

Exposé für das Amtsgericht Weilheim i. OB

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1 K 43/24

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5086/25 vom 31.10.2025

Objekt: $\frac{1}{2}$ - **Anteil** an dem **Erbbaurecht** an Wohnbaugrundstück Flst. 1734/19 mit einer Gesamtgröße von 540 m², Gemarkung Gauting, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Haushälfte) Nr. 1, Haushälfte (Reihenendhaus) mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr Wohngebäude ca. 1970/71, Wohnfläche ca. 99 m², Carport auf gemeinschaftlicher Grundstücksfläche Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Verkehrswert: **€ 387.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand, **erbbauzinsfrei**), Stichtag 08.07.2025

Grundbuch: AG Starnberg, Gemarkung Gauting, Bd. 146, Blatt 5273: $\frac{1}{2}$ - **Anteil** an dem Erbbaurecht an Grundstück Flst. 1734/19, Größe 540 m², Maria-Eich-Straße 11, 11A, Gebäude- und Freifläche eingetragen für die Dauer von 99 Jahren ab 1. März 1957

Erbbaurecht: Laufzeit 99 Jahre ab 01.03.1957, somit bis 28.03.2056, derzeitiger Erbbauzins 86,40 € / Jahr

Lage: Gemeinde Gauting (ca. 21.860 Einwohner, Stand 12.2024), Landkreis Starnberg, ca. 16 km südwestlich der Innenstadt Münchens, ca. 8 km nördlich von Starnberg, westlicher Randbereich des Ortsteils Stockdorf, ca. 3,5 km nordöstlich der Ortsmitte von Gauting, ca. 250 m westlich des S-Bahnhofs Stockdorf und ca. 650 m nordwestlich der Würm, generell durchschnittlich gute, jedoch etwas abseitige Wohnlage von Stockdorf, verkehrsbedingte Lärmimmissionen durch die Bahnstrecke sowie Lärmimmissionen durch den nahegelegenen Sportplatz sind witterungsabhängig gegeben.

Grundstück: Gesamtgrundstück mit annähernd rechteckiger Grundfläche mit leicht abgeschrägten Eckbereichen im Nordwesten und Südwesten, Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung ca. 19,5 m, Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung maximal ca. 28,0 m Grundstück weitgehend eben und auf Straßenniveau.

Wohnanlage: Wohnanlage (Wohnungserbbaurechte) mit zwei Haushälften,

entsprechend den Regelungen der Teilungserklärung in Bezug auf Unterhalt und Instandsetzung wirtschaftlich unabhängige Einheiten, keine Zuordnung von Grundstücksflächen über Sondernutzungsrechte (siehe Gutachten)

- Wohngebäude:** Haushälfte (Baujahr ca. 1970/71) mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, Gebäude in Massivbauweise u.a. mit Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Satteldach mit Holzdachstuhl und Tonpfanneneindeckung, Putzfassade, Holzfenstern mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Stahlbetontreppe zum Keller, Holzwangentreppe zum Obergeschoss und Zentralheizung (gasbefeuert) mit Kompaktheizkörpern. einfache, funktionelle und für kleinere Reihen-, und Doppelhäuser übliche Raumeinteilung, Räume generell gut geschnitten, jedoch teilweise mit geringen Größen, Ausrichtung der Räume und der auf der Südwestseite liegende Garten günstig; überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard, Ausstattung überwiegend aus dem Baujahr und teilweise veraltet (z.B. Sanitärausstattung, Fenster, Haustüre etc.), Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen für nachhaltige Nutzung erforderlich, Gebäude generell in einem dem Bualter entsprechenden, in Teilbereichen abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand, altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Gutachten).
- Carport:** Im Nordwesten an das Wohngebäude angebauter Carport (Baujahr ca. 1986), zweiseitig offene Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplatten und Bodenplatte aus Beton, Carport ohne Zuordnung auf gemeinschaftlichen Grund errichtet (siehe Gutachten).
- Energieausweis:** Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt
- Nutzung:** Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist das Anwesen zum Stichtag nicht vermietet und wird seit Juli 2022 nicht mehr bewohnt.
- Hinweise:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Weilheim i. OB. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



Nordostseite des Gebäudes



Südwestseite des Gebäudes



Küche EG



Wohnzimmer EG



Bad OG

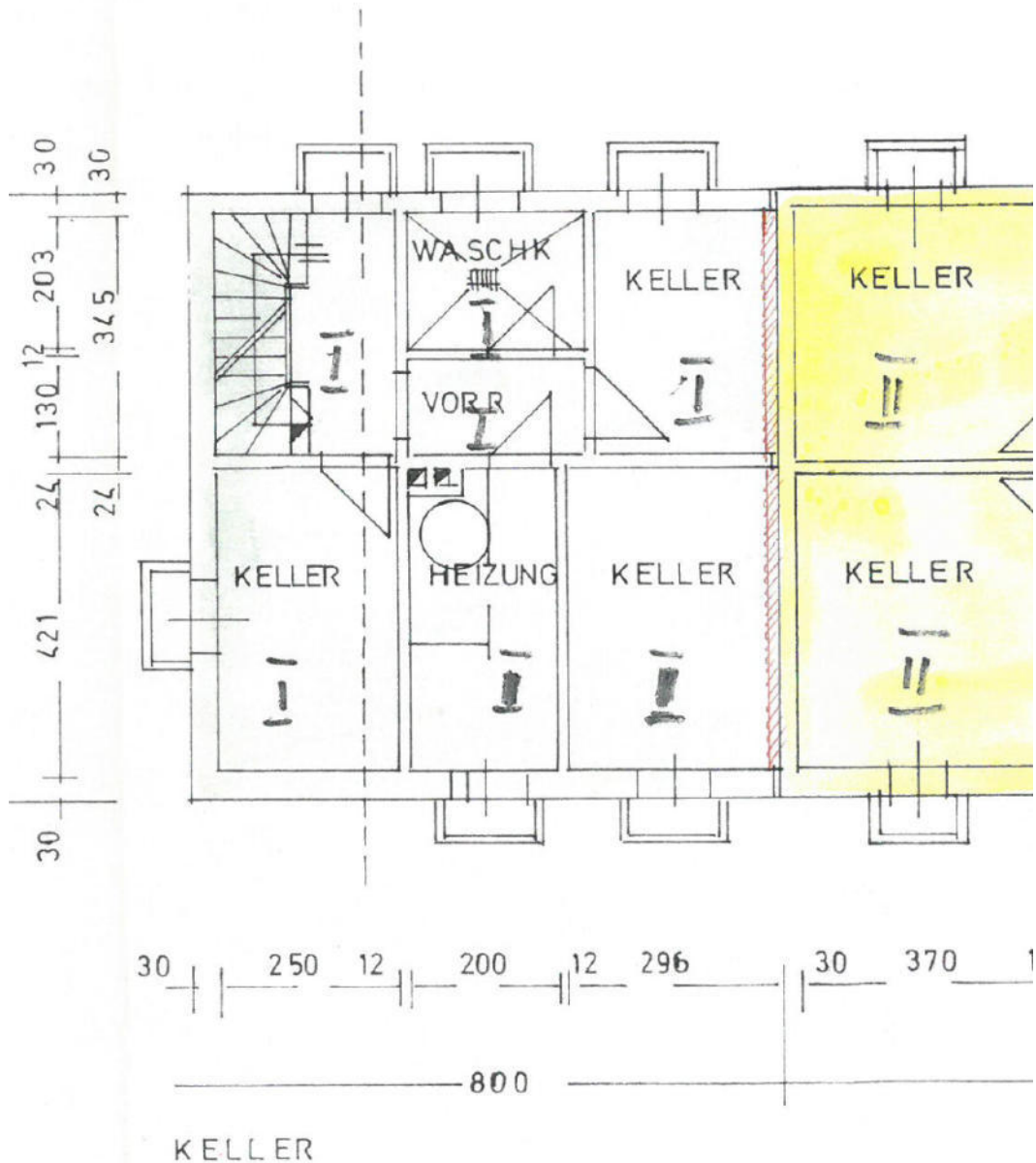


Südwestlicher Gartenbereich

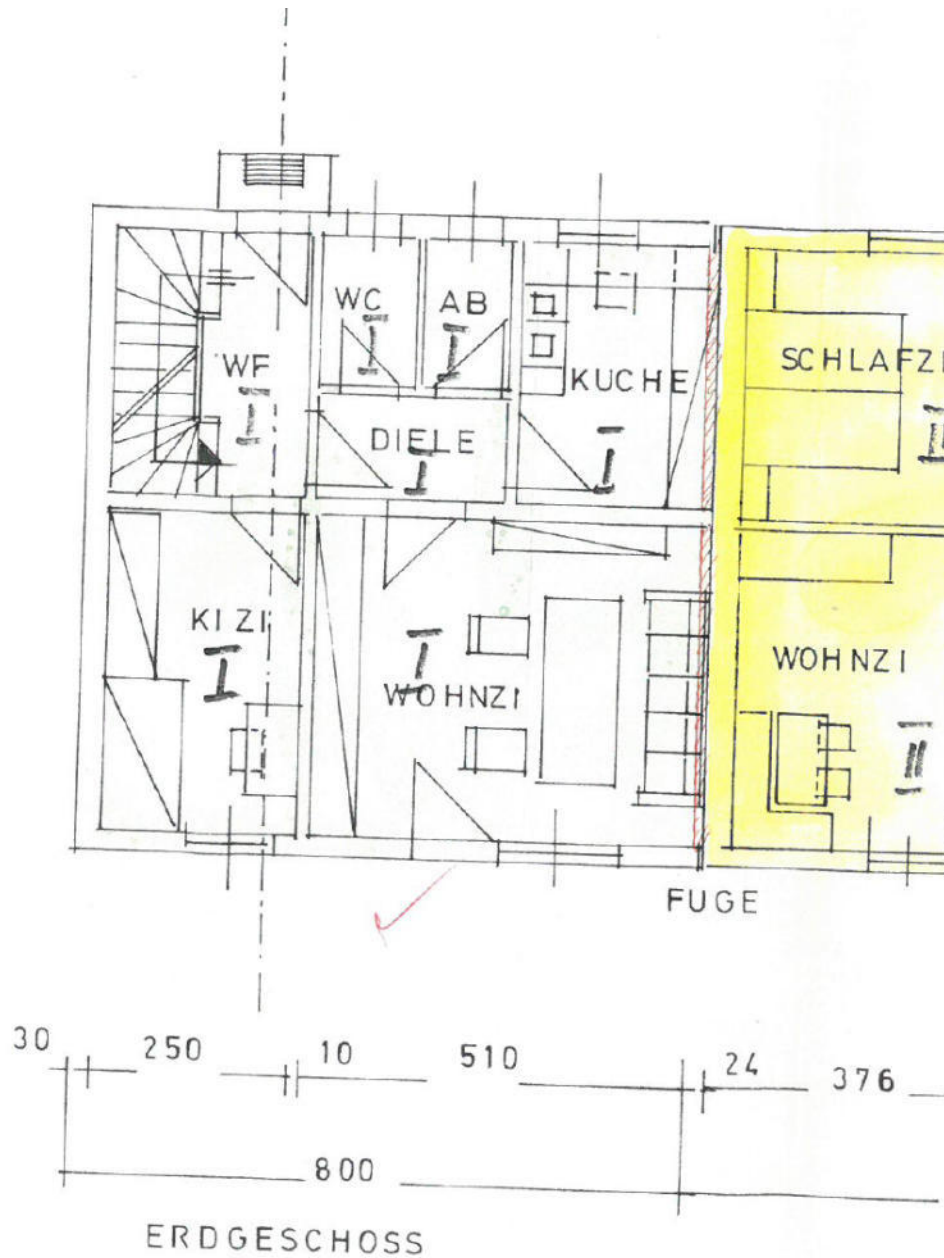
Lageplan (unmaßstäblich)



Grundrisse (unmaßstäblich)



Grundriss Keller – Ausschnitt Aufteilungsplan (Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend!)



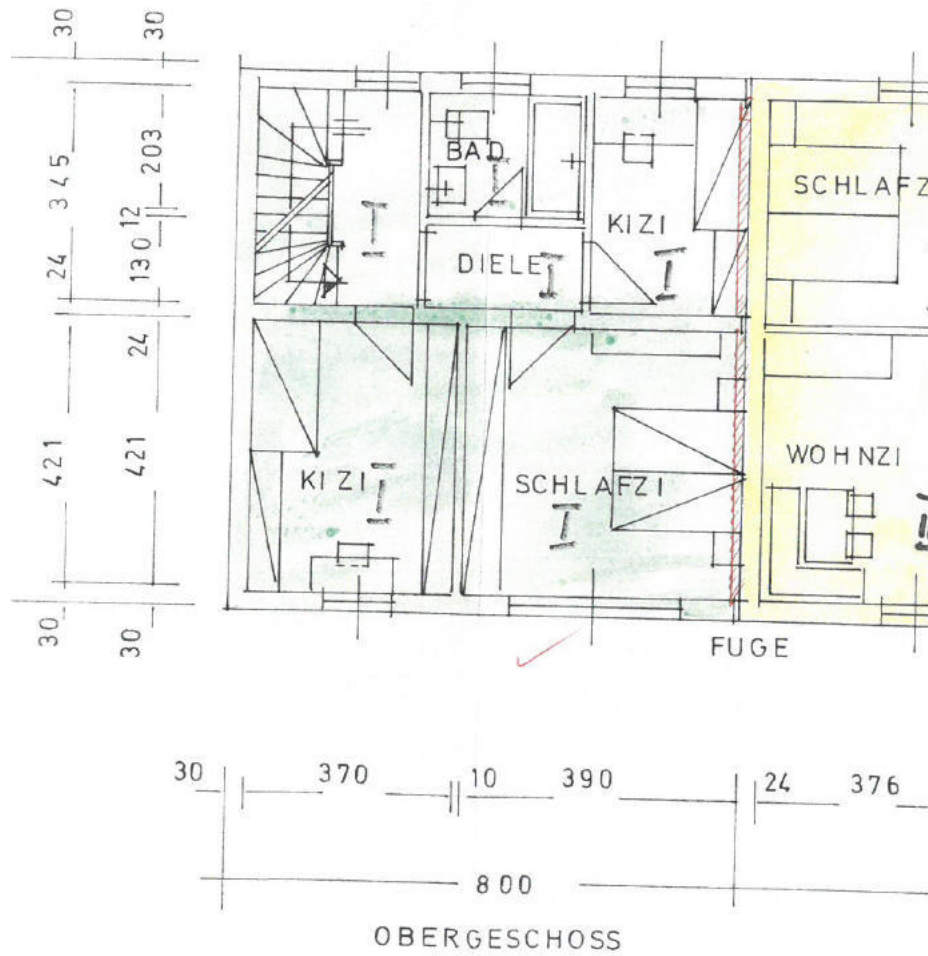
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Aufteilungsplan (Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend!)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Seite 7 von 7



Grundriss Obergeschoss – Ausschnitt Aufteilungsplan