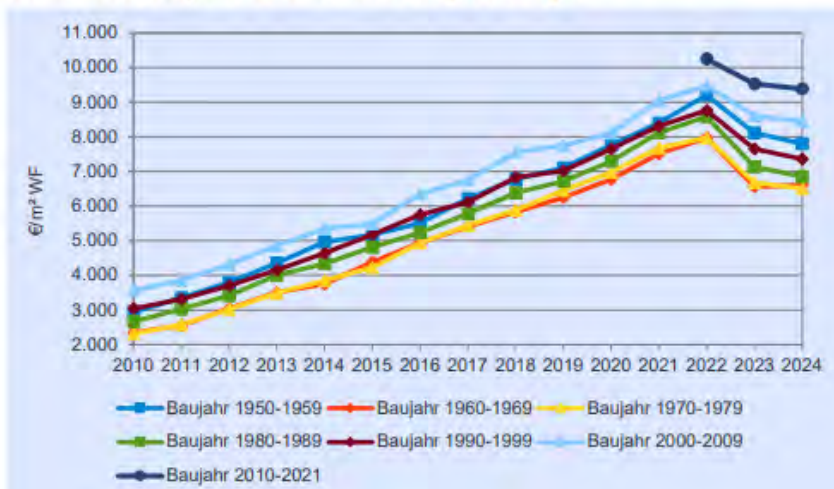


Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2024

Angaben aus dem Frühjahrsticker 2025 des Gutachterausschusses:

Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 3%.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010
Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2024
Gutachterausschuss

Für das Jahr 2024 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt.

Jahresbericht 2024 auszugsweise: Apartments und Wohnungen unter 45 m².

Jahresbericht 2024					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m ²	Mittelwert	Preisspanne
1970-1979	durchschnittlich	206	33	7.150 €	20%

Hauptfaktor bei der Preisbildung ist sowohl bei Erstverkäufen als auch bei Wiederverkäufen die Lage im Stadtgebiet.

Daneben beeinflussen folgende Merkmale den Kaufpreis: die nähere Umgebung (Mikrolage, Immissionen) des Wohnhauses, die Verkehrsanbindung, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschoss, Himmelsrichtung etc.) sowie die Ausstattung.

Hinzu kommen bei Wiederverkäufen das Baujahr, der Zustand und Renovierungsgrad der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Bei der überwiegenden Anzahl der Kaufvorgänge, die dem Gutachterausschuss für die statistische Auswertung zur Verfügung stehen, handelt es sich um nicht vermietete Eigentumswohnungen. Die aufgeführten Wohnungspreise sind daher aus den Verkäufen nicht vermieteter Wohnungen abgeleitet worden.

Vermietete Wohnungen werden laut Jahresbericht 2024 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 5 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2025:

Wohnungen Bestand 70 m²:

einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
4.570 €/m ²	6.300 €/m ²	7.700 €/m ²

sehr gute Wohnwert
12.450 €/m²

7.3 Direkter Preisvergleich

Datenschutz:

Die genauen Adressen und Objektdaten sind der Unterzeichnenden bekannt.

Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

Direkter Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung der Sachverständigen entnommen.

Die vom Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung herangezogenen Vergleichspreise weisen ggf. gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie Zeitpunkt der Veräußerung auf.

Ferner wird im Marktbericht des Gutachterausschusses hingewiesen, dass für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt werden.

Die ausgewählten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Bezug gesetzt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

Wohnung Nr. 69

Hinweis: Die aufgeführten 8 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Apr 25	1972	30 m ²	9. OG	5.917 €	ja	vermietet	5,0%	6.213 €
2	Feb 25	1972	40 m ²	5. OG	6.825 €	nein		0,0%	6.825 €
3	Jan 25	1972	30 m ²	8. OG	8.167 €	ja	vermietet	5,0%	8.575 €
4	Dez 24	1972	36 m ²	2. OG	6.612 €	ja	vermietet, Zeit	2,0%	6.744 €
5	Okt 24	1972	38 m ²	EG	6.104 €	nein	Zeit	-3,0%	5.921 €
6	Jun 24	1972	38 m ²	8. OG	7.437 €	nein	Zeit	-3,0%	7.214 €
7	Mai 23	1972	36 m ²	2. OG	7.078 €	nein	Zeit	-7,5%	6.547 €
8	Mai 23	1972	33 m ²	3. OG	8.331 €	nein	Zeit	-7,5%	7.706 €
Mittelwert			35 m ²		7.059 €				6.968 €
Median					6.952 €				6.785 €
Standardabweichung					854 €				
Variationskoeffizient					12%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			5.261 €						
Oberer Wert			8.676 €						

Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:

Wenn bei den Vergleichspreisen Wohnwertunterschiede zu verzeichnen sind, werden diese an die Qualität des Bewertungsobjektes angepasst. D.h. schlechtere Qualitätsmerkmale des Vergleichsobjektes führen zu Zuschlägen und umgekehrt.

Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgt in Anlehnung an die Preisentwicklung des Marktberichtes (der Marktberichte) des Gutachterausschusses München.

Die jeweiligen genauen Ausstattungen und Unterhaltungszustände der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen. Wenn Abweichungen sind, wird dies gesondert vermerkt.

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!Beurteilung Wohnung Nr. 69

Wohnung Nr. 69 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses Straßbergerstraße 28 im ehemaligen Olympiadorf. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 69.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen weitestgehend funktionell. Aufzug ist in dem Gebäude vorhanden. Die Wohnung hat einen Balkon und ist nach Südwesten hin orientiert.

Auszug aus dem Eigentümerversammlungsprotokoll vom 08. Juli 2024:

9.	Anträge von Miteigentümern:
c)	Antrag Miteigentümer: Verwaltungsbeirat: Weiteres Vorgehen gegen den Verursacher des penetranten Geruchs im 1.OG, Haus Straßbergerstr. 28, ausgehend von der Wohnung 69 sowie Lagerung verdorbener Lebensmittel auf dem Balkon. Ermächtigung der Verwaltung auch ggf. zivilrechtliche Schritte einzuleiten

Laut E-Mail-Auskunft der Hausverwaltung vom 24.07.2025 ist die Geruchsbelästigung immer noch eine Tatsache.

Es wird im Weiteren aufgrund dieser Tatsachenfeststellung u.a. durch die Hausverwaltung ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand der Wohnung zur Schätzung angenommen.

Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit kann für die Annahme keine Haftung übernommen werden.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Anpassungen:

Zeit: Es stammen die Verkäufe zum Teil aus 2023 bis Mitte 2025. In Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden die Preise geschätzt angepasst.

Lage: alle Objekte sind direkt vergleichbar.

Mietzustand: Auftragsgemäß soll mietfrei bewertet werden. Die vermieteten Wohnungen werden durch einen Zuschlag von 5% (siehe Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses) angepasst.

Zustand: Alle Vergleichsobjekte befinden sich in durchschnittlichem Erhaltungszustand.

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind in dem Treppenhausflur vor dem Bewertungsobjekt starke Immissionen durch Geruchsbelästigung aus der zu bewertenden Wohnung. Es wird im Weiteren aufgrund dieser Tatsachenfeststellung ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand der Wohnung zur Schätzung angenommen.

Ausgangswert Mittelwert rd. 7.000 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 1-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 7.000 €/m² für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Zustand: Alle Vergleichsobjekte befinden sich in durchschnittlichem Erhaltungszustand.

Es wird im Weiteren aufgrund der Tatsachenfeststellung durch die Hausverwaltung, dass Geruchsimmissionen aus der zu bewertenden Wohnung austreten, ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand zur Schätzung angenommen. Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit kann für die Annahme keine Haftung übernommen werden.

Aufgrund der Tatsachenfeststellung u.a. durch die Hausverwaltung wird im Weiteren ein geschätzter Sanierungsbedarf eingestellt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:
37 m² * 1.000 €/m² = rd. 37.000 €

Es handelt sich hier um eine Annahme zur Schätzung. Der Werteeinfluss kann je nach tatsächlichem Erhaltungszustand der Wohnung noch höher oder niedriger ausfallen.

Wohnungsgröße ca. 37 m²

Wohnung Nr. 69 mit Kellerraum

Wertermittlungstichtag 23.07.2025

37 m ²	*	7.000 €/m ²	=	259.000 €
abzgl. pauschal geschätzter Werteeinfluss Erhaltungszustand				37.000 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 69			rd.	222.000 €

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 69, Straßbergerstraße 28 in 80809 München am Wertermittlungstichtag 23.07.2025

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Wohnung Nr. 69 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses Straßbergerstraße 28 im ehemaligen Olympiadorf. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 69. Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen weitestgehend funktionell. Aufzug ist in dem Gebäude vorhanden. Die Wohnung hat einen Balkon und ist nach Südwesten hin orientiert.

Auszug aus dem Eigentümerversammlungsprotokoll vom 08. Juli 2024:

9.	Anträge von Miteigentümern:
c)	Antrag Miteigentümer: Verwaltungsbeirat: Weiteres Vorgehen gegen den Verursacher des penetranten Geruchs im 1.OG, Haus Straßbergerstr. 28, ausgehend von der Wohnung 69 sowie Lagerung verdorbener Lebensmittel auf dem Balkon. Ermächtigung der Verwaltung auch ggf. zivilrechtliche Schritte einzuleiten

Laut E-Mail-Auskunft der Hausverwaltung vom 24.07.2025 ist die Geruchsbelästigung immer noch eine Tatsache.

Es wird im Weiteren aufgrund dieser Tatsachenfeststellung u.a. durch die Hausverwaltung ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand der Wohnung zur Schätzung angenommen. Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit kann für die Annahme keine Haftung übernommen werden. Der Werteinfluss kann je nach tatsächlichem Erhaltungszustand der Wohnung noch höher oder niedriger ausfallen.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als eher unterdurchschnittlich angesehen. Aufgrund der eventuell vorhandenen Zustandsmerkmale könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 23.07.2025:

Wohnung mit Kellerraum Nr. 69
Straßbergerstr. 28 in 80809 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

Wohnung Nr. 69 **rd. 222.000 €**
(entspricht einen m²-Preis von rd. 6.000 €/m²)

9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 69, Straßbergerstraße 28 in 80809 München am Wertermittlungsstichtag 23.07.2025

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Vergleichswert**

für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 4,000/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen

**Flst. Nr. 404/34 Straßbergerstraße 24, 26, 28, 30
Wohngebäude, Hofraum, Grünfläche zu 15.259 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 69

zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 mit

222.000,- €

in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 22.08.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch