

# GUTACHTEN

## über die Verkehrswerte

i. A. Amtsgericht Weilheim für die Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Az: 1 K 12/25, [REDACTED] und 1 K 14/25

**der Eigentumswohnung Nr. 127 mit SNR am Kellerraum Nr. 129,**  
[REDACTED]

**und des TG-Stellplatzes Nr. 193**

(83/10.000 MEA am Grundstück Flurstück Nr. 909/2, Gemarkung Gauting, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 127,  
[REDACTED] und

4/10.000 MEA am o.a. Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 193)

## Julius-Haerlin-Straße 4, 82131 Gauting

zum Wertermittlungstichtag, dem 08.08.2025



Das Gutachten darf ohne Genehmigung der Sachverständigen nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben werden oder für eine andere als die vorgesehene Zweckbestimmung für das Zwangsversteigerungsverfahren verwendet werden

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Auftrag .....	4
1.2	Bewertungsunterlagen .....	6
1.3	Hinweise zur Bewertung, Haftung, Urheberrechtsschutz .....	7
<b>2</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>9</b>
2.1	Grundbuch Wohnung Nr. 127 .....	9
2.2	[REDACTED] .....	14
2.3	Grundbuch Tiefgaragenstellplatz Nr. 193 .....	18
2.4	Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung .....	22
2.5	Vermietung (nachrichtlich) .....	29
<b>3</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>30</b>
3.1	Lage .....	30
3.2	Grundstückslage, Umgebung und Infrastruktur .....	30
3.3	Wohngrundstück .....	33
3.4	Planungsrechtliche Darstellung .....	35
<b>4</b>	<b>Bauliche Anlagen</b> .....	<b>36</b>
4.1	Bauliche Anlagen/Gemeinschaftseigentum .....	37
4.1.1	Wohngebäude A Julius-Haerlin-Straße 4 (wirtschaftliche Einheit).....	37
4.1.2	Garagengebäude H (wirtschaftliche Einheit) .....	41
4.1.3	Außenanlagen .....	42
4.1.4	Instandhaltungszustand Gemeinschaftseigentum .....	43
4.1.4.1	Wohnhaus A, Julius-Haerlin-Straße 4 .....	43
4.1.4.2	Garagengebäude H .....	44
4.1.4.3	Außenanlagen .....	44
4.1.5	Angaben zur Bewirtschaftung .....	45
4.1.5.1	Instandhaltungsrücklage Haus A .....	45
4.1.5.2	Instandhaltungsrücklage Garagengebäude H .....	45
4.1.5.3	Eigentümerbeschlüsse .....	46
4.2	Bauliche Anlagen/Sondereigentum .....	49
4.2.1	Wohnung Nr. 127 mit SNR an Kellerabteil 129 .....	49
4.2.2	Instandhaltungszustand Wohnung Nr. 127 .....	52
4.2.3	Angaben zur Bewirtschaftung Wohnung Nr. 127 .....	53
4.2.4	[REDACTED] .....	56
4.2.5	[REDACTED] .....	59
4.2.6	[REDACTED] .....	59
4.2.7	TG-Stellplatz Nr. 193 (Sondereigentum).....	62
4.2.8	Angaben zur Bewirtschaftung TG-Stellplatz Nr. 193.....	62
<b>5</b>	<b>Immobilienmarktsituation</b> .....	<b>65</b>

<b>6</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>68</b>
6.1	Bewertungsverfahren .....	68
6.2	Bewertungstechnische Daten .....	69
6.3	Vergleichspreise aus Marktberichten (indirekter Vergleich) .....	70
6.4	Vergleichswertermittlung 3-Zimmer-Wohnung Nr. 127 .....	77
6.4.1	Vergleichspreise für Wohnung Nr. 127 (direkter Vergleich) .....	77
6.4.2	Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 127 .....	84
6.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) .....	85
6.4.4	Vergleichswert Wohnung Nr. 127 .....	86
6.5	[REDACTED] .....	87
6.5.1	[REDACTED] .....	87
6.5.2	[REDACTED] .....	93
6.5.3	Besondere objektspezifische Merkmale (BoG) .....	94
6.5.4	[REDACTED] .....	94
6.6	Vergleichswertermittlung TG-Stellplatz Nr. 193 .....	95
6.6.1	Vergleichspreise .....	95
6.6.2	Vergleichspreise TG-Stellplatz Nr. 193 (direkter Vergleich) .....	96
6.6.3	Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 193 .....	98
<b>7</b>	<b>Verkehrswerte</b> .....	<b>100</b>
7.1	Zusammenfassung/Beurteilung .....	100
7.2	Verkehrswerte .....	105
Anlage 1:	Abkürzungen .....	107
Anlage 2:	Übersichtsplan.....	108
Anlage 3:	Ortsplanausschnitt Gauting .....	109
Anlage 4:	Lageplan (Digitale Flurkarte).....	110
Anlage 5:	Luftbild .....	111
Anlage 6:	Gelände und Höhen .....	112
Anlage 7:	Lageplan zur Abt. II/2 zum Transformatorenstationsrecht .....	113
Anlage 8:	Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Lageplan .....	114
Anlage 9a:	Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Übersicht 3. Obergeschoss .....	115
Anlage 9b:	Auszug aus dem Aufteilungsplan mit 3-Zi.-Eck-Wohnung Nr. 127 .....	116
Anlage 9c:	[REDACTED] .....	117
Anlage 10a:	Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Übersicht Kellergeschoss .....	118
Anlage 10b:	Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kellerabteil Nr. 129 (SNR) .....	119
Anlage 10c:	[REDACTED] .....	120
Anlage 11:	Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Schnittzeichnung Haus A.....	121
Anlage 12:	Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Garagengeb./EG und Stellplatz Nr. 193 .....	122
Anlage 13:	Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Schnittzeichnung Garagengebäude .....	123
Anlage 14:	Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025.....	124

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Weilheim i. OB  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Akten-/Geschäftszeichen: 1 K 12/25, [REDACTED] und 1 K 14/25
- Auftrag: Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung des Versteigerungstermins in den Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft (Einzelbeschlüsse vom 13.07.2020). Für die drei o. a. ZV-Verfahren ist ein gemeinsames Gutachten zu erstellen.
- Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) und in den ZV-Verfahren gestattet, die dem Gutachtenauftrag zugrunde liegen.
- Hinweis: Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und darf darüber hinaus und in anderen Zusammenhängen weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden - auch nicht im Internet. Die Obliegenheit der Sachverständigen und ihre Haftung für das Gutachten bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung.
- Wertermittlungsobjekt: In der Wohnanlage Buchendorfer Straße 15, 17, 19, 21, 23, Julius-Haerlin-Straße 2, 4, Gleixnerstraße 4B:  
Im Wohnhaus Julius-Haerlin-Straße 4, 82131 Gauting  
bzw. im Garagengebäude
- 83/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 909/2, Gemarkung Gauting, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 127 mit Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 129,
  - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
  - 4/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 909/2, verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 193.



## 1.2 Bewertungsunterlagen

Vom Amtsgericht erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchausdrucke vom 26.02.2025

Beschaffte Unterlagen:

- Übersichts-, Ortsplan, Lageplan (digitale Flurkarte)
- Teilungserklärung URNr. 3527 vom 18.11.1998, 1. Nachtrag URNr. 745 vom 05.03.1999 und 2. Nachtrag URNr. 370 vom 31.01.2001
- Bewilligungsurkunden bzgl. Zuweisung von Sondernutzungsrechten URNr. 1909 vom 29.05.2006, URNr. 3880 vom 03.11.2006
- Bewilligungsurkunden zu Abt. II-Lasten Nr. 1 und 2
- Unterlagen der Hausverwaltung:
  1. Wirtschaftspläne 2022 - 2025, Jahresabrechnungen, Versammlungsprotokolle 2022 - 2024, zudem Tagesordnung und Versammlungsprotokoll 2025
  2. Beschlusssammlung 11/2020 - 08/2025
  3. Energieausweis
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg und zuletzt veröffentlichter Jahresbericht 2019
- Immobilienmarktbericht 2024 und Frühjahrsticker 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Diverse aktuelle Immobilienmarktberichte regional tätiger Maklerunternehmen
- Auskünfte und Aufzeichnungen während der Ortsbesichtigung im angetroffenen Bestand und Zustand

Allgemeine Unterlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bzw. Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur überschlägigen Berechnung der Wohnflächen,
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Einschlägige Fachliteratur

## **1.2 Hinweise zur Bewertung, Haftung, Urheberrechtsschutz**

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichtes für Zwangsversteigerungen erstellt werden, gilt der Verkehrswert grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand. Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches werden aufgeführt; gegebenenfalls wird der Wert etwaiger Belastungen auftragsgemäß zusätzlich zur Information des Gerichtes festgestellt.

Die Beschreibungen der Lage, Umgebung, Erschließung und Verkehrsanbindung, des Gebäudeumfangs, des baulichen Zustands etc. beziehen sich auf den Tag der Ortsbesichtigung.

Bewertungsgrundlage bilden die zur Verfügung stehenden objektbezogenen Arbeitsunterlagen. Die Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte - auch bei den zuständigen Ämtern und Behörden, die generell nur unverbindlich erteilt werden - wird keine Gewähr übernommen; Abweichungen und Änderungen o.Ä. können nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die verwendeten Aufteilungspläne aus den Grundbuchakten beim Grundbuchamt, die u.a. zur Überprüfung bzw. überschlägigen Berechnung der Wohn- und Nutzflächen sowie ggf. der Grund- und Geschossflächen herangezogen werden. Für die Übereinstimmung der Maße und Grundrissaufteilungen mit der Wirklichkeit wird keine Gewähr übernommen. Ein Aufmaß hat nicht stattgefunden.

Zur Objektbewertung wird grundsätzlich - wenn nicht gesondert vermerkt - die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestandes unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass ggf. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung der Grundstücke erfolgt grundsätzlich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass das betreffende Eigentum frei ist von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen, die dessen Wert beeinflussen könnten.

Bewegliche Sachen wie Möblierungen und Einrichtungen, zu denen u. a. Einbauküchen gehören, sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird grundsätzlich, soweit nicht nachfolgend besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden keine Untersuchungen durchgeführt hinsichtlich Schall-, Wärme- oder Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Hausschwamm, Rohrfraß, Elektromog, Boden-/Gebäudeverunreinigungen/Altlasten, Kampfmittel etc., die (ggf. bauzeitüblich) durchaus vorhanden sein können. Derartige Untersuchungen überschreiten den üblichen Umfang einer

Grundstückswertermittlung; sie erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von gesondert zu beauftragenden Sachverständigen.

Die Gebäudebeschreibung beruht auf der Inaugenscheinnahme und reflektiert den nach dem optischen Eindruck erkennbaren Ausstattungsstandard und Gebäudezustand. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnungen ebenso wie die baulichen Anlagen der Wohnanlage einschließlich Grund und Boden am Wertermittlungstichtag in einem nach heutigem Wissenschaftsstand ungestörten, unbelasteten und kontaminationsfreien Zustand, frei von Bodenverunreinigungen aller Art, Bodenschätzen und Bodendenkmälern befinden.

Hinweis:

Die im Gutachten enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, Fotos etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch Wohnung Nr. 127

Amtsgericht Starnberg, Wohnungsgrundbuch von Gauting, Blatt 10572

#### Bestandsverzeichnis

Amtsgericht: Starnberg Grundbuchamt: Gauting		Blatt 10572		Bestandsverzeichnis		Eintragblatt	
				1			
Ufd. Nr. des Grundstücks	Bestandteil Nr. d. Grundstücks	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	3		4			
	-	10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		93972	Julius-Haerlin-Str. 2 u. 4 und Buchendorfer Str. 15, 17, 19, 21 u. 23, Gebäude- und Freifläche	1	41	19	
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 127 bezeichnet;							
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 10445 bis Bl. 10542);							
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;							
<del>Veräußerungsbeschränkung: Verwaltarrustimmung; Ausnahmen: Veräußerung</del>							
<del>a) im Wege der Zwangsvollstreckung,</del>							
<del>b) durch den Konkursverwalter,</del>							
<del>c) durch Grundpfandrechtsgläubiger, die Wohnungsteil Eigentum im Wege der Zwangsvollstreckung erworben haben,</del>							
<del>d) an Ehegatten, Geschwister oder zwischen Verwandten in gerader Linie,</del>							
<del>e) bei Erstveräußerung;</del>							
wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 18.11.1998 - Notar [redacted] URNr. 3527 Bezug genommen;							
Übertragen aus Bl. 3382; eingetragen am 04.12.1998.							
[redacted]							
EN 4002: Das Grundstück beschreibt sich nach Änderung der Ladescheidung so wie folgt:							
		93974	Buchendorfer Straße 15, 17, 19, 21, 23, Julius-Haerlin-Straße 2, 4, Gleixnerstraße 4B, Gebäude- und Freifläche	1	41		
eingetragen am 31.04.2010.							
[redacted]							



Original liegt zur Verfügung der Amtlichen Grundbuchstelle Nr. 10572

**Bestandsverzeichnis: Zuschreibungen**

Amtsgericht Grundbuch von		Starnberg Gauting		Blatt 10572		Bestandsverzeichnis		Eingezeichnet	
Bestand und Zuschreibungen				Abrechnungen					
Zurfd. Nr. der Grund- stücke				Zurfd. Nr. der Grund- stücke					
b	c			f	g				
1	Teilungserklärung geändert bzgl. Sonder- nutzungsrechte u.a.; 12/10000 Miteigen- tumsanteil an Flst. 909/2 übertragen aus Bl. 10571, dem hier vorgetragenen Mitei- gentumsanteil bestandteilweise zuge- schrieben und verändert mit dem hier vor- getragenen Sondererwerb; der Anteil be- trägt nunmehr 83/10000; gemäß Bewilligung vom 05.03.1989 - Notar [REDACTED] München, URNr. 745; eingetragen am 12.08.1989.								
1	Teilungserklärung geändert bzgl. Gemein- schaftserwerb u.a.; gemäß Bewilligung vom 31.01.2001 - Notar [REDACTED] München, URNr. 373 -; eingetragen am 15.08.2001.								
1	Sondernutzungsrecht an Kellersbteil Nr. 129 (übertragen von Bl. 10567) zugewie- sen; gemäß Bewilligung vom 29.05.2006 URNr. 1909 Notar [REDACTED] München; eingetragen am 12.08.2006.								
1	Die Veräußerungsbeschränkung wurde durch Beschluss aufgehoben; eine Zustimmung des Verwalters ist nicht mehr erforderlich; eingetragen am 22.02.2023.								

**Abteilung I**

**Eigentümer**

Anonymisiert aufgrund des Datenschutzes

**Abteilung II**

**Lasten und Beschränkungen**

Amtsgericht Grundbuch von		Starnberg Gauting	Blatt 10572	Zweite Abteilung	Eintragbogen 1
Ud. Nr. der Eintra- gungen	Ud. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Entwässerungskanalbelastungs- und -betriebsrecht, Grundstücksbetriebsrecht, Überbauungsbeschränkung an Plst. 909/2 für den Würzthal-Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Planung; gemäß Bewilligung vom 13.01.1967 eingetragen am 07.02.1967, erstreckt am 24.02.1976 und übertragen am 04.12.1998. [redacted]			
2	1	[redacted]			
3	1	Trafstationenerrichtungs- und -betriebsrecht, Grundstückshabungs- und -befahrungsrecht, Betriebsgefährdungsunterlassungspflichtung an Plst. 909/2 für die Linie Riperwark AG, München; gemäß Bewilligung vom 17.02.1969 eingetragen am 25.09.1969, erstreckt am 24.02.1976 und übertragen am 04.12.1998. [redacted]			
3	1	Auflassungsvorvermerk für [redacted] an [redacted] in [redacted] 1/2; gemäß Bewilligung vom 25.03.2006 URSr. 1909 Notar [redacted] München; Rang nach Abt. 011/3; eingetragen am 12.06.2006 Untersreitmayer			
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim, Az: 1 K 12/25); eingetragen am 26.03.2025. [redacted]			

0501025  
 08.08.2025 14:00:07

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Original liegt nur vor, wenn der bürgerliche Ausdruck (Zeugnis) erkennbar ist.

Anmerkung zu lfd. Nr. 1: Das zugunsten des Würmtal-Zweckverbands entschädigungslos eingeräumte Recht bezieht sich auf den im Grundstück befindlichen Entwässerungskanal samt Zubehör, den die Berechtigten betreiben und im Bedarfsfall ändern und auswechseln darf. Zu diesen Zwecken ist auch den Beauftragten der Berechtigten erlaubt, erforderliche Arbeiten auszuführen und den nötigen Werkstreifen in der zur Durchführung der Arbeiten erforderlichen Breite zu betreten und entsprechend zu bearbeiten. Zur Ermöglichung des Kanalunterhalts müssen die Grundstückseigentümer einen Grundstreifen von je zwei Meter Breite beiderseits der Kanalachse von einer Überbauung u. Ä. freihalten und die Einsteigeschächte jederzeit zugänglich und nicht überdeckt lassen. Der Bewilligungsurkunde ist kein Lageplan beigelegt aus dem die Lage des Kanals und der Schächte ersichtlich ist.

Auch ohne die konkrete Lage des Entwässerungskanals zu kennen, wirkt sich das eingetragene Recht mit Blick auf die Größe der Wohnanlage und dem Verzicht von Sondernutzungsrechten am Garten, nicht beeinträchtigend auf die Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes aus und dürfte für einen potentiellen Erwerber nicht wertrelevant sein.

Anmerkung zu lfd. Nr. 2: Das zugunsten der Isar-Amperwerke AG entschädigungslos eingeräumte Recht gestattet die Errichtung, den Erhalt und den Betrieb der Berechtigten auf dem Grundstück eine Trafostation zu errichten, zu erhalten und zu betreiben, von dieser Station aus die Versorgung Dritter vorzunehmen, die erforderlichen Leitungen und Leitungsträger samt Zubehör bzw. Erdkabel zu errichten bzw. zu verlegen, zu erhalten und zu betreiben, die zum dauernden Betrieb von Station und Leitungen bzw. Erdkabeln nötigen Begehungen, erforderliche Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten auf dem Grundstück vorzunehmen und dieses ggf. zu befahren, bei der Verpflichtung der Berechtigten, von Fall zu Fall sämtliche daraus entstehenden Flur- und Baumschäden zu ersetzen und die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen. Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen gefährden, zu unterlassen.

Der Lageplan zur Bewilligungsurkunde stellt die mit TH 7606 gekennzeichnete Transformatorenstation mit Adresse Gleixnerstraße 4B am südlichen Ende der Garagenzeile parallel zur Gleixnerstraße dar; die Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt ca. 20 m - 30 m Luftlinie.

Das eingetragene Recht ist im Hinblick auf die Nutzbarkeit und den Verkehrswert des Bewertungsobjektes wohl nicht beeinträchtigend, allerdings können bei Betrieb ggf. auftretende Geräusche oder Strahlungen u. Ä. nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung zu lfd. Nr. 4: Der Zwangsversteigerungsvermerk ist im vorliegenden Fall nicht relevant.

Hinweis: Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung für Zwangsversteigerungsverfahren entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten grundsätzlich nicht berücksichtigt.

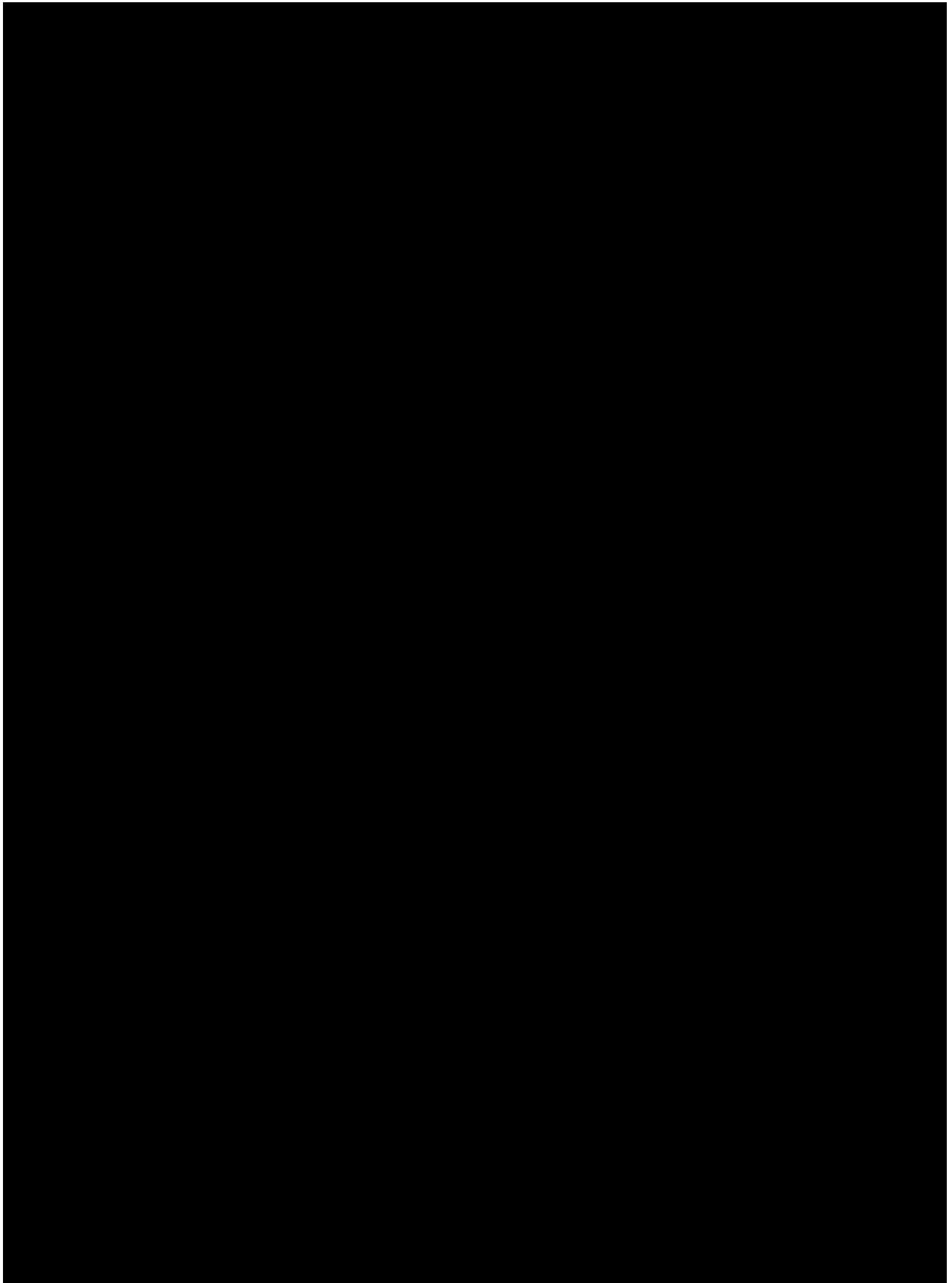
**Abteilung III**

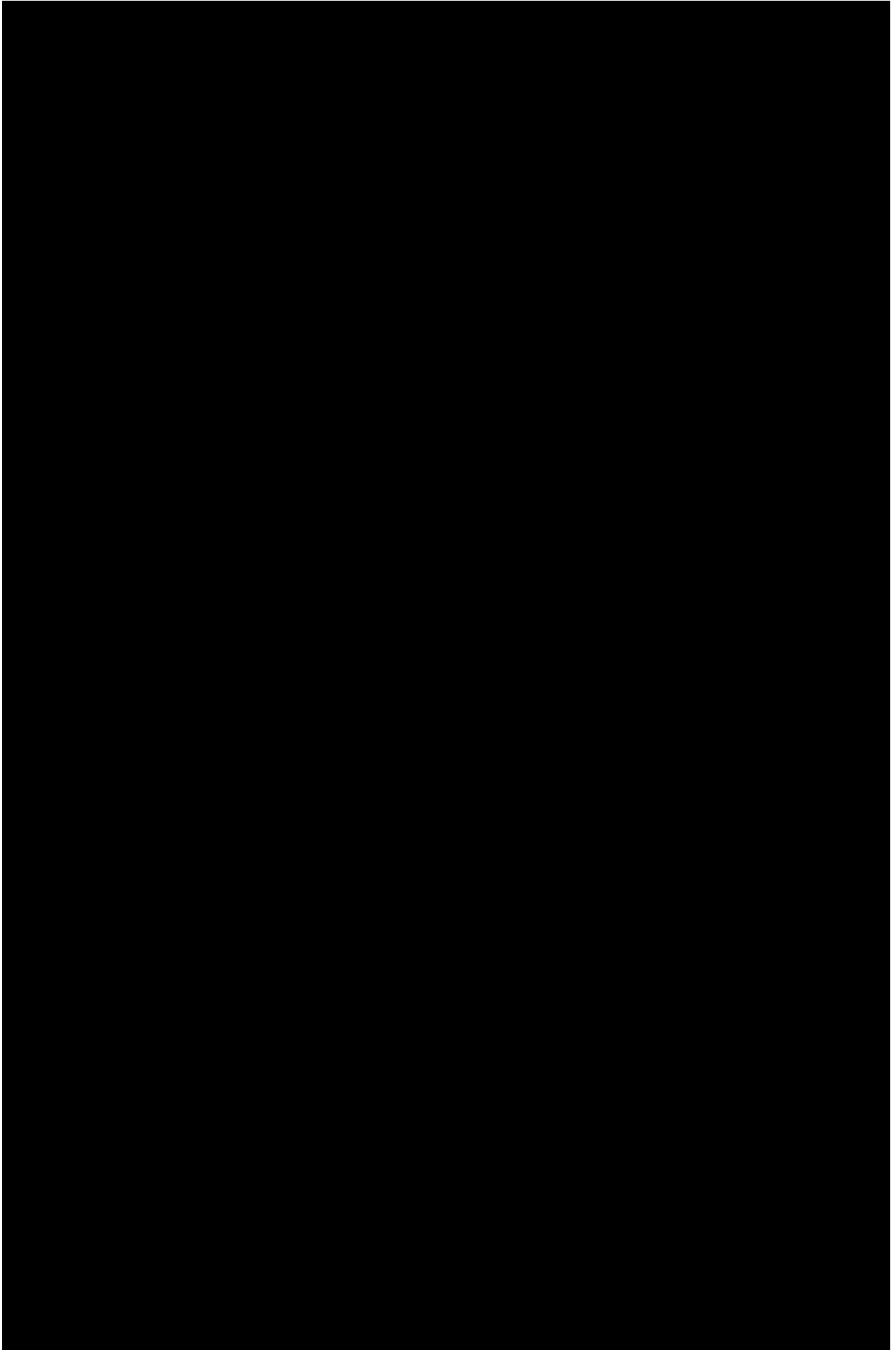
**Hypotheken, Grund- und Rentenschulden**

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs sind für die Verkehrswertermittlung ohne Belang.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren









## 2.3 Grundbuch Tiefgaragenstellplatz Nr. 193

Amtsgericht Starnberg, Teileigentumsgrundbuch von Gauting, Blatt 10636

### Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Grundbuch von		Starnberg Gauting	Blatt 10636	Bestandsverzeichnis	Einzelbogen		
					1		
Teil-Nr. des Grund- stückes	Reihe- No. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und damit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Ortsangabe Flurstück	Wirklichkeit und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	3		4			
1		4/10080 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 909/2 <del>Julius-Haerlin-Str. 2 u. 4 und Buchendorfer Str. 15, 17, 19, 21 u. 23, Gebäude- und Freifläche</del>		1	41	15	
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 193 bezeichnet;</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 10641 bis Bl. 10642);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p><del>Veräußerungsbeschränkung: Verwaltungszustimmung; Ausnahme: Veräußerung a) im Wege der Zwangsvollstreckung, b) durch den Konkursverwalter, c) durch Grundpfandrechtsgläubiger, die Wohnungs- Teileigentum im Wege der Zwangsvollstreckung er- worben haben, d) an Ehegatten, Geschwister oder zwischen Verwand- ten in gerader Linie, e) bei Erstveräußerung;</del></p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 13.11.1998 - Notar [REDACTED], URNr. 3527 - Bezug genommen;</p> <p>übertragen aus Bl. 1382; eingetragen am 04.12.1998</p> <p>[REDACTED]</p> <p>GN 4002: Das Grundstück beschreibt sich nach Änderung der Lagebezeichnung neu wie folgt:</p> <p>909/2 Buchendorfer Straße 15, 17, 19, 21, 23, Julius-Haerlin-Straße 2, 4, Gleixnerstraße 4B, Gebäude- und Freifläche</p> <p>eingetragen am 21.04.2010.</p> <p>[REDACTED]</p>							

055024  
M. 5/10 04 von 07

Original liegt nur vor, wenn der Eigent. Antikv. (Wegener) vorliegt.

**Bestandsverzeichnis: Zuschreibungen**

Amtsgericht: Starnberg		Blatt 10536		Bestandsverzeichnis		Blattbogen	
Grundbuch von: Gauting				2		R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zurfd. Nr. der Grundstücke				Zurfd. Nr. der Grundstücke			
6	6			7	8		
1	Teilungserklärung geändert bzgl. Miteigentumsanteile, Sondernutzungsrechte i.H.v.; gemäß Bewilligung vom 05.03.1999 - Notar [REDACTED] München, URZ. 910; eingetragen am 12.05.1999. [REDACTED]						
1	Teilungserklärung geändert bzgl. Gemeinschaftsordnung i.H.v.; gemäß Bewilligung vom 31.01.2001 - Notar [REDACTED] München, URZ. 370; eingetragen am 15.06.2001. [REDACTED]						
1	Die Veräußerungsbeschränkung wurde durch Beschluss aufgehoben; eine Zustimmung des Verwalters ist nicht mehr erforderlich; eingetragen am 22.02.2023. [REDACTED]						

**Abteilung I**

**Eigentümer**

Anonymisiert aufgrund Datenschutzes

**Abteilung II**

**Lasten und Beschränkungen**

Am Amtsgericht **Starnberg**  
 Grundbuch von **Gauting** Blatt **18636** Zweite Abteilung **1**

Blatt-Nr. oder Eintragung	Lfd. Nr. der Berechtigten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Inhalt und Beschränkungen
1	1	Entwässerungskanalbelassungs- und -betriebsrecht, Grundstückbetriebsrecht, Übernahmungsbeschränkung an Flst. 939/2 für den Wörrtal-Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Planung gemäß Bewilligung vom 19.01.1967 eingetragen am 27.02.1967, erstreckt am 21.02.1976 und übertragen am 04.12.1988. [REDACTED]
2	1	Trafikationserrichtungs- und -antriebsrecht, Grundstücksbegehungs- und -anfahrungsrecht, Betriebsanfahrungsunterstützungspflichtung an Flst. 939/2 ZG 496 Lage: Ampelwerke 10, München; gemäß Bewilligung vom 17.02.1969 eingetragen am 25.03.1969, erstreckt am 21.02.1976 und übertragen am 04.12.1988. [REDACTED]
3	1	Auflassungsvermerk für [REDACTED] an [REDACTED] in 1/2; gemäß Bewilligung vom 15.05.2007 JRV Nr. 2310 Notar [REDACTED] eingetragen am 24.05.2007. [REDACTED]
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim, Az: 1 K 14725); eingetragen am 26.02.2025. [REDACTED]

Original liegt nur vor, wenn der fridige Ausdruck (Papier) übergeben ist.

Anmerkung zu lfd. Nr. 1: Vgl. 2.1 Anmerkung zu Abt. II/lfd.Nr.1

Das eingetragene Kanalleitungsrecht wirkt sich nicht beeinträchtigend auf die Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes aus und ist nicht wertrelevant.

Anmerkung zu lfd. Nr. 2: Vgl. 2.1 Anmerkung zu Abt. II/lfd.Nr.2

Das eingetragene Trafostationsrecht ist im Hinblick auf die Nutzbarkeit und den Verkehrswert des Kfz.-Stellplatzes wohl nicht relevant.

Anmerkung zu lfd. Nr. 4: Der Zwangsversteigerungsvermerk ist im vorliegenden Fall nicht relevant.

Hinweis: Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung für Zwangsversteigerungsverfahren entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten grundsätzlich nicht berücksichtigt.

### **Abteilung III**

#### **Hypotheken, Grund- und Rentenschulden**

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs sind für die Verkehrswertermittlung ohne Belang.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

## 2.4 Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung

Teilungserklärung: Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung URNr. 3527 vom 18.11.1998 sowie 1. Nachtrag URNr. 1745 vom 05.03.1999 und 2. Nachtrag URNr. 370 vom 31.01.2001 nach § 8 WEG aufgeteilt.

Die Wohnanlage ist in insgesamt 144 Eigentumswohnungen (WE-Nr. 1 - 144, je mit Sondernutzungsrecht an einem Keller-raum), 7 Einzelgaragenstellplätze (TE-Nr. 145 - 151) in der Reihengaragenzeile und 46 (sogenannte) Tiefgarageneinzelstellplätze (TE-Nr. 152 - 199) im Garagengebäude aufgeteilt. Zudem wurden Sondernutzungsrechte an 15 oberirdischen Kfz.-Stellplätzen an der Gleixnerstraße eingeräumt.

Aufteilung im Einzelnen: Die ursprünglich zur Vermietung errichtete Wohnanlage besteht aus 7 Wohngebäuden, einem Garagengebäude und einer Reihengaragenzeile und wurde nachträglich in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt:

- 9 WE<sup>1</sup> (Nr. 1 - 9, Haus D/Buchendorfer Str. 15)
- 9 WE (Nr. 10 - 18, Haus E/Buchendorfer Str. 17)
- 9 WE (Nr. 19 - 27, Haus F/Buchendorfer Str. 19)
- 9 WE (Nr. 28 - 36, Haus G/Buchendorfer Str. 21)
- 36 WE (Nr. 37 - 72, Haus C/Buchendorfer Str. 23)
- 36 WE (Nr. 73 - 108, Haus B/Julius-Haerlin-Str. 2)
- 35 WE (Nr. 110 - 144, Haus A/Julius-Haerlin-Str. 4)
- 143 WE
- 1 TE<sup>2</sup> (Nr. 109, Arztpraxis, Haus A/J.-H.-Str. 4)
- 144 WE/TE mit rd. 8.424 m<sup>2</sup> WF/NF (lt. Hausgeld-abrechnung)
- 7 Kfz.-Stellpl. (Nr. 145 - 151, Reihengaragen)
- 46 Kfz.-Stellpl. (Nr. 152 - 173, 176 - 199, Einzelstellplätze im Garagengebäude)
- 53 Kfz.-Stellpl. zzgl. SNR an 15 Stellplätzen im Freien

<sup>1</sup> WE = Wohneinheit

<sup>2</sup> TE = Teileigentumseinheit, hier Arztpraxis

**Abgeschlossenheit:** Die vom Landratsamt Starnberg am 12.03.1998 ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 511.1-169/97-bu bestätigt, dass die mit Nr. 1 - 108 und Nr. 110 - 148 bezeichneten Wohnungen und zugehörigen Kellerräumen sowie die mit Nr. 145 - 173, Nr. 176 - 199 und Nr. 109 (Arztpraxis) bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in den bestehenden Gebäuden in sich abgeschlossen sind.

**Wertermittlungsobjekte:** Angaben gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplänen

SE-Nr.	Wohnungs-Typ	Lage <sup>3</sup>	Größe	Miteigentumsanteil
WE Nr. 127	Typ D 3-Zimmer-Wohnung mit Nebenräumen, SNR an KG-Abteil Nr. 129	Haus A 3. OG links	ca. 70,59 m <sup>2</sup> WF <sup>4</sup>	83/10.000
[REDACTED]				
TE Nr. 193	Tiefgaragen- Einzelstellplatz	Garagen- gebäude H EG-Ebene	ca. 13,00 m <sup>2</sup> NF <sup>6</sup>	4/10.000

**Gemeinschaftsordnung:** Die Gemeinschaftsordnung einer Teilungserklärung regelt die rechtlichen Verhältnisse der Eigentümergemeinschaft, die über die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) hinausgehen, z.B. die Abgrenzung des Sondereigentums zum gemeinschaftlichen Eigentum oder etwaige Nutzungsbeschränkungen.

Die Gemeinschaftsordnung der gegenständlichen Wohnanlage enthält im Wesentlichen aufgeführte Regelungen.

<sup>3</sup> Lage jeweils vom Treppenaufgang aus

<sup>4</sup> Angaben lt. Teilungserklärung, vgl. hierzu 3.6.1 Wohnung Nr. 127, Grundriss und Größe: Wohnfläche rd. 71 m<sup>2</sup> einschl. 3 % Putzabzug und Loggia zu ½ Ansatz

<sup>5</sup> [REDACTED]

<sup>6</sup> Angabe grafisch ermittelt, vgl. hierzu 3.6.7 Stellplatz Nr. 193, Grundriss und Größe

## Teilungserklärung Anlage II Gemeinschaftsordnung

### A) Wirtschaftliche Trennung:

§1 Nr. 1: *Die gesamte aus fünf Mehrfamilienhäusern und zwei Garagenanlagen bestehende Wohnanlage besteht - wirtschaftlich - aus sieben selbständigen Einheiten. (Zwei 3-geschossige und drei 5-geschossige Mehrfamilienhäuser, ein eingeschossiges, unterkellertes Garagengebäude und eine Reihengaragenzeile.)*

§1 Nr. 2: *Jede der wirtschaftlich getrennten Einheiten soll so behandelt werden, als stünde sie im Verhältnis zu der anderen Einheit im Alleineigentum derjenigen Personen, die in dem betreffenden Gebäude Sondereigentumseinheiten zu Eigentum besitzen. (...)*

*Auf diese Art und Weise erhalten*

- a) *alle Wohnungs-/Teileigentümer des Mehrfamilienhauses im beigefügten Lageplan mit dem Buchstaben A (...) gekennzeichneten (Einheiten Nr. 109 bis Nr. 144) das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche, die in diesem Lageplan als mit den entsprechenden Baulichkeiten überbaut ausgewiesen ist sowie an den Baulichkeiten auf dieser Grundstücksteilfläche;*
- b) – e) *entsprechend a) für die Mehrfamilienhäuser B, C, D/E, F/G laut Lageplan*
- f) *alle Teileigentümer der Garagenanlage, im beiliegenden Lageplan mit dem Buchstaben H (...) gekennzeichneten (Einheiten Nr. 152 bis Nr. 173 und Nr. 176 bis 199) das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche, die in diesem Lageplan als mit den entsprechenden Baulichkeiten überbaut ausgewiesen ist sowie an den Baulichkeiten auf dieser Grundstücksteilfläche;*
- g) *alle Teileigentümer der Reihengaragen, im beiliegenden Lageplan mit dem Buchstaben I (...) gekennzeichneten (Einheiten Nr. 145 bis 151) das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche, die in diesem Lageplan als mit den entsprechenden Baulichkeiten überbaut ausgewiesen ist sowie an den Baulichkeiten auf dieser Grundstücksteilfläche.*

Demnach sind für Maßnahmen in Bezug auf eine Wirtschaftseinheit nur die Eigentümer der betreffenden Wirtschaftseinheit berechtigt zu entscheiden.

Sondernutzungsrecht: Die jeweiligen Kellerabteile sind zur ausschließlichen Nutzung den Wohnungseigentümern zugewiesen.

Für die zu bewertenden Eigentumseinheiten sind keine weiteren Sondernutzungsrechte oder anderweitige, wertbeeinflussende Rechte oder Beschränkungen festgelegt.

Nutzung: *Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer berechtigt, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes nicht eine ungebührliche Beeinträchtigung der Wohnungs- bzw. Teileigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Dasselbe gilt für eine Vermietung des Sondereigentums.*  
(Vgl. Teilungserklärung B § 2)

Übertragung u. Ä.: Die Veräußerung, Vermietung oder Gebrauchsüberlassung des Sondereigentums bedarf keiner Erlaubnis des Verwalters oder der Eigentümergemeinschaft.

Stimmrecht: In Eigentümerversammlungen bestimmt sich das Stimmrecht nach den 1/10.000 Miteigentumsanteilen der Einheiten.  
(Vgl. Teilungserklärung A § 6 Nr. 3 a))

*Für Beschlussgegenstände, die aufgrund der wirtschaftlichen Trennung in den Verantwortungsbereich einer Wirtschaftseinheit fallen, ist nur die Teilversammlung der betreffenden Wirtschaftseinheit zuständig. Bei Teilversammlungen sind nur die Wohnungs-/Teileigentümer der jeweiligen Wirtschaftseinheit zu laden und stimmberechtigt.*

(Vgl. Teilungserklärung A § 6 Nr. 2 )

Instandhaltung

Sondereigentum: Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer trägt die *Kosten der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung seiner im Sondereigentum befindlichen Räume und der darin befindlichen Anlagen und Ausstattung einschließlich der Schönheitsreparaturen.* (Vgl. Teilungserklärung B) § 3 Nr. 1)

*Die Kosten für die Instandhaltung und den Betrieb der Garagen bzw. der Garagenstellplätze obliegen uneingeschränkt anteilsmäßig den Eigentümern der jeweiligen wirtschaftlichen Einheit.*  
(Vgl. Teilungserklärung B) § 3 Nr. 2)

## Instandhaltung

Gemeinschaftseigentum: *Die Eigentümer einer Wirtschaftseinheit haben die in ihrem Sondereigentum befindlichen bzw. in ihrem gemeinsamen Sondernutzungsrechten unterliegenden Gebäude und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen.*

(Vgl. Teilungserklärung A § 2 Nr. 1)

Die Eigentümer einer Wirtschaftseinheit tragen die auf ihren Haus- und Grundstücksteil treffenden Kosten und Lasten allein, mit Ausnahme der Gemeinschaftsflächen bzw. gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen wie

- a) Die gesamten Außenanlagen, einschließlich der Wege, Zufahrten (ohne die zur wirtschaftlichen Einheit des Garagengebäudes gehörende TG-Rampe) und Grünflächen.
- b) *Ver- und Entsorgungsanlagen jeder Art, die der gemeinschaftlichen Ver- und Entsorgung dienen, auch soweit sie sich im Bereich einer Sondernutzungsfläche befinden. Dies bleibt zulässig und schränkt die Sondernutzungsrechte entsprechend ein.*
- c) *Alle Ver- und Entsorgungsanlagen beliebiger Art, soweit sie sich außerhalb der Gebäude einer wirtschaftlichen Einheit bzw. außerhalb der Sondernutzungsrechte befinden.*
- d) *Die gemeinschaftliche Heizungsanlage, die sich in Haus A (lit A § 1 2. a) befindet. Hierunter fällt alles, was der gemeinschaftlichen Heizungszentrale zu dienen bestimmt ist, insbesondere der Heizung selbst - einschließlich Kamin, Elektro- und wasserführende Leitungen und sonstige technische Einrichtungen, die für den Betrieb und die Ver- und Entsorgung erforderlich sind sowie die gemeinschaftlichen Warmwasser- und Kaltwasseranlagen.*

(Vgl. Teilungserklärung A § 3 Nr. 1)

*Alle Kosten und Lasten, die nicht nachstehend einer Einheit allein zugeordnet werden, sind von den betroffenen Sondereigentümern entsprechend dem Verhältnis der Quadratmeter/Wohnfläche (lit. B § 8 Abs. 1) zu zahlen.*

(Vgl. Teilungserklärung A § 3 Nr. 2)

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten einschließlich der zu bildenden Instandhaltungsrücklage des gemeinschaftlichen Eigentums sind der Hausverwaltung als monatliche Abschlagzahlungen, die jährlich abgerechnet werden, zu leisten.

(Vgl. Teilungserklärung A § 3 Abs. 3 und B § 7 Nr. 1)

Die laufenden Betriebskosten für die nachgenannten Anlagen werden wie folgt abgerechnet:

- a) *Heizung:*  
50 % nach tatsächlichem Verbrauch,  
50 % nach Wohnfläche;
- b) *Warmwasser:*  
70 % nach tatsächlichem Verbrauch,  
30 % nach Wohnfläche;
- c) *Kaltwasser:*  
100 % nach Wohnfläche.

Für Wohnfläche gilt jeweils lit. B § 8 Abs. 1.

(Vgl. Teilungserklärung A § 3 Abs. 3)

Gemäß 1. Nachtrag vom 05.03.1999 zur Teilungserklärung:

II. Änderungen zur Vorurkunde:

#### 5. Hausabrechnung

*Die endgültige Jahresabrechnung erfolgt nach qm/Wohnfläche, jedoch unter Beachtung von Abs. 2<sup>7</sup> und von Lit. B § 7 (3)<sup>8</sup> und Lit. A § 3 (3)<sup>9</sup>.*

*Für die nachfolgenden Einrichtungen werden fest und pauschal folgende "Wohnflächen" für die Abrechnung zugrunde gelegt:*

- a) *2 qm für jeden TG-Stellplatz,*
- b) *3 qm für jede einzelne Garage,*
- c) *1 qm für jeden oberirdischen Kfz-Stellplatz*

*Mit diesen pauschal festgelegten „Wohnflächen“ sind die vorgenannten Stellplätze bzw. Garagen heranzuziehen.*

Die Kosten für Hausverwaltung sind nach Wohnungs- und Teileigentum getrennt auszuweisen und werden nach Anzahl der Wohneinheiten bzw. der Garagenstellplatzeinheiten getragen.  
(Vgl. Teilungserklärung B § 7 Nr. 3)

<sup>7</sup> Anmerkung: Abs. 2 bezieht sich auf die Regelung der Kosten, die nicht einer Einheit allein zugeordnet werden und von den betroffenen Sondereigentümern entsprechend dem Verhältnis qm/Wohnfläche zu zahlen sind.

<sup>8</sup> Anmerkung: Angabe bezieht sich auf die Regelung der Kosten für Hausverwaltung.

<sup>9</sup> Anmerkung: Angabe bezieht sich auf die vorgenannte Regelung der Kosten für Heizung, Warm- und Kaltwasser.

**Baul. Änderungen Sondereigentum:**

Bauliche Änderungen am Sondereigentum sowie die Anbringung von Schildern, Markisen, Reklameeinrichtungen, Antennen und dergl., des Weiteren Durchbruch von Wänden und Decken zwischen Einheiten des gleichen Eigentümers sowie Verglasung von Loggien zur Herstellung von Wintergärten etc. bedürfen der Zustimmung des Verwalters; diese kann ggf. auch an Bedingungen geknüpft werden.

(Vgl. Teilungserklärung B § 5 Nr. 1)

Der Eigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes ist berechtigt, seinen Stellplatz durch Gitter und Tore auf eigene Kosten abzutrennen, soweit dies baulich möglich ist und keine Beeinträchtigung von Nachbarstellplätzen und/oder der Zufahrt entsteht. Die Zustimmung des Verwalters ist erforderlich.

(Vgl. Teilungserklärung B § 5 Nr. 2)

**Baul. Änderungen Wirtschaftseinheit:**

*Die Eigentümer einer Wirtschaftseinheit sind berechtigt, an ihrer Wirtschaftseinheit (Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteil bzw. Grundstücksteil) beliebige bauliche Veränderungen vorzunehmen und auf dem Grundstück Bauwerke zu errichten. Sie bedürfen der Zustimmung der Eigentümer der anderen Wirtschaftseinheiten nur in dem Umfang, wie ein Alleineigentümer nachbarrechtlicher Zustimmung bedarf.*

(Vgl. Teilungserklärung A § 4)

**Anmerkung:**

Die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung weicht insbesondere hinsichtlich der Abrechnungen der Bewirtschaftungskosten von den heute üblichen Regelungen ab, die z.B. Instandhaltungskosten nach Miteigentumsanteilen zuordnen.



## **3 Grundstücksbeschreibung**

### **3.1 Lage**

Großraumlage: Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Starnberg, Wirtschafts- und Siedlungsraum im südwestlichen Einzugsbereich der Landeshauptstadt München

Ortslage: Die Gemeinde Gauting liegt im oberbayerischen Landkreis Starnberg, zwischen der Landeshauptstadt München und der Kreisstadt Starnberg und ist ein begehrter Wohnstandort im Würmtal. Von Wiesen und Wäldern umgeben ist Gauting geprägt durch eine markante Hangkante, die durch den Flusslauf der Würm entstanden ist.

Nach Norden grenzt Gauting an die ebenfalls im Würmtal gelegene Gemeinde Krailling, nach Osten an den Forstenrieder Park, nach Süden an das Stadtgebiet Starnbergs und nach Westen an die Gemeinde Weßling.

Mit rd. 22.000 Einwohnern erstreckt sich das Gemeindegebiet über eine Fläche von insgesamt ca. 56 km<sup>2</sup>, die sich auf die sieben Gemeindeteile verteilt: Gauting (Hauptort mit rd. 15.000 Einwohnern), Stockdorf (rd. 4.000 Einwohner), Königswiesen (rd. 700 Einwohner), Buchendorf (rd. 800 Einwohner), Unterbrunn (rd. 900 Einwohner), Oberbrunn ( rd. 170 Einwohner) sowie Hausen (rd. 90 Einwohner).

### **3.2 Grundstückslage, Umgebung und Infrastruktur**

Grundstückslage: Das Anwesen liegt in Gauting an der Julius-Haerlin-Straße, ca. 500 m Luftlinie (LL) östlich des Rathauses bzw. ca. 250 m LL des August-Hörmann-Platzes, in einem Wohngebiet, das sich von der südlichen Buchendorfer Straße unterhalb der Hangkante nach Norden etwa bis zum Abzweiger der Münchner Straße Richtung Forst Kasten bzw. Neuried erstreckt. Im südlichen Bereich ist durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser ist das Wohngebiet weiter nördlich vorwiegend durch Einzelhäuser und locker versetzte Reihenhäuser geprägt. Zudem befindet sich im Norden ein Gewerbegebiet mit Nutzung durch die Kfz.-Branche und Tankstellenbetrieb an der Münchener Straße.

Das Wohngebiet ist als verkehrsberuhigte 30 km/h-Zone gekennzeichnet.

Die etwa in Form eines Klammerbogens verlaufende Julius-Haerlin-Straße beginnt bei der westlich liegenden Münchner Straße etwas nordöstlich des August-Hörmann-Platzes und endet südlich der Abzweigung der Münchener Straße nach Neuried bzw. München.

Das Grundstück der Wohnanlage erstreckt sich von der Buchendorfer Straße (im Anschluss an eine ehemalige Hofstelle) im Süden bis zur Julius-Haerlin-Straße im Norden und vom Gelände der Freiwilligen Feuerwehr an der Münchner Straße bis zur Gleixnerstraße westlich der Postwiese mit Bolzplatz und Kinderbetreuungseinrichtung (Lebenshilfe Kinderhaus Gauting).

Das Wohnhaus Julius-Haerlin-Straße 4 in dem sich die gegenständlichen Wohnungen befinden, liegt auf der Südseite der Julius-Haerlin-Straße zwischen der Münchner Straße im Westen und der Gleixnerstraße im Osten vor der Linkskurve des Klammerbogens der Julius-Haerlin-Straße.

Umgebung:

Die direkte Umgebung ist inhomogen, aber überwiegend durch mehrgeschossige Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre und der östlich angrenzenden Postwiese als Grünfläche, die zum Buchendorfer Berg ansteigt, geprägt.

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt verfügbar.

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten/Nahversorgung und Restaurants sind im direkten Umfeld oder im weiteren Gehbereich entlang der Bahnhofstraße Straße oder der Starnberger Straße vorhanden, wo vielfältige Läden und verschiedene Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind.

Kindergärten, Schulen:

Gauting bietet Kindergärten und andere Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund-, Haupt- und Realschulen, Gymnasium, Musikschule und Volkshochschule.

Freizeit:

Der Ort verfügt über zahlreiche und vielfältige Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen mit hohem Freizeitwert durch die nahen Berge und Seen.

- Verkehrsanbindung:** Gauting ist über die Staatsstraße von München City-Marienplatz mit dem Pkw nach rd. 20 km in ca. 30 Minuten zu erreichen. Die südlich der Gemeinde gelegene Kreisstadt Starnberg ist etwa 12 km entfernt.
- Der S-Bahnhof mit Haltestelle Gauting der S-Bahn-Linie S 6 (Tutzing - München - Ebersberg) liegt rd. 940 m (Luftlinie) bzw. ca. 1,1 km (Straßenverlauf) nordwestlich des Hauses Julius-Haerlin-Straße 4 entfernt und ist zu Fuß, mit dem Fahrrad, Auto oder MVV-Regionalbus (Linie 962 Haltestelle an der Buchendorfer Straße (ca. 200 m bzw. 3 Gehminuten vom Haus) gut erreichbar. Die S-Bahn fährt im 20 Minutentakt, die Fahrt dauert ca. 30 Minuten.
- Gauting ist durch mehrere Regionalbuslinien des MVV gut erschlossen. Über die Expressbuslinie X910 (Klinikum Großhadern - Weßling) ist Gauting mit dem U-Bahnhof Klinikum Großhadern (U6) und über das Gewerbegebiet am Flughafen Oberpfaffenhofen bzw. den Sonderflughafen Ost mit der Gemeinde Weßling verbunden. Zudem betreibt die Gemeinde Gauting einen eigenen Bürgerbus-Service.
- DSL/Glasfaser:** Laut Telekom ist Glasfaser mit bis zu max. 1 Gbit/s im Download und bis zu max. 500 Mbit/s im Upload verfügbar.
- Mobilfunk:** Gemäß Telekom 5G und 4G/LTE sowie 2G/GSM/EDGE (noch bis 30.06.2028 verfügbar).
- Nächste ortsfeste Mobilfunkstation gemäß EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur im Umkreis von rd. 450 - 500 m LL nordwestlich zwischen Münchner Straße und Gleixnerstraße.
- Immissionen:** Beim Ortstermin in der Mittagszeit keine störenden Immissionen wie Verkehrsgeräusche o.Ä. wahrnehmbar.
- Beurteilung Wohnlage:** Insgesamt durchschnittliche relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und Nahversorgung.

## 2.3 Wohngrundstück

**Erschließung:** Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, Ver- und Entsorgung mit Abwasserkanal, Wasser, Energieversorgung etc. ist hergestellt.

Entlang des Grundstücksareals der gegenständlichen Wohnanlage ist die nördlich angrenzende Julius-Haerlin-Straße als Ortsstraße mit asphaltierter Fahrbahn, die stellenweise durch einseitige gepflasterte und gekennzeichnete Trapeze verengt wird, sowie beidseitigen, asphaltierten oder mit Betonverbundsteinen hergestellten Gehwegen, entwässert und beleuchtet ausgebaut. Im Bereich des Hauses Nr. 4 ist das Parken auf der südlichen Fahrbahnseite untersagt; weiter westlich sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite zusätzliche Parkbuchten für die dortige Wohnanlage Julius-Haerlin-Straße 1 und 3 vorhanden.

Die an der Ostgrenze des Grundstücks zwischen Buchendorfer Straße und Julius-Haerlin-Straße verlaufende Gleixnerstraße ist mit Asphaltbahn und trapezförmiger Verengung sowie einseitigem Gehweg aus Verbundpflaster, entwässert und beleuchtet ausgebaut; die Postwiese stößt direkt an die Fahrbahn.

Die nach Süden angrenzende Buchendorfer Straße ist im Bereich der Wohnanlage ebenfalls mit asphaltierter Fahrbahn mit einseitigem Parkstreifen (kostenfreie Parkplätze in Längsaufstellung) und auf der anderen Seite baumbestandenen Grünstreifen sowie beidseitigen, asphaltierten Gehwegen, entwässert und beleuchtet ausgebaut. Auf Höhe der Wohnanlage befinden sich die Haltestellen „Buchendorfer Straße“ der MVV-Buslinie 965.

**Anmerkung:** Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass bis zum Stichtag erhobene öffentlich-rechtliche Abgaben, Erschließungs- und sonstige Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind und in absehbarer Zeit keine weiteren Kosten fällig werden. Rückständige Forderungen sind nicht bekannt. Ferner wird angenommen, dass keine Flächenabtretungen anstehen, so dass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft wird.

Größe, Zuschnitt: Flst. 909/2, Größe lt. Grundbuch: 14.114 m<sup>2</sup>

Im Prinzip rechteckiger, weitgehend regelmäßiger Zuschnitt mit etwa mittig nach Westen auszackendem und nach Norden leicht gerundetem Grenzverlauf; zudem sind nord- und südöstlichen Grundstücksecken in den Mündungsbereichen zur Gleixnerstraße gerundet.

Gesamtlänge in Ost-West-Richtung:	ca. 130 m
Gesamttiefe in Nord-Süd-Richtung	ca. 117 - 105 m
Straßenfrontlängen an	
Julius-Haerlin-Straße (Nordseite):	ca. 130 m
Gleixnerstraße (Ostseite):	ca. 110 m
Buchendorfer Straße (Südseite):	ca. 120 m

Topographie: Das Gelände verläuft weitgehend eben bzw. leicht modelliert.

Beschaffenheit: Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen. Angaben zu Überschwemmungen, Hochwasserereignisse o. Ä. sowie Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Die Bewertung erfolgt für den angenommenen alllastenfreien Zustand.

Anmerkung: Bodenuntersuchungen zu Tragfähigkeit, Gründungsverhältnissen, Grundwasserstand, Verunreinigungen jeglicher Art etc. wurden nicht vorgenommen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor; sonstige nachteilige Untergrundeigenschaften sind nicht bekannt.

Bebauung: Große Wohnanlage, bestehend aus drei 6-geschossigen Wohnhäusern mit etwa T-förmiger Grundfläche (Haus A, B, C) und zwei langgestreckten Mehrfamilienhäusern (Haus D/E, F/G), jeweils mit Vollunterkellerung und Flachdach, sowie einem unterkellerten Garagengebäude (H) und einer Reihengaragenzeile.

## 3.4 Planungsrechtliche Darstellung

**Flächennutzungsplan:** Im Flächennutzungsplan sind das gegenständliche Grundstück und seine direkte Nachbarschaft als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Nach Norden schließen sich weitere WA-Bereiche und die Postwiese nach Osten als Gemeindebedarfsfläche für Spiel und Sport, nach Süden Wohnbauflächen als Reines Wohngebiet (WR), zudem eine Grün- und Landwirtschaftsfläche und nach Westen Flächen als Dorfgebiet (MD) und als Gemeindebedarf für Polizei und Feuerwehr.

**Bebauungsplan:** Laut Auskunft des örtlichen Bauamtes und des im Internet einsehbaren digitalen Informationssystems GeoLIS (<http://geolis.lk-starnberg.de>) liegt das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 41, Gebiet Münchner Feld, der 1971 in Kraft trat. Im Wesentlichen gelten folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Bauweise: offen
- Baufenster:  
Bauraum aus Baugrenzen wie Wohngebäudebestand
- Maß der baulichen Nutzung:
- Geschossflächenzahl (GFZ), max.: 0,82
- Zwingend vorgeschriebene Anzahl Vollgeschosse  
analog Wohngebäudebestand: 3 (III) bzw. 6 (VI)
- Dachform analog Wohngebäudebestand: Flachdach
- Sockelhöhe über OK natürliches Gelände, max.: 1,00 m
- Traufhöhe über Oberkante natürliches Gelände:  
bei 3 Vollgeschossen, max.: 10,00 m  
bei 6 Vollgeschossen, max.: 17,00 m
- vorgegebene Flächen für  
Garagen, Tiefgarage, Stellplätze (Ga, TGa, St) und Zufahrt,  
Trafostation, Spielplatz

Anmerkung: Für die Wertermittlungen wird davon ausgegangen, dass mit einer baulichen Änderung des Grundstücks in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist.



## Bauliche Anlagen

### Vorbemerkung:

Bei der Innenbesichtigung wurden die Wohnungen Nr. 127 und ■■■ - je im möblierten Zustand - sowie partiell das gemeinschaftliche Eigentum des Wohnhauses A, Julius-Haerlin-Straße 4, (Hauseingang, Treppenhaus, Kellergeschoss einschließlich den Kellerabteilen Nr. 129 und ■■■) sowie teilweise das Garagengebäude H und der Kfz.-Stellplatz Nr. 193 in Augenschein genommen.

Die im Gutachten genannten Bauausführungen sollen einen Überblick und Eindruck zu Aufbauten und Konzeption der baulichen Anlagen vermitteln. Die Beschreibungen beruhen auf den vorliegenden Plänen und der Besichtigung; sie reflektieren den visuell erkennbaren Gebäudezustand und beziehen sich auf die augenscheinlich wertrelevanten Ausführungen.

Die Gebäudebeschreibung mit Angaben zu Bauweise, Grundrissen, Ausstattung etc. beruht auf den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung sowie eigenen Feststellungen und ggf. Angaben der anwesenden Teilnehmer bei der Besichtigung. Schäden und Mängel werden nur aufgeführt und berücksichtigt, wenn sie bei der Besichtigung erkennbar waren oder plausibel benannt wurden und für die Wertermittlung bedeutsam sind.

Die bei der Besichtigung vorgefundene Lage und Grundrissgestaltung der gegenständlichen Wohnungen und der übrigen besichtigten Gebäudeteile entsprechen im Wesentlichen den vorliegenden Aufteilungsplänen; Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten sind dennoch möglich - insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht besichtigten Bereichen.

## 4.1 Bauliche Anlagen/Gemeinschaftseigentum

### 4.1.1 Wohngebäude A Julius-Haerlin-Straße 4 (wirtschaftliche Einheit)

Baujahr: 1967<sup>10</sup>, Baugenehmigung Haus A vom 12.10.1965

Übersicht/Konzeption: Die Wohnanlage wurde durch die Fonds Immobilien AG, München, errichtet. Sie umfasst drei gleichartige 6-geschossige Wohnhäuser (A, B, C) mit annähernd quadratischer Grundfläche mit kleineren Auskragungen an den Ostseiten und zwei wiederum gleichartige 3-geschossige, längsgestreckte Mehrfamilienhäuser mit je zwei getrennten Eingängen (D/E, F/G), alle Häuser jeweils mit Vollunterkellerung und Flachdach, zudem ein Garagengebäude (H) mit insgesamt 46 Kfz.-Stellplätzen, davon 24 Stellplätze im Hochparterre und 22 Stellplätze im Untergeschoss, sowie eine eingeschossige Garagenzeile mit 7 Reihengaragen und Trafostation.

Die Wohngebäude sind locker in offener Bauweise im Grundstück platziert und werden über interne Wohnwege von den Ortsstraßen, die das Grundstück auf drei Seiten umschließen, erschlossen. Das Garagengebäude und die Reihengaragen sind nach Osten zur Gleixnerstraße orientiert. (Vgl. Anlagen 4, 5, 8)

Wohnhaus A: Das Wohnhaus A bzw. Julius-Haerlin-Straße 4 in dem die zu bewertenden Wohnungen liegen, befindet sich westlich eingerückt von der Nordostecke des Grundstücks mit Einmündung der Gleixnerstraße und ist von der nördlich verlaufenden Julius-Haerlin-Straße zugänglich. Die gegenständlichen Wohnungen liegen zur Ostseite (Apartment Nr. 128) bzw. an der Süd-Ost-Ecke (Eckwohnung Nr. 127). (Vgl. Anlage 9a)

Das sechsgeschossige Wohngebäude A ist von der Nordseite über einen nicht barrierefreien Zugang mit mehreren Stufen erschlossen und verfügt über ein von der nordseitigen Hausfassade zurückgesetztes, mittig angeordnetes Treppenhaus mit Aufzugsanlage. Vom Treppenhaus gehen pro Etage spiegelbildlich zu beiden Seiten je drei bzw. insgesamt sechs Wohnungen (2 x 3-Zi.-Wohnung, 2 x 2-Zi.-Wohnung und 2 x 1-Zi.-Apartment) ab. In der Summe ist das Haus A in 36 Wohneinheiten: 12 x 3-Zimmer-Wohnungen, 12 x 2-Zi.-Wohnungen, 12 x 1-Zi.-Wohnungen/Apartments aufgeteilt. Zu jeder Wohnung gehört eine Loggia.

**Aufteilung:** Gemäß Teilungserklärung ist das 6-geschossige Wohngebäude A (Julius-Haerlin-Str. 4) in 36 Eigentumswohnungen (Nr. 109 - 144) aufgeteilt.

Bauweise Haus A gemäß Baubeschreibung, Aufteilungsplänen und Besichtigung

**Fundament:** Vermutlich bauzeitübliche Streifenfundamente aus Beton.

**Rohbau, Dach:** Kelleraußenwände und tragende Innenwände (40 bzw. 30 cm stark), Treppen und Geschossdecken aus Beton bzw. Stahlbeton, vereinzelt Kellerinnenwände aus Mauerwerk; Außen- und Innenwände der Wohngeschosse aus Mauerwerk (30 bzw. 24 cm, nicht tragende Innenwände 5 - 14 cm stark); Brüstungswände der Loggien aus Mauerwerk oder Betonelementen.

**Dach** Flachdach mit Attika und Abdichtung.

**Fassaden:** Bauzeittypische Gestaltung mit Lochfassaden und Loggien mit massiven Mauer- oder Betonbrüstungen, leicht strukturierter Außenputz mit Anstrich, überwiegend beige-gelb bzw. im Bereich der Attika und der Fensterbänder des Treppenhauses dunkelgelb, Betonbrüstungen der Loggien hell abgesetzt; Sockel glatt verputzt und grau getönt. Weiße Fensterrahmen, Rahmen der Haustüranlage blau betont.

**Hauszugang:** Leicht zurückgesetzter Hauszugang, von der Julius-Haerlin-Straße über Außentreppe mit drei Stufen zugänglich. Mehrteilige Haustüranlage aus blauen Rahmen mit Glasausschnitten, Doppeltür mit Oberlicht und beidseitig feststehenden wandhohen Verglasungen mit integrierter Briefkasten- und Gegensprechanlage im rechten Teil.

---

Eingangsbereich/ Treppenhaus, Flure:	<p>Im Hauseingang/Windfang Wände, Boden und Stufen mit Werksteinplatten verkleidet, Lichtkuppel in der Decke; im Treppenhaus Wände, Decken und betonierte Untersichten der Geschosstrep- pen verputzt und gestrichen, Treppenstufen und Erdgeschoss-Bo- den mit Werksteinplatten, Böden der Flurbereiche zu den Wohnun- gen in den Obergeschossen mit Kunststoffplatten belegt. Einläufige Geschosstreppe in Stahlbetonkonstruktion mit Anstrich und offenen Stufen aus Werksteinplatten, durchlaufendes Stahl- geländer mit Holzhandlauf und Brüstungen mit Drahtglasfüllung.</p> <p>Aufzugsanlage über alle Geschosse KG - 5. OG.</p>
Wohnungstüren:	<p>Wohnungsabschlusstüren aus glatt abgesperrten furnierten Holz- türblättern an blau lackierten Stahlzargen.</p>
Fenster:	<p>Im Treppenhaus ab 1. Obergeschoss jeweils mehrteilige weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; im Hauseingangs- windfang Lichtkuppel in der Decke.</p> <p>In den Wohnungen modernisierte Fenster und Fenstertüren aus weißen Kunststoffrahmen und Isolierverglasung; graue Kunststoff- rollläden mit Gurtzügen. Außenfensterbänke aus Aluminium.</p> <p>In den besichtigten KG-Bereichen Bestandsfenster der Bauzeit aus Holzrahmen mit Einfachverglasung; betonierte Lichtschächte mit Stahlrostabdeckungen.</p>
Kellergeschoss:	<p>Ausdehnung der Kellerräume unter gesamter Gebäudegrundflä- che. Gemäß Aufteilungsplan neben Kellerabteilen und -räumen der Wohnungen, übliche Gemeinschaftsräume wie Waschküche, Trocken-, Zähler- und Fahrradraum sowie Heizungsraum für die gesamte Wohnanlage vorhanden;</p>
KG-Ausbau:	<p>Betondecken und -wände gestrichen (ohne Verputz); gemauerte Wände verputzt und gestrichen, Estrichböden mit Beschichtung, Stahl- und vereinzelt Holztüren, Ver- und Entsorgungsleitungen unterhalb der Decken und auf-Wand bzw. z.T. unter Putz geführt.</p> <p>Kellerabteile der Wohnungen untereinander und zum Gang als Holzlattenverschläge abgetrennt.</p>

Waschküche mit halbhoch gefliesten Wänden und gefliestem Boden, Waschmaschine (mit Münzzähler) und separater Wäsche-  
schleuder (Altgerät), Heizkörper, Bodenablauf, nebenan beheizba-  
rer Trockenraum; beide Räume über Fenster belüftbar.

Heizungsanlage: Beheizung und zentrale Warmwasserversorgung lt. Energieaus-  
weis über gasbefeuerte Hausheizung von 2012 (Heizungsraum  
nicht zugänglich).

Gemäß Versammlungsprotokoll vom 11.09.2024 wurden Hei-  
zungscheck und hydraulischer Abgleich Ende 2023 durchgeführt.  
Die „Erstellung eines Feinkonzeptes zur Installation einer PV-  
Anlage auf dem Dach des Hauses Julius-Haerlin-Straße 4“ wurde  
von der Eigentümergemeinschaft des Wohnhauses Julius-Haerlin-  
Straße 4 abgelehnt.

Energieausweis: Energieausweis vom 18.09.2018 (gültig bis 18.09.2028)  
Angaben auf der Grundlage des Energieverbrauchs für Heizung  
und Warmwasserbereitung:

Verbrauchszeitraum:	2015 - 2017
Baujahr Haus A	1961
Anzahl Wohnungen	36
Gebäudenutzfläche	2.321,52 m <sup>2</sup>
Baujahr Wärmeerzeuger	2012
Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas L
Endenergieverbrauch Haus A	141 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz werden  
folgende Maßnahmen empfohlen:

- Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile ge-  
gen Erdreich.
- Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhande-  
ner Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), so-  
weit noch nicht erfolgt.
- Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Ge-  
schossdecke (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.
- Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem.  
EnEV), soweit noch nicht erfolgt.

**Installationen:** Installationen (Elektro, Heizung, Sanitär) stammen nach optischem Eindruck bei der Besichtigung teilweise aus der Bauzeit (z.B. Hauptabsicherungen im KG/Zählerraum mit älteren Schmelz-Drehsicherungen, unterschiedlich alte Zähler); sichtbare Kalt- und Warmwasserleitungen wärmegeklämt.

**Trinkwasserqualität:** Zur Untersuchung der Wasserinstallation auf Legionellen liegen keine detaillierten Angaben der Hausverwaltung vor.

Gemäß Ankündigung der Tagesordnungspunkte zur ordentlichen Eigentümerversammlung vom 20.10.2025 wurden im Juni 2025 Kontaminationen mit Legionellen festgestellt. Auch die erste Nachuntersuchung im August 2025 war erneut positiv. Die Kontamination betrifft offenbar die gesamte Wohnanlage.

Als Sofortmaßnahme wurden die Zirkulationspumpen erneuert und die Kosten für den Pumpenaustausch von rd. 11.500 € über den Etat für laufende Instandhaltung bezahlt. Angebote zur Erneuerung der Strangventile (Zirkulation/Strangreguliertventile), Strangventile (alle Häuser), Zirkulationsverteiler, Wasserfilter mit Druckminderer, Warmwasserverteiler und Umbau Systemtrenner in der Heizung addieren sich auf eine Gesamtsumme von rd. 210.000 € zzgl. Kosten für die Erneuerung WW-Boiler; diesbezügliche Maßnahmen und Finanzierung soll die Eigentümerversammlung beschließen.

#### 4.1.2 Garagengebäude H (wirtschaftliche Einheit)

**Konzeption:** Das in bauzeitüblicher Massivbauweise errichtete Garagengebäude mit zwei Parkebenen und insgesamt 46 ebenen Pkw-Stellplätzen ist etwa mittig im östlichen Grundstücksteil zur Gleixnerstraße situiert. Es besteht aus der EG-Ebene bzw. Hochparterre und dem Tiefgeschoss, die jeweils über eine Ein- und Ausfahrtsrampe im Freien erschlossen werden. Die ebenen Kfz.-Stellplätze (24 Plätze im EG und 22 Plätze im KG) sind beiderseits der mittleren Fahrgasse in Senkrechtaufstellung angeordnet. Der zu bewertende Stellplatz Nr. 193 liegt im der EG-Ebene bzw. im Hochparterre. (Grundriss Anlage 12, Schnitt Anlage 13)

Die Ein- und Ausfahrten zum Untergeschoss und Hochparterre erfolgen über Außenrampen, die an den Fahrweg auf der Ostseite des Grundstücks angebunden sind. Fußläufig ist die obere Parkebene von der Südseite über eine Außentreppe zugänglich (zugleich Notausgang).

- Bauweise/Ausbau:** Offensichtlich wurde das Garagengebäude kürzlich saniert. Es handelt sich um eine bauzeitübliche Stahlbetonkonstruktion: Streifen- und Einzelfundamente (lt. Plan); Außenwände, Stützen, Decken aus Stahlbetonfertigteilen mit Anstrich, Flachdach, Betonböden mit Estrich und Beschichtung, Ablaufrinnen mit Bodeneinläufen vor den Stützenreihen, innenliegende Dachentwässerungsröhre, Wand- und Deckenanstriche, Stützen zusätzlich mit Sockelbeschichtung. Zahlreiche quadratische, feststehende Fenster in den Längsaußenwänden im Erd- und Untergeschoss, die zur natürlichen Belüftung im oberen Drittel offen bzw. unverglast sind.
- Im Freien führen Ein- und Ausfahrtsrampen zum Untergeschoss und Hochparterre aus Beton mit heller Asphaltbeschichtung, zu beiden Seiten flankieren massive gestrichene Brüstungswände mit Zinkabdeckung.
- Ausstattung:** Elektrisch angetriebenes Selektionstor mit Schluftpür, Schlüsselschließung und Funkfernsteuerung, gutes Beleuchtungskonzept, markierte und nummerierte Stellplätze. Keine Lademöglichkeit für Elektro-Fahrzeuge.

#### 4.1.3 Außenanlagen

- Definition:** Unter Außenanlagen sind Entwässerungs- und Versorgungsanlagen innerhalb des Grundstücks, Hof- und Wegebefestigungen, Einfriedungen sowie Gartenanlagen mit Aufwuchs zu verstehen.
- Außenanlagen:** Anschlüsse an Abwasserkanal sowie Wasser- und Energieversorgungsnetze (Elektrizität, Erdgas, Telefon etc.) vorhanden.
- Hauszugänge, Wohnwege, Spielplatz, Mülltonnenplatz etc. mit Betonverbundsteinen, Betonplatten oder stellenweise mit Rasengittersteinen befestigt, vereinzelt asphaltiert; Fahrwege, Außenstellplätze und Flächen vor Reihengaragen ebenfalls asphaltiert. 2024 neu hergestellte Feuerwehrezufahrten<sup>11</sup> und Rettungswege (Brandschutzauflagen, Finanzierung über Instandhaltungsrücklagen). Fahrradständer beim Hauseingang. Keine Einfriedungen.
- Für alle Bewohnern nutzbare, weitläufige Gartenanlagen mit Rasenflächen, Bäumen, Sträuchern, Hecken und Ziergehölzen.

<sup>11</sup> Im Zuge der Erstellung der Rettungswege musste der Kfz.-Außenstellplatz Nr. 15 (Sondernutzungsrecht) verlegt werden. Die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan soll mit Zustimmung aller Eigentümer entsprechend geändert und die notarielle Änderung ins Grundbuch eingetragen werden.

#### 4.1.4 Instandhaltungszustand Gemeinschaftseigentum

Hinweis: Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar; beschrieben ist nur der beim Ortstermin augenscheinliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, technische Funktionsprüfungen etc. wurden nicht vorgenommen (Vgl. 1.3 Hinweise zur Bewertung).

##### 4.1.4.1 Wohnhaus A, Julius-Haerlin-Straße 4

Modernisierungen etc.: Gemäß den Angaben im Kaufvertrag von 2006 für die Apartmentwohnung Nr. 128 wurden bis 2006 folgende Arbeiten durchgeführt:

- |               |   |
|---------------|---|
| Bis 2006      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Erneuerung der Dacheindeckung</li><li>- Aufbringen von Thermoputz an den Außenwänden</li><li>- Einbau Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung</li></ul>   |
| 2007 bis 2020 | Konkrete Angaben zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen liegen nicht vor.   |
| 2021          | <p>Arbeiten gemäß Eigentümerversammlung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sanierung Aufzugsanlage (Finanzierung über Instandhaltungsrücklage)</li><li>- Austausch Gegensprechanlage</li></ul> |

Zustand Haus A: Soweit bei der Besichtigung am 08.08.2025 erkennbar, weist der bauliche Zustand des Wohnhauses A neben altersüblichen Abnutzungen im Wesentlichen Gebrauchsspuren und vereinzelt in Keller- und Fassadenbereichen Verfärbungen, Putz- und Anstrichschäden auf. Insgesamt macht das Wohnhaus einen leicht unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck ohne augenfällige gravierende Bauschäden.

Anmerkung: Hinsichtlich der Legionellenbelastung des Warmwassers sind voraussichtlich Sanierungsmaßnahmen der Warmwasserversorgung in der gesamten Wohnanlage erforderlich.

#### 4.1.4.2 Garagengebäude H

Modernisierung etc.: Augenscheinlich vor wenigen Jahren durchgeführte Sanierung Innenbereiche, Flachdach und Rampen.

Zustand: Die Sanierungen der Innenbereiche der beiden Parkgeschosse (Untergeschoss und Hochparterre) und der beiden Außenrampen sowie des Flachdachs sind abgeschlossen. Soweit ersichtlich, machen die sanierten Bereiche einen baulich guten und gepflegten Eindruck. Die Außentreppe zum Hochparterre (südseitiger Hintereingang) und die Südfassade weisen Beschädigungen der Stufen bzw. der Fassadenplatten auf. Die Sanierung oder Erneuerung der Außentreppe wurde von den Eigentümern diskutiert, aus Kostengründen aber zunächst vertagt.

#### 4.1.4.3 Außenanlagen

Sanierung etc.:  
2023

Umsetzung Brandschutzvorgaben (Herstellung Feuerwehruzufahrten/Anfahrtsflächen zulasten aller Rücklagen der Wohnanlage). Zum Besichtigungstermin ist die Herstellung von Rettungswegen und Feuerwehruzufahrten abgeschlossen. Laut Versammlungsprotokoll vom 11.09.2024 sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern beschlossen sowie voraussichtlich die Neugestaltung des Spielplatzes vorgesehen.

Zustand: Wegebefestigungen vereinzelt schadhaft, insgesamt durchschnittlicher Instandhaltungszustand; guter Pflegezustand der Grünanlagen.

## 4.1.5 Angaben zur Bewirtschaftung

### 4.1.5.1 Instandhaltungsrücklage Haus A

Höhe Rücklage:	Wohnhaus Julius-Haerlin-Str. 4	
	Anfangsbestand zum 01.01.2024, rd.	38.700 €
	Endbestand zum 31.12.2024, rd.	45.800 €

Anmerkung: Angesichts des Umfangs, des Alters und des baulichen Zustands des Wohnhauses und im Vergleich zu den anderen Wohnhäusern gleichen Typs in der Wohnanlage, die um ca. 2/3 höher sind, fallen die Rücklagen gering aus; zur Finanzierung größerer baulicher Maßnahmen (wie z.B. Modernisierung, Sanierung, Reparatur) sind voraussichtlich Sonderumlagen erforderlich.

### 4.1.5.2 Instandhaltungsrücklage Garagengebäude H

Höhe Rücklage:	Garagengebäude H	
	Anfangsbestand zum 01.01.2024, rd.	16.200 €
	Endbestand zum 31.12.2024, rd.	17.700 €

Anmerkung: Aufgrund des guten, überwiegend sanierten baulichen Zustands des Garagengebäudes, dürften die Rücklagen zur Finanzierung der anstehenden Maßnahmen (Treppensanierung und Fassadenreparatur) voraussichtlich ausreichen; vermutlich sind hierfür keine Sonderumlagen erforderlich.

#### 4.1.5.3 Eigentümerbeschlüsse

Hinweis: Die Hausverwaltung hat die Beschlussammlung nur ab 30.10.2020<sup>12</sup> bis 14.08.2025 vorgelegt. Nach Angaben wurden beim Wechsel der Hausverwaltung vom Vorverwalter keine digitale Beschlussammlung übergeben. Ältere Protokolle der Eigentümerversammlungen vor dem 22.09.2022 liegen zur Wertermittlung nicht vor.

Eigentümerversammlung vom 28.12.2020:

- Die Eigentümer beschließen die Sanierung der drei Aufzugsanlagen (Julius-Haerlin-Str. 2 und 4, Buchendorfer Str. 23) zu Lasten der jeweiligen Instandhaltungsrücklage. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt im Frühjahr 2021.

Eigentümerversammlung vom 22.09.2022:

- Die Eigentümer der Wohnanlage beauftragen die Planung und Ausschreibungen zu den Feuerwehrezufahrten und Rettungswegen (behördliche Vorgaben zum Brandschutz).
- Die aus Brandschutzgründen erforderlichen Rauchwarnmelder in den Treppenhäusern und Wohnungsfluren sowie Rauchabzugsfenster in den oberen Geschossen wurden eingebaut und weitere kleinere Auflagen erfüllt.
- Die Eigentümer beschließen ein Konzept zur Installation einer PV-Anlage/Solaranlage zur Eigenstromerzeugung auf den Dächern der Häuser Julius-Haerlin-Str. 2 + 4, Buchendorfer Str. 15-23 und ggf. auf dem Garagendach erstellen zu lassen.
- Die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Haus A Julius-Haerlin-Straße 4 wurde rückwirkend ab Januar 2022 von 7.200 € auf 20.000 € erhöht.
- Der Austausch der defekten Lichtkuppel über dem Hauseingangsbereich wurde abgelehnt.
- Die Beschlussfassung zur Prüfung und Planung von Ladestationen zur Elektromobilität wurde vertagt.

Eigentümerversammlung vom 18.04.2023 (außerordentliche Versammlung):

- Die Eigentümer der Wohnanlage beschließen die Herstellung der Feuerwehrezufahrten/Anfahrtsflächen einschl. der Verlegung des Außenstellplatzes Nr. 15 (SNR) und Änderung des Aufteilungsplans. Die Finanzierung erfolgt aus den jeweiligen Instandhaltungsrücklagen der Wohnanlage.

<sup>12</sup> Außerordentliche Eigentümerversammlung mit Genehmigung der korrigierten Jahresabrechnung 2018 (Einzel- und Gesamtabrechnung) vom 06.10.2020

Eigentümerversammlung vom 26.09.2023:

- Bis 30.09.2026 sollen alle Wohnungseingangstüren hinsichtlich des Brandschutzes entsprechend Art. 33 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 Bayerischer Bauordnung vollwandig, dicht- und selbstschließend nachgerüstet oder ausgetauscht werden; die Beauftragung und die Kosten sind vom jeweiligen Sondereigentümer zu übernehmen.

Eigentümerversammlung vom 11.09.2024:

(Nachrichtliche Angaben, da nach dem Wertermittlungsstichtag)

- Die Eigentümergemeinschaft der gesamten Wohnanlage beschließt, die Kosten für den Mehrverbrauch<sup>13</sup> an Wasser in Höhe von rd. 14.400 € für den Abrechnungszeitraum 01.01.2018 - 31.12.2023 an das Haus Julius-Haerlin-Straße 4 zu erstatten. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach der Wohnfläche aller Wohnhäuser (rd. 8.285 m<sup>2</sup> WF) und wird in der Abrechnung 2024 verrechnet.
- Die Einholung von Angeboten zur Nachpflanzung von vier Bäumen und vier Blühsträuchern sowie zum Abschluss eines Wartungsvertrags für Baumpflegearbeiten wird genehmigt.
- Die Eigentümergemeinschaft des Hauses Julius-Haerlin-Straße 4 haben die Erstellung eines Feinkonzeptes zur Installation einer PV-Anlage zur Stromerzeugung auf ihrem Dach abgelehnt.
- Die Eigentümer des Hauses Julius-Haerlin-Straße 4 haben die Hausverwaltung beauftragt, Angebote für den Neuanstrich des Treppenhauses (Wände und Decke vom KG bis DG, Farbe wie Bestand) einzuholen.
- Die Rücklagenzuführung für das Haus Julius-Haerlin-Straße 4 wird ab 2025 auf 30.000 € jährlich erhöht.

Eigentümerversammlung vom 20.10.2025:

(Nachrichtliche Angaben, da nach dem Wertermittlungsstichtag)

- Die Eigentümergemeinschaft der gesamten Wohnanlage hat beschlossen, die Sanierung bzw. Überarbeitung und Neuanstrich der Hausfassaden aus Kostengründen vorläufig durch eine professionelle Reinigung inkl. Putzausbesserungen zu ersetzen. Für das Wohnhaus A, Julius-Haerlin-Straße 4, betragen die Kosten laut Angebot 29.155 €. Die Arbeiten sollen im Frühjahr 2026 durchgeführt werden. Zur Finanzierung wurde kein Beschluss gefasst.

<sup>13</sup> Die Ursache für den erhöhten Wasserverbrauch konnte trotz fachkundiger Nachforschung durch einen Sachverständigen für Heizung/Sanitär nicht gefunden werden.

- 
- Die Eigentümergemeinschaft des Garagengebäudes H (Tiefgarage) hat die Ausbesserung/Sanierung der Außentreppe und des Geländers zu Lasten der Rücklage des Garagengebäudes beschlossen.
  - Der Neuanstrich des Treppenhauses Wohnhaus A, Julius-Haerlin-Straße 4, wurde mehrheitlich abgelehnt.
  - Die Eigentümergemeinschaft der gesamten Wohnanlage hat beschlossen, dass ein Ingenieurbüro zur Beratung über die notwendigen Maßnahmen zu Verbesserung der Trinkwasserhygiene hinsichtlich der Legionellenbelastung beauftragt werden soll.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

## 4.2 Bauliche Anlagen/Sondereigentum

### 4.2.1 Wohnung Nr. 127 mit SNR an Kellerabteil 129

Art und Lage: Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 127 ist eine 3-Zimmer-Wohnung, die im 3. Obergeschoss (3. OG) an der Südostecke des Hauses liegt und nach Süden und Südosten orientiert ist. Die Loggia an der Hausecke nach Südosten ist vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer zugänglich und zum eingegrüntem Garten bzw. zur Gleixnerstraße ausgerichtet. Der Eingang zur Wohnung liegt - vom Hauszugang bzw. vom Treppenaufgang im 3. OG aus betrachtet - geradeaus links (Vgl. Anlage 9a, 9b).

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil Nr. 129 liegt - vom Treppenaufgang aus betrachtet - im KG-Bereich links vom Aufzug (Vgl. Anlage 10a, 10b).

Grundriss und Größe: Die Wohnung Nr. 127 stimmt nach dem Augenschein in Umfang und Zuschnitt im Wesentlichen mit dem Aufteilungsplan überein (vgl. Anlage 9b). Die in den Plan eingetragenen Raumgrößen wurden nach Plausibilitätsprüfung (überschlägig und in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bzw. Wohnflächenverordnung (WoFIV)) übernommen bzw. wurden Maße und Flächen sind teils grafisch aus dem Aufteilungsplan entnommen; alle Angaben sind ca.-Angaben, ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den angegebenen Maßen um Rohbau-Maße handelt und 3 % für Putz abgezogen. Die nachstehende Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

3-Zimmer-Wohnung im 3. OG (lt. Angaben im Aufteilungsplan):

Diele mit Flur	10,63 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer nach Süden mit Zugang zur Loggia nach Südosten	19,89 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer nach Osten mit Zugang z Loggia	14,73 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer nach Osten (Kinderzimmer)	9,65 m <sup>2</sup>
Küche nach Süden	6,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum (vor Küche)	2,00 m <sup>2</sup>
Wannenbad (innenliegend)	3,61 m <sup>2</sup>
Separates WC (innenliegend)	<u>2,14 m<sup>2</sup></u>
Summe (Rohbaumaße)	69,45 m <sup>2</sup>

Übertrag Summe (Rohbaumaße)	69,45 m <sup>2</sup>
abzüglich 3 % Putz	- <u>2,08 m<sup>2</sup></u>
	67,37 m <sup>2</sup>
Loggia (Süden u. Osten) 6,43 m <sup>2</sup> zu 1/2-Ansatz	+ <u>3,22 m<sup>2</sup></u>
	70,59 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Wohnfläche Wohnung Nr. 127:	rd. 71 m <sup>2</sup>

Kellerabteil Nr. 129: Das Kellerabteil liegt vom Treppenabgang gesehen links direkt hinter der Tür rechts. Es hat lt. Plan einen hammerförmigen Zugschnitt und ist rd. 3,50 m<sup>2</sup> (ca. 1,70 m x 1,20 m + 1,00 x 1,50) groß (Vgl. Anlage 10b).

Das Kellerabteil liegt zwischen Massivwänden und ist zum Nachbarabteil mit einer Holzlattenwand abgetrennt und über eine Holzlattentür verschließbar.

Das Abteil war nicht zugänglich und wird fremdgenutzt. Der Mietpartei der Wohnung Nr. 127 wurde ein anderes Abteil auf der gegenüberliegenden Kellerseite zugewiesen.

### **Ausstattung gemäß Plänen und Innenbesichtigung Wohnung Nr. 127**

Wände: Innenputz mit Anstrich, Fliesenspiegel im Spritzbereich Küche, Fliesen in Bad und WC.

Decken: Innenputz mit Anstrich.

Fußboden: Fliesenbeläge in Diele und Flur, Küche, Bad und WC, im Wohnraum Stäbchenparkett, in den Schlafräumen (Kinderzimmer) Parkett oder Laminat.

Türen: Wohnungseingangstür aus glatt abgesperrtem Türblatt (zum Treppenhaus furniert und zur Diele hell lackiert, Spion, Briefeinwurf-schlitz mit Klappe), Stahlzarge, Türöffner mit modernisierter Gegensprechanlage.

Zimmertüren aus glatten, hell lackierten Türblättern (teilweise Türblätter ausgebaut), Stahlzargen mit Anstrich.

---

Fenster, -tür:	Modernisierte Fenster und Fenstertüren aus Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung, Küchenfenster kürzlich erneuert; Kunststoffrollläden an Gurtzug (vereinzelt Aufrollmechanik lose), Fensterbänke außen aus Aluminium, innen aus Naturstein.
Küche:	Fliesenspiegel (weiß mit einzelnen Musterfliesen) im Spritzbereich, restliche Wände und Decke mit Anstrich, weiße Bodenfliesen, übliche Anschlüsse für Elektroherd, Spüle, Spülmaschinenanschluss und Dunstabzug, Einbauküche (ohne Wertansatz); Durchreiche zum Wohnzimmer mit 2-flügeligen Doppeltüren aus Holz mit Anstrich (auf der Küchenseite ausgebaut).
Bad:	Innenliegend, teilmodernisiert: „Freie Schachtlüftung“ aus der Bauzeit (ohne Ventilator), Wände deckenhoch beige gefliest mit Musterfries knapp oberhalb der Tür, Decke mit Anstrich, Bodenbelag hellbraun gefliest, Plattenheizkörper.  Einbaubadewanne mit gefliester Schürze und Spritzschutz, Wanneneinlaufarmatur, Duscharmatur mit Brausestange und Duschkopf, Waschbecken mit Einhand-Armatur (Warm- und Kaltwasser), Sanitärobjekte weiß.
Toilette/WC:	Innenliegend, teilmodernisiert (analog Bad): „Freie Schachtlüftung“ aus der Bauzeit (ohne Ventilator), Wände deckenhoch beige gefliest mit Musterfries knapp oberhalb der Tür, Decke mit Anstrich, Bodenbelag hellbraun gefliest, kein Heizkörper.  Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, bauzeitübliches Handwaschbecken mit Wandauslauf-Armatur (nur Kaltwasser), Sanitärobjekte weiß.
Heizung:	Modernisierte Stahlheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Warmwasserversorgung über Hausheizung.
Elektro:	Übliche Ausstattung der Bauzeit (Deckenauslässe, Schalter, Steckdosen, Telefonanschlussbuchse), mehrere Steckdosen defekt bzw. herausgerissen. Glasfaserkabel in Wohnung bereits verlegt, aber ohne Anschluss.

---

Einbauten:	Einbauten wie ggf. Einbauküche, Einbauschränke oder sonstige Einrichtungen ohne Wertansatz.
Loggia:	Betonboden mit Estrich und Kunstgrasteppichbelag, massive Brüstung mit Innen- und Außenputz, Anstrich und Abdeckung aus Zinkblech, zusätzlich Stahlrohrgeländer.
Kellerabteil:	Holzverschlag mit entsprechender Tür.

#### 4.2.2 Instandhaltungszustand Wohnung Nr. 127

Modernisierungen: Konkrete Angaben zu Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar, wurden vor geschätzt ca. 30 Jahren das Bad, das separate WC und die Küche teilmodernisiert, wobei hauptsächlich die Wand- und Bodenfliesen sowie im Bad anscheinend die Einbauwanne und das Waschbecken modernisiert wurden. Zudem wurden die Bodenbeläge in Flur und Diele durch Fliesen und in den beiden Schlafräumen durch Parkett oder Laminat erneuert.

Zustand Wohnung: Die Wohnung weist starke Abnutzungen und Gebrauchsspuren und insgesamt vernachlässigte Reinigung und Pflege sowie fehlende Schönheitsreparaturen auf. Mehrere Steckdosen sind nach Angaben defekt oder herausgerissen. Die Entlüftung in Bad und WC ist verschmutzt und veraltet. Zudem sind im Brüstungseckbereich der Loggia Putz- und Farbabplatzungen vermutlich durch Feuchtigkeit sichtbar. Weitere gravierende Bauschäden waren bei der Begehung nicht augenfällig.

Anmerkung: Da in den Räumen viele Gegenstände gelagert sind, konnten Einzelheiten der Bauteile und Innenausstattung nicht vollständig in Augenschein genommen werden.

#### 4.2.3 Angaben zur Bewirtschaftung Wohnung Nr. 127

**Nutzung:** Die Wohnung ist vermietet, detaillierte Angaben zum Mietverhältnis werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht bzw. liegen nicht vor.

**Anmerkung:** Die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt auftragsgemäß für den miet- und lastenfreien Zustand, d.h. ein ggf. bestehendes Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

**Hausgeld, monatlich:** Für Wohnung Nr. 127 gemäß Jahresabrechnung 2024  
Hausgeldvorauszahlung ab 01.01.2024 pro Monat 340 €  
umgerechnet rd. 4,79 €/m<sup>2</sup> WF

**Anmerkung:** Der Wirtschaftsplan 2025 vom 16.09.2025 (nach dem Stichtag) sieht ab November 2025 rückwirkend für das Jahr 2025 eine Erhöhung des monatlichen Hausgelds auf 404 € bzw. 5,69 €/m<sup>2</sup> WF vor - einschl. höherer Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Haus A, Julius-Haerlin-Straße 4, die gemäß Eigentümerversammlung vom 11.09.2024 um 10.000 € auf 30.000 € aufgestockt wurde.

**Rückstand:** Zum Wertermittlungsstichtag liegen folgende Hausgeldausfälle für Wohnung Nr. 127 vor.

Ausfälle aus Jahresabrechnungen 2018 - 2023, rd.	20.476 €
Ausfälle aus Jahresabrechnung 2024, rd.	3.649 €
Ausfälle aus Hausgeld 01.01. - 01.08.2025, rd.	<u>2.720 €</u>
Summe Fehlbeträge bis zum Stichtag, rd.	26.845 €

**Anmerkung:** Im November 2023 wurde beim Amtsgericht Starnberg Wohngeldklage eingereicht; die daraufhin erfolgten Mietpfändungen (insgesamt rd. 6.000 € ohne konkrete Zuordnung zu den einzelnen Eigentumseinheiten) stagnieren nach Angaben der Hausverwaltung seit August 2025 aus unbekanntem Grund.

Bewirtschaftungskosten 2024, Wohnung Nr. 127:

Lt. Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01. 2024 - 31.12.2024 einschließlich Zuführung zur Instandhaltungsrücklage Haus A, Julius-Haerlin-Straße 4; die Angaben sind gerundet.

Umlegbare Bewirtschaftungskosten, rd.	2.670 €
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten, rd.	+ 1.370 €
Entnahme aus der Rücklage J.-H.-Str. 4, rd.	- 500 €
Einnahmen, rd.	- 650 €
Zuführung zu Rückstellung Julius-Haerlin-Str. 4 20.000 € zzgl. Zinserträge etc., rd.	+ <u>750 €</u>
Bewirtschaftungskosten 2024 Wohnung Nr. 127, rd.	3.650 €

Kostenanteil, umlegbar: Verteilerschlüssel nach Abrechnungsfläche der Hausverwaltung

Wohnung Nr. 127:	70,59 m <sup>2</sup>
Fläche Julius-Haerlin-Str. 4:	1.935,74 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Wohnanlage:	8.423,84 m <sup>2</sup>

Betriebskostenanteil ohne Heizung etc., rd.	1.500 €
Heiz <sup>14</sup> -, Warmwasser-, Kaltwasserkosten, rd.	<u>1.170 €</u>
Summe umlegbare Bewirtschaftungskosten 2024, rd.	2.670 €

Kostenanteil, nicht umlegbar:

Verteilerschlüssel nach Abrechnungsfläche der Hausverwaltung:	
Wohnung Nr. 127:	70,59 m <sup>2</sup>
Fläche Julius-Haerlin-Str. 4:	1.935,74 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Wohnanlage:	8.423,84 m <sup>2</sup>
Anzahl Einheiten (Verwaltervergütung)	144

Instandhaltung allgemein und Julius-Haerlin-Str. 4, rd.	250 €
Sanierungskosten zu Lasten Rücklage J.-H.-Str. 4, rd.	500 €
Versicherungsschäden und sonst. Kosten, rd.	350 €
Hausverwaltungskosten, rd.	<u>270 €</u>
Summe nicht umlegbarer Bew.-Kosten 2024	+ 1.370 €

<sup>14</sup> Einschl. CO<sub>2</sub>-Abgabe bei Heiz- und Warmwasserkosten: Der Mieteranteil beträgt 70 %; der Vermieteranteil von 30 % ist vom Vermieter zu erstatten (CO<sub>2</sub>KostAufG). Laut Information zur Abrechnung stammt der verwendete Verbrauchswert bei WW von einem eichüberfälligen WW-Messgerät.

---

Kennzahlen 2024:	Zum Vergleich umgerechnet auf Monat und Wohnfläche (71 m <sup>2</sup> )	
	Betriebskosten gesamt (umlegbare Kosten), rd.	3,13 €/m <sup>2</sup> WF
	davon Heizkosten/Warmwasserbereitung <sup>15</sup> , rd.	1,37 €/m <sup>2</sup> WF
	Bewirtschaftungskosten 2024, ges., rd.	4,28 €/m <sup>2</sup> WF
	Hausgeld (zum Stichtag), rd.	4,79 €/m <sup>2</sup> WF

Höhe Rücklage Haus A: Vgl. 4.1.5.1

Eigentümerbeschlüsse: Vgl. 4.1.5.3

Sonderumlagen: Gemäß Beschlussammlung und Protokolle der Eigentümerversammlungen bis 2024 sind für das Haus A, Julius-Haerlin-Straße 4, keine Sonderumlagen beschlossen.

---

<sup>15</sup> Einschl. Mieter- und Vermieteranteile CO<sub>2</sub>-Abgabe bei Heiz- und Warmwasserkosten







[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Internetfas

rst

erf n

f W

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Internetfassung

Zwangsv

ngsve h

#### 4.2.7 TG-Stellplatz Nr. 193 (Sondereigentum)

Stellplatz Nr. 193: Der Stellplatz Nr. 193 befindet sich in der EG-Ebene auf der Südseite der Fahrgasse bei der mittleren Stütze bzw. von der Auffahrt gesehen etwa Mitte links.

Es handelt sich um einen ebenen Pkw-Einzelstellplatz, der für übliche Pkw geeignet ist. Die seitlich in den Stellplatz hineinragende Betonstütze verengt die Zufahrtsbreite auf ca. 2,30 m. Im Zufahrtsbereich der Fahrgasse zum Stellplatz verläuft die flache Ablaufrinne, zur Abtrennung der beidseitigen Nachbarstellplätze dienen Bodenmarkierungen.

Maße: Rohbaumaße lt. Plan, ca.: 2,50 m Breite (bzw. ca. 2,30 m Zufahrtsbreite wegen Stützeinsprung) x 5,00 m Länge x 2,70 m Höhe bzw. ca. 2,40 m geschätzte Durchfahrtshöhe wegen Unterzug).

Zustand: Die besichtigte Parkebene im Hochparterre mit dem Stellplatz Nr. 193 und die Rampen des Garagengebäudes wurden augenscheinlich kürzlich saniert und sind in einem gepflegten Zustand.

#### 4.2.8 Angaben zur Bewirtschaftung TG-Stellplatz Nr. 193

Nutzung: Der Kfz.-Stellplatz Nr. 193 im Garagengebäude H ist vermietet, detaillierte Angaben zum Mietverhältnis werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht bzw. liegen nicht vor.

Anmerkung: Die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt auftragsgemäß für den miet- und lastenfreien Zustand, d.h. ein ggf. bestehendes Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Hausgeld, monatlich: Für TG-Stellplatz Nr. 193 gem. Jahresabrechnung 2024  
Hausgeldvorauszahlung ab 01.01.2024 pro Monat 14 €

Anmerkung: Der Wirtschaftsplan 2025 vom 16.09.2025 (nach dem Stichtag) sieht ab November 2025 rückwirkend für das Jahr 2025 eine Erhöhung des Hausgelds auf 15 € pro Monat vor.

Rückstand: Zum Wertermittlungsstichtag liegen folgende Hausgeldausfälle für den TG-Stellplatz Nr. 193 vor.

Ausfälle aus Jahresabrechnungen 2021 - 2023, rd.	242 €
Ausfälle aus Jahresabrechnung 2024, rd.	141 €
Ausfälle aus Hausgeld 01.01. - 01.08.2025, rd.	<u>112 €</u>
Summe Fehlbeträge TG-Stellplatz Nr. 193, rd.	495 €

Anmerkung: Im November 2023 wurde beim Amtsgericht Starnberg Wohngeldklage eingereicht; die daraufhin erfolgten Mietpfändungen (insgesamt rd. 6.000 € ohne konkrete Zuordnung zu den einzelnen Eigentumseinheiten) stagnieren nach Angaben der Hausverwaltung seit August 2025 aus unbekanntem Grund.

Bewirtschaftungskosten 2024, TG-Stellplatz Nr. 193

Lt. Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01. 2024 - 31.12.2024 einschl. Zuführung Instandhaltungsrücklage Tiefgarage (Garagengebäude H); die Angaben sind gerundet.

Kostenanteil, umlegbar: Verteilerschlüssel nach Abrechnungsfläche der Hausverwaltung  
TG-Stellplatz Nr. 193 2,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche Tiefgarage (Garagengebäude H) 92,00 m<sup>2</sup>

Betriebskostenanteil (einschl. Strom, Winterdienst etc.), rd. 40 €  
Summe umlegbare Bewirtschaftungskosten 2024, rd. 40 €

Kostenanteil, nicht umlegbar:

Verteilerschlüssel nach Abrechnungsfläche der Hausverwaltung  
TG-Stellplatz Nr. 193 2,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche Tiefgarage (Garagengebäude H) 92,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche Wohnanlage 8.423,84 m<sup>2</sup>  
Verwaltervergütung nach Anzahl TG-Stellplätze 46

Instandhaltung allgemein und TG/Garagengebäude, rd. 6 €  
Sanierungskosten zu Lasten Rücklage J.-H.-Str. 4, rd. 13 €  
Versicherungsschäden und sonst. Kosten, rd. 6 €  
Verwaltungskosten, rd. 49 €  
Summe nicht umlegbarer Bew.-Kosten 2024 74 €

Bewirtschaftungskosten 2024, anteilig:

Umlegbare Bewirtschaftungskosten, rd.	40 €
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten, rd.	+ 74 €
Entnahme aus der Rücklage TG/Garagengebäude, rd.	- 13 €
Einnahmen (Erstattungen, Zinserträge etc.) rd.	- 6 €
Zuführung zu Rückstellung TG/Garagengebäude 2.000 € zzgl. Zinserträge etc., rd.	+ <u>46 €</u>
Bewirtschaftungskosten 2024 TG-Stellplatz Nr. 193, rd.	141 €

Kennzahlen 2024:

Zum Vergleich umgerechnet auf Monat	
Betriebskostenanteil (umlegbare Kosten)	3,33 €
Bewirtschaftungskostenanteil 2024, ges.	11,75 €
Hausgeld (Vorauszahlungen)	14 €

Höhe Rücklage Geb. H: Vgl. 4.1.5.2

Eigentümerbeschlüsse: Vgl. 4.1.5.3

Sonderumlagen: Gemäß Beschlussammlung und Protokolle der Eigentümerversammlungen ab 2020 sind für die Tiefgarage/Garagengebäude H, keine Sonderumlagen beschlossen.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

## Immobilienmarktsituation

Demographie: Demographie: Einstufung der Gemeinde Gauting gemäß Auswertungen und Demografiertypisierung 2020 der Bertelsmann Stiftung in Demographie-Typ 11<sup>18</sup>.

*Typ 11: Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft*

- Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
- Suburbane Gemeinden im dynamischen Umfeld größerer Städte
- Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
- Sehr wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen

### Wegweiser Kommune

#### Gauting - Demografiertyp 11

Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz: Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Bertelsmann Stiftung

<sup>18</sup> Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung, Datenstand 2018, [www.wegweiserkommune.de](http://www.wegweiserkommune.de)

**Kaufkraft:** Das Durchschnittseinkommen im Landkreis Starnberg ist hoch, genauso jedoch auch die Lebenshaltungskosten - insbesondere die Mietkosten in den Nachbargemeinden Münchens.

Im Ranking nach Stadt- und Landkreisen ist die Kaufkraft<sup>19</sup> 2025 im Landkreis Starnberg mit 45.590 € pro Person (Kaufkraftindex 149,2 %) der höchste in Deutschland.

Zum Vergleich: In der Landeshauptstadt München lag die Kaufkraft bei 41.400 € pro Kopf (Index 135,5 %), in Bayern bei 33.402 € (Index 109,3 %) und deutschlandweit bei 27.076 € (Index 100 %).

**Arbeitsmarkt:** Der Landkreis Starnberg zeichnet sich durch eine niedrige Arbeitslosenquote<sup>20</sup> von 3,7 % (April 2025) aus. Im April 2025 waren in der Gemeinde Gauting 401 Arbeitslose<sup>21</sup> gemeldet.

Zum Vergleich: In der Landeshauptstadt München lag die Arbeitslosenquote bei 5,3 %, in Bayern bei 4,0 % und in Deutschland bei 6,3 %.

Im Juni 2023 werden für Gauting 5.867 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort<sup>22</sup> angegeben.

**Marktlage, Einschätzung:** Die Preise für Wohnimmobilien im Großraum München sind über viele Jahre stetig gestiegen - auch während der Corona-Krise. Erst die infolge des Ukrainekrieges 2022 stark verteuerten Energie- und Lebenshaltungskosten lösten hohe Inflationsraten aus, die sich zusammen mit den seit Jahren steigenden Baukosten und den kletternden Finanzierungskosten durch das schrittweise Anheben des Leitzinses (bis auf 4 % im September 2023) durch die Europäische Zentralbank (EZB) stark bremsend auf Nachfrage und Preisentwicklung im Immobilienmarkt. In fast allen Marktsegmenten haben sich die Preise konsolidiert bzw. nachgegeben.

Seit die Inflationsraten 2024 wieder deutlich zurückgegangen sind und die EZB ab Juni 2024 die Leitzinsen mehrfach gesenkt hat - zuletzt am 24.07.2025 auf 2 %, sind auch die Finanzierungszinsen inzwischen wieder gefallen. Zum Wertermittlungstichtag und

<sup>19</sup> © Michael Bauer Research GmbH 2025 (www.mb-research.de), basierend auf © Statistisches Bundesamt; Kaufkraft = Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen

<sup>20</sup> Bundesagentur für Arbeit; www.arbeitsagentur.de

<sup>21</sup> IVD, Regionalbericht Münchner Umland - Wohnimmobilien (Teil 2) Frühjahr 2025, S. 68

<sup>22</sup> IVD, Regionalbericht Münchner Umland - Wohnimmobilien (Teil 2) Frühjahr 2025, S. 68

auch später zum 11.09.2025 hat die EZB ihren Einlagesatz bei 2 % belassen; weitere Zinssenkungsschritte bleiben abzuwarten.

Auf den Wohnimmobilienmärkten im südlichen und südwestlichen Münchner Umland zeigen sich zum Stichtag leichte Erholungstendenzen. Bebaute und unbebaute Wohngrundstücke in guten Lagen sind aufgrund des weiterhin stark eingeschränkten Angebots, auch unter Berücksichtigung des veränderten Marktumfeldes, weiterhin gesucht.

Im Segment der Eigentumswohnungen lassen Marktbeobachtungen auf eine zunehmende, aber anspruchsvoll-wählerische Nachfrage schließen. Bei den wertbestimmenden Merkmalen hat sich die Gewichtung verschoben, sodass neben der Wohnlage als wichtiges Wertkriterium, mittlerweile, aufgrund der hohen Energiepreise und der stark gestiegenen Bau- und Sanierungskosten, das Gebäudealter und die energetische Beurteilung die Kaufentscheidung stärker beeinflussen als früher. Gerade bei älteren Objekten mit schlechten energetischen Kennzahlen, die einen entsprechend hohen Sanierungsaufwand aufweisen, verhalten sich Kaufinteressenten weiterhin zögerlich.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

## **Wertermittlung**

Bewertungsgrundlagen bilden die vorhandenen Unterlagen, der bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, die Lage am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag sowie Erfahrungswerte der Gutachterin.

### **8.1 Bewertungsverfahren**

Nach § 8 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) oder das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), bzw. ggf. mehrere Verfahren heranzuziehen. Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen und zu begründen.

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach der vorhandenen Substanz im Vergleich mit anderen „vergleichbaren“ Wohnungen unter Berücksichtigung der preisbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Alter, Bauart, Ausstattung, Zustand, ggf. Modernisierungsgrad und Gesamteindruck behandelt.

Wenn genügend vergleichbare stichtagsbezogene Daten zur Verfügung stehen, wird der Verkehrswert von Wohneigentum in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) orientiert. Hierzu werden Vergleichspreise von vorzugsweise stichtagsaktuellen Wiederverkäufen vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg herangezogen, die in Bezug auf Art, Lage, Baujahr, Größe, Ausstattungsstandard etc. dem gegenständigen Bewertungsobjekt möglichst nahekommen.

## 8.2 Bewertungstechnische Daten

Wertermittlungsstichtag:	08.08.2025
Grundstück Flst. 909/2, Gemarkung Herrsching, Größe:	14.114 m <sup>2</sup>
Aufstehende Bebauung:	Wohnanlage
Wohnhaus Julius-Haerlin-Str. 4 (Wirtschaftliche Einheit)	Wohnhaus A
Baujahr Wohnhaus A:	ca. 1967
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 58 Jahre
Garagengebäude (Wirtschaftliche Einheit)	Garagengebäude H
Baujahr Garagengebäude H:	ca. 1967
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 58 Jahre
Sondereigentum:	3-Zi.-Wohnung Nr. 127
Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchausdruck:	83/10.000 MEA
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan:	rd. 71 m <sup>2</sup> WF
Stockwerkslage:	3. OG
Ausrichtung:	Süd/Ost
SNR:	Kellerabteil Nr. 129
Sondereigentum:	1-Zi.-Wohnung Nr. 128
Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchausdruck:	43/10.000 MEA
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan:	rd. 36 m <sup>2</sup> WF
Stockwerkslage:	3. OG
Ausrichtung:	Ost
SNR:	Kellerabteil Nr. 134
Sondereigentum:	Einzel-TG-Stellplatz Nr. 193
Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchausdruck:	4/10.000 MEA
Lage/Ebene:	Garagengebäude H/Hochparterre



## Vergleichspreise aus Marktberichten (indirekter Vergleich)

GAA Starnberg: Da der zuletzt 2020 veröffentlichte und auf Verkäufen von 2018 und 2019 basierende Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg die aktuelle Immobilienmarktsituation nicht abbildet, wird auf die aktuellen Publikationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zurückgegriffen. Aufgrund der Nähe zu München sind die Marktverhältnisse annähernd vergleichbar.

Des Weiteren werden weitere Marktberichte und Preiseangaben aktueller Publikationen einschlägiger Marktteilnehmer wiedergegeben.

GAA LH München Gemäß dem Jahresbericht 2024<sup>23</sup> des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ist auf dem Münchner Eigentumswohnungsmarkt 2024 die Vertragsanzahl zwar wieder gestiegen, aber bei den Preisen sind weiterhin Rückgänge gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen lagen 2024 die durchschnittlichen Verkaufspreise bei Wiederverkäufen rd. 2 % unter dem Vorjahresniveau. Im Unterschied zum Jahresdurchschnitt hat die unterjährige Marktentwicklung gezeigt, dass die mittleren Verkaufspreise bei den wiederverkauften Wohnungen für durchschnittliche und gute Wohnlagen im zweiten Halbjahr stabil geblieben sind.

Die Kaufvertragsauswertungen des Gutachterausschusses von Bestandswohnungen im Wiederverkauf ergeben 2024 folgendes Preisniveau<sup>24</sup>:

Ø-Kaufpreis:	495.000 €
Ø-Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche:	6.900 €/m <sup>2</sup> WF
Ø-Wohnungsgröße:	71 m <sup>2</sup> WF

<sup>23</sup> GAA München, Immobilienmarktbericht 2024, S. 6

<sup>24</sup> Ebenda, S. 31 Tabelle 31, Wiederverkaufte Wohnungen. Alle Angaben gerundet.

Detaillierte Auswertungsdaten 2024<sup>25</sup> Wohnungen

Bestandswohnungen	403 ausgewertete Kauffälle
Wohnlage:	durchschnittlich, ohne Denkmalschutz
Baujahrsgruppe:	1960 - 1969, alle Ausstattungsstandards
Ø-Wohnfläche:	70 m <sup>2</sup>
Ø-Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche:	6.400 €/m <sup>2</sup> WF
Standardabweichung <sup>26</sup> :	+/- 20 %

Detaillierte Auswertungsdaten 2024<sup>27</sup> Apartments

Bestandsapartments/Whgen < 45 m <sup>2</sup> WF	125 Kauffälle
Wohnlage:	durchschnittlich, ohne Denkmalschutz
Baujahrsgruppe:	1960 - 1969, alle Ausstattungsstandards
Ø-Wohnfläche:	32 m <sup>2</sup>
Ø-Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche:	7.250 €/m <sup>2</sup> WF
Standardabweichung:	+/- 15 %

In seinem Halbjahresbericht 2025<sup>28</sup> gibt der Gutachterausschuss LH München die weitere Entwicklung der Marktzahlen für Wohnungs- und Teileigentum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit einer Zunahme um 13 % bei der Anzahl von Kaufverträgen (rd. 4.750, davon rd. 500 Neubauobjekte) und einem Plus von 18 % beim Geldumsatz an. Der Durchschnittspreis wiederverkaufter Wohnungen der Baujahrklasse 1960 - 1969 in guten und durchschnittlichen Lagen lag im 1.Halbjahr 2025 bei 6.500 €/m<sup>2</sup> WF.

Aussagen zur aktuellen Preisentwicklung bei Wiederverkäufen von Bestandswohnungen lagen zum Bewertungsstichtag noch nicht vor.

<sup>25</sup> Ebenda, S. 33 Tabelle 30, Wiederverkaufte Wohnungen. Alle Angaben gerundet

<sup>26</sup> Ebenda, S. 7, Definition: *Sind für die ermittelten Werte Streuungsmaße angegeben (Standardabweichung), ist darunter der Wertebereich zu verstehen, in dem ca. 68 % der für die jeweils genannten Bedingungen zu erwartenden Preise bzw. Werte liegen - und nicht die Spanne zwischen dem höchsten und niedrigsten Preis bzw. Wert. Von den zu erwartenden Preisen bzw. Werten liegen etwa 95 % innerhalb der doppelten Spanne. Diese Definition geht von einer annähernden Normalverteilung aus.*

<sup>27</sup> Ebenda, S. 32 Tabelle 29, Wiederverkaufte Wohnungen. Alle Angaben gerundet

<sup>28</sup> Gutachterausschuss München, Halbjahresbericht 2025, S. 7 und 8

IVD-Institut: Im Regionalreport<sup>29</sup> für Wohnimmobilien im Münchner Umland im Frühjahr 2025 des IVD-Instituts werden durchschnittliche Kaufpreise für Bestandswohnungen in Gauting für Frühjahr und Herbst 2024 sowie für Frühjahr 2025 angegeben.

Ältere Kaufpreise für Bestandswohnungen in Gauting für Frühjahr 2022 und 2023 werden in den Preisspiegeln 2022 und 2023<sup>30</sup> für Wohnimmobilien in Bayern ausgewiesen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Preise 2022 bis 2025 für Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte) Gauting zusammengestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um Orientierungswerte handelt, die je nach individueller Lage und Qualität der Objekte abweichen können; Spitzenlagen und exponierte Sonderlagen sind nicht berücksichtigt<sup>31</sup>.

Wohnwert <sup>32</sup>	Frühjahr 2022 €/m <sup>2</sup>	Frühjahr 2023 €/m <sup>2</sup>	Frühjahr 2024 €/m <sup>2</sup>	Herbst 2024 €/m <sup>2</sup>	Frühjahr 2025 €/m <sup>2</sup>
einfach	4.600	4.450	4.470	4.470	4.400
mittel	5.300	5.160	5.130	5.130	5.070
gut	5.700	5.540	5.500	5.500	5.430
sehr gut	6.700	6.340	6.330	6.330	6.230
Spitzenwert	7.950	7.610	k. A.	k. A.	k. A.

<sup>29</sup> IVD-Institut GmbH, Regionalbericht Münchner Umland - Wohnimmobilien (Teil 2) Frühjahr 2025, Primärdaten erhoben im 1. Quartal 2025.

<sup>30</sup> IVD-Institut GmbH, Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2022 Bayern, S. 26; Primärdaten erhoben im 1. Quartal 2022; Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2023 Bayern, S. 24; Primärdaten erhoben im 1. Quartal 2023.

<sup>31</sup> Jeweils Einführung in die Studie, Lesbarkeit (2022) bzw. Grundsätzliches (ab 2023)

<sup>32</sup> Ebenda, S. 79, Eigentumswohnungen/Bestand mit 3 Zimmern, 80 m<sup>2</sup> WF, ohne Pkw-Stellplatz, nicht vermietet, bezugsfrei bzw. bei Kauf freierwerbend. Angaben sind *Schwerpunktpreise*.

Wohnwertdefinitionen bei Eigentumswohnungen im Bestand:

*Einfacher Wohnwert (nur bei Bestandsobjekten): z.B. WC in der Wohnung, ohne Bad, Ofenheizung, in wenig bevorzugter Wohnlage, z.B. Industrievorort.*

*Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Zentralheizung, in gemischt-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.*

*Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage.*

*Sehr guter Wohnwert: modernste, überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnlage.*

Sparkassen-Immo: Die jährlich erscheinenden Marktspiegel der Sparkassen-Immo KG veröffentlichen Kaufpreise und -spannen u.a. von gebrauchten Eigentumswohnungen im Würmtal im Landkreis Starnberg.

Marktspiegel für Oberbayern 2022<sup>33</sup>

Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Gebrauchtmarkt)<sup>34</sup>

Häufigster Wert: 7.100 €/m<sup>2</sup>

Spanne: 4.100 €/m<sup>2</sup> - 9.200 €/m<sup>2</sup>

Prognose Preisentwicklung: steigend

Marktspiegel für Oberbayern 2023<sup>35</sup>

Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Gebrauchtmarkt)

Häufigster Wert: 5.500 €/m<sup>2</sup>

Spanne: 4.000 €/m<sup>2</sup> - 7.500 €/m<sup>2</sup>

Keine Prognose zur Preisentwicklung

Marktspiegel für Oberbayern 2024<sup>36</sup>

Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Gebrauchtmarkt)

Häufigster Wert: 6.000 €/m<sup>2</sup>

Spanne: 4.800 €/m<sup>2</sup> - 7.200 €/m<sup>2</sup>

Keine Prognose zur Preisentwicklung

Marktspiegel für Oberbayern 2025<sup>37</sup>

Immobilienmarkt Würmtal

Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Gebrauchtmarkt)

Häufigster Wert: 5.500 €/m<sup>2</sup>

Spanne: 5.000 €/m<sup>2</sup> - 7.000 €/m<sup>2</sup>

Keine Prognose zur Preisentwicklung

<sup>33</sup> Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, Marktspiegel für Oberbayern 2022, Stand: März 2022; Preise S. 17

<sup>34</sup> Ebenda, Legende S. 5: *Eigentumswohnungen im nicht vermieteten Zustand; genannt ist der Preis für den Quadratmeter Wohnfläche; Tiefgaragenplätze oder Stellplätze im Freien blieben unberücksichtigt; gebrauchte Objekte, die heutigen durchschnittlichen Ansprüchen an die Wohnungsqualität entsprechen und in gutem baulichen Zustand sind.*

<sup>35</sup> Marktspiegel für Oberbayern 2023, Stand: März 2023; Preise S. 17; Angaben zu Eigentumswohnungen vgl. Legende 2022

<sup>36</sup> Marktspiegel für Oberbayern 2024, Stand: April 2024; Preise S. 17; Angaben zu Eigentumswohnungen vgl. Legende 2022

<sup>37</sup> Marktspiegel für Oberbayern 2025 Stand: April 2025; Preise S. 17; Angaben zu Eigentumswohnungen vgl. Legende 2022

Immoscout24:

Das Immobilienportal Immoscout24<sup>38</sup> veröffentlicht Auswertungen zur Kaufpreisentwicklung für Bestandswohnungen in der Gemeinde Gauting.

Die durchschnittlichen Angebotspreise werden quartalsweise und zudem die Veränderungen zum vorhergehenden Quartal sowie zum gleichen Quartal im Vorjahr angegeben.

#### Durchschnittliche Wohnflächenpreise Gauting

Zeitangabe	Ø-Angebotspreis	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Q/Vorjahr
Quartal/Jahr	€/m <sup>2</sup> WF	%	%
Q1/2022	7.049	+ 4,3	k. A.
Q2/2022	7.103	+ 0,8	k. A.
Q3/2022	7.111	+ 0,1	+ 8,8
Q4/2022	6.935	- 2,5	+ 2,6
Q1/2023	6.636	- 4,3	- 5,9
Q2/2023	6.562	- 1,1	- 7,6
Q3/2023	6.423	- 2,1	- 9,7
Q4/2023	6.437	+ 0,2	- 7,2
Q1/2024	6.355	- 1,3	- 4,2
Q2/2024	6.200	- 2,4	- 5,5
Q3/2024	6.236	+ 0,6	- 2,9
Q4/2024	6.192	- 0,7	- 3,8
Q1/2025	6.197	+0,1	- 2,5
Q2/2025	6.244	+ 0,8	+ 0,7
Q3/2025 <sup>39</sup>	6.295	- 0,8	+ 0,9

<sup>38</sup> <https://atlas.immobilienscout24.de>

<sup>39</sup> Angaben 3. Quartal nur nachrichtlich, da nach dem Stichtag veröffentlicht.

Immoscout24:

Online-Recherchen bei Immoscout24 ergaben folgende Kaufangebote von Wohnungen aus der gegenständlichen Wohnanlage sowie annähernd vergleichbarer Wohnanlagen in Gauting. Zu berücksichtigen ist, dass es sich jeweils um Angebotspreise handelt und tatsächliche Kaufpreise vergleichbarer Objekte niedriger liegen können. Zudem können in den Annoncen nicht genannte Unterschiede in Lage, Zustand, Ausstattung etc. vorliegen.

Eine Ableitung des Vergleichswertes aus den vorliegenden Markt- und Angebotsdaten ist nicht möglich, aber die Daten können zur Orientierung dienen.

Nr.	Baujahr	Anzahl Zimmer	WF rd. m <sup>2</sup>	Ge-schoss	Ver-mietung	Haus-geld €	Angebotspreis rd. €/m <sup>2</sup> WF	Annoncenangaben <sup>40</sup>
1	1967	2	52	1. OG	ja	240	4.600	Gleiche Wohnanlage <sup>41</sup> , Wohnhaus mit 3 Etagen, letzte Mod./San. 2024, Zustand: gepflegt, Aufzug, Gas-Zentralheizung, 128 kWh/(m <sup>2</sup> *a); Whg. mit Loggia
2	1967	2	55	EG	ja	258	4.530	Gleiche Wohnanlage <sup>42</sup> , letzte Mod./San. 2024, Zustand: gepflegt, kein Sanierungsstau, Aufzug, Gas-Zentralheiz., 122 kWh/(m <sup>2</sup> *a); Whg. im Hochparterre, Loggia, normale Ausstattung, mod. Bad
3	1961	2	56	EG	frei	175	5.030	Gleiches Wohnhaus <sup>43</sup> , Zustand: gepflegt; Whg. Hochparterre mit Loggia, Ausstattungs- u. Erhaltungszustand: gepflegt, modernes Wannenbad (innenliegend, weiß gefliest), Gasheizung 141 kWh/(m <sup>2</sup> *a); Angebot zzgl. TG-Stellplatz (13.500 €)
4	1967	4	77	2. OG	ja	321	4.660	Gleiche Wohnanlage <sup>44</sup> , Wohnhaus mit 3 Etagen, letzte Mod./San. 2024, Zustand: gepflegt; Gas-Zentralheizung, 128 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Whg. mit Loggia, normale Ausstattung, gepflegt, Bad und WC getrennt, je mit Fenster
Zwischenergebnis:							4.705 €/m <sup>2</sup> 4.630 €/m <sup>2</sup> 223 €/m <sup>2</sup> 4,7 %	Mittelwert <sup>45</sup> , rd. Median <sup>46</sup> , rd. Standardabweichung <sup>47</sup> , rd. Variationskoeffizient <sup>48</sup> , rd.

<sup>40</sup> Angaben gemäß Annoncentext bzw. Fotos; Abkürzungen: Mod./San. = Modernisierung/Sanierung, EG = Erdgeschoss/Hochparterre, OG = Obergeschoss, k. A. = keine Angaben, Whg. = Wohnung, EBK = Einbauküche

<sup>41</sup> Gemäß Außenaufnahmen gleiche Wohnanlage, Buchendorfer Str. 19, keine Wohnungsfotos veröffentlicht

<sup>42</sup> Gemäß Außenaufnahmen gleiche Wohnanlage, Julius-Haerlin-Str. 2, Wohnungsfotos veröffentlicht

<sup>43</sup> Gemäß Außenaufnahmen gleiche Wohnanlage, Julius-Haerlin-Str. 4, Wohnungsfotos veröffentlicht

<sup>44</sup> Gemäß Außenaufnahmen gleiche Wohnanlage, Buchendorfer Str. 19, keine Wohnungsfotos veröffentlicht

<sup>45</sup> Arithmetischer Mittelwert

<sup>46</sup> Wert in einer Auflistung von Zahlenwerten, der an der mittleren Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind (Grenze zwischen zwei Hälften).

<sup>47</sup> Wertebereich in dem ca. 68 % der für die genannten Bedingungen zu erwartenden Preise bzw. Werte liegen (annähernde Normalverteilung).

<sup>48</sup> Die hier angegebene Standardabweichung beruht auf einer Schätzung ausgehend von einer Stichprobe. Sie ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

Nr.	Baujahr	Anzahl Zimmer	WF rd. m <sup>2</sup>	Geschoss	Vermietung	Hausgeld €	Angebotspreis, rd. €/m <sup>2</sup> WF	Annoncenangaben
5	1970	1	39	1. OG	frei	270	5.870	Ruhige Lage in Zentrumsnähe Gauting, Wohnhaus mit 3 Etagen, kein Aufzug, Gas-Zentralheizung, 150 kWh/(m <sup>2</sup> *a); Apartment mit Süd-West-Loggia, sep. Küche mit Fenster, modernes innenliegendes Wannenbad/WC
6	1974	1	35	1. OG	frei	186	6.570	Wohnlage k. A., Wohnhaus mit 3 Etagen, letzte Mod. 2018 (Elektrik inkl. Sicherungskasten), Zustand: gepflegt, Zentralheizung, 156 kWh/(m <sup>2</sup> *a); Apartment mit Westloggia, sep. Küche mit Fenster, innenliegendes Wannenbad/WC, Ausstattungs niveau: Standard, Zustand: gepflegt, Angebot zzgl. TG-Stellplatz
7	1972	3	77	1. OG	ja	540	5.170	Ruhige Lage im Ortsteil Stockdorf mit S-Bahnhof, Wohnhaus 3-geschossig mit Penthouse, Zustand: gepflegt, Gas-Zentralheizung, 154 kWh/(m <sup>2</sup> *a); Whg. mit Süd-Ost-Balkon, modernes Wannenbad/WC mit Fenster, EBK, Monatsmiete 760 €; Angebot inkl. Außenstellplatz
8	1973	3	78	1. OG	frei	365	5.990	Ruhige Lage nahe S-Bahnhof, kleine Wohnanlage mit 6 ETW in 2-geschoss. Wohnhaus, letzte Mod./San. 2014, Zustand: gepflegt, Gas-Zentralheizung (1973), 127 kWh/(m <sup>2</sup> *a); Whg. mit Südbalkon, modernes Wannenbad/WC mit Fenster, Ausstattung: normal, Angebot zzgl. Garagen-Stellplatz (20.000 €)
9	1968	3	81	2. OG	frei	k. A.	5.300	Gauting, Wohnhaus mit 3 Etagen, Zustand: gepflegt, Aufzug, Gas-Heizung, 141 kWh/(m <sup>2</sup> *a); Whg. mit Loggia, modernes Bad mit sep. WC, EBK, Angebot zzgl. TG-Stellplatz (20.000 €)
10	1993	3	85	1. OG	ja	742	5.300	Ruhige Lage im Zentrum, 4-geschoss. Wohnhaus, Zustand: gepflegt, kein Sanierungsstau, k. A. zu Aufzug, Zentralheizung mit Fernwärme, 100 kWh/(m <sup>2</sup> *a); Whg. vermietet, Eckbalkon nach Süden zum Innenhof, Fußbodenheizung, modernes Wannenbad/WC mit Fenster, sep. WC; Angebot zzgl. 2 TG-Stellplätze (à 37.000 €)
Ergebnis (alle Annoncen):							5.300 €/m <sup>2</sup> 5.230 €/m <sup>2</sup> 666 €/m <sup>2</sup> 12,6 %	Mittelwert, rd. Median, rd. Standardabweichung, rd. Variationskoeffizient, rd.

## 6.4 Vergleichswertermittlung 3-Zimmer-Wohnung Nr. 127

### 6.4.1 Vergleichspreise für Wohnung Nr. 127 (direkter Vergleich)

Vergleichspreise: Vom Gutachterausschuss Starnberg wurden acht Vergleichsverkäufe von Bestandswohnungen aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt (Suchkriterien: Wiederverkaufte ETW, Baujahrsgruppe 1950 - 1985, Wohnfläche 60 - 80 m<sup>2</sup>, Kaufverträge aus 2022 - 2025<sup>49</sup>).

Die Vergleichswohnungen liegen in Gauting oder im Ortsteil Stockdorf; die konkreten Adressen sind der Sachverständigen bekannt; aus Gründen des Datenschutzes dürfen die Angaben jedoch nur anonymisiert wiedergegeben werden.

Merkmale: Bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. Kaufdatum, Größe der Wohnanlage und der Wohnung, (Einzel-)Lage, bauliche Ausstattung, Zustand etc. weisen die Vergleichswohnungen Unterschiede gegenüber dem Wertermittlungsobjekt auf. Soweit vom Gutachterausschuss mitgeteilt, werden die objektspezifischen Angaben in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Da es sich bei den Angaben Nr. 3 und Nr. 8 um Verkäufe unter Verwandten handelt, scheiden sie als Vergleiche aus.

Die Preisangaben beziehen sich auf die Wohnfläche der jeweiligen Eigentumswohnung und enthalten vereinzelt Inventar und bei Vergleich Nr. 4 einen Hobbyraum und bei Nr. 8 eine Garage<sup>50</sup>.

Da zu den Inventarverkäufen keine ausreichenden konkreten Angaben vorliegen und nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses derlei Angaben ggf. aus steuerlichen Gründen resultieren, bleiben sie unberücksichtigt.

Da zum Hobbyraum des Vergleichs Nr. 4 die Angaben zu Größe, Lage, Belichtung etc. fehlen und der Hobbyraum wohl nicht direkt an die Wohnung angebunden ist, bleibt er unberücksichtigt.

Bei den Vergleichen Nr. 6 und Nr. 7 handelt es sich um vermietete Wohnungen und bei Vergleich Nr. 5 um Mieterkauf (vgl. Anpassungen).

<sup>49</sup> Die Kaufverträge aus 2025 bis zum Stichtag sind noch nicht vollständig ausgewertet.

<sup>50</sup> Keine Bereinigung, da zum Vergleich ungeeignet, s. Tabelle

Nr.	Kauf datum	Bau-jahr	Anzahl Whg <sup>51</sup>	Etage	Anzahl Zimmer	WF m <sup>2</sup>	Gesamt-Kaufpreis <sup>52</sup> rd. €	Einzel-Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	Angaben GAA und Eindruck von außen <sup>53</sup>
1	12.2024	1979	14	1. OG	3	70	322.000	4.600	Gauting, verkehrsbeeinträchtigte Lage im Wohngebiet östl. der Würm, kleinere Wohnanlage in 3- bis 4-geschoss. MFH, guter gepflegter Zustand; Wohnung bezugsfrei, EBK (5.000 €) im KP enthalten, zzgl. TG-Platz
2	08.2023	1983	k. A.	2. OG	2	74	550.000	7.432	Gauting, verkehrsbeeinträchtigte Wohnlage nordwestlich S-Bahnhof, 3-geschoss. Wohn- und Geschäftshaus (Läden im EG) mit ausgebautem DG, jüngere und kleinere Wohnanlage, Ausstattungsstandardstufe 3 (mittel) „Sonderumlagen für Sanierung Erker nicht auszuschließen“, guter Zustand; Wohnung bezugsfrei, Inventar (4.500 €) im KP enthalten, zzgl. TG-Stellplatz
3	05.2023	1982	2	k. A.	k. A.	79	610.000	7.722	Gauting, ruhige Lage im Wohngebiet westl. S-Bahn, Zweifamilienhaus; Wohnung bezugsfrei, Verwandtenverkauf  - Vergleich nicht geeignet -
4	02.2022	1968	17	1. OG	2	61	339.000	5.573	Stockdorf, verkehrsbeeinträchtigte Wohnlage, kleinere Wohnanlage in 3-geschoss. MFH, Ausstattungsstandard 3 (mittel), durchschnittlicher Zustand; Wohnung bezugsfrei, KP inkl. Hobbyraum, zzgl. Garage (20.000 €)
5	02.2022	1980	9	1. OG	2	68	450.000	6.618	Stockdorf, verkehrsbeeinträchtigte Wohnlage, 4-geschoss. Wohn- und Geschäftshaus mit Speise- und Ladenlokal, Ausstattungsstandard 2 (einfach), gepflegter Zustand; Mieterkauf

<sup>51</sup> Anzahl Wohnungen im Haus in dem die Vergleichswohnung liegt, Anzahl gesamte Wohnanlage kann größer sein

<sup>52</sup> Angaben Gesamt- und Einzelkaufpreise gem. Kaufpreissammlung Gutachterausschuss (GAA) Starnberg

<sup>53</sup> Angaben zu Lage und ggf. zu Gebäudeart und Zustand nach äußerem Eindruck

Nr.	Kauf datum	Bau-jahr	Anzahl Whg <sup>54</sup>	Etage	Anzahl Zimmer	WF m <sup>2</sup>	Gesamt-Kaufpreis <sup>55</sup> rd. €	Einzel-Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	Angaben GAA und Eindruck von außen <sup>56</sup>
6	02.2022	1970	13	3. OG	3	72	400.000	5.556	Stockdorf, verkehrsbeeinträchtigte Wohnlage, 5-geschoss. Wohn- und Geschäftshaus mit Speise- und Ladenlokal, Ausstattungsstandard 2 (einfach), gepflegter Zustand; Wohnung vermietet zu 10,31 €/m <sup>2</sup> , stark sanierungsbedürftig, KP zzgl. TG-Stellplatz (15.000 €)
7	01.2022	1960	4	1. OG	2	60	425.668	7.094	Gauting, ruhige Lage im Wohngebiet westl. Bahnlinie, näher zum S-Bahnhof, sehr kleine Wohnanlage mit nur 4 Wohneinheiten in 2-geschoss. MFH mit ausgebautem DG, Ausstattungsstandard 3 (mittel), gepflegter Zustand; Wohnung vermietet zu 9,00 €/m <sup>2</sup> WF
8	01.2022	1976	k. A.	1. OG	4	80	300.000	3.750	Stockdorf, lautere Lage (mehr Verkehr), 4-geschoss. MFH, Ausstattungsstandard 3 (mittel); Verwandtenverkauf, Garage und EBK im Kaufpreis enthalten - <u>Vergleich nicht geeignet</u> -

## Anpassungen

### Vorbemerkung:

Die Verkäufe Nr. 3 und Nr. 8 sind wegen des Verwandtenverkaufs, bei dem der Kaufpreis ggf. nicht unter den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Verhältnissen zustande gekommen ist, zum Vergleich nicht geeignet und bleiben unberücksichtigt.

Die geeigneten Vergleichspreise werden hinsichtlich der örtlichen Immobilienmarktentwicklung ab ihrem Kaufzeitpunkt bis zum Wertmittlungsstichtag sowie der örtlichen Lageunterschiede und der vom Gutachterausschuss genannten oder nach dem äußeren Eindruck erkennbaren abweichenden Merkmalen durch Zu- und Abschläge an die Qualität des Bewertungsobjekts angepasst. Hierbei führen schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts zu positiver Anpassung (Zuschlag) und umgekehrt (Abschlag).

<sup>54</sup> Anzahl Wohnungen im Haus in dem die Vergleichswohnung liegt, Anzahl gesamte Wohnanlage kann größer sein

<sup>55</sup> Angaben Gesamt- und Einzelkaufpreise gem. Kaufpreissammlung Gutachterausschuss (GAA) Starnberg

<sup>56</sup> Angaben zu Lage und ggf. zu Gebäudeart und Zustand nach äußerem Eindruck

**Marktanpassung:** Nachdem die Preise für Wohnungen im südwestlichen Einzugsgebiet Münchens Anfang/Mitte 2022 ihren vorläufigen Höchststand erreichten, haben sie sich bis etwa Anfang 2024 rückläufig entwickelt und stagnieren seither weitgehend. Grundsätzlich verläuft die Preisentwicklung in Abhängigkeit von Lage und Wohnwert, insbesondere mit Blick auf ihre energetischen Ausstattung, unterschiedlich.

Die Anpassung der Vergleichspreise vom Kaufzeitpunkt bis zum Stichtag erfolgt nach sachverständiger Einschätzung in Anlehnung an die Preisentwicklung für dieses Marktsegment (vgl. 5.3): Der Verkauf Nr. 1 in 12/2024 bedarf keiner Anpassung, da sich das Preisniveau für Bestandsobjekte mit schlechten energetischen Kennzahlen seit Anfang 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 nicht wesentlich verändert hat. Für den Verkauf Nr. 2 in 8/2023 erfolgt ein Abschlag von rd. 3 % und für die Verkäufe Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, je in 2/2022, jeweils ein Abschlag von rd. 5 %.

**Lageanpassung:** Erfahrungsgemäß ist die Preisgestaltung - korrespondierend mit der Objektart - im Wesentlichen abhängig von der jeweiligen Lage. Die Kauf- und Mietinteressenten legen vor allem Wert auf eine gute Infrastruktur, möglichst mit öffentlichen Verkehrsmitteln, nahe Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gut erreichbare Schulen und Kinderbetreuung etc., aber auch auf die sogenannten weichen Lagekriterien wie Ruhe, (grüne) Umgebung, angemessenes Umfeld etc.

Die verkehrsbeeinträchtigten Wohnlagen der Vergleichswohnungen Nr. 1, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 werden mit einem Zuschlag von rd. 10 % ausgeglichen. Die Vergleichsfälle Nr. 2 und Nr. 7 liegen in kürzerer Entfernung zum S-Bahnhof bzw. besserer Wohnlage und werden mit Abschlägen von rd. 5 % (Nr. 2) und 10 % (Nr. 7) angepasst.

#### Anpassung an abweichende Objektmerkmale

**Größe Wohnanlage:** Erfahrungsgemäß spielt die Größe der Wohnanlage für einen Erwerber eine eher untergeordnete Rolle, allerdings sind Großwohnanlagen, ebenso wie sehr kleine Anlagen mit nur wenigen Einheiten<sup>57</sup>, üblicherweise schwieriger zu verwerten. Auch wenn es sich im vorliegenden Fall bei dem Wohnhaus Julius-Haerlin-Straße 4 (Haus A), in dem die zu bewertenden Wohnungen liegen, um eine

<sup>57</sup> Z. B. ≤ 3, Parität bzw. Mehrheitsverhältnis bei Stimmrecht und Miteigentumsanteilen von Bedeutung

wirtschaftliche Einheit handelt, ist die aus 7 Wohnhäusern mit 143 Wohnungen zzgl. einer Arztpraxis bestehende Gesamtanlage als Großwohnanlage einzuordnen. Konkrete Auswertungen der Gutachterausschüsse zur Preisentwicklung unterschiedlicher Wohnanlagengrößen liegen nicht vor. Zum Ausgleich werden die Vergleichskaufpreise in durchweg deutlich kleineren Wohnanlagen nach sachverständiger Einschätzung mit einem Abschlag von rd. 15 % an die Größenverhältnisse des Bewertungsobjektes angepasst.

**Wohnungsgröße:** Nach Auswertungen von Kaufverträgen von Neubauwohnungen in guten und durchschnittlichen Wohnlagen im Münchner Stadtgebiet durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München schwindet der Einfluss der Wohnungsgröße auf den Quadratmeterpreis. Gemäß Angaben im Marktbericht 2024<sup>58</sup> betrug der Unterschied bei Neubauobjekten zwischen dem durchschnittlichen Kaufpreis von 10.650 €/m<sup>2</sup> WF für Wohnungsgrößen >45 - 65 m<sup>2</sup> WF (185 ausgewertete Fälle) und 10.300 €/m<sup>2</sup> WF bei >65 - 90 m<sup>2</sup> WF (219 ausgewertete Fälle) rd. 350 €/m<sup>2</sup> WF bzw. rd. 3,3 %.

In Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses München erfolgt bei Vergleichen Nr. 4 und Nr. 7 wegen der kleineren Wohnungsgrößen jeweils ein Abschlag von rd. 3 %.

**Vermietung:** Die Vergleichswohnungen Nr. 6 und Nr. 7 sind beim Verkauf vermietet, außer der jeweiligen Miethöhe sind die sonstigen Mietkonditionen nicht bekannt. Erfahrungsgemäß erzielen vermietete Wohnungen - je nach den Mietbedingungen - geringere Verkaufserlöse.

Untersuchungen des Gutachterausschusses Starnberg zu Preisunterschieden bei Verkäufen vermieteter Wohnungen ergaben bei Wohnungsgrößen von 71 - 90 m<sup>2</sup> für die Verkaufsjahre 2018 - 2019 landkreisweit eine Preisdifferenz von durchschnittlich -12 % bzw. in Gauting für die Verkaufsjahre 2016 - 2019 im Mittel (18 Verkäufe vermieteter Wohnungen (Ø 5.070 €/m<sup>2</sup> WF) zu 22 Verkäufen bezugsfreier Wohnungen (Ø 4.900 €/m<sup>2</sup> WF)) ein Plus von knapp 3,5 % (vgl. Immobilienmarktbericht Landkreis Starnberg 2019, S. 60, Ziffer 3.5.2). Gemäß den Vorbemerkungen des Gutachterausschusses ist die Aussagekraft der Prozentangaben aufgrund

<sup>58</sup> Vgl. Marktbericht München 2024, S. 35, Tabelle 34

der teilweise geringen Datenmengen (weniger als 20 Wohnungsverkäufe) „in Frage zu stellen“. Aktuellere Angaben des Gutachterausschusses Starnberg liegen nicht vor.

Auswertungen des Gutachterausschusses LH München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen haben ergeben, dass vermietete Wohnungen im Verkaufsjahr 2024 mit einem Abschlag von durchschnittlich rd. 5 % gehandelt wurden. Bei den Vergleichsfällen Nr. 6 und Nr. 7 sind nach sachverständiger Einschätzung Zuschläge von je rd. 5 % angebracht.

**Mieterkauf:** Bei Vergleich Nr. 5 handelt es sich um einen Mieterkauf. Da Mieter oftmals bereit sind bei einer Kaufoption ihrer Wohnung einen etwas höheren Preis zu zahlen, da sie sich z.B. die Kosten für Umzug und Vermittlung durch einen Makler einsparen, ist ein Abschlag von geschätzt 5 % begründet.

**Sonstige Merkmale:** Bei den Vergleichen Nr. 5 und Nr. 6 ist jeweils zum Ausgleich der mit der Nutzung als Gaststätte ggf. einhergehenden Störungen ein Zuschlag von rd. 2 % angemessen.

Da bei Vergleich Nr. 6 keine weiteren, konkreten Angaben zu Zustand und Sanierungsbedarf vorliegen, entfällt eine Anpassung.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Nr.	Datum Kaufurkunde	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	Anpassungen						Summe geschätzter Werteeinfluss %	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF
			Marktentwicklung %	Lage %	Größe Wohnanl. %	Größe WF %	Vermietung/ Mieterkauf %	Sonstige %		
1	12.2024	4.600	0	+ 10	- 15	0	0	0	- 5	4.370
2	08.2023	7.432	- 3	- 5	- 15	0	0	0	- 23	5.723
3	05.2023	7.722	-	-	-	-	-	-	-	-
4	02.2022	5.573	- 5	+ 10	- 15	- 3	0	0	- 13	4.849
5	02.2022	6.618	- 5	+ 10	- 15	0	- 5	+ 2	- 13	5.758
6	02.2022	5.556	- 5	+ 10	- 15	0	+ 5	+ 2	- 3	5.389
7	01.2022	7.094	- 5	- 10	- 15	- 3	+ 5	0	- 28	5.108
8	01.2022	3.750	-	-		-	-	-		-
<b>Mittelwert<sup>59</sup> rd.</b>									<b>5.200 €/m<sup>2</sup></b>	
Median <sup>60</sup>									5.249 €/m <sup>2</sup>	
Standardabweichung <sup>61</sup>									537 €/m <sup>2</sup>	
Variationskoeffizient <sup>62</sup> , rd.									10,3 %	

<sup>59</sup> Arithmetischer Mittelwert

<sup>60</sup> Wert in einer Auflistung von Zahlenwerten, der an der mittleren Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind (Grenze zwischen zwei Hälften).

<sup>61</sup> Wertebereich in dem ca. 68 % der für die genannten Bedingungen zu erwartenden Preise bzw. Werte liegen (annähernde Normalverteilung).

<sup>62</sup> Die hier angegebene Standardabweichung beruht auf einer Schätzung ausgehend von einer Stichprobe. Sie ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

Der Variationskoeffizient ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum Mittelwert. Um das Risiko zu minimieren, dass Vergleichspreise berücksichtigt werden, die aufgrund ungewöhnlicher Umstände oder persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden solche Preise ausgeschlossen, die außerhalb des Intervalls der doppelten Standardabweichung vom arithmetischen Mittelwert liegen. Die Spanne errechnet sich wie folgt

Unterer Spannenwert:  $5.200 \text{ €/m}^2 - 2 \times 537 \text{ €/m}^2 = 4.226 \text{ €/m}^2$

Oberer Spannenwert:  $5.200 \text{ €/m}^2 + 2 \times 537 \text{ €/m}^2 = 6.274 \text{ €/m}^2$

Die vorliegenden Vergleichspreise liegen alle innerhalb dieser Spanne und werden in die Wertermittlung übernommen.

## 6.4.2 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 127

Auswertung: Im Hinblick auf die vorliegenden Vergleiche ergibt sich folgendes Bild:

- Die Vergleichswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 sind nach den Anpassungen mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und können zur Ableitung des Vergleichswerts herangezogen werden.
- Die Merkmale wie Ausstattung, Unterhaltungszustand etc. der jeweiligen Vergleichswohnung sind im Einzelnen nicht bekannt; es wird (soweit nicht anders angegeben) ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen.
- Nach den Anpassungen hinsichtlich der Marktentwicklung, der Lageunterschiede und der individuell abweichenden Merkmale (soweit bekannt) liegen die Vergleichskaufpreise zwischen rd. 4.370 €/m<sup>2</sup> und rd. 5.760 €/m<sup>2</sup> bzw. im arithmetischen Mittel bei rd. 5.200 €/m<sup>2</sup> WF. Der Medianwert beträgt rd. 5.250 €/m<sup>2</sup> WF. Der Variationskoeffizient weist mit rd. 10 % bei einer Standardabweichung der angepassten Kaufpreise von knapp 540 €/m<sup>2</sup> WF auf ein relativ homogenes Preisgefüge hin; bei den einzelnen angepassten Kaufpreisen liegen keine Abweichungen größer oder kleiner der doppelten Standardabweichung vom Mittelwert bzw. sogenannte Ausreißer vor.

Ableitung vorläufiger  
Vergleichswert:

Unter Berücksichtigung des jeweiligen Verkaufszeitpunkts, der Lage- und sonstigen Merkmale der Vergleichswohnungen (soweit bekannt), wird der angemessene (vorläufige) Vergleichspreis als Ausgangswert für die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 127 mit Kellerabteil mit rd. 5.200 €/m<sup>2</sup> WF abgeleitet. Ein Kellerabteil in gängiger Größe und Ausstattung ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da alle wertrelevanten Eigenschaften in der Vergleichswertermittlung angemessen berücksichtigt wurden.

Somit ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 127, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Bauschäden o. Ä. am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum:

71 m <sup>2</sup> WF x 5.200 €/m <sup>2</sup> WF =	369.200 €
Vorläufiger, marktangepasster Vergleichswert, rd.	369.200 €

### 6.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. Bauschäden, Baumängel, besondere Ertragsverhältnisse, unübliche oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichende Merkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr des jeweiligen Grundstücksmarktes entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Reparaturstau: Hinsichtlich der augenscheinlich vernachlässigten Pflege und Instandhaltung, die sich vor allem auf die fällige Grundreinigung, Reparaturen und Renovierung, die über die üblicherweise mieterseitigen bzw. kautionsgesicherten Schönheitsreparaturen hinausgehen, z.B. teilweise Erneuerung der Bodenbeläge (vgl. 3.6.2) sowie die Beseitigung der Putz- und Anstrichschäden im Brüstungsbereich der Loggia (soweit es sich nicht um eine Schadenregulierung des Gemeinschaftseigentums handelt) beziehen, ist ein Abschlag von geschätzt rd. 5.000 € bzw. rd. 70 €/m<sup>2</sup> WF angemessen.

Anmerkung: Die Höhe der Wertminderung entspricht nicht den aufzuwendenden Kosten, sondern der marktgerecht geschätzten Werteinbuße aufgrund des optischen Eindrucks. Der Kostenansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines in der Alterskategorie marktüblich entsprechenden Zustands, generell ohne Berücksichtigung von Modernisierungs- oder wertverbessernden Maßnahmen. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblicherweise kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, liegen voraussichtlich deutlich höher.

Rücklage: Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einer Großwohnanlage aus insgesamt fünf Wohngebäuden, die voneinander unabhängig als wirtschaftliche Einheiten verwaltet werden und ungleiche bauliche Unterhaltungszustände mit eigenen Instandhaltungsrücklagen in unterschiedlicher Höhe aufweisen.

Das gegenständliche, nur in wenigen Bereichen und vor längerer Zeit teilmodernisierte Wohnhaus A, Julius-Haerlin-Straße 4, befindet sich in einem mäßig bis durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand, der Sanierungsmaßnahmen (z. B. wegen Legionellenbelastung) und voraussichtlich Sonderumlagen erfordert. Die Rücklage des Wohnhauses A ist auch mit Blick auf den unzureichenden energetischen Standard zu gering ausgestattet. Ein potentieller Erwerber wird dies bei seiner Kaufpreisfindung berücksichtigen.

Hinsichtlich der bereits beschlossenen und kurzfristig anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen und der zu ihrer Finanzierung zu erwartenden Sonderumlagen ist ein Abschlag von geschätzt 5 % gerechtfertigt.

#### 6.4.4 Vergleichswert Wohnung Nr. 127

Vergleichswert:	Ausgangswert für Eigentumswohnung Nr. 127: (entspr. rd. 5.200 €/m <sup>2</sup> WF)	369.200 €
	Abzug wegen Instandhaltungsstau Wohnung 70 €/m <sup>2</sup> x 71 m <sup>2</sup> WF	- 5.000 €
	Abzug wegen geringer Rücklage 5 % des Ausgangswerts	- <u>18.460 €</u>
		345.740 €
	Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 127, rd. (entspr. rd. 4.873 €/m <sup>2</sup> WF)	346.000 €

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

6.3

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

§

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

St

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

für

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Internetfa

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

an  
Internetfa

### 6.5.3 Besondere objektspezifische Merkmale (BoG)

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. Bauschäden, Baumängel, besondere Ertragsverhältnisse, unübliche oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichende Merkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr des jeweiligen Grundstücksmarktes entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Rücklage: Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einer Großwohnanlage aus insgesamt fünf Wohngebäuden, die voneinander unabhängig als wirtschaftliche Einheiten verwaltet werden und ungleiche bauliche Unterhaltungszustände mit eigenen Instandhaltungsrücklagen in unterschiedlicher Höhe aufweisen.

Das gegenständliche, nur in wenigen Bereichen und vor längerer Zeit teilmodernisierte Wohnhaus A, Julius-Haerlin-Straße 4, befindet sich in einem mäßig bis durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand, der Sanierungsmaßnahmen (z. B. wegen Legionellenbelastung) und voraussichtlich Sonderumlagen erfordert. Die Rücklage des Wohnhauses A ist auch mit Blick auf den unzureichenden energetischen Standard zu gering ausgestattet. Ein potentieller Erwerber wird dies bei seiner Kaufpreisfindung berücksichtigen.

Hinsichtlich der bereits beschlossenen und kurzfristig anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen und der zu ihrer Finanzierung zu erwartenden Sonderumlagen ist ein Abschlag von geschätzt rd. 5 % gerechtfertigt.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## Vergleichswertermittlung TG-Stellplatz Nr. 193

### 6.6.1 Vergleichspreise

Auswertungen

GAA Starnberg:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg wurden durchschnittliche Kaufpreise für Garagen-/Tiefgaragenstellplätze zuletzt im Marktbericht 2019 veröffentlicht. Den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg zufolge, werden Tiefgaragenstellplätze in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert, „*lediglich vereinzelt sind auch Einzelverkäufe festzustellen*“<sup>72</sup>.

Deshalb werden die im Immobilienmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Starnberg veröffentlichten Durchschnittspreise herangezogen. Die aufgeführten Preise wurden aus gesonderten Wiederverkäufen (Einzelverkäufe „E“) sowie aus Wiederverkäufen in Verbindung mit Eigentumswohnungen (Verbundverkäufe „V“) im gesamten Landkreis ermittelt. Jüngere Daten liegen nicht vor, da der Gutachterausschuss Starnberg bislang keine weiteren Marktberichte veröffentlicht hat.

Verkaufs- jahr	Stellplatzart	Einzel- (E)/ Verbund- (V) verkauf	Preisspanne <sup>73</sup> €/Stellplatz	Ø KP €/Stellplatz
2019	TG- Einzel-Stellplatz	E	12.000 - 30.000 (15.000 - 20.000)	18.200
2019	TG- Einzel-Stellplatz	V	10.000 - 40.000 (15.000 - 30.000)	20.000

<sup>72</sup> Immobilienmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Starnberg, Tabelle 3.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, oberirdische Stellplätze

<sup>73</sup> Die Mehrzahl der Verkäufe lag in der Spanne der Klammerwerte.

## 6.6.2 Vergleichspreise TG-Stellplatz Nr. 193 (direkter Vergleich)

**Vergleichspreise:** Bei den Vergleichsangaben für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 127 hat der Gutachterausschuss Starnberg bei Vergleich Nr. 6 ergänzend einen TG-Stellplatz in einer Wohnanlage mit TG annähernd gleichen Baualters mit 15.000 € angegeben; nähere Angaben, z.B. zu Stellplatz-Typ, Zustand u. Ä., fehlen.

Des Weiteren wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses fünf aktuelle Verkäufe von TG-Stellplätzen in Gauting und Gauting-Stockdorf mitgeteilt (Suchkriterien: Wiederverkaufte TG-Stellplätze, Kaufverträge aus 2022 - 2025<sup>74</sup>, alle Gebäude- und Verkaufsarten). Die konkreten Adressen sind der Sachverständigen bekannt; aus Gründen des Datenschutzes dürfen die Angaben jedoch nur anonymisiert wiedergegeben werden.

**Merkmale:** Bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. Kaufdatum, Größe der Wohnanlage, (Einzel-)Lage, ggf. bauliche Ausstattung sowie Zustand etc. weisen die Stellplätze Unterschiede gegenüber dem Wertermittlungsobjekt auf. Soweit vom Gutachterausschuss mitgeteilt, werden die objektspezifischen Angaben in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Die Stellplätze sind unvermietet und liegen in Tiefgaragen im Untergeschoss (UG) bzw. bei Vergleich Nr. 1 in einer Gemeinschaftsgaragen im Erdgeschoss (EG).

Der Vergleich Nr. 1 bezieht sich auf einen kürzlich fertiggestellten Neubau und damit wohl auf einen Erstverkauf. Die restlichen Vergleiche stammen aus Tiefgaragen von Wohnanlagen teilweise deutlich jüngerer Baujahre 1988 - 2017.

Hinsichtlich des baulichen Zustands der Tiefgaragen und Stellplätze - insbesondere zu erforderlichen oder bereits erfolgten Sanierungen, Austausch u. Ä., vor allem bei älteren Tiefgaragen, liegen keine Angaben vor. Erfahrungsgemäß wurden bei Tiefgaragen der Baujahre 1960 - 1990 die (vornehmlich durch Tausalzeintrag beschädigten) Betonstützen und ggf. andere Betonbauteile häufig bereits saniert.

<sup>74</sup> Die Kaufverträge aus 2025 bis zum Stichtag sind noch nicht vollständig ausgewertet.

Nr.	Kauf datum	Baujahr	Geschosslage	Anzahl WE bzw. Stellplätze <sup>75</sup>	Vermietung	Kaufpreis <sup>76</sup> €	Angaben GAA und Eindruck von außen <sup>77</sup>
1	01.2025	2024	Garage/EG	14	frei	25.000	Gauting, Ausfahrt zur Straße mit Durchgangsverkehr, Neubau
2	12.2024	2017	TG/UG	k. A.	frei	20.000	Gauting, Ausfahrt zur Wohnstraße
3	04.2024	2016	TG/UG	11 WE	frei	15.000	Gauting, Ausfahrt zur viel befahrenen Durchgangsstraße
4	12.2023	1988	TG/UG	33 WE	frei	20.500	Stockdorf, Ausfahrt zur Wohnstraße
5	03.2023	1995	TG/UG	k. A.	frei	17.000	Gauting, Ausfahrt zur Wohnstraße
6	02.2022	1970	TG/UG	k. A.	vermietet	15.000 €	Stockdorf, Ausfahrt zum Wohnweg
<b>Mittelwert<sup>78</sup></b>						<b>19.500 €/Stellplatz</b>	
Median <sup>79</sup>						20.000 €/Stellplatz	
Standardabweichung <sup>80</sup>						3.808 €/Stellplatz	
Variationskoeffizient <sup>81</sup> , rd.						19,5 %	

<sup>75</sup> WE = Wohneinheiten, k. A. = keine Angabe

<sup>76</sup> Angaben Gesamt- und Einzelkaufpreise gem. Kaufpreissammlung Gutachterausschuss (GAA) Starnberg

<sup>77</sup> Angaben zu Lage und ggf. zu Gebäudeart und Zustand nach äußerem Eindruck

<sup>78</sup> Arithmetischer Mittelwert

<sup>79</sup> Wert in einer Auflistung von Zahlenwerten, der an der mittleren Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind (Grenze zwischen zwei Hälften).

<sup>80</sup> Wertebereich in dem ca. 68 % der für die genannten Bedingungen zu erwartenden Preise bzw. Werte liegen (annähernde Normalverteilung).

<sup>81</sup> Die hier angegebene Standardabweichung beruht auf einer Schätzung ausgehend von einer Stichprobe. Sie ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

Der Variationskoeffizient ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum Mittelwert. Um das Risiko zu minimieren, dass Vergleichspreise berücksichtigt werden, die aufgrund ungewöhnlicher Umstände oder persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden solche Preise ausgeschlossen, die außerhalb des Intervalls der doppelten Standardabweichung vom arithmetischen Mittelwert liegen. Die Spanne errechnet sich wie folgt

Unterer Spannenwert:  $19.500 \text{ €} - 2 \times 3.808 \text{ €} = 11.884 \text{ €/Stellplatz}$

Oberer Spannenwert:  $19.500 \text{ €} + 2 \times 3.808 \text{ €} = 27.1166 \text{ €/Stellplatz}$

Die vorliegenden Vergleichspreise liegen alle innerhalb dieser Spanne und werden in die Wertermittlung übernommen.

### 6.6.3 Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 193

**Ausgangswert:** Das Preisniveau von Kfz.-Stellplätzen ist im Wesentlichen vom Stellplatztyp und -größe, dem Stellplatzangebot im näheren Umfeld sowie dem Baualter und Zustand der Tiefgarage bzw. des Garagengebäudes abhängig.

Unter Berücksichtigung der Art des Stellplatzes, der Lage und Parkraumsituation vor Ort und des guten baulichen Zustands des Garagengebäudes wird der Ausgangswert für den ebenen Kfz-Stellplatz Nr. 193 im Hochparterre des Garagengebäudes, mit rd. 19.500 € abgeleitet.

**Marktanpassung:** Erfahrungsgemäß verläuft die Marktentwicklung bei Tiefgaragen und Garagengebäuden der älteren Baujahrklassen nur mit geringen Preisschwankungen. Preisbestimmend sind neben der Verfügbarkeit, vor allem der Stellplatztyp und der Bauzustand. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen ebenen Stellplatz in durchschnittlicher Größe, der gut angefahren und ausgeparkt werden kann und im Hochparterre eines weitgehend „frisch“ sanierten Garagengebäudes liegt, das zudem hell belichtet und auch fußläufig gut zugänglich ist.

Nach den Recherchen bei Immoscout wurden zum Stichtag in der gegenständlichen Wohnanlage im Fall Nr. 3 ein TG-Stellplatz für 13.500 € zusammen mit einer Eigentumswohnung angeboten (Vgl. 6.3). Zwei weitere Annoncen nennen Angebotspreise für TG-Stellplätze in Gauting von 20.000 € (Baujahr 1968) und 37.000 € (Baujahr 1993), beide ebenfalls im Zusammenhang mit einer Eigentumswohnung.

Aus sachverständiger Sicht ist eine Marktanpassung im vorliegenden Fall entbehrlich.

**Vermietung:** Bei Vergleich Nr. 6 ist der Stellplatz vermietet. Einzeln vermietete Kfz.-Stellplätze, die nicht zusammen mit einer Wohnung vermietet sind, können üblicherweise mit einer einmonatigen Frist gekündigt werden. Da keine Angaben zur Art der Vermietung vorliegen, entfällt eine Anpassung.

Objektspezifische

Merkmale:

Zu der im gegenständlichen Garagengebäude H anstehenden Sanierung der Außentreppe und der Fassadenplatten liegen zum Wertermittlungsstichtag noch keine konkreten Kosten- und Finanzierungsangaben vor (vgl. 4.1.5.3 Eigentümerbeschlüsse). Ein potentieller Erwerber dürfte deshalb das Finanzierungsrisiko in seine Kaufpreisüberlegungen einbeziehen. Demnach ist zur Wertermittlung ein Abschlag in Höhe von ca. 3 % angemessen, weitere objektspezifische Anpassungen sind nicht erforderlich.

Die Höhe der Wertminderung entspricht nicht der möglicherweise aufzuwendenden Kostenbeteiligung, sondern der sachverständig geschätzten Werteinbuße aufgrund der noch nicht abschätzbaren Restsanierung.

Vergleichswert:

Ausgangswert	19.500 €
abzgl. Finanzierungsrisiko, ca. 3 %	- 585 €
	18.915 €
Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 193, rd.	19.000 €

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

## **7** Verkehrswerte

### **7.1** Zusammenfassung/Beurteilung

Objektart und Lage: Der vorliegende Fall betrifft eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung und [REDACTED] sowie einen Tiefgaragenstellplatz in einer Großwohnanlage auf einem durchgrünten rd. 1,4 ha großen Grundstück in zentrumsnaher Ortslage in Gauting mit durchschnittlicher Infrastruktur und Verkehrsanbindung (S-Bahnhof noch im Gehbereich).

Wohnanlage: Die Mitte/Ende der 1960er Jahren errichtete Wohnanlage umfasst drei 6-geschossige Wohnhäuser (A, B, C) und zwei 3-geschossige längsgestreckte Mehrfamilienhäuser (D/E, F/G), die locker im Grundstück platziert sind und über interne Wohnwege von den Ortsstraßen, die das Grundstück auf drei Seiten umschließen, erschlossen werden. Die Häuser sind jeweils voll unterkellert und mit Flachdach gedeckt. Des Weiteren gehören zur Anlage ein Garagengebäude (H) mit Hochparterre und Untergeschoss sowie eine Reihengaragenzeile mit Trafostation.

Die zunächst zur Vermietung vorgesehenen Gebäude wurden 1998 in Eigentumseinheiten aufgeteilt: 143 Eigentumswohnungen und eine Arztpraxis sowie 46 Kfz.-Stellplätze im Garagengebäude und 7 Reihengaragen; an weitere 15 oberirdische Stellplätze wurden Sondernutzungsrechte vergeben.

Wohnhaus A/

Julius-Haerlin-Str. 4:

Das sechsgeschossige Wohngebäude A ist von der Nordseite über einen nicht barrierefreien Zugang zum mittig angeordneten Treppenhaus mit Aufzugsanlage erschlossen. Das Haus weist eine für die Bauzeit charakteristische Fassadengestaltung und Architektur mit durchschnittlicher Ausstattung auf. Der augenscheinliche Gesamteindruck ist durchschnittlich mit vereinzelt, z.T. vor längerer Zeit durchgeführten Modernisierungen (Heizung, Fenster, Haustür) und fälliger Erneuerung der Treppenhaus- und Fassadenanstriche. Die zur allgemeinen Nutzung der Bewohner dienenden Gartenflächen sind gepflegt. Das Wohnhaus A und die Wohnungen sind nicht barrierefrei.

#### Bewirtschaftung

##### Wohnhaus A:

Die Rücklagen für das Wohnhaus A, das als wirtschaftliche Einheit relativ eine eigene Rücklage ansammelt und verwaltet, fallen mit knapp 46.000 € (Endbestand zum 31.12.2024) niedrig aus. Ab 2025 wird die Rücklagenzuführung für das Haus Julius-Haerlin-Straße 4 auf 30.000 € jährlich erhöht. Zur Finanzierung von größeren Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen dürften Sonderumlagen zu erwarten sein.

##### Wohnung Nr. 127:

Die 3-Zimmer-Wohnung mit rd. 71 m<sup>2</sup> WF liegt im 3. OG mit Loggia an der Süd-Ost-Ecke des Wohnhauses und ist nach Süden und Osten zum Garten ausgerichtet. Die Wohnung ist gut geschnitten und funktionell gegliedert, die Zimmer sind über die Eingangsdiele mit Flur erschlossen; die Belichtung und Belüftung (auch Querlüftung) der Wohn- und Schlafräume sind gut. Dagegen sind das teilmodernisierte Bad und das separate WC innenliegend, beengt und nur unzureichend zu entlüften (veraltete „freie“ Lüftung). Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 129 mit üblicher Größe.

Die Ausstattung der Wohnung stammt noch z.T. aus der Bauzeit in den 1960er Jahren, Bad und WC wurden vor ca. 30 Jahren teilmodernisiert; die Bodenbeläge in den Schlafräumen wurden zwischenzeitlich durch Parkett oder Laminat erneuert. Die Sanitärausstattungen sind teilweise veraltet bzw. abgenutzt und entsprechen insgesamt nicht mehr dem Zeitgeschmack am Wertermittlungstichtag.

Neben Reinigungsdefiziten weist der Bau- und Pflegezustand der Wohnung Renovierungs- und Instandhaltungsrückstand und einen Feuchte- bzw. Putzschaden im Brüstungsbereich der Loggia auf.

#### Bewirtschaftung

##### Wohnung Nr. 127:

Die Wohnung ist vermietet, detaillierte Angaben zum Mietverhältnis liegen nicht vor oder werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht. Da die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den mietfreien Zustand erfolgt, bleibt das Mietverhältnis bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Die monatliche Hausgeld-Vorauszahlung beträgt 340 € bzw. rd. 4,79 €/m<sup>2</sup> WF und liegt im Vergleich mit anderen Wohnanlagen gleichen Baujahrs und Bautyps im oberen üblichen Bereich. Der Wirtschaftsplan 2025 vom 16.09.2025 (nach dem Stichtag) sieht ab November 2025 rückwirkend für das Jahr 2025 eine Erhöhung

des monatlichen Hausgelds auf 404 € bzw. 5,69 €/m<sup>2</sup> WF vor. Aufgrund der niedrigen Instandhaltungsrücklage des Wohnhauses A, sind zur Finanzierung von größeren Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen wohl Sonderumlagen nötig.

Der Zahlungsrückstand aus Jahresabrechnungen und Hausgeldforderungen beläuft sich für die Wohnung Nr. 127 zum Stichtag, dem 08.08.2025, auf rd. 27.000 €.

Anmerkung:

Im November 2023 wurde beim Amtsgericht Starnberg Wohngeldklage eingereicht; das Verfahren wurde mit einem Anerkenntnisurteil abgeschlossen. Seit März 2025 laufen Mietpfändungen (insgesamt rd. 6.000 € - ohne konkrete Zuordnung zu den einzelnen Eigentumseinheiten).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Inte etfa

rumtsverfahren



Anmerkung: Im November 2023 wurde beim Amtsgericht Starnberg Wohngeldklage eingereicht; das Verfahren wurde mit einem Anerkenntnisurteil abgeschlossen. Seit März 2025 laufen Mietpfändungen (insgesamt rd. 6.000 € - ohne konkrete Zuordnung zu den einzelnen Eigentumseinheiten).

Marktgängigkeit und Marktausblick: Wohnungen dieser Art (3-Zimmer-Wohnung [REDACTED]) und Größe in Gauting mit S-Bahn-Anschluss zur Landeshauptstadt München sind begehrt, allerdings sind hinsichtlich der Größe der Wohnanlage und des energetischen Standards des Wohnhauses längere Verwertungszeiten zu erwarten.

Mit Blick auf die beträchtlichen Zuzugstendenzen in der gesamten Metropolregion München, den weiterhin hohen Bedarf nach „bezahlbarem“ Wohnraum und die derzeit moderaten Finanzierungskosten kann wohl mit andauernder Nachfrage nach Wohnimmobilien dieser Art und stabilen Preisen gerechnet werden.

Bewertung: Die Verkehrswerte für die beiden Wohnungen und den Kfz.-Stellplatz werden aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet und folgende Einzelwerte ermittelt.

Bei der Ableitung der einzelnen Werte wurden die wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere die Marktgegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag und die individuell wertbeeinflussenden Eigenschaften der Bewertungsobjekte, hinreichend berücksichtigt; weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2025  
Wohnung Nr. 127 mit SNR am Kellerabteil Nr. 129  
(Vgl. 6.4.4) rd. 346.000 €  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
TG-Stellplatz Nr. 193  
(Vgl. 6.6.3) rd. 19.000 €

---

## 7.2 Verkehrswerte

§ 194 BauGB: *„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Hinweis zum ZV: Abweichend zur vorgenannten Definition des Verkehrswertes und den Bestimmungen der ImmoWertV (§ 6 Abs. 2) werden Wertbeeinflussungen aus Abteilung II des Grundbuches im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Demnach bezieht sich der Verkehrswert i. S. § 74 a Abs. 5 ZVG grundsätzlich auf das unbelastete Objekt, frei von eventuell wertbeeinflussenden Lasten und Rechten sowie sonstigen öffentlichen oder privatrechtlichen Beschränkungen.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren



## Anlage 1: Abkürzungen

II. BV	= Zweite Berechnungsverordnung (bis 24.11.2003)
AWM	= Wertminderung wegen Alters
BauGB	= Baugesetzbuch (ab 01.07.1987)
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
BayBO	= Bayerische Bauordnung
BetrKV	= Betriebskostenverordnung (seit 25.11.2003)
BPlan	= Bebauungsplan
DG	= Dachgeschoss
DH, DHH	= Doppelhaus, Doppelhaushälfte
ebf.	= erschließungsbeitragsfrei
ebp.	= erschließungsbeitragspflichtig
EFH	= Einfamilienhaus
EG	= Erdgeschoss
ETW	= Eigentumswohnung
Flst., Flste.	= Flurstück, Flurstücke
FNP	= Flächennutzungsplan
GAA	= Gutachterausschuss
GF	= Geschossfläche
GFZ	= Geschossflächenzahl
GND	= Gesamtnutzungsdauer
GR	= Grundfläche
GRZ	= Grundflächenzahl
ImmoWertV	= Immobilienwertermittlungsverordnung (aktuell seit 01.01.2022)
KAG	= Kommunalabgabengesetz
KG	= Kellergeschoss
MEA	= Miteigentumsanteil
NF	= Nutzfläche (meist gewerbliche NF)
OG	= Obergeschoss
RH	= Reihenhaushaus
RND	= Restnutzungsdauer
SE	= Sondereigentum
SNR	= Sondernutzungsrecht
TE	= Teileigentum
TG	= Tiefgarage
UG	= Untergeschoss
WE	= Wohnungseigentum
WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
WertR	= Wertermittlungsrichtlinien
WF	= Wohnfläche
WGF	= Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	= Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	= Wohnflächenverordnung
WW	= Warmwasser

## Anlage 2: Übersichtsplan

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



### Anlage 3: Ortsplanausschnitt Gauting

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

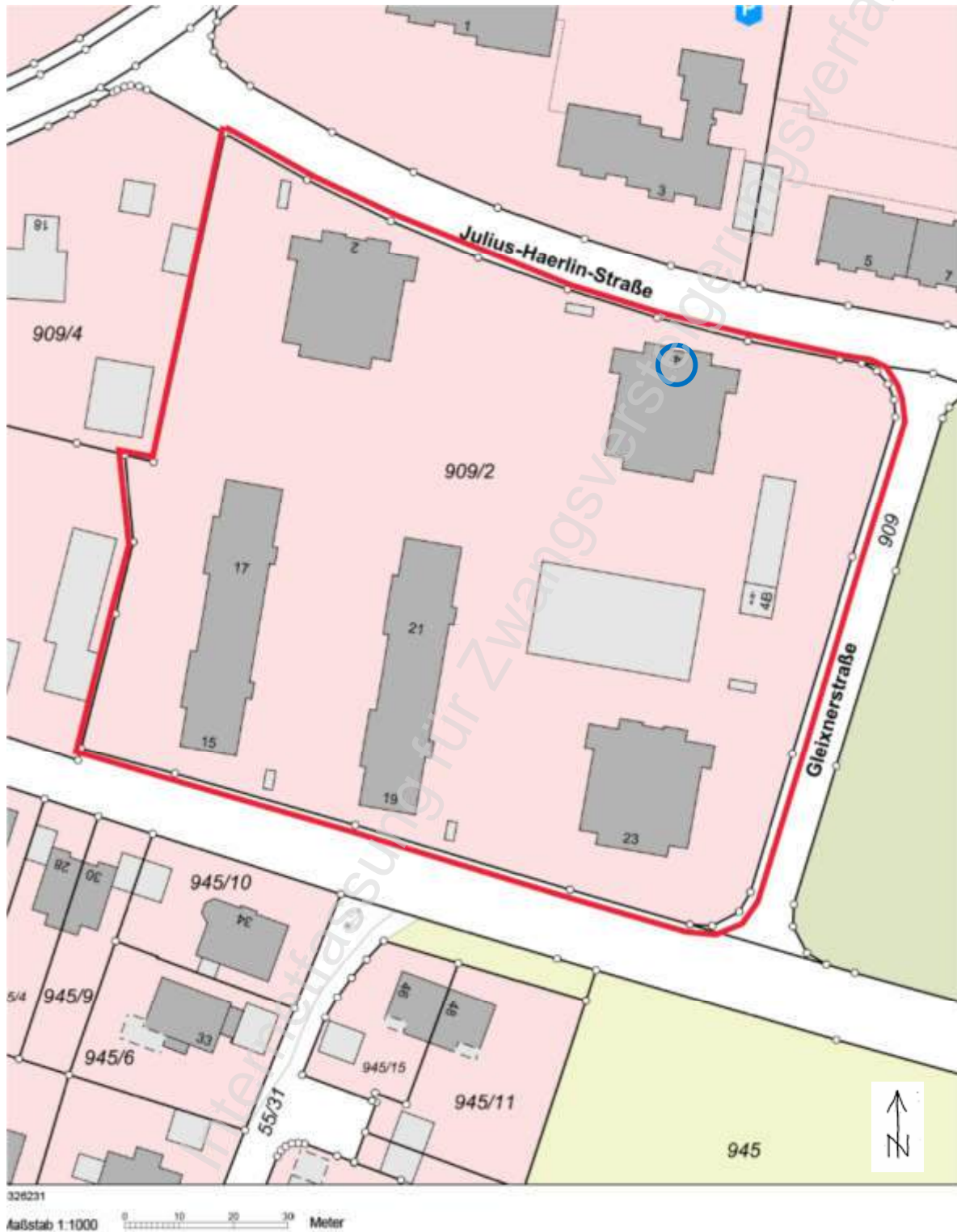
Das Wohnanlagengrundstück Flst. 88 ist rot eingrahmt und Die Lage des Wohnhauses Julius-Haerlin-Straße 4, in dem die gegenständlichen Wohnungen Nr. 127 und [REDACTED] liegen, ist blau markiert.



#### Anlage 4: Lageplan (Digitale Flurkarte)

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Wohnanlagengrundstück Flst. 909/2 ist rot eingerahmt und die Lage des gegenständlichen Wohnhauses Julius-Haerlin-Straße 4 mit einem blauen Kreis markiert.



## Anlage 5: Luftbild

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)  
Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Das Wohnhaus Julius-Haerlin-Straße 4 (Haus A der Wohnanlage) ist blau gekennzeichnet und die Lage der gegenständlichen Wohnungen Nr. 127 [REDACTED] mit einem blauen Pfeil markiert.

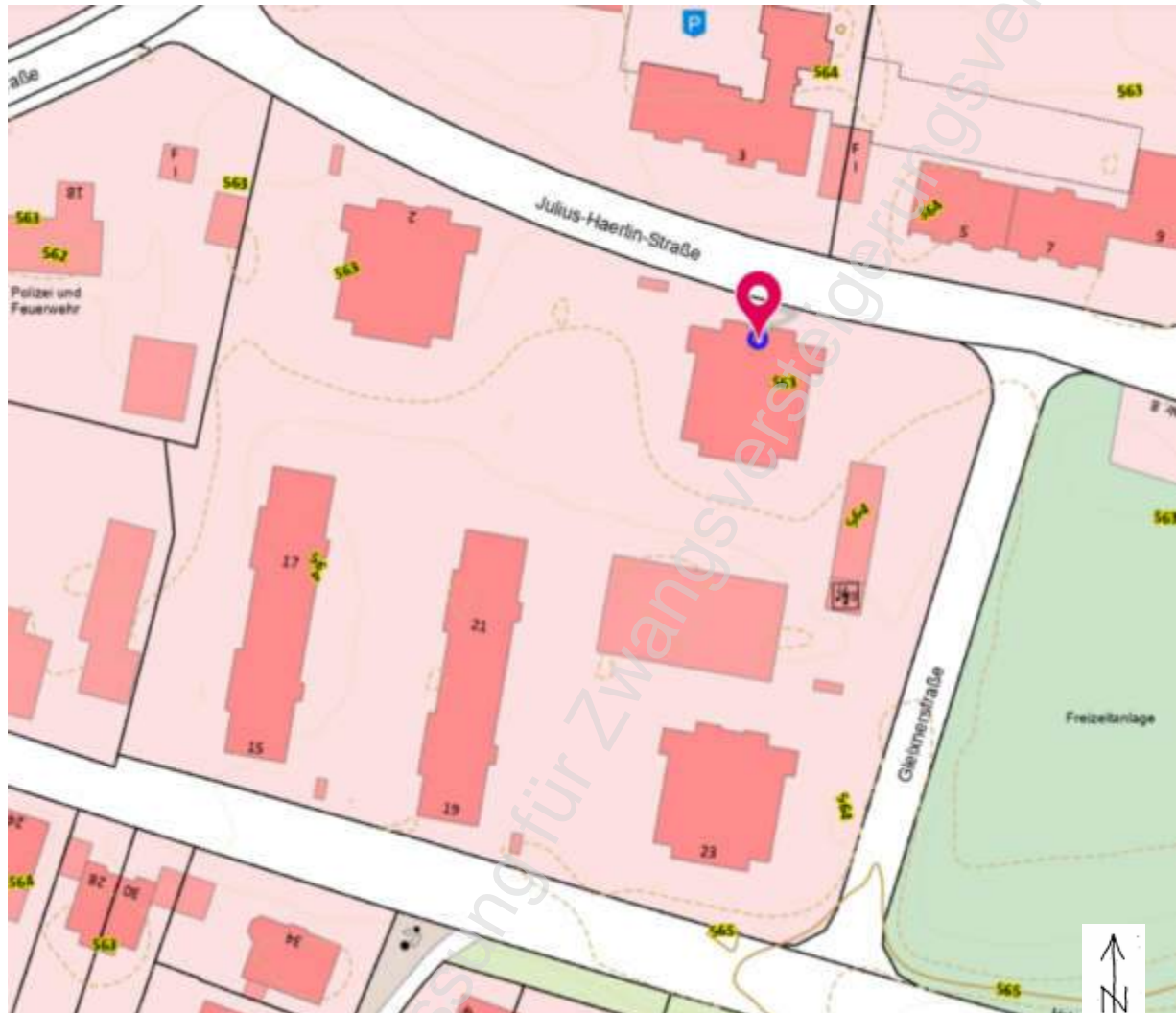
Die Transformatorenstation (roter Kreis) am Ende der Garagenzeile an der Gleixnerstraße liegt nördlich der Zufahrtsrampen zum Garagengebäude und ist Nr. 4B benannt.



## Anlage 6: Gelände und Höhen

© Geofachdaten: GeoLIS Landratsamt Starnberg,  
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung  
Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

**Das Wohnhaus Julius-Haerlin-Straße 4 (Haus A der Wohnanlage) ist rot gekennzeichnet.**



**Anlage 7: Lageplan zur Abt. II/2 zum Transformatorstationsrecht**

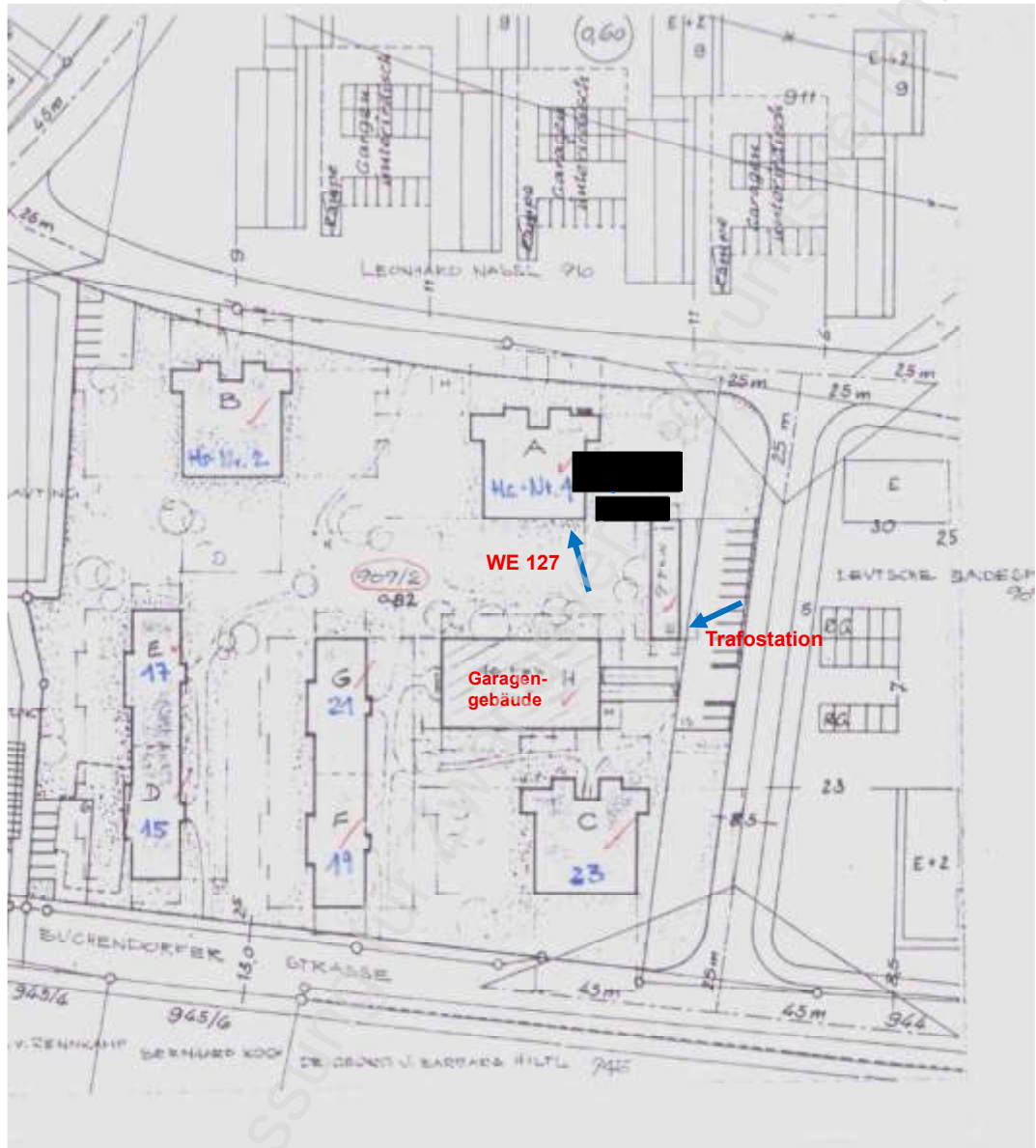
Bezug auf Bewilligungsurkunde vom 17.02.1969 (vgl. 2.1 - 2.3)

Der Lageplan zur Bewilligungsurkunde stellt die mit TH 7606 kennzeichnete Transformatorstation (roter Pfeil) am südlichen Ende der Garagenzeile an der Gleixnerstraße dar.



**Anlage 8: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Lageplan**

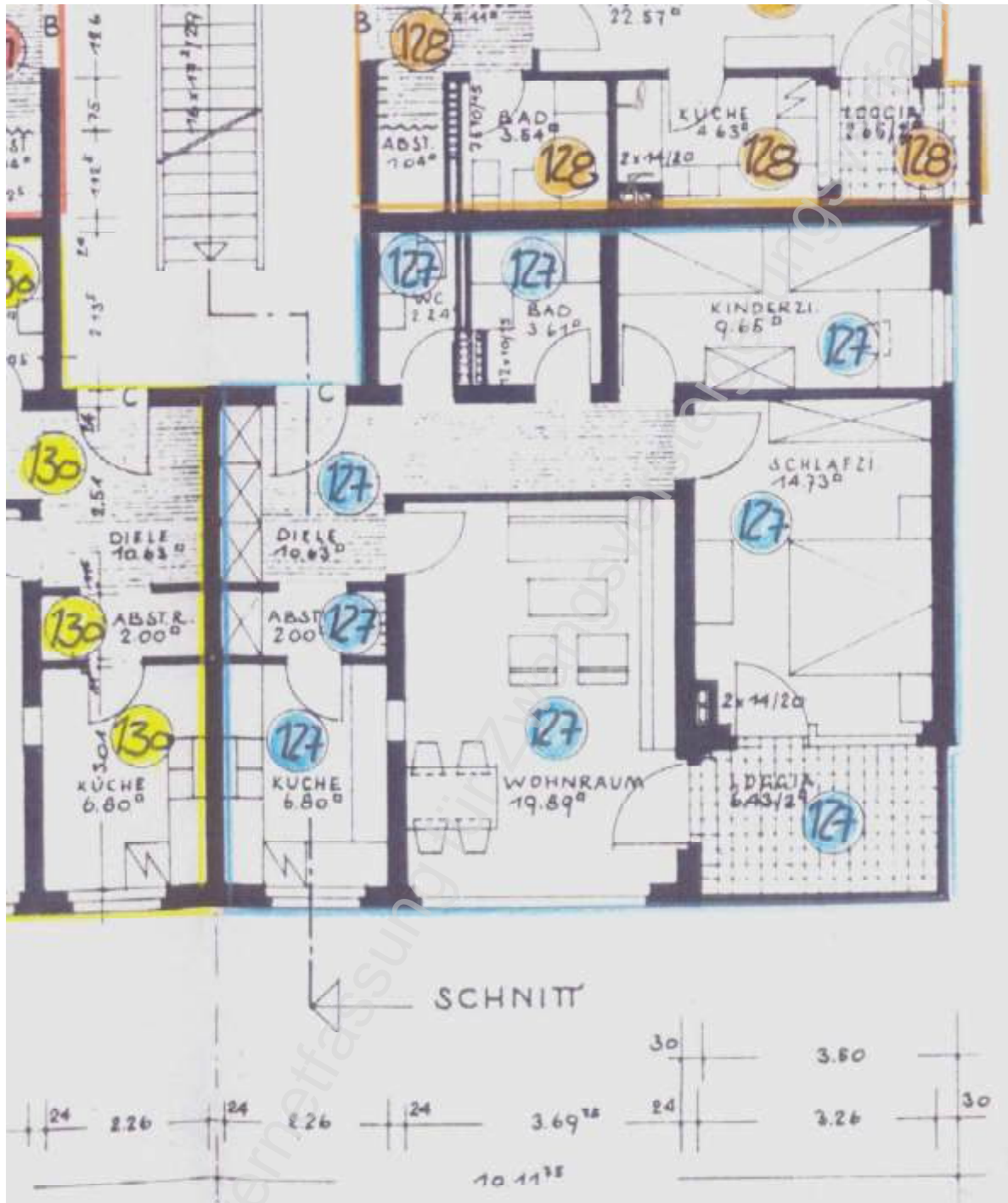
**Lageplan mit beigefügter Bezeichnung der Haus-Nummern und Kennzeichnung der Wohnungen Nr. 127 und Nr. 128, der Trafostation und des Garagengebäudes mit Bewertungsobjekt Garagenplatz Nr. 193**





**Anlage 9b: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit 3-Zi.-Eck-Wohnung Nr. 127**

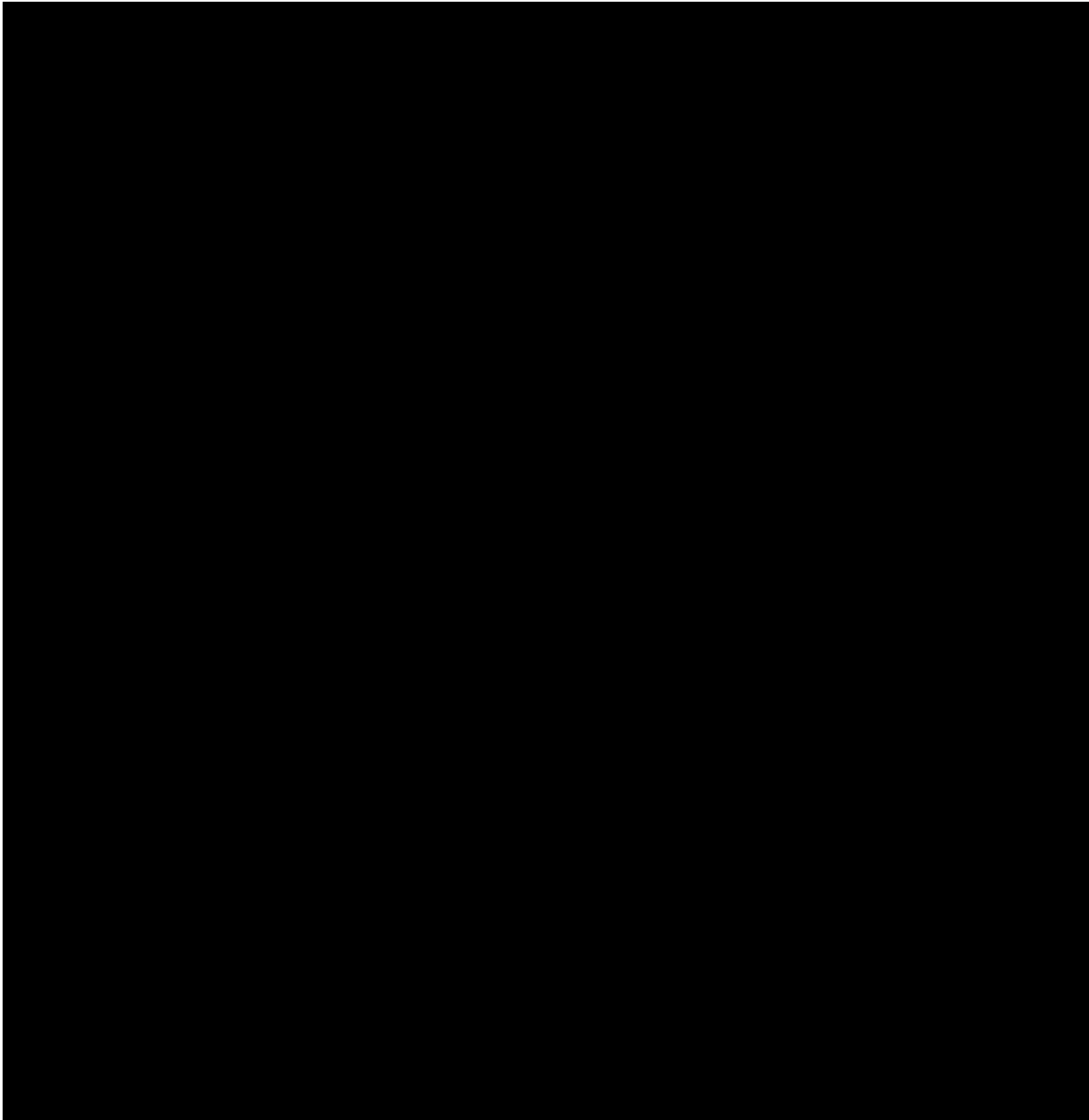
**Lage: 3. OG, vom Treppenaufgang aus gesehen links (blau markiert)**



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ren

Intern



**Anlage 10b:Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kellerabteil Nr. 129 (SNR)**

**Sondernutzungsrecht (SNR) an Kellerabteil Nr. 129 für Wohnung Nr. 127**

**Lage: KG, vom Aufzug bzw. Treppenabgang aus gesehen rechts  
(blau markiert)**

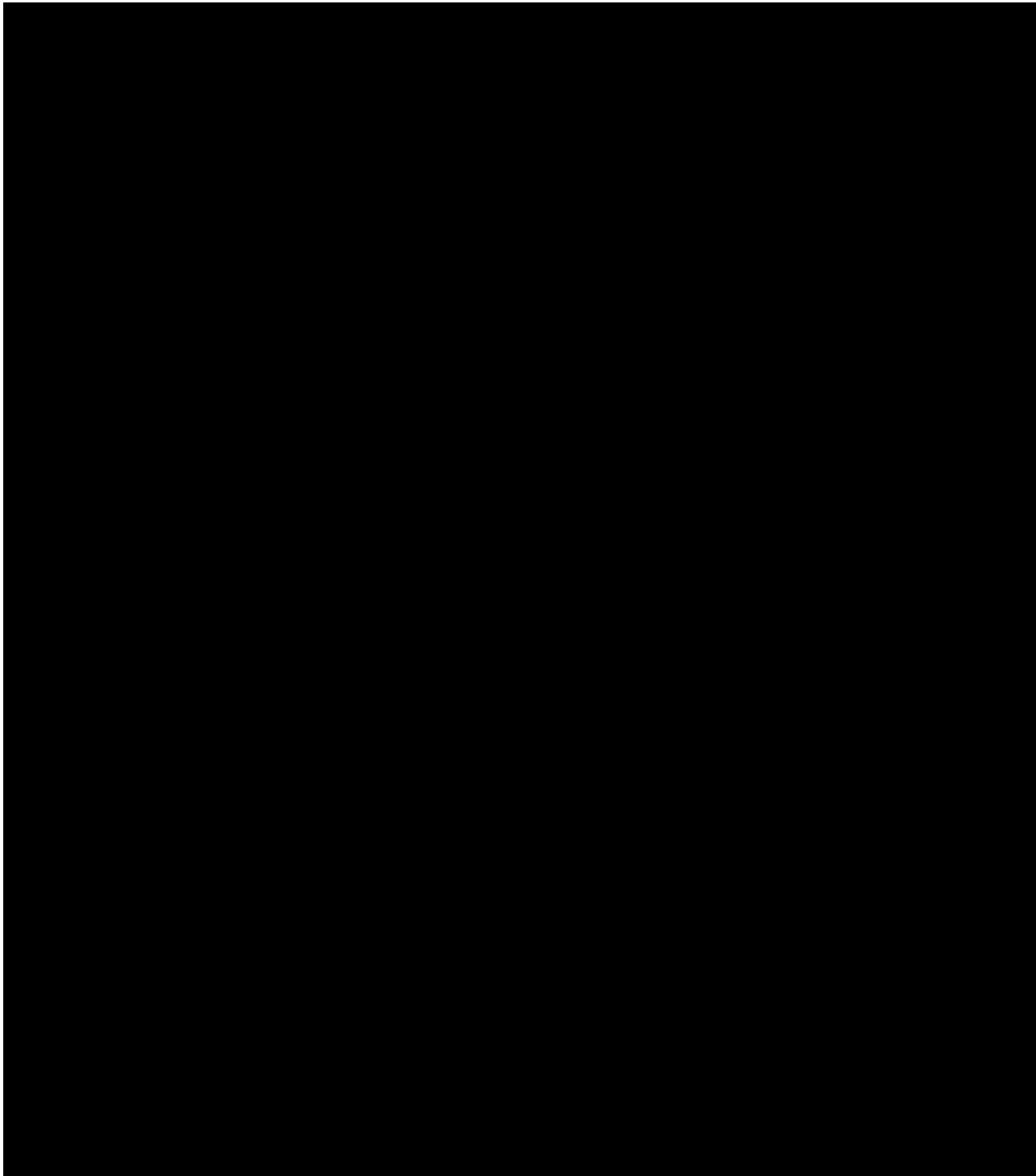


[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

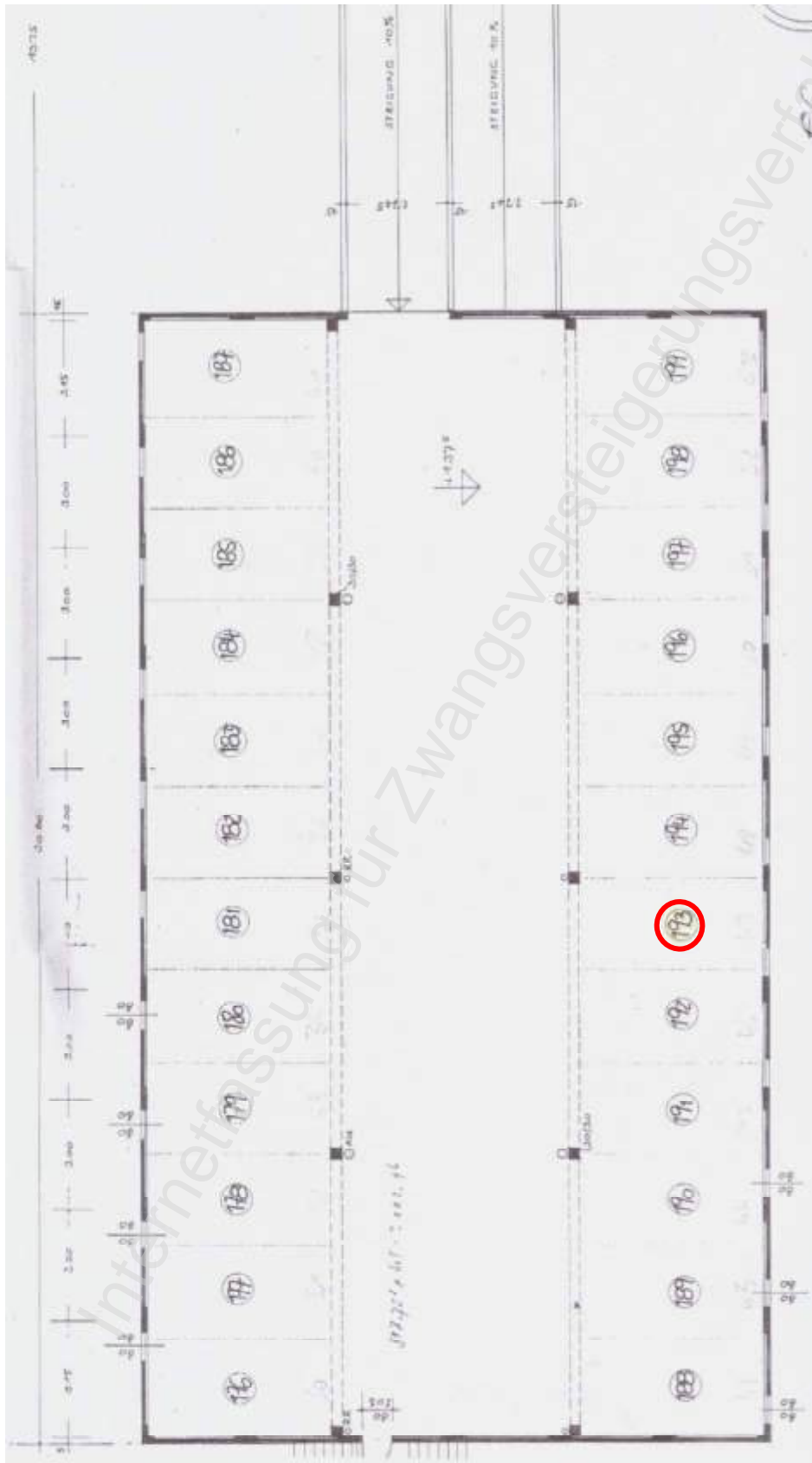
ren



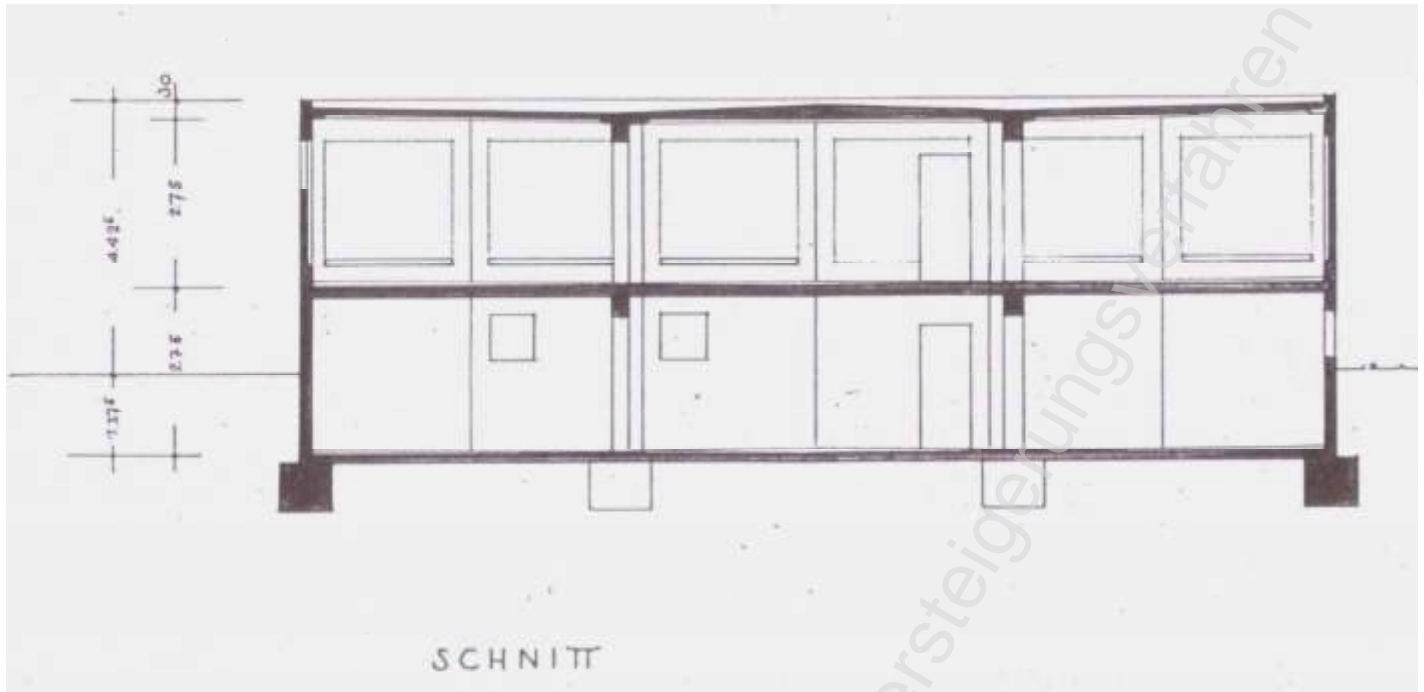


**Anlage 12: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Garagengeb./EG und Stellplatz Nr. 193**

**Lage: EG/Hochparterre, von Auffahrtsrampe aus gesehen links Mitte  
(rot markiert)**



**Anlage 13: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Schnittzeichnung Garagengebäude**



**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

**- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -**



Blick von der Julius-Haerlin-Str. auf die Nord- u. Westseite Haus Nr. 4 (Haus A)



Blick von der Julius-Haerlin-Str. von Nordosten auf Nord- bzw. Eingangsseite

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Blick von Südwesten auf die Südseite des Hauses J-H-Str. 4 (Haus A), im 3. OG Eckwohnung Nr. 127 mit Loggia (mit Pfeilen markiert)

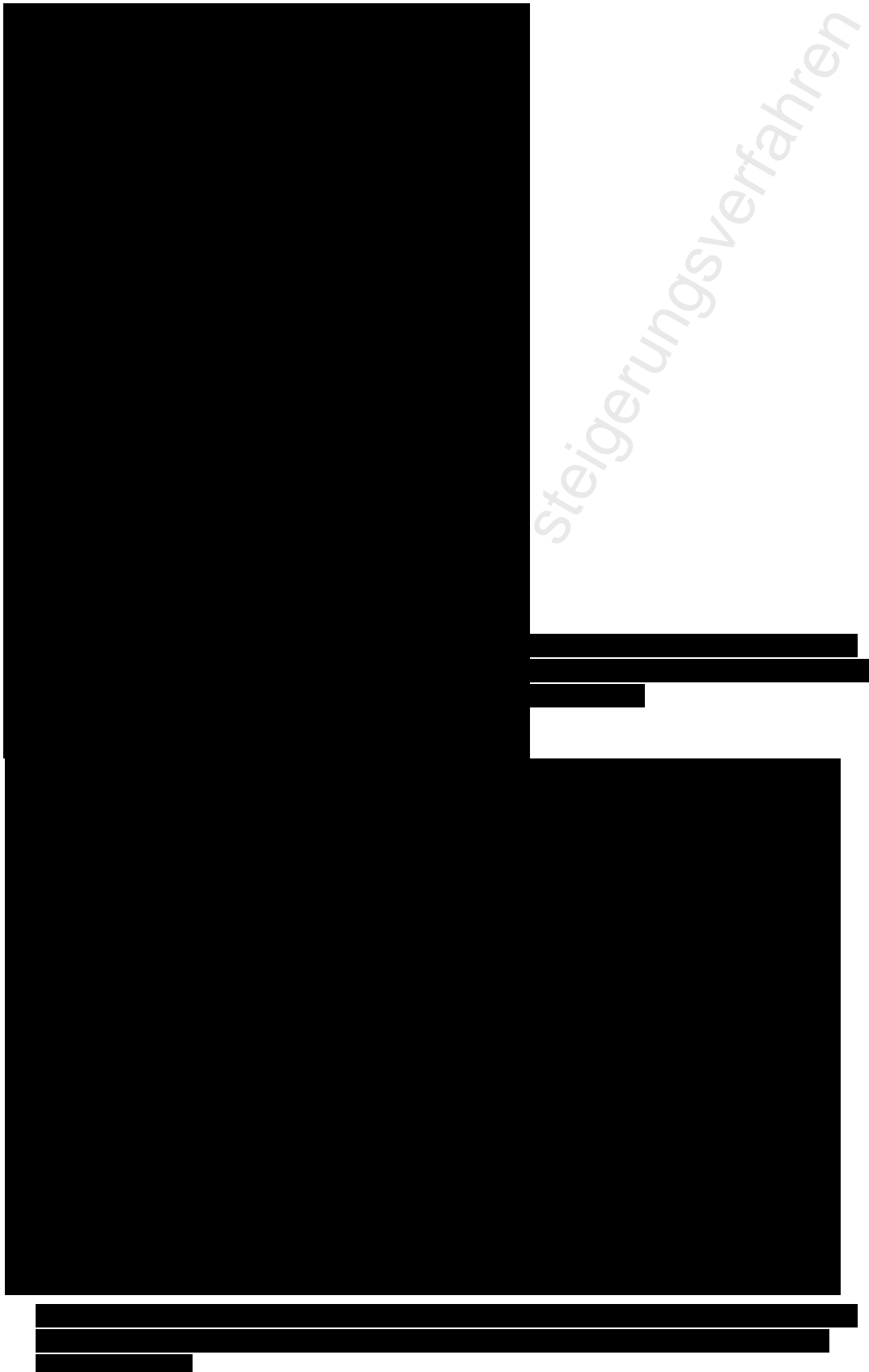


Blick von Südosten auf die 3-Zimmer-Eckwohnung Nr. 127 mit Loggia im 3. OG (mit Pfeilen markiert)

---

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Blick auf die Süd-West-Ecke des Hauses J-H-Str. 4 (Haus A), im Hintergrund Wohnanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite



Blick auf die Westfassade des Hauses J-H-Str. 4 (Haus A)

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Blick von Nordost auf den Spielplatz im Grundstücksinnern der Wohnanlage, rechts im Bild Südostecke des Hauses J-H-Str. 2 (Haus B), im Hintergrund Buchendorfer Str. 17 (Haus E), links Hausecke Buchendorfer Str. 21 (Haus G)



Blick von Osten (Gleixnerstr.) auf die Gartenanlagen und den Zugangsweg zu den Häusern Buchendorfer Str. 19, 21 (Haus F, G) und 23 (Haus C)

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Blick von Südost auf die Gartenanlagen Südostecke des Hauses J-H-Str. 4 (Haus A)



Blick von Osten (Gleixnerstr.) auf die Gartenanlagen und den Zugangsweg zu den Häusern Buchendorfer Str. 19, 21 (Haus F, G) und 23 (Haus C)

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Blick von der Gleixnerstraße auf die Ostseite des Hauses J-H-Str. 4 (Haus A) bzw. auf die Reihengaragen



Blick vom Zufahrtsweg auf der Ostseite auf die Einfahrtsrampen des Garagengeb. H

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Blick von Südwesten vom Weg auf der Südseite auf die rückwärtige bzw. Südfassade des Garagengebäudes H mit Außentreppe



Blick auf die beschädigte Südfassade des Garagengebäudes H

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Blick auf die beschädigte Außentreppe zum Garagengebäude H auf der Südseite



Blick im Hochparterre des Garagengebäudes H auf den Stellplatz Nr. 31, der dem Stellplatz Nr. 193 laut Aufteilungsplan entspricht

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

**- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -**



Blick von Süden auf den Zugangsweg von der Gleixnerstraße im Vordergrund und die Zufahrtsstraße, die zu den Parkplätzen im Freien (je mit Sondernutzungsrecht) sowie zu den Reihengaragen und zum Garagengebäude führt.



Blick von der Gleixnerstraße auf die Ostseite des Hauses J-H-Str. 4 (Haus A) bzw. die Reihengaragenzeile

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Blick von Osten auf die Trafostation (Gleichnerstr. 4B)) am südlichen Ende der Reihengaragenzeile



Hauseingang Wohnhaus Julius-Haerlin-Straße 4 (Haus A)

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Hauseingang Wohnhaus Julius-Haerlin-Straße 4 (Haus A) von innen



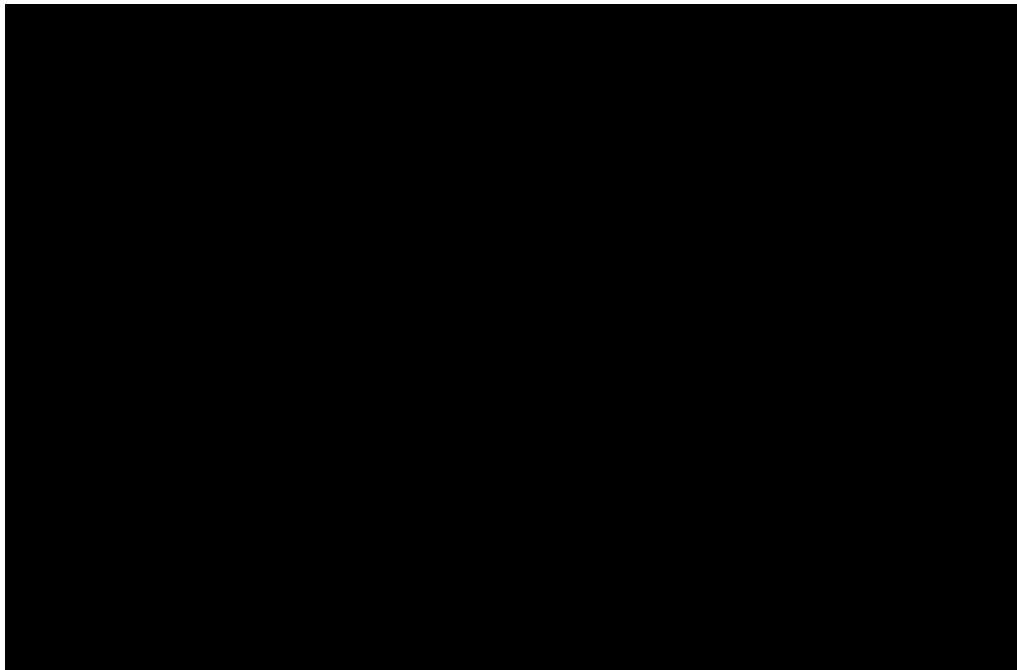
Blick ins Treppenhaus,  
rechts Aufzugsanlage

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -

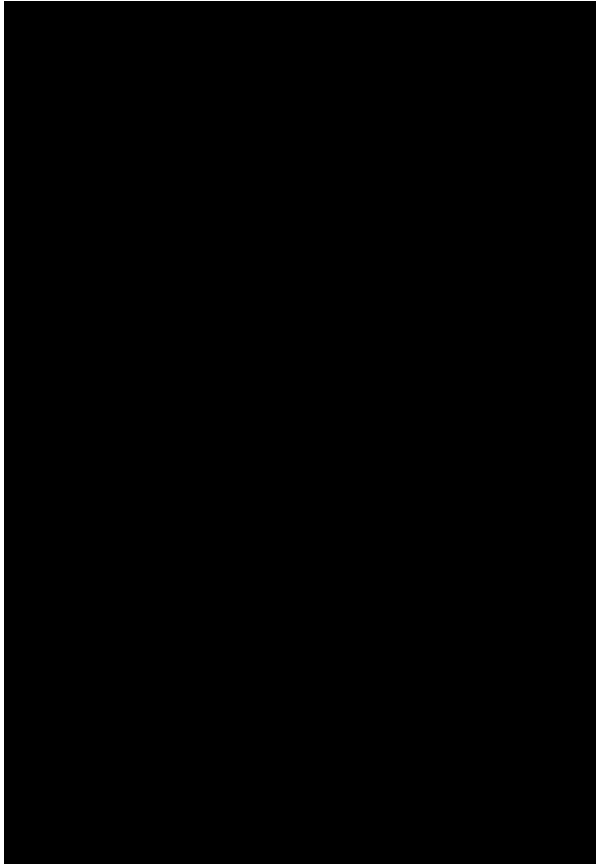


Im Treppenhaus im 3. OG Blick auf die Wohnungstür 3-Zimmer-Wohnung Nr. 127



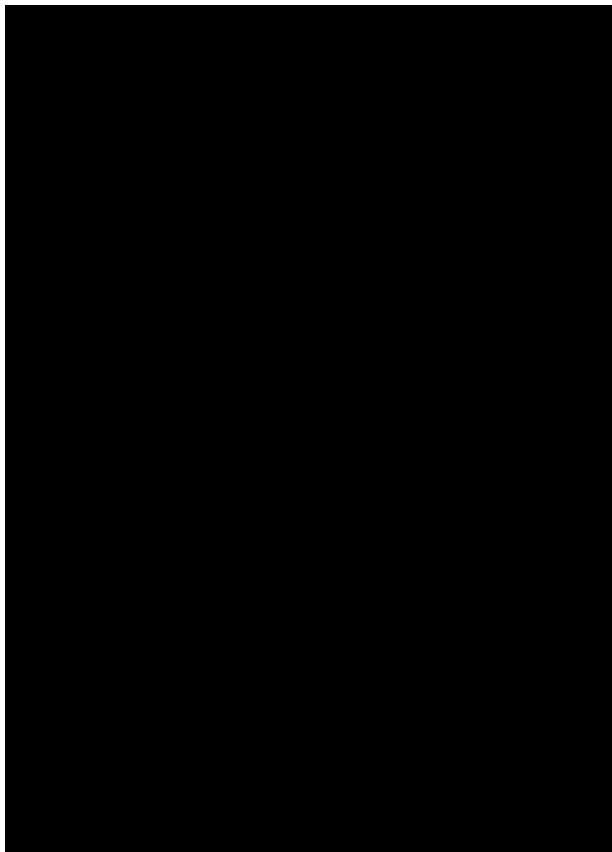
**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



steigerungsverfahren

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

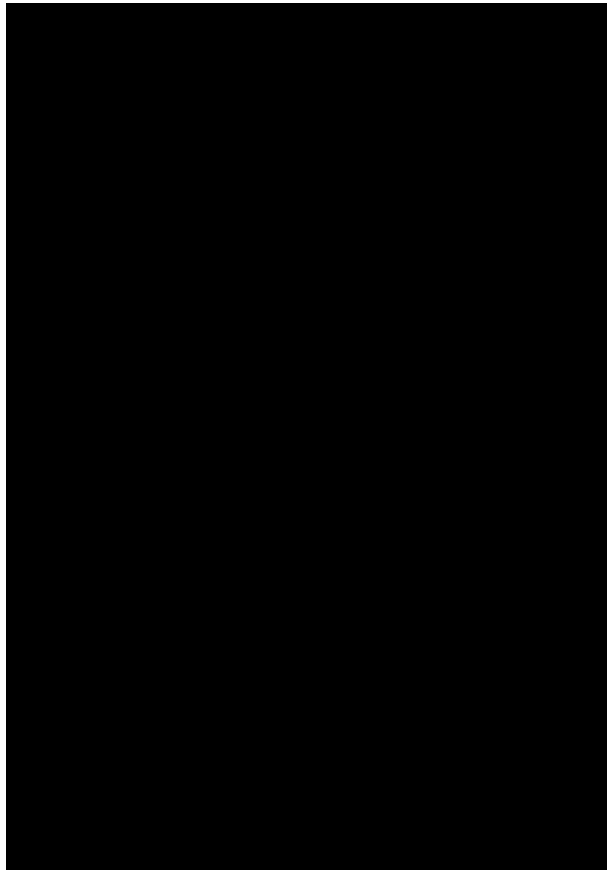


[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

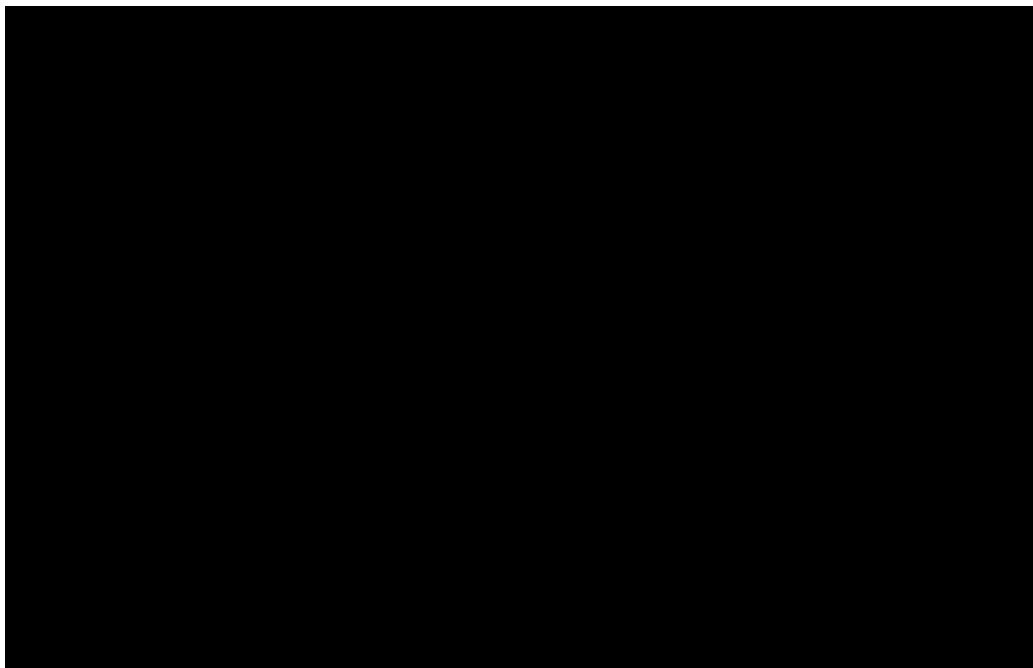
**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Versteigerungsverfahren

[REDACTED]  
[REDACTED]

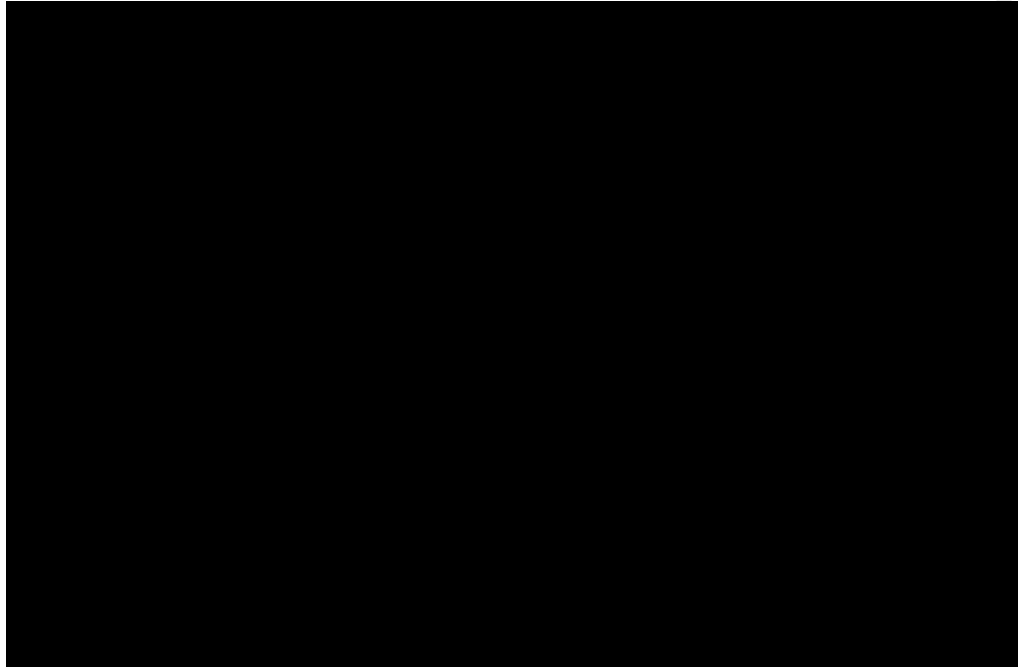


[REDACTED]

---

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



[REDACTED]



[REDACTED]

---

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



ersteigerungsverfahren

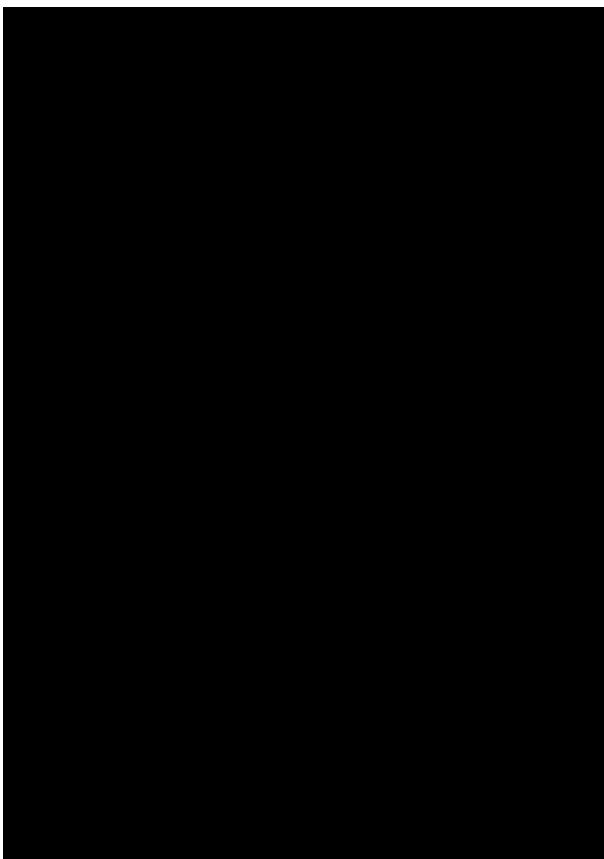
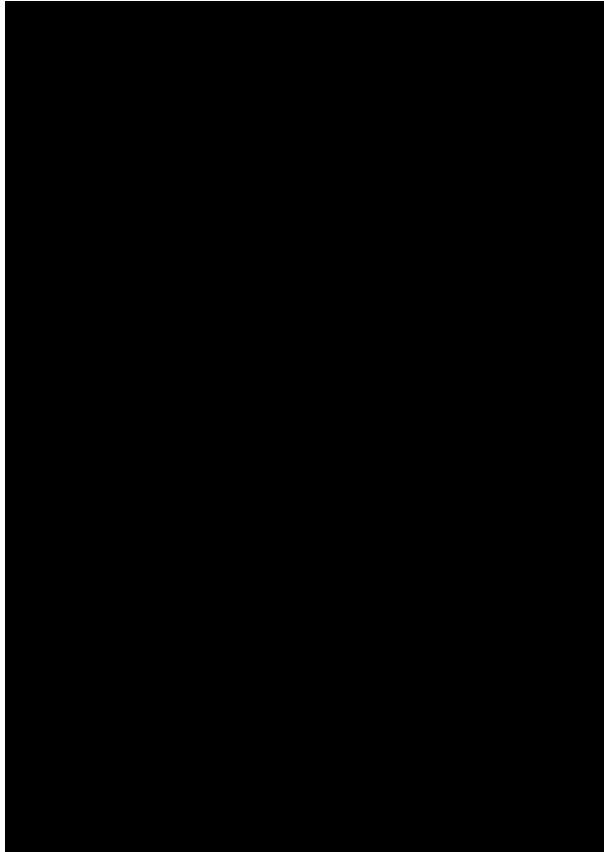
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Versteigerungsverfahren

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025**

- ohne Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 -



Blick im KG auf Kellerabteil Nr. 129  
(SNR für Wohnung Nr. 127)

