
Exposé
für das Amtsgericht Weilheim i. OB

Seite 1 von 13

Zwangsversteigerungsverfahren Az: 1 K 12/25, [REDACTED], 1 K 14/25

Bezugnahme: Gutachten vom 20.11.2025

Hinweis: Das Exposé wurde im Auftrag des Amtsgerichtes Weilheim i. OB für die Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und erfolgt ohne Haftung. Die Sachverständige ist nicht berechtigt, Auskünfte und Angaben zum Objekt zu erteilen.

Objektadresse: Julius-Haerlin-Straße 4, 82131 Gauting

Objektart: 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 127 (rd. 71 m² WF) im 3. OG mit Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 129, [REDACTED] und TG-Stellplatz Nr. 193

Wertermittlungstichtag: 08.08.2025

Verkehrswerte für ZV:	3-Zimmer-Wohnung Nr. 127 mit SNR an KG-Abteil Nr. 129:	346.000 €
	[REDACTED]	[REDACTED]
	TG-Stellplatz Nr. 193:	19.000 €

(Auftragungsgemäß im lasten- und mietfreien Zustand)

Besichtigung: Ortstermin am 08.08.2025

Die Ausfertigung und Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung Nr. 127 wurde nicht gestattet.

Nutzung: Die Wohnung Nr. 127 und der Stellplatz Nr. 193 sind vermietet; [REDACTED]
[REDACTED]

Grundbücher: Grundstück Gemarkung Gauting, Flst. 909/2 zu 14.114 m²

Wohnungsgrundbuch von Gauting, Blatt 10572
83/10.000 MEA am Grundstück Flst. 909/2 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 127 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 129 zugewiesen.

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

Teileigentumsgrundbuch von Gauting, Blatt 10636
4/10.000 MEA am Grundstück Flst. 909/2 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 193 bezeichnet.

Lage: Es handelt sich um eine zentrumsnahe Wohngebietslage im südwestlichen Einzugsgebiet Münchens in der Gemeinde Gauting mit durchschnittlicher Infrastruktur und Verkehrsanbindung (S-Bahnhof noch im Gehbereich). Im Ort sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grund- und weiterführende Schulen, Kinderbetreuung, gastronomische Betriebe etc. vorhanden.

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) sowie ein Garagengebäude (H) und eine Reihengaragenzeile mit Trafostation. Die Gebäude sind locker im Grundstück platziert und über interne Wohnwege erschlossen.

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.

Die einzelnen Gebäude werden jeweils als wirtschaftliche Einheiten bewirtschaftet.

Wohnhaus A/
Julius-Haerlin-Str. 4: Das sechsgeschossige Wohngebäude A ist von der Nordseite (Julius-Haerlin-Str.) 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.

Aufgrund der niedrigen Instandhaltungsrücklage des Wohnhauses A mit Jahresendbestand 2024 von knapp 46.000 €, sind zur Finanzierung von größeren Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen wohl Sonderumlagen der Wohnungseigentümer im Wohnhaus Julius-Haerlin-Str. 4 nötig.

Energieausweis: Energieausweis vom 18.09.2018 (gültig bis 18.09.2028) auf der Grundlage des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasserbereitung (Erdgas L).
Endenergieverbrauchswert: 141 kWh/(m²a)

Wohnung Nr. 127: Die 3-Zimmer-Wohnung mit rd. 71 m² 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 innen-liegend, 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 Wertermittlungsstichtag.

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. Da die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den mietfreien Zustand erfolgt, bleibt das Mietverhältnis bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Die monatliche Hausgeld-Vorauszahlung beträgt zum Wertermittlungsstichtag 340 € bzw. rd. 4,79 €/m² WF.

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 €/m² WF vor.

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TG-Stellplatz Nr. 193: Der Stellplatz Nr. 193 befindet sich in der EG-Ebene (Hochparterre) 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.

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

Bewirtschaftung

TG-Stellplatz Nr. 193: Der Kfz.-Stellplatz Nr. 193 ist vermietet. Da die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den mietfreien Zustand erfolgt, bleibt das Mietverhältnis bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Die monatliche Hausgeld-Vorauszahlung beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14 €.

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 15 € vor.

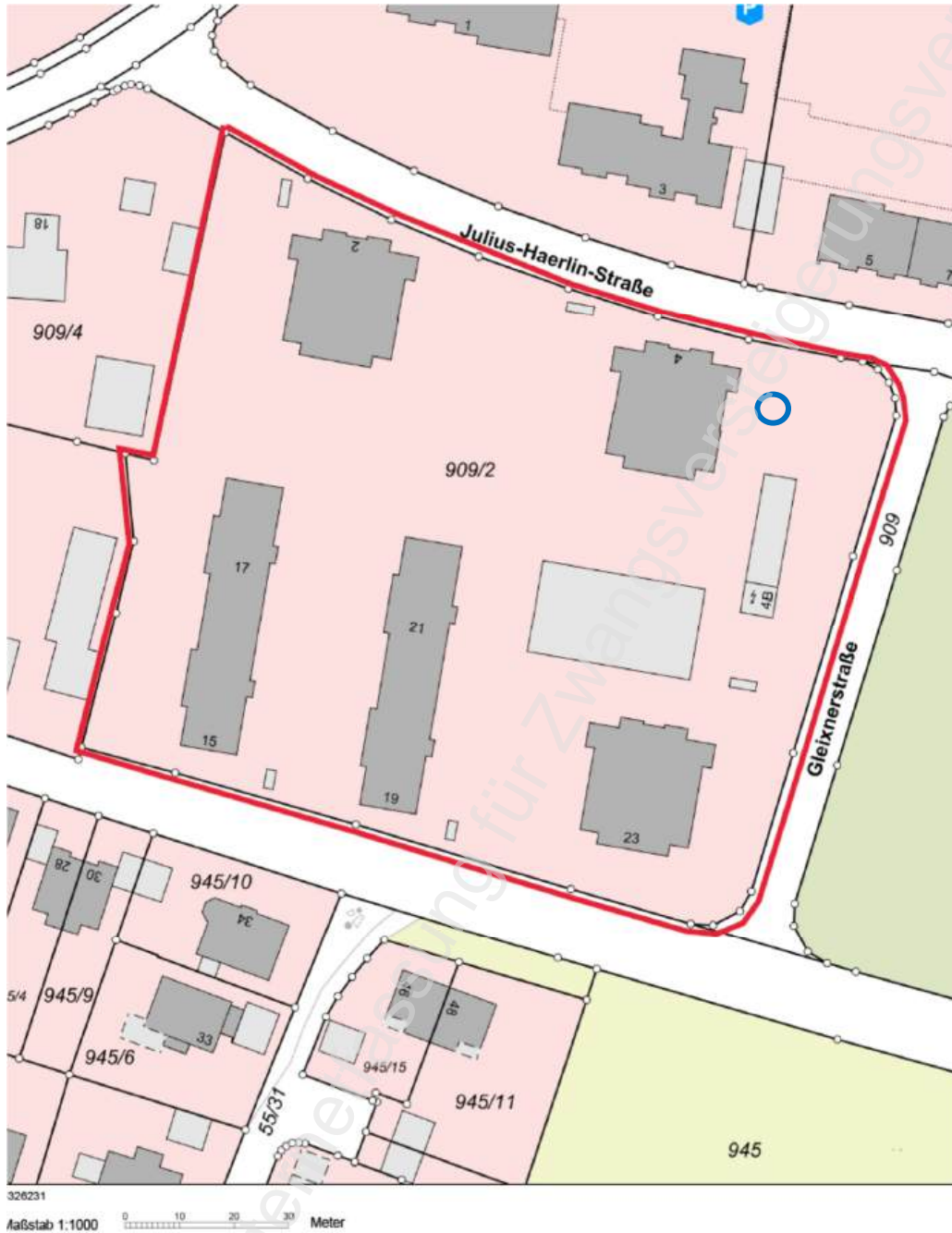
Der Zahlungsrückstand aus Jahresabrechnungen und Hausgeld-forderungen beläuft sich für den TG-Stellplatz Nr. 193 zum Stichtag auf rd. 500 €.

Die Instandhaltungsrücklage des Garagengebäudes H ist mit knapp 18.000 € zum 31.12.2024 wohl aufgrund der erst kürzlich erfolgten Sanierung niedrig. Zur Finanzierung größere Reparatur- oder ggf. Sanierungsmaßnahmen sind wahrscheinlich Sonderumlagen nötig.

Lageplan (Digitale Flurkarte)

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Maßstab verkleinert)

Bewertungsgrundstück rot umrandet und Wohnhaus Julius-Haerlin-Str. 4 blau markiert



Auszug aus dem Lageplan zum Aufteilungsplan



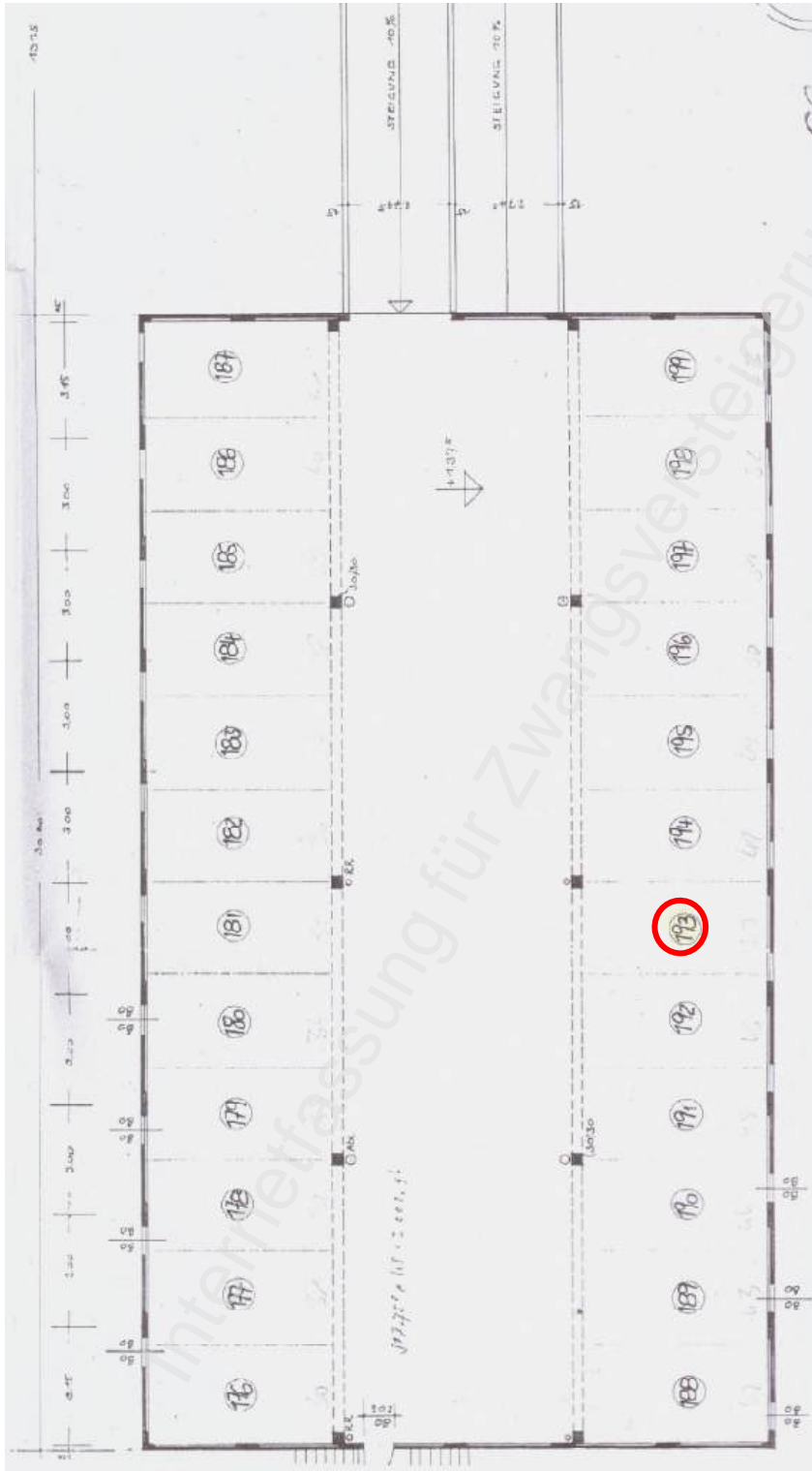
Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Übersicht 3. Obergeschoss

3-Zi.-Wohnung Nr. 127 blau markiert, [REDACTED]



Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Garagengeb./EG und Stellplatz Nr. 193

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



Fotos vom Besichtigungstermin am 08.08.2025



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



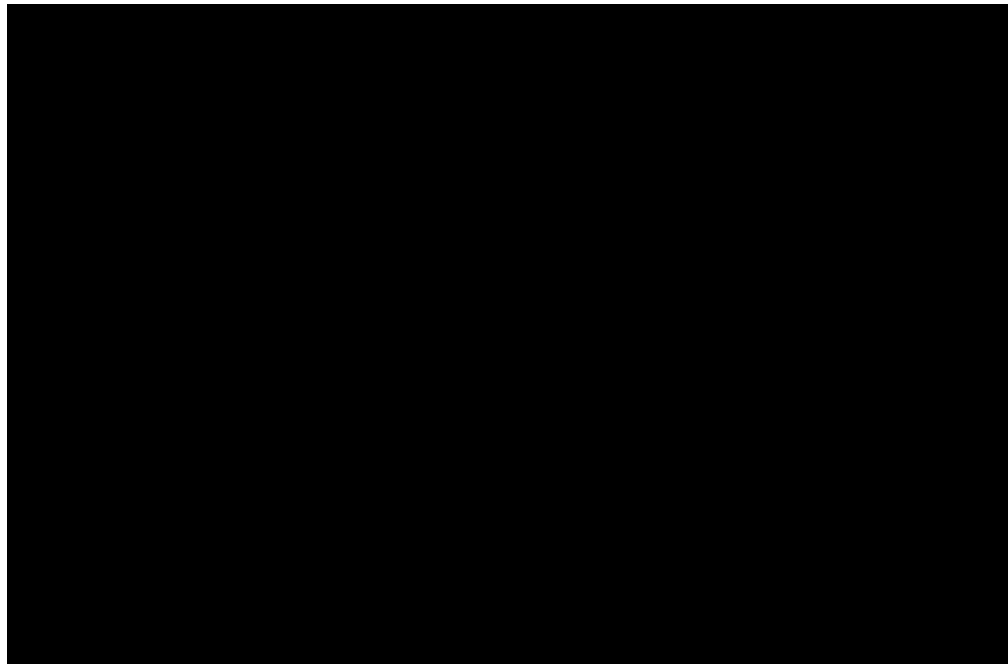
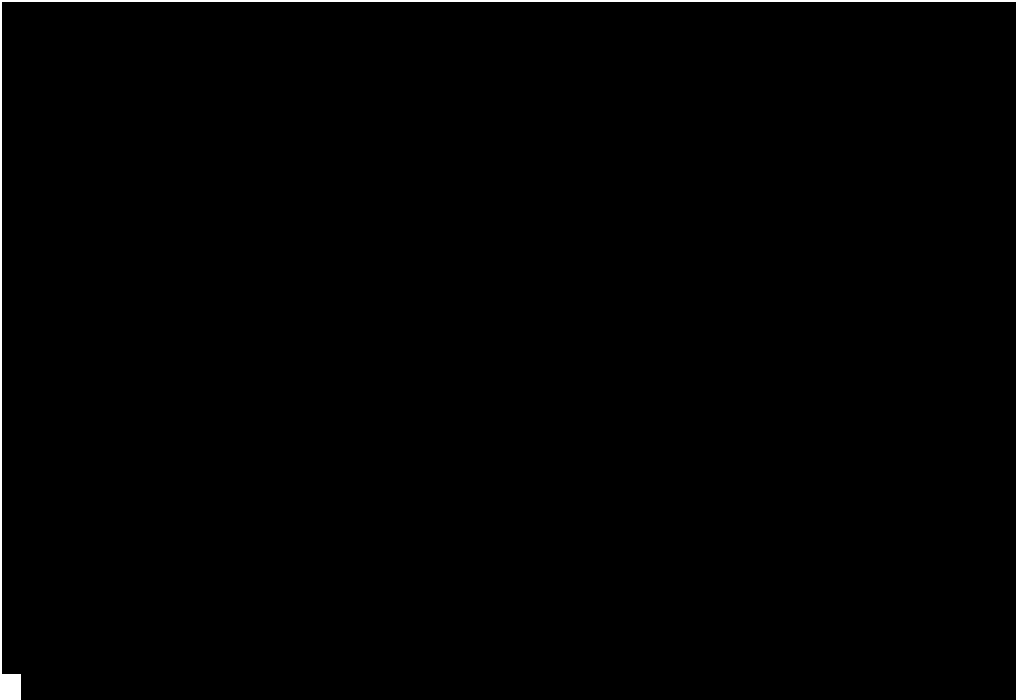
Blick vom Zufahrtsweg auf der Ostseite auf die Einfahrtsrampen des Garagengebäude H



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

Fotos vom Besichtigungstermin am 08.08.2025

- Keine Ausfertigung von Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 erlaubt -



erfahren

Fotos vom Besichtigungstermin am 08.08.2025

- Keine Ausfertigung von Innenaufnahmen Wohnung Nr. 127 erlaubt -

