

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1514 K 9/25

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5092/25 vom 17.11.2025

Objekte: **a) 3 ½ - Zimmer Eigentumswohnung Nr. A 101** im 1. Obergeschoss mit Loggia und Kellerraum, Baujahr ca. 1968, Wohnfläche ca. 102 m² (mit Loggia zu 1/2)
b) Werkraum (Hobbyraum) Nr. W 9 A im 1. Untergeschoss, Nutzfläche ca. 23 m²
c) PKW-Tiefgarageneinzelstellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage
Willroiderstraße 6, 81545 München

Verkehrswerte: **a) € 715.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 10.07.2025**
b) € 71.000,- (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 10.07.2025**
c) € 24.000,- (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 10.07.2025**

Grundbuch: **a)** AG München, Gemarkung Giesing, Blatt 61170:
37,30 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sektion 7, Flst. 12869/123 (Größe 3.841 m²), Willroiderstraße 6, 6a, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A 101 laut Aufteilungsplan Nr. 16374/68
b) AG München, Gemarkung Giesing, Blatt 61194:
3,96 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sektion 7, Flst. 12869/123, Willroiderstraße 6, 6a, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem Werkraum Nr. W 9 A laut Aufteilungsplan Nr. 16374/68;
c) AG München, Gemarkung Giesing, Blatt 61208:
1 / 26 Anteil am 60,18 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sektion 7, Flst. 12869/123, Willroiderstraße 6, 6a, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. G 1 – G 26 laut Aufteilungsplan Nr. 16374/68;

Lage: Willroiderstraße 6, 81545 München, Stadtteil Harlaching, 18. Stadtbezirk Untergiesing, Harlaching, ca. 5,5 km südlich des Marienplatzes, ca. 450 m nordwestlich des Harlacher Krankenhauses, ca. 300 m südöstlich des Tierparks und unmittelbar im Bereich des Isarhochufers, sehr gute und gesuchte Wohnlage, beste Lage gemäß Münchner Mietspiegel, generell ruhige Wohnlage, Lärmimmissionen u.a. durch das in der Nähe gelegene Krankenhaus (z.B. Hubschrauberflüge) und umliegende Straßen witterungsabhängig möglich.

- Wohnanlage/
Gebäude:** Wohnanlage mit zwei Wohngebäuden (Baujahr ca. 1968) mit je zwei Untergeschossen, Erdgeschoss, Obergeschoss und Terrassengeschoss und eingeschossiger Tiefgarage, insgesamt 20 Wohneinheiten, 20 Werkräumen und 26 TG-Stellplätzen, Gebäude Willroiderstraße 6 in Massivbauweise mit Stahlbetonkeller, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Dachterrassen, Flachdach, Putzfassade mit partieller Holzverschalung, Holz-, Kunststoff- und Alufenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Zentralheizung (ölbefeuert) mit zentraler Warmwasserbereitung, gemeinschaftliches Schwimmbad mit Sauna im Untergeschoss des Gebäude Willroiderstraße 6a; Mittlerer, weitgehend dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard, Wohnanlage generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand, in Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Gutachten).
- Wohnung:** 3 ½ - Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit Diele, Bad, WC, Abstellkammer, Küche, Zimmer (½-Zimmer, Größe < 10 m²), Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Loggia, abgetrennter Kellerraum im 2. Untergeschoss, zweckmäßige Grundrisseinteilung, Räume mit ausreichenden Größen, gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet, Ausrichtung der Wohnung ausschließlich nach Nordosten und Südosten etwas ungünstig. Mittleren Ausstattungsstandard, veraltete und verbrauchte Ausstattung aus Baujahr (u.a. Fenster, Sanitärausstattung, Bodenbeläge, Türen), keine durchgreifende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, Wohnung in stark vernachlässigten, abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand, altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten), durchgreifende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen für nachhaltige Nutzung erforderlich.
- Werkraum:** Werkraum mit einer Nutzfläche von ca. 23 m² im 1. Untergeschoss des Gebäudes, Erschließung über Metalltüre, Belichtung und Belüftung über vergittertes Holzverbundfenster über Geländeneiveau, einfache Ausstattung mit Teppichboden, verputzten Wand- und Deckenflächen, Beheizung, Stromanschluss und Waschbecken.
- TG-Stellplatz:** eingeschossige Tiefgarage (Baujahr ca. 1968) unterhalb der Freifläche, Erschließung über Rampe von der Willroiderstraße, erdüberdeckter Stahlbetonmassivbau, nicht abgetrennter PKW-Einzelstellplatz Nr. 12

Energieausweis: Energieausweis auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs: Endenergieverbrauch 178,5 kWh/(m²a)

Nutzung: Die Wohnung ist zum Stichtag nicht bewohnt und ist nicht vermietet.

Hinweise: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



Südost- und Nordostseite des Gebäudes



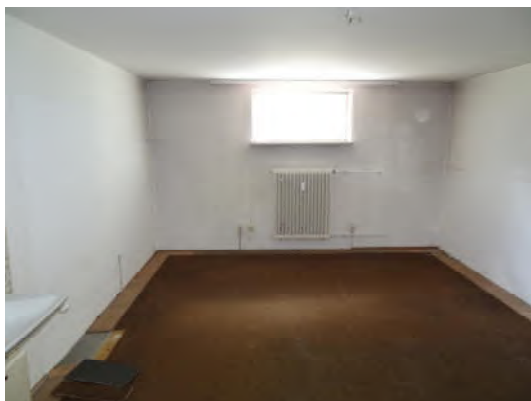
Südwest- und Südostseite des Gebäudes



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Loggia

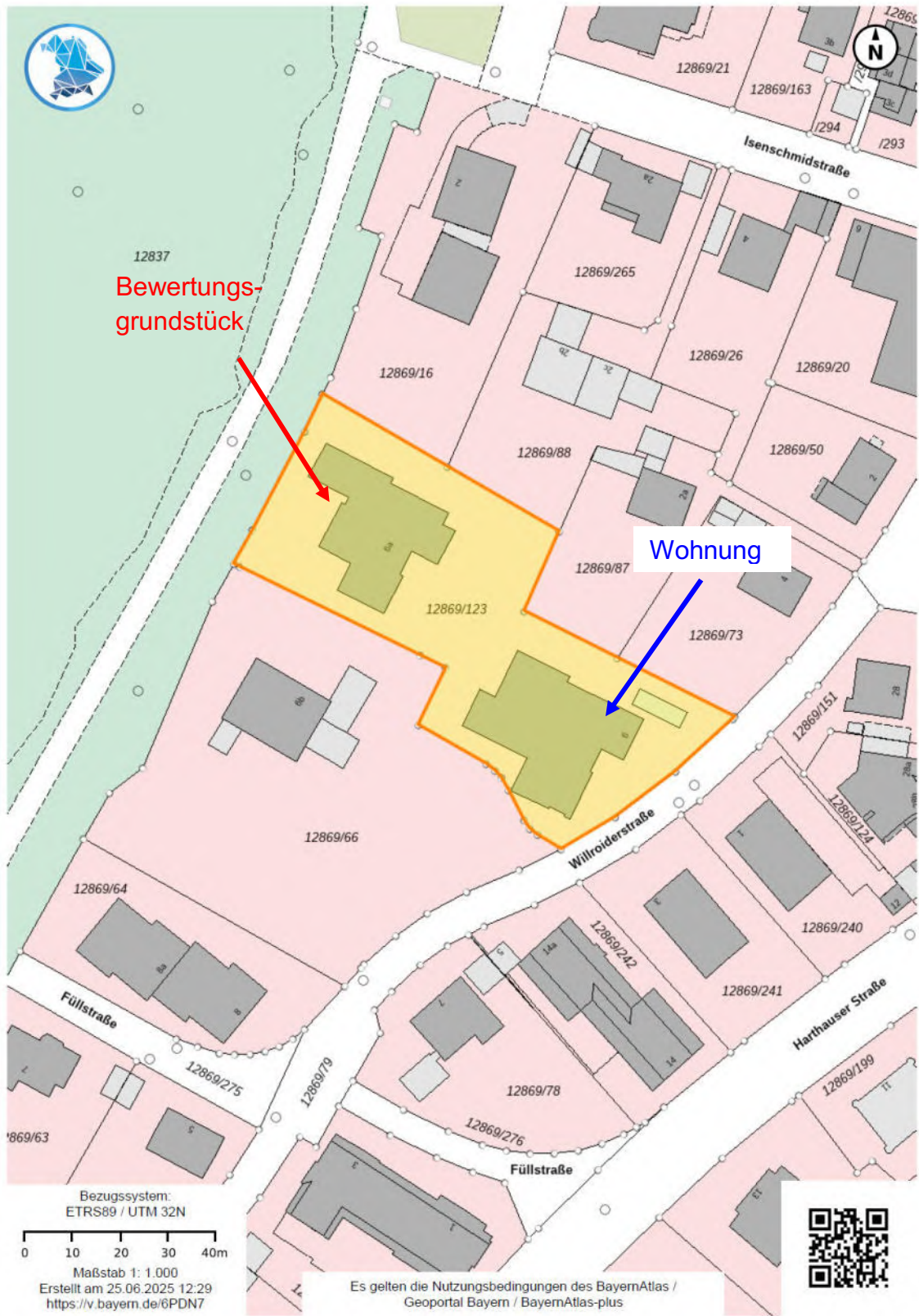


Innenansicht Werkraum

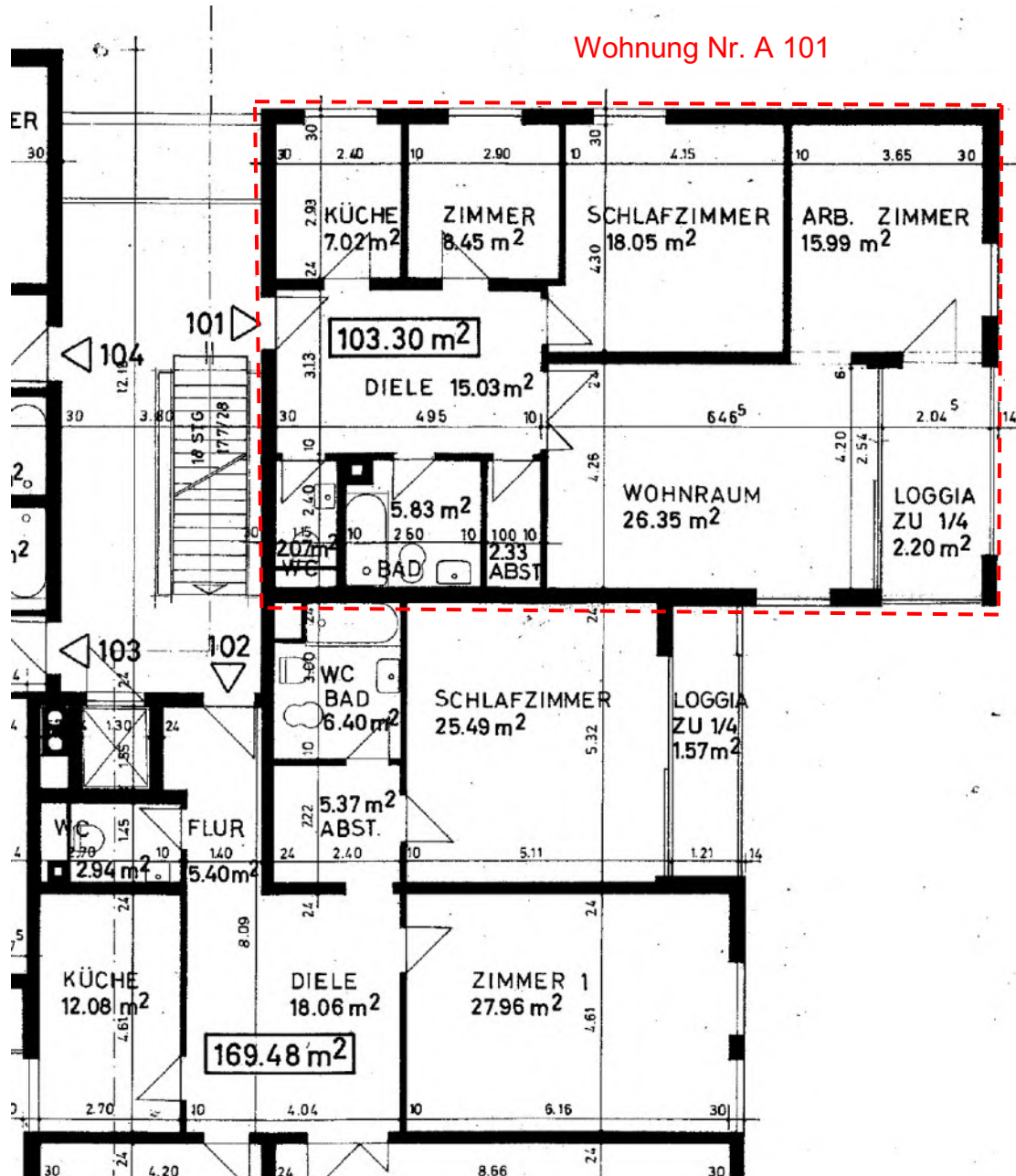


Tiefgaragenstellplatz Nr. 12

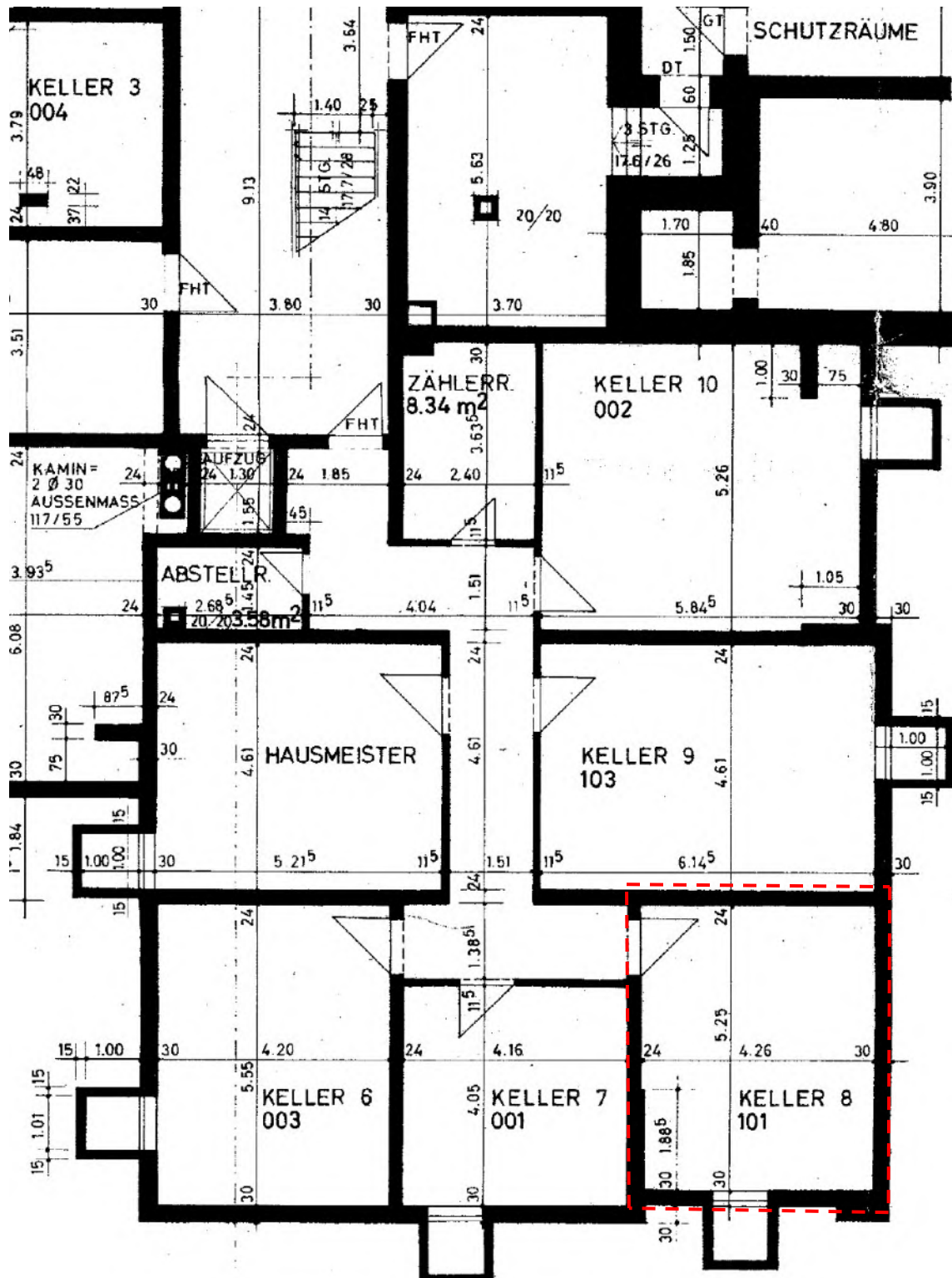
Lageplan (unmaßstäblich)



Grundrisse (unmaßstäblich)



Ausschnitt Aufteilungsplan 1. Obergeschoss mit Wohnung



Kellerraum Wohnung Nr. A 101

Ausschnitt Aufteilungsplan 2. Untergeschoss mit Kellerraum der Wohnung

