Exposé

für das Amtsgericht Weilheim i. OB

Zwangsversteigerungsverfahren Az: [redacted] 1 K 13/25, [redacted]

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:	[redacted] 1-Zimmer-Eigentumsapartment Nr. 128 mit Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 134 [redacted]
Wertermittlungsstichtag:	08.08.2025
Verkehrswerte für ZV:	[redacted] 1-Zimmer-Wohnung Nr. 128 mit SNR an KG-Abteil Nr. 134: 179.000 € [redacted] (Auftragsgemäß im lasten- und mietfreien Zustand)
Besichtigung:	Ortstermin am 08.08.2025 [redacted]
Nutzung:	[redacted] das Apartment Nr. 128 ist eigengenutzt.

Interntf ung für Zwangsversteigerungsverfahren

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

[redacted]

Wohnungsgrundbuch von Gauting, Blatt 10573
43/10.000 MEA am Grundstück Flst. 909/2 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 128 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 134 zugewiesen.

[redacted]

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

Interessenfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

durchschnittlich mit vereinzelten, 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. 4nötig.

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)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Apartment Nr. 128:

Das 1-Zimmer-Apartment mit rd. 36 m² WF liegt im 3. OG mit Loggia an der Ostseite des Wohnhauses und ist nach Osten ausgerichtet. Die Kleinwohnung ist funktionell geschnitten und über die Eingangsdiele mit Abstellnische, von der auch das Bad/WC abgeht, erschlossen. Die Küche ist abgeschlossen und über den Wohn-/Schlafraum zugänglich. Die Belichtung ist ausreichend; die Belüftung des Wohn-/Schlafraums ist wegen der ausschließlichen Ausrichtung zu einer Seite eingeschränkt (keine Querlüftung). Das innenliegende Bad/WC ist beengt und nur unzureichend zu entlüften (veraltete „freie“ Lüftung). Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 134 mit üblicher Größe.

Die Ausstattung der Wohnung, insbesondere im Bad/WC, stammt noch überwiegend aus der Bauzeit in den 1960er Jahren, die Küche wurde zwischenzeitlich teilmodernisiert (Fliesen). Die Sanitärausstattung ist veraltet bzw. abgenutzt und entspricht insgesamt nicht mehr dem Zeitgeschmack am Wertermittlungsstichtag.

Der Bauzustand der Wohnung ist durchschnittlich, die Pflege und Schönheitsreparaturen teilweise vernachlässigt.

Bewirtschaftung

Apartment Nr. 128:

Die Wohnung wird nach Angaben selbst genutzt.

Die monatliche Hausgeld-Vorauszahlung beträgt zum Wertermittlungsstichtag 163 € bzw. rd. 4,53 €/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 215 € bzw. rd. 5,97 €/m² WF vor.

Der Zahlungsrückstand aus Jahresabrechnungen und Hausgeldforderungen beläuft sich für das Apartment Nr. 128 zum Stichtag auf rd. 27.000 €.

Internetfassung für Zwangsversteigerung

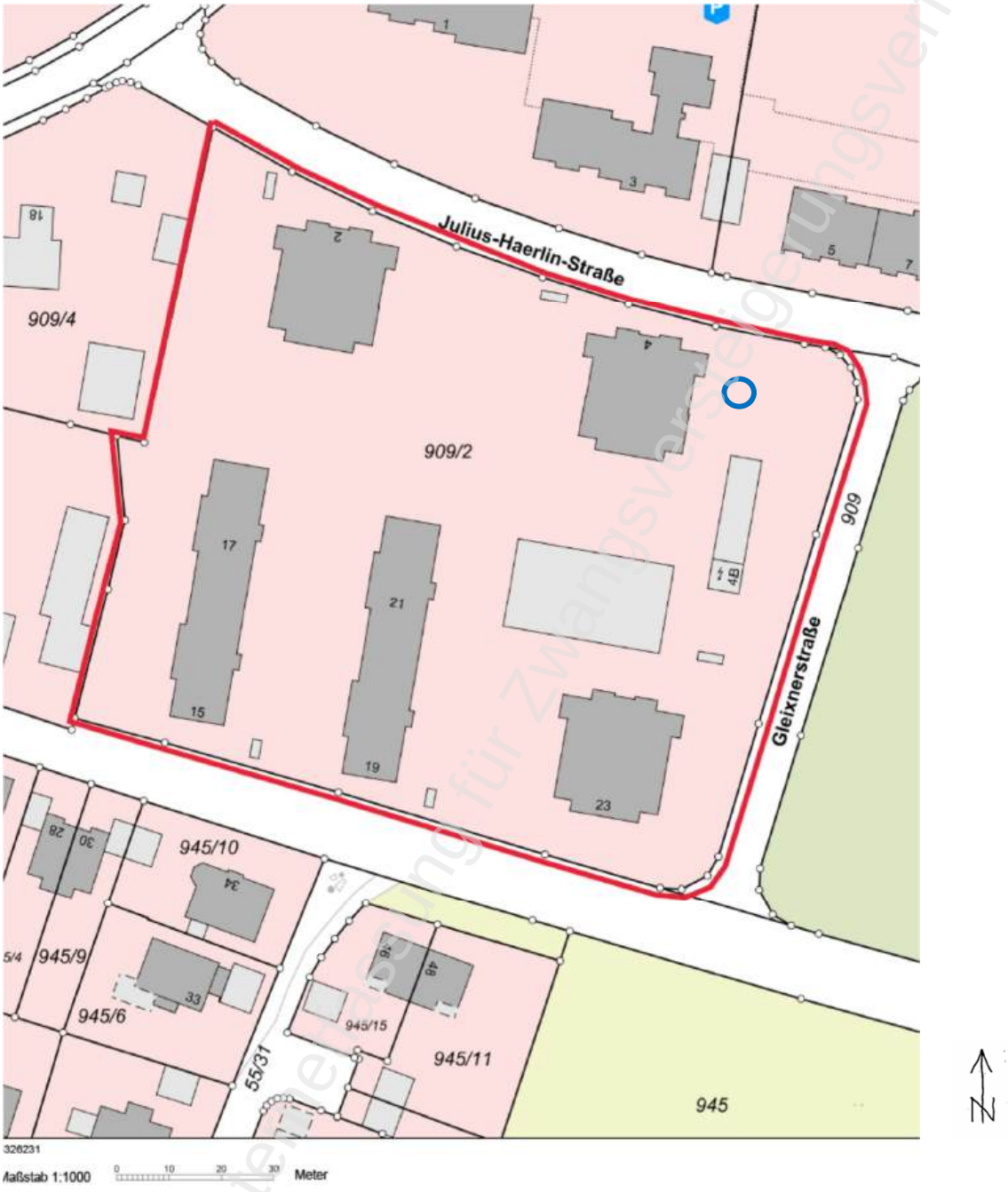
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Lageplan (Digitale Flurkarte)
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Maßstab verkleinert)

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



Interessenten für Zwangsversteigerungsverfahren

Auszug aus dem Lageplan zum Aufteilungsplan



Internetfassung ohne Gewähr

Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Übersicht 3. Obergeschoss

[redacted] Apartment Nr. 128 orange markiert



Interessentenexemplar für Zwangsversteigerungsverfahren

Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Übersicht Kellergeschoss

[redacted]
Kellerabteil Nr. 134 (SNR, orange markiert)



Vervielfältigung nur für Zwangsversteigerungsverfahren

[redacted]

Fotos vom Besichtigungstermin am 08.08.2025

[redacted]



Blick von Osten auf die Apartmentwohnung Nr. 128 im 3. OG (mit Pfeilen markiert)



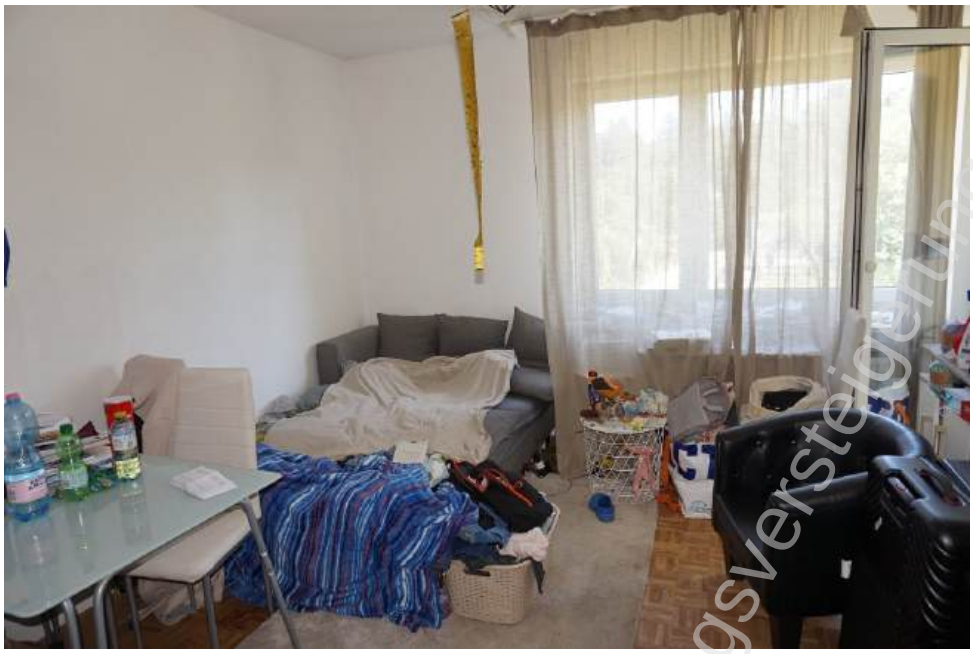
Blick vom Zufahrtsweg auf der Ostseite auf die Einfahrtsrampen des Garagengebäude H

[redacted]

angsversteigerungsverfahren
Internetfassun

Fotos vom Besichtigungstermin am 08.08.2025

[redacted]



Apartment Nr. 128: Wohnraum mit großem Fenster und Balkontür zur Loggia (rechts)



Apartment Nr. 128: Wohnraum mit Schlafnische (rechts) und Tür zum Flur und Bad

Unterlage für Zwangsversteigerungsverfahren

Fotos vom Besichtigungstermin am 08.08.2025

[redacted]





Apartment Nr. 128: Blick im Wohnraum zur Küche und zur Loggia



Apartment Nr. 128: Blick ins Bad/WC

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren