

Architektin

**Barbara Kuntz**

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung von  
Grundstücken und  
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz Hubertusstr. 4 80639 München Tel 089/178 45 97 Fax 089/178 79 685 sv.kuntz@t-online.de

## E x p o s é



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)

<b>Lage</b>	LH München, Stadtbezirk Großhadern, Bezirksteil Blumenau, durchschnittliche Wohnlage; sehr gute Anbindung zum Stadtzentrum sowie zum überregionalen Straßenverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf im Gehbereich.
<b>Grundbuch</b>	5,30/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst dem dazugehörigen Kelleranteil im Gebäude Willibaldstr. 144 an den Grundstücken der Gemarkung Großhadern Flst. 310/10 – Willibaldstr. 130 – 146 (gerade) Gebäude- und Freifläche zu 15.331 m <sup>2</sup>
<b>Ortstermin</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 14.05.2025
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Wohnung steht seit Anfang Januar 2024 leer und wurde auf Verlassung des bestellten Zwangsverwalters geräumt. Die Wohnungsschlüssel wurden der Unterzeichnerin im Vorfeld des Ortstermins zugestellt.
<b>Immissionen</b>	Die gegenständliche Wohnanlage liegt ca. 130 m (LL) nördlich der Linderer Autobahn. Eine entlang der Autobahntrasse verlaufende Lärmschutzwand dient zur Immissionsreduzierung für die angrenzende Wohnbebauung. Im Rahmen des Ortstermins war der Fahrverkehr der Autobahn unmittelbar an der zu bewertenden Wohnung kaum wahrnehmbar.
<b>Energieausweis</b>	vom 20.03.2018 Endenergieverbrauch 138,7 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse E
<b>Wohnanlage</b>	bestehend aus insgesamt 9 Häusern insgesamt 164 Wohnungen, Tiefgarage, oberirdische Stellplätze Baujahr 1965
<b>Bauweise/Ausstattung</b>	Massivbauweise, Mauerwerk mit Außenputz, Stahlbetondecken und -treppen, Flachdach als Kiespressdach, Gaszentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Aufzug
<b>Gemeinschaftseigentum</b>	Der Zwangsverwalter übermittelte der Unterzeichnerin das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung von 2024: 2024: Beschlussfassung über die Modernisierung beider Aufzüge der Häuser 130 und 132 Beschlussfassung über die Beauftragung zur Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans zur energetischen Sanierung der Gebäude
<b>Fazit</b>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz entsprechend den Empfehlungen im Energiepass wurden noch nicht vollends ausgeschöpft. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen gepflegten Eindruck.

<b>Bewertungsobjekt</b>	2,5-Zimmerwohnung mit Loggia im Hochparterre Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellnische, Loggia mit Abstellraum rd. 64 m <sup>2</sup> WF, Keller ca. 7 m <sup>2</sup>
<u>Belichtung/Besonnung</u>	gut
<u>Ausstattung</u>	Putz, Wandfliesen im Bad; PVC, Teppich; überwiegend Holzfensterverbundfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Bad; Holzrahmentüren, glatte gestrichene Türblätter; Bad ohne Waschtisch, Unterverteiler mit Schraubsicherungen
<u>Mängel/Schäden</u>	überwiegend originale Holzverbundfenster, alte und lose Wand- und Bodenbeläge, veraltete Elektroinstallation, Ausstattung der Sanitäranlage aus der Bauzeit, kein Waschtisch Gurtwickler im Wohnzimmer kaputt
<u>Fazit</u>	Die Wohnung liegt im Hochparterre neben dem Hauseingang. Der Grundriss ist zweckmäßig geschnitten. Der Innenausbau stammt noch weitgehend aus der Bauzeit und ist abgewohnt. Vor dem Bezug der Wohnung muss diese einer Komplettrenovierung unterzogen werden.
<b>Nutzung</b>	Leerstand
<b>Hausgeld</b>	seit 01.01.2024: 295,94 €/mtl. davon 93,89 €/mtl. Erhaltungsrücklage
<b>Erhaltungsrücklage</b>	Endbestand zum 31.12.2023: insgesamt: 1.003.684,72 €

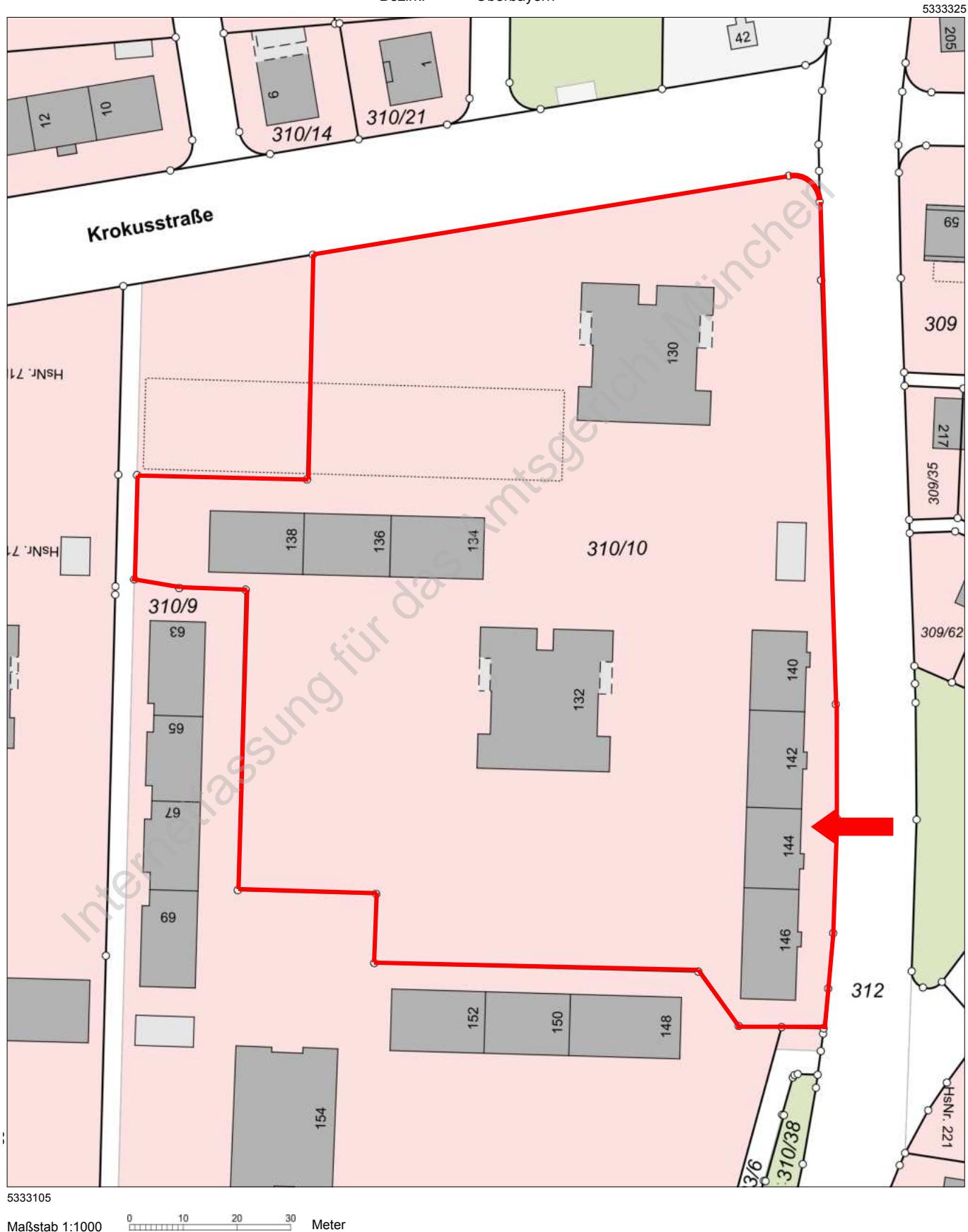
**Anmerkung:**

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

## Lageplan, M 1:1000

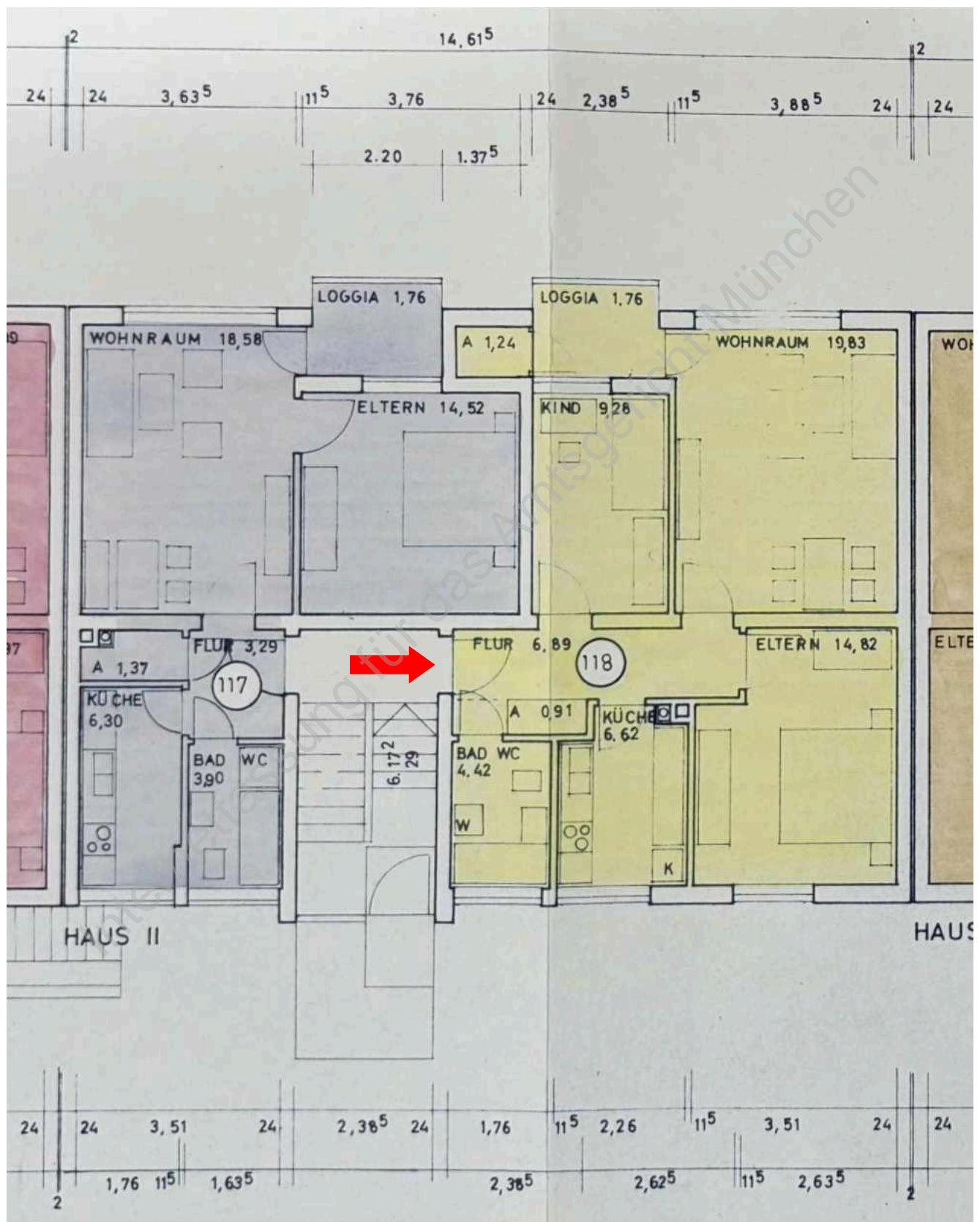
Flurstück: 310/10  
Gemarkung: Großhadern

Gemeinde: München  
Landkreis: München  
Bezirk: Oberbayern



## Grundriss Erdgeschoss/Hochparterre mit Wohnung Nr. 118, o. M.

Z



## Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 118, o. M.

