

# Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1514 K 214/24

Objekt

2,5-Zimmerwohnung mit Loggia  
Willibaldstr. 144  
80689 München

Stichtag

14. Mai 2025

Datum

18. Juni 2025

Verkehrswert

290.000, - €  
(miet-/lastenfreier Zustand)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstück.....</b>	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Lage .....	6
2.3	Grundstückseigenschaften .....	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.6.1	Bauplanungsrecht .....	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	8
2.7	Entwicklungszustand.....	9
<b>3</b>	<b>Bauliche Anlagen und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten .....	11
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	11
3.5	Technische Gebäudeausstattung .....	12
3.6	Außenanlagen .....	12
3.7	Beurteilung.....	12
<b>4</b>	<b>Sondereigentum .....</b>	<b>13</b>
4.1	Wohnung Nr. 118 .....	13
4.2	Angaben zur Bewirtschaftung .....	13
4.3	Ausstattung und Ausbauzustand .....	14
4.4	Beurteilung.....	15
<b>5</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>16</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	16
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
5.3	Vergleichswert Wohnung .....	17
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen .....	18
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	20
5.3.3	Vorläufiger Vergleichswerts .....	22
5.3.4	Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG .....	22
5.3.5	Vergleichswert Wohnung Nr. 118 .....	22
<b>6</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>25</b>

# 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 08.01.2025, AZ: 1514 K 214/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	2,5-Zimmerwohnung mit Loggia im Hochparterre, rd. 64 m <sup>2</sup> WF, Kellerabteil rd. 7 m <sup>2</sup> NF, Baujahr 1965
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 14.05.2025
Teilnehmer	zwei Vertreter einer Antragsgegnerin, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Wohnung steht seit Anfang Januar 2024 leer und wurde auf Veranlassung des bestellten Zwangsverwalters geräumt. Die Wohnungsschlüssel wurden der Unterzeichnerin im Vorfeld des Ortstermins zugestellt.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug vom 16.05.2024</li><li>- Lageplan M 1:1000</li><li>- Teilungserklärung UrkNr. 4236 vom 02.11.1965</li><li>- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.10.1965</li><li>- Aufteilungsplan Nr. 54788/65</li><li>- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern</li><li>- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur</li><li>- Lagekarte des Gutachterausschusses München</li><li>- Statistisches Taschenbuch 2023 der LH München</li><li>- Immobilienmarktbericht 2023, Herbstanalyse 2024, Frühjahrsticker 2025 des Gutachterausschusses München</li><li>- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.</li><li>- Internetrecherche Immobilienmarkt</li></ul>
Erhebungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte</li><li>- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation</li><li>- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise</li><li>- Unterlagen des Zwangsverwalters: Energieausweis, Wirtschaftsplan 2024, Jahresabrechnung 2023, Protokoll zu den Eigentümersammlung 2024</li><li>- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen, mündliche Auskünfte</li></ul>

**Rechtsgrundlagen**

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**Vorbehalte**

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

**Wichtiger Hinweis**

**Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.**