

Exposé für das Amtsgericht Weilheim i. OB

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1 K 29/24

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5077/25 vom 02.10.2025

Objekt: **Wohnbaugrundstück Flst. 920/8** mit einer Größe von 524 m², bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer PKW-Doppelgarage, Baujahr ca. 1979/1980, Wohnfläche ca. 161 m²
Anwesen in stark vernachlässigtem, stark vermülltem, stark verschmutztem und nicht bewohnbarem Zustand
Otto-Braungardt-Straße 8, 82131 Gauting

Verkehrswert: **€ 870.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 08.07.2025**

Grundbuch: Amtsgericht Starnberg, Gemarkung Gauting, Bd. 170, Blatt 6105: Lfd. Nr. 1: Flst. 920/8 (Größe 524 m²), Otto-Braungart-Str. 8, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten

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, ca. 700 m nordöstlich des Zentrums von Gauting (Rathaus), ca. 950 m östlich des S-Bahnhofs Gauting und ca. 150 m südöstlich der Würm, generell durchschnittlich gute Wohnlage im nordöstlichen Ortsbereich von Gauting, Wohnwertminderung durch angrenzende Gewerbeflächen und Nähe zur Münchener Straße, gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung, verkehrsbedingte Lärmimmissionen durch Straßenverkehr witterungsabhängig möglich.

Grundstück: annähernd rechteckige Grundfläche mit abgerundetem Eckbereich im Nordwesten, Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung maximal ca. 25 m, Grundstücksbreite maximal ca. 22 m, Eckgrundstück weitgehend eben und auf Straßenniveau;

Wohngebäude: Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1979/1980), mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, Wohnfläche EG/OG ca. 161 m², für Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot, funktionelle Raumeinteilung, Räume generell gut geschnitten, mit ausreichenden Größen und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet,

Gebäude in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerks-
wänden, Stahlbetondecken, Satteldach mit Holzdachstuhl und
Tonpfanneneindeckung, Putzfassade, teilweise Holzverschalt,
Holzfenstern mit 2-fach Isolierverglasung, Kunststoffrollläden,
Stahlharfentreppen mit Holzstufen, Spindeltreppe in Dachgeschoss,
Zentralheizung (ölbefeuert, nicht funktionsfähig), Kompaktheiz-
körpern und Warmwasserversorgung über Zentralheizung;
Überwiegend mittlerer, dem Baujahr entsprechender Ausstattungs-
standard u.a. mit Estrich-, Fliesen- und Teppichböden, verputzten
Wandflächen, teilweise Tapeten, furnierten Holzwerkstofftüren und
Sanitärausstattung aus dem Baujahr, keine wesentlichen
Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt;
Gebäude zum Stichtag in stark vernachlässigtem, stark vermülltem,
stark verschmutztem (u.a. Tierfäkalien) und nicht bewohnbarem Zu-
stand, zahlreiche, teilweise erhebliche Mängel und Schäden
vorhanden, Für nachhaltige Nutzung Räumung, Grobreinigung und
durchgreifende Sanierungsmaßnahmen erforderlich (siehe
Gutachten).

Garage: nicht unterkellerte PKW-Doppelgarage (Baujahr ca. ca. 1979/1980),
Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Stahlbetondecke, Flach-
dach mit Kiesschüttung und Metallkipptor, Zufahrt von Nordosten
von der Otto-Braungardt-Straße aus, Zugang zum Garten über Tür
auf der Südwestseite, Gebäude in stark vernachlässigtem und
sanierungsbedürftigem Zustand, erhebliche Mängel und Schäden
vorhanden (siehe Gutachten)

Energieausw.: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Nutzung: Anwesen und speziell das Wohngebäude zum Stichtag in einem
stark vernachlässigten, stark vermüllten, stark verschmutzten (u.a.
Fäkalien) und nicht bewohnbaren Zustand. Gemäß Auskunft beim
Ortstermin wird das Gebäude jedoch zeitweise von einer Miteigen-
tümerin genutzt.

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



Nordost- und Südostseite des Gebäudes



Nordwestseite des Gebäudes



Wohnzimmer EG



Küche EG



Innenansicht Garage

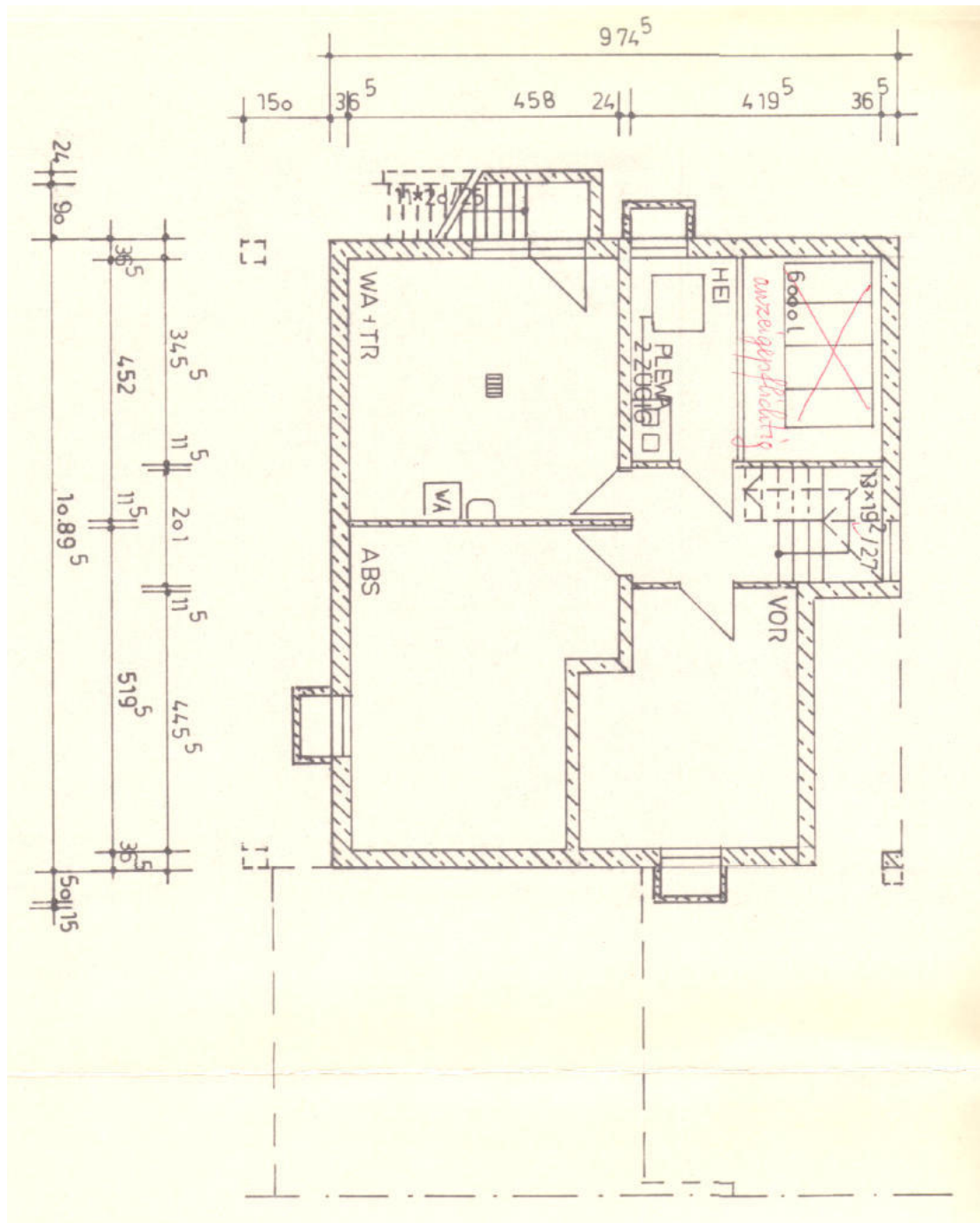


Terrassenfläche

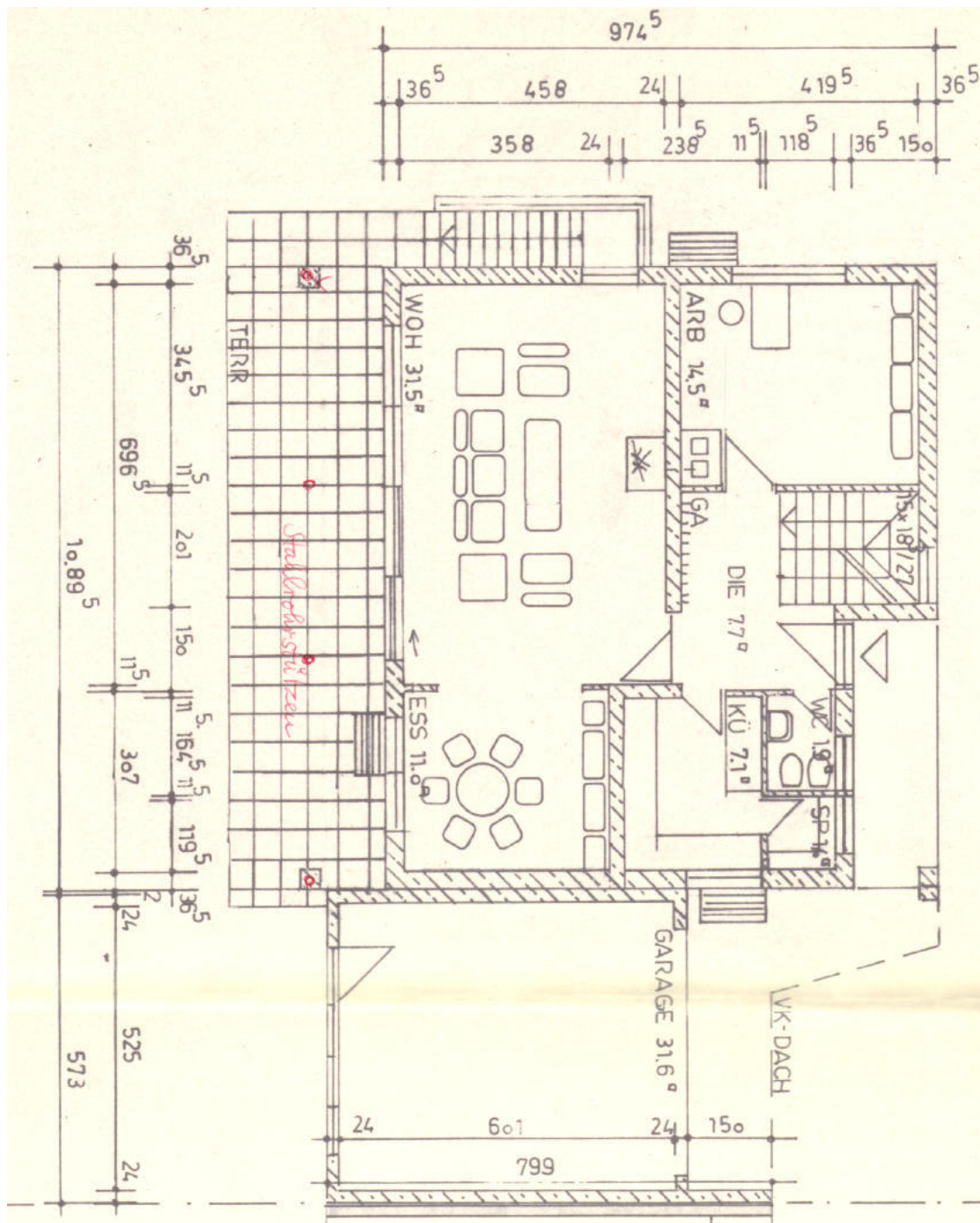
Lageplan (unmaßstäblich)



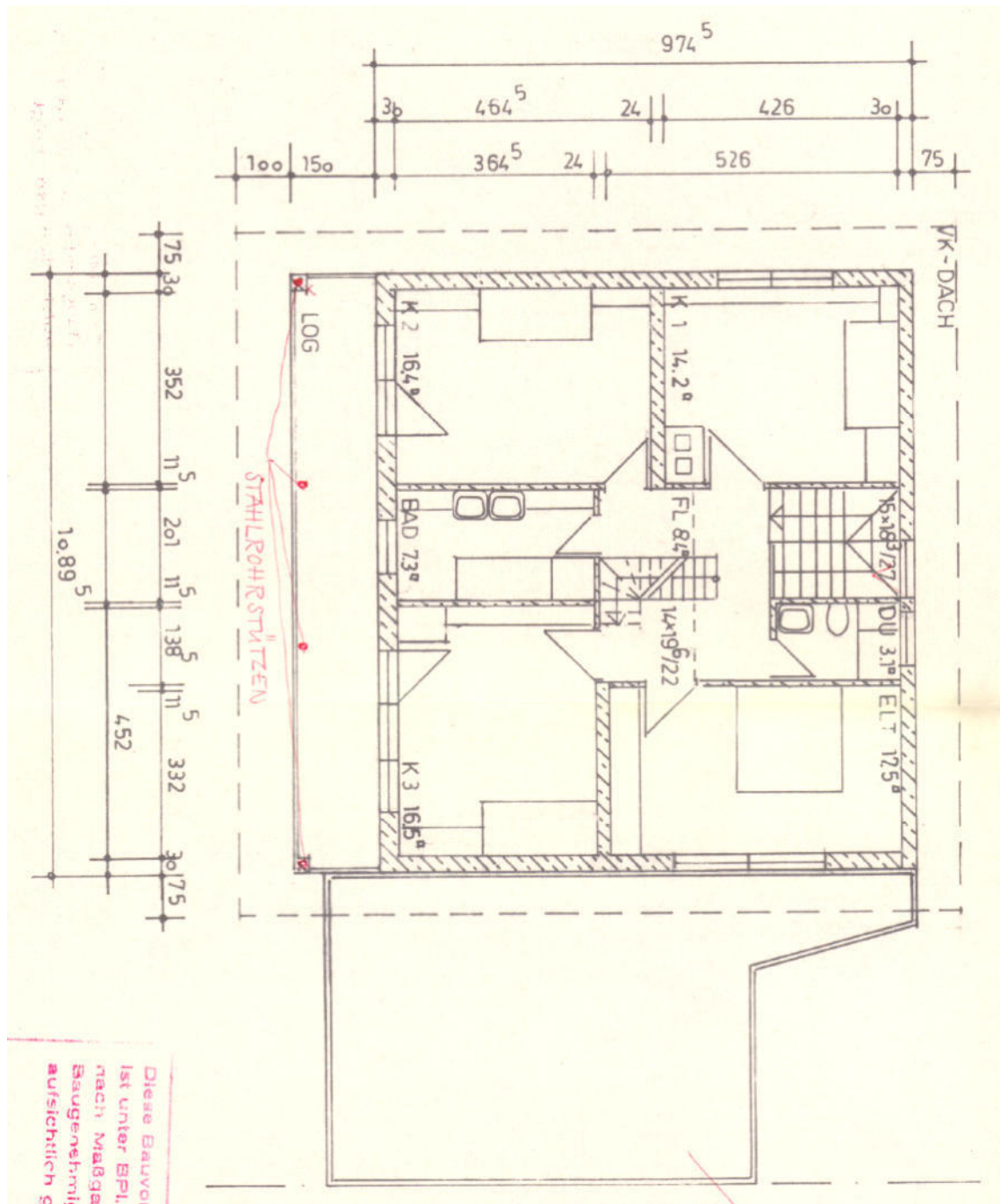
Grundrisse/Schnitte (unmaßstäblich)



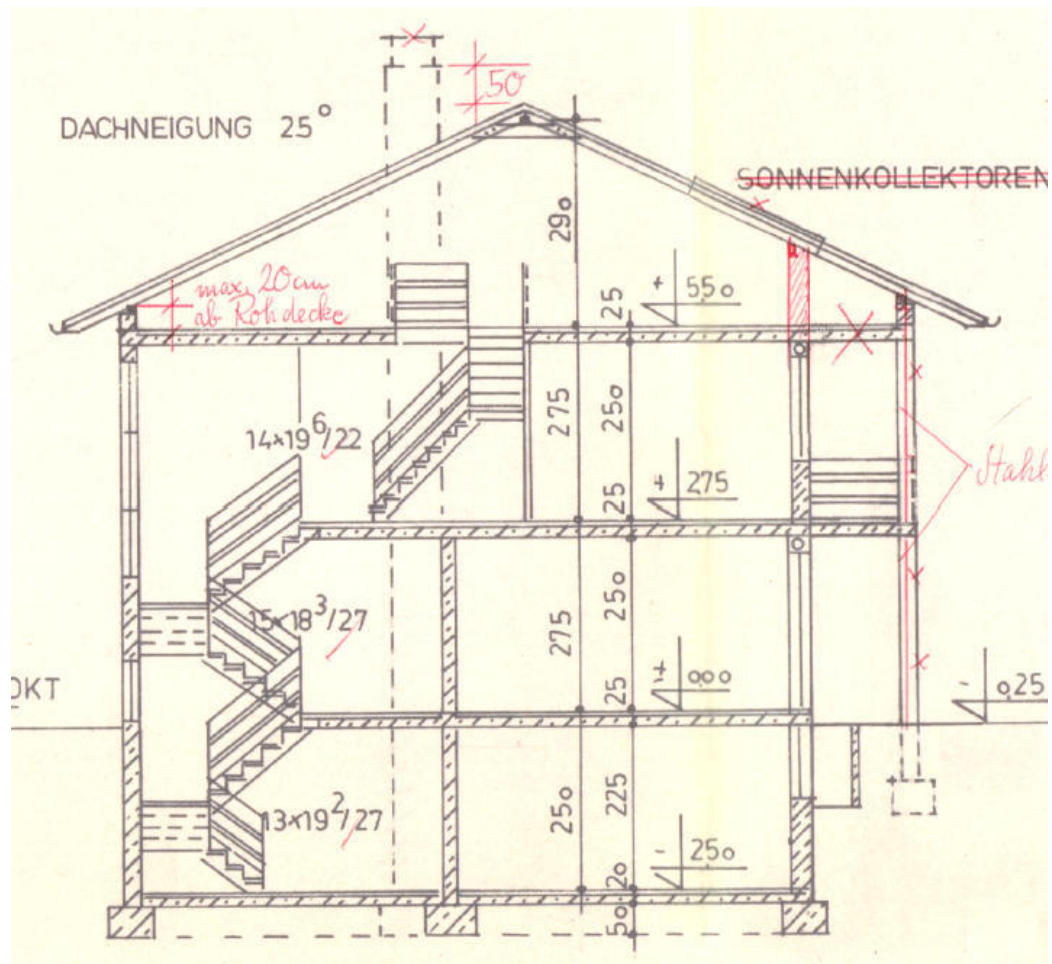
Grundriss Kellergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)



Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)



Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)



Gebäudeschnitt