Architektin Dipl.-Ing. Ingrid Zimmermann
Sachverständige für die Grundstücksbewertung
Platanenstraße 4, 81377 München

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte

i. A. Amtsgericht Weilheim für die Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Az: [redacted] 1 K 13/25 und [redacted]

[redacted]

der Eigentumswohnung Nr. 128 mit SNR am Kellerraum Nr. 134

[redacted]

([redacted],
43/10.000 MEA am o.a. Grundstück verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 128 und [redacted])

Julius-Haerlin-Straße 4, 82131 Gauting

zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2025

[redacted]



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

Gutachten vom 20.11.2025, Umfang: 142 Seiten inkl. Deckblatt u. Anlagen inkl. Fotos, Ausfertigungen: 5 (+ 1 SV)

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben ... 4
1.1 Angaben zum Auftrag ... 4
1.2 Bewertungsunterlagen ... 6
1.3 Hinweise zur Bewertung, Haftung, Urheberrechtschutz ... 7

2 Rechtliche Gegebenheiten ... 9
[redacted]
2.2 Grundbuch Wohnung Nr. 128 ... 14
[redacted]
2.4 Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ... 22
2.5 Vermietung (nachrichtlich) ... 29

3 Grundstücksbeschreibung ... 30
3.1 Lage ... 30
3.2 Grundstückslage, Umgebung und Infrastruktur ... 30
3.3 Wohngrundstück ... 33
3.4 Planungsrechtliche Darstellung ... 35

4 Bauliche Anlagen ... 36
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
[redacted]
4.2.4 Apartment Nr. 128 mit SNR an Kellerabteil 134 ... 56
4.2.5 Instandhaltungszustand Apartment Nr. 128 ... 59
4.2.6 Angaben zur Bewirtschaftung Apartment Nr. 128 ... 59
[redacted]

6 Immobilienmarktsituation ... 65

Verkehrswertgutachten für Zwangsversteigerungsverfahren

6 Wertermittlung 68
6.1 Bewertungsverfahren 68
6.2 Bewertungstechnische Daten 69
6.3 Vergleichspreise aus Marktberichten (indirekter Vergleich) 70
[redacted]
6.5 Vergleichswertermittlung 1-Zimmer-Wohnung Nr. 128 87
6.5.1 Vergleichspreise für Wohnung Nr. 128 (direkter Vergleich) 87
6.5.2 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 128 93
6.5.3 Besondere objektspezifische Merkmale (BoG) 94
6.5.4 Vergleichswert Wohnung Nr. 128 94
[redacted]
7 Verkehrswerte 100
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
[redacted]
Anlage 9c: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Apartment-Wohnung Nr. 128 117
Anlage 10a: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Übersicht Kellergeschoss 118
[redacted]
Anlage 10c: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kellerabteil Nr. 134 (SNR) 120
Anlage 11: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Schnittzeichnung Haus A 121
[redacted]
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: **[redacted], 1 K 13/25** [redacted]

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

- [redacted]
- 43/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 909/2 verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 128 mit Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 134,
- [redacted]

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Ortstermin mit Innenbesichtigung am 08.08.2025.

Ortsbesichtigung: Die Innen- und Außenbesichtigung erfolgte am 08.08.2025 im Beisein von Personen der Eigentumspartei, einer Rechtsanwaltskanzlei und der Mieterpartei der Wohnung [redacted]

Besichtigt wurden die [redacted] und die Wohnung Nr. 128 mit Kellerabteil Nr. 134 sowie partiell die zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums des Wohnhauses A, Julius-Haerlin-Straße 4 (Hauszugang, Treppenhaus bis 3. Obergeschoss und Kellergeschoss), [redacted] des Weiteren die Außenanlagen.

Anmerkung: [redacted]

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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 (WoFlV) zur überschlägigen Berechnung der Wohnflächen,
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Einschlägige Fachliteratur

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

1.3 Hinweise zur Bewertung, Haftung, Urheberrechtschutz

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, Elektrosmog, Boden-/Gebäudeverunreinigungen/Altlasten, Kampfmittel etc., die (ggf. bauzeitüblich) durchaus vorhanden sein können. Derartige Untersuchungen überschreiten den üblichen Umfang einer

mennefassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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 Wertermittlungsstichtag 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

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Internetfassung für Zwangsverste

2.2 Grundbuch Wohnung Nr. 128

Amtsgericht Starnberg, Wohnungsgrundbuch von Gauting, Blatt 10573

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Starnberg
Grundbuch von Gauting
Blatt 10573
Bestandsverzeichnis
Hiergelassen 1

lfd. Nr. der Grundstücke	lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2				4	
1	-	36/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 03 90972	~~Julius-Haer in-Str. 2 u. 4 und Buchendorfer Str. 15,17,19,21 u.23,~~ Gebäude- und Freifläche	1	41	14
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 128 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 10446 bis Bl. 10642);				
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		~~Veräußerungsbeschränkung: Verwalterzustimmung; Ausnahmen: Veräußerung a) im Wege der Zwangsvollstreckung, b) durch den Konkursverwalter, c) durch Grundpfandrechtsgläubiger, die Wohnungs-, Teileigentum im Wege der Zwangsvollstreckung erworben haben, d) an Ehegatten, Geschwister oder zwischen Verwandten in gerader Linie, e) bei Drittveräußerung;~~				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 18.11.1998 - Notar [redacted] München, URNr. 3527 - Bezug genommen; Übertragen aus Bl. 3382; eingetragen am 04.12.1998 [redacted]				
		FN 4002: Das Grundstück beschreibt sich nach Änderung der Lagebezeichnung nun wie folgt: 909/2	Buchendorfer Straße 15, 17, 19, 21, 23, Julius-Haerlin-Straße 2, 4, Gleixnerstraße 4B, Gebäude- und Freifläche	1	41	14
		eingetragen am 21.04.2010. [redacted]				

300320 Blatt: 04 von 07

Starnberg Gauting 10573 · Geändert am 25.02.2025 · Ausdruck vom 26.02.2025 · Seite 3 von 10

Internetfassung Zwangsversteigerungsverfahren

Bestandsverzeichnis: Zuschreibungen

Amtsgericht Starnberg
Grundbuch von Gauting

Blatt 10573

Bestandsverzeichnis

Fortgeführt 1 B

Bestand und Zuschreibungen

Zur lfd. Nr. der Grundstücke	6
1	Teilungserklärung geändert bzgl. Sondernutzungsrechte u.a.; 7/10000 Miteigentumsanteil an Flst. 909/2 übertragen aus Bl. 10521, dem hier vorgetragenen Miteigentumsanteil bestandteilsweise zugeschrieben und verbunden mit dem hier vorgetragenen Sondereigentum; der Anteil beträgt nunmehr 43/10000; gemäß Bewilligung vom 03.03.1999 - Notar [redacted] München, UrNr. 745; eingetragen am 12.08.1999.
	[redacted]
1	Teilungserklärung geändert bzgl. Gemeinschaftsordnung u.a.; gemäß Bewilligung vom 31.01.2001 - Notar [redacted] München, UrNr. 372 ; eingetragen am 15.06.2001.
	[redacted]
1	Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 134 übertragen aus Bl. 10567 und der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 05.11.2016 UrNr. 3850 Notar [redacted]; eingetragen am 16.11.2016.
	[redacted]
1	Die Veräußerungsbeschränkung wurde durch Beschluss aufgehoben; eine Zustimmung des Verwalters ist nicht mehr erforderlich; eingetragen am 23.02.2023.
	[redacted]

Abschreibungen

Zur lfd. Nr. der Grundstücke	8

Fortsetzung auf Umschreibung

Starnberg Gauting 10573 - Geändert am 26.02.2025 - Ausdruck vom 26.02.2025 - Seite 4 von 10

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Abteilung I **Eigentümer**

Anonymisiert aufgrund Datenschutzes

Abteilung II **Lasten und Beschränkungen**

Amtsgericht Starnberg
Grundbuch von Gauting Blatt 10573 Zweite Abteilung Eingetragen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Entwässerungskanalbelassungs- und -betreibungsrecht, Grundstücksbetretungsrecht, Überbauungsbeschränkung an Flst. 909/2 für den Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Planegg; gemäß Bewilligung vom 19.01.1967 eingetragen am 07.02.1967, erstreckt am 24.02.1976 und übertragen am 04.12.1998.
2	1	[redacted]
2	1	Trafostationserrichtungs- und -betreibungsrecht, Grundstücksbegehungs- und -befahrungsrecht, Betriebsgefährdungsunterlassungsverpflichtung an Flst. 909/2 für die Isar-Amperwerke 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	Auflassungsvormerkung für [redacted] am [redacted] am [redacted] je 1/2; gemäß Bewilligung vom 03.11.2006 URNr. 3380 Notar [redacted]; Rang nach Abt. III/3; eingetragen am 16.11.2006. Thumann
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim, AZ: 1 K 13/25); eingetragen am 26.02.2025.
		[redacted]

Blatt 06 von 07

Starnberg Gauting 10573 · Geändert am 25.02.2025 · Ausdruck vom 26.02.2025 · Seite 7 von 10

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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

Mit Blick auf die Größe der Wohnanlage und den Verzicht von Sondernutzungsrechten am Garten, wirkt sich das eingetragene Kanalleitungsrecht nicht beeinträchtigend auf die Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes aus und dürfte für einen potentiellen Erwerber nicht wertrelevant sein.

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 ca. 30 m - 35 m Luftlinie entfernten 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**

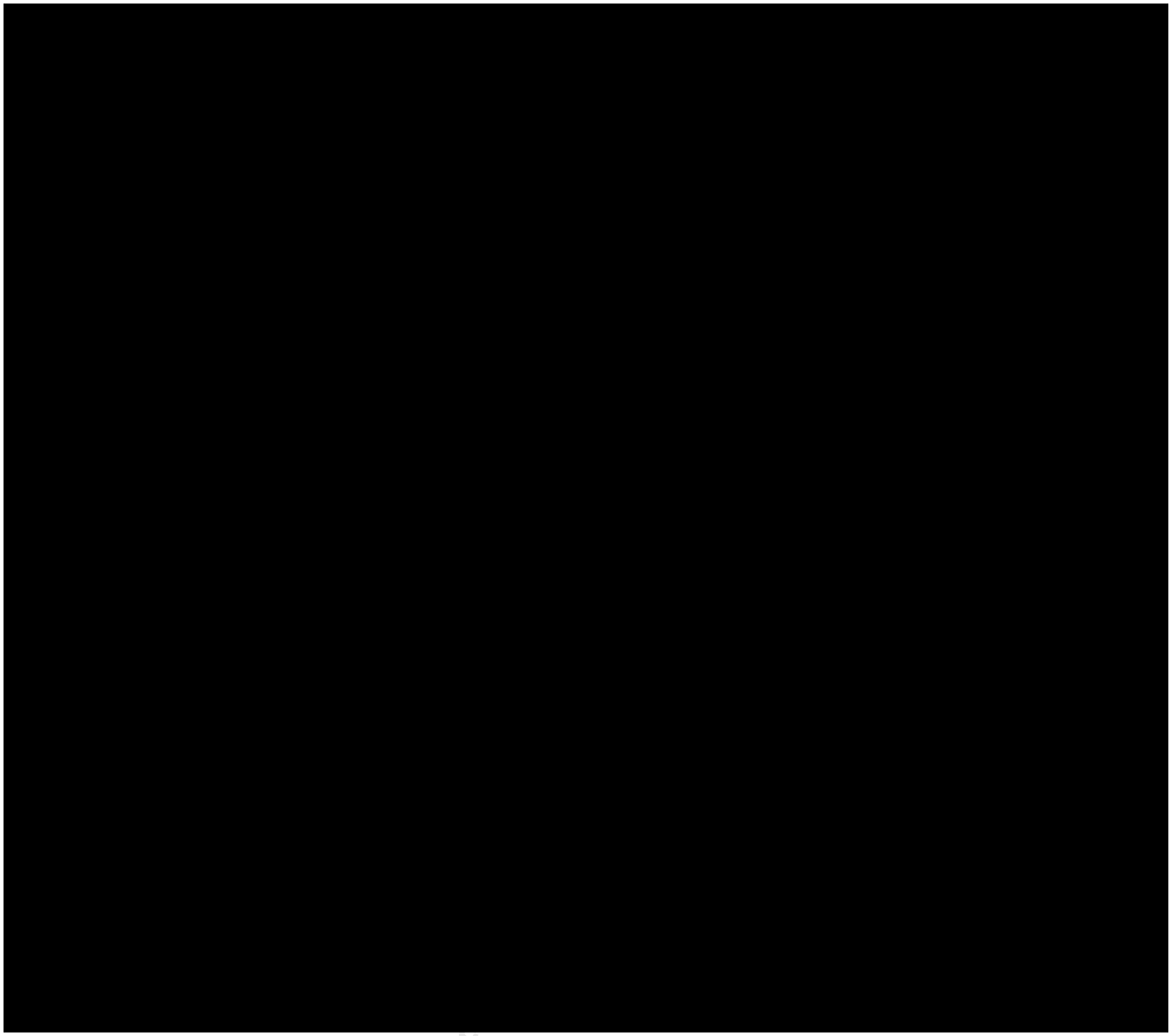
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs sind für die Verkehrswertermittlung ohne Belang.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[redacted]

[redacted]

[redacted]



Internetfassung f

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 Kellerraum), 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[1]	(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[2]	(Nr. 109, Arztpraxis, Haus A/J.-H.-Str. 4)
	144 WE/TE	mit rd. 8.424 m² WF/NF (lt. Hausgeldabrechnung)
–	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

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[1] WE = Wohneinheit
[2] 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[3]	Größe	Miteigentums-anteil
[redacted]				
WE Nr. 128	Typ E 1-Zimmer-Apartment-wohnung mit Küche, SNR an KG-Abteil Nr. 134	Haus A 3. OG links Mitte	ca. 36,16 m² WF[5]	43/10.000
[redacted]				

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.

Internetfassung für ZVG ers umgsverfahren

[3] Lage jeweils vom Treppenaufgang aus

[4] [redacted]

[5] Angaben lt. Teilungserklärung, vgl. hierzu 3.6.4 Wohnung Nr. 128, Grundriss und Größe: Wohnfläche rd. 36 m² einschl. 3 % Putzabzug und Loggia zu ½ Ansatz

[6] [redacted]

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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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)

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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)

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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[7] und von Lit. B § 7 (3)[8] und Lit. A § 3 (3)[9].
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)

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[7] 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.
[8] Anmerkung: Angabe bezieht sich auf die Regelung der Kosten für Hausverwaltung.
[9] 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

2.5 Vermietung (nachrichtlich)

Mietvertrag: [redacted]

Das Apartment Nr. 128 wird von einem Familienmitglied der Miteigentümergemeinschaft genutzt.

Mietvertrag oder Angaben zu Miethöhe, Abrechnung, Dauer u. Ä. wurden nicht vorgelegt. Grundsätzlich sind Angaben zum Mietverhältnis zu anonymisieren; insbesondere Namen und Vertragsinhalte dürfen aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden.

Hinweis: Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. das bestehende Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahre

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 km², 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 Gewerbegelände mit Nutzung durch die Kfz.-Branche und Tankstellenbetrieb an der Münchener Straße.

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

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

3.3 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Größe, Zuschnitt:	Flst. 909/2, Größe lt. Grundbuch:	14.114 m²

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 altlastenfreien 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung:

Bei der Innenbesichtigung wurden die Wohnungen Nr. [redacted] und Nr. 128 - 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 Nr. 134) 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

4.1 Bauliche Anlagen/Gemeinschaftseigentum

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

Baujahr: 1967[10], 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.

[10] Als vereinbarte Eigenschaft im Kaufvertrag von 2006 für Apartmentwohnung Nr. 128 angegeben.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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 beigegelb 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Eingangsbereich/
Treppenhaus, Flure: Im Hauseingang/Windfang Wände, Boden und Stufen mit Werksteinplatten verkleidet, Lichtkuppel in der Decke; im Treppenhaus Wände, Decken und betonierte Untersichten der Geschosstreppen verputzt und gestrichen, Treppenstufen und Erdgeschoss-Boden mit Werksteinplatten, Böden der Flurbereiche zu den Wohnungen in den Obergeschossen mit Kunststoffplatten belegt.
Einläufige Geschosstreppe in Stahlbetonkonstruktion mit Anstrich und offenen Stufen aus Werksteinplatten, durchlaufendes Stahlgeländer mit Holzhandlauf und Brüstungen mit Drahtglasfüllung.

Aufzugsanlage über alle Geschosse KG - 5. OG.

Wohnungstüren: Wohnungsabschlusstüren aus glatt abgesperrten furnierten Holztürblättern an blau lackierten Stahlzargen.

Fenster: Im Treppenhaus ab 1. Obergeschoss jeweils mehrteilige weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; im Hauseingangswindfang Lichtkuppel in der Decke.

In den Wohnungen modernisierte Fenster und Fenstertüren aus weißen Kunststoffrahmen und Isolierverglasung; graue Kunststoffrollläden mit Gurtzügen. Außenfensterbänke aus Aluminium.

In den besichtigten KG-Bereichen Bestandsfenster der Bauzeit aus Holzrahmen mit Einfachverglasung; betonierte Lichtschächte mit Stahlrostabdeckungen.

Kellergeschoss: Ausdehnung der Kellerräume unter gesamter Gebäudegrundfläche. Gemäß Aufteilungsplan neben Kellerabteilen und -räumen der Wohnungen, übliche Gemeinschaftsräume wie Waschküche, Trocken-, Zähler- und Fahrradraum sowie Heizungsraum für die gesamte Wohnanlage vorhanden;

KG-Ausbau: 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.

Kellerabteile der Wohnungen untereinander und zum Gang als Holzlattenverschläge abgetrennt.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Waschküche mit halbhoch gefliesten Wänden und gefliestem Boden, Waschmaschine (mit Münzzähler) und separater Wäscheschleuder (Altgerät), Heizkörper, Bodenablauf, nebenan beheizbarer Trockenraum; beide Räume über Fenster belüftbar.

Heizungsanlage:

Beheizung und zentrale Warmwasserversorgung lt. Energieausweis über gasbefeuerte Hausheizung von 2012 (Heizungsraum nicht zugänglich).

Gemäß Versammlungsprotokoll vom 11.09.2024 wurden Heizungscheck 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 m²
Baujahr Wärmeerzeuger	2012
Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas L
Endenergieverbrauch Haus A	141 kWh/(m²*a)

Zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich.
- Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.
- Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.
- Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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 wärmegedämmt.

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/Strangregulierventile), 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).

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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 Dachentwässerungsrohre, 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 Schlupftür, 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 Feuerwehrzufahrten[11] und Rettungswege (Brandschutzauflagen, Finanzierung über Instandhaltungsrücklagen). Fahrradständer beim Hauseingang. Keine Einfriedungen.

Für alle Bewohnern nutzbare, weitläufige Gartenanlagen mit Rasenflächen, Bäumen, Sträuchern, Hecken und Ziergehölzen.

[11] 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Aufbringen von Thermoputz an den Außenwänden
- Einbau Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

2007 bis 2020: Konkrete Angaben zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen liegen nicht vor.

2021: Arbeiten gemäß Eigentümerversammlung
- Sanierung Aufzugsanlage (Finanzierung über Instandhaltungsrücklage)
- Austausch Gegensprechanlage

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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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 Feuerwehrzufahrten/Anfahrtsflächen zulasten aller Rücklagen der Wohnanlage).
Zum Besichtigungstermin ist die Herstellung von Rettungswegen und Feuerwehrzufahrten 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

4.1.5.3 Eigentümerbeschlüsse

Hinweis: Die Hausverwaltung hat die Beschlusssammlung nur ab 30.10.2020[12] bis 14.08.2025 vorgelegt. Nach Angaben wurden beim Wechsel der Hausverwaltung vom Vorverwalter keine digitale Beschlusssammlung 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 Feuerwehrzufahrten 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 Feuerwehrzufahrten/Anfahrtsflächen einschl. der Verlegung des Außenstellplatzes Nr. 15 (SNR) und Änderung des Aufteilungsplans. Die Finanzierung erfolgt aus den jeweiligen Instandhaltungsrücklagen der Wohnanlage.

[12] Außerordentliche Eigentümerversammlung mit Genehmigung der korrigierten Jahresabrechnung 2018 (Einzel- und Gesamtabrechnung) vom 06.10.2020

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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[13] 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 m² 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.

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

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

- 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

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Internetfassung für Zwangs

[15] Einschl. Mieter- und Vermieteranteile CO_2-Abgabe bei Heiz- und Warmwasserkosten

4.2.4 Apartment Nr. 128 mit SNR an Kellerabteil 134

Art und Lage:

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 128 ist ein 1-Zimmer-Apartment, das im 3. Obergeschoss (3. OG) etwa in der Mitte auf der Ostseite des Hauses liegt. Die kleine Loggia ist (wie die abgeschlossene Küche) vom Wohnraum aus zugänglich und nach Osten zum Garten bzw. zur Gleixnerstraße ausgerichtet. Der Wohnungseingang liegt - vom Hauszugang bzw. vom Treppenaufgang betrachtet - auf der linken Seite etwa in der Mitte des Treppenflurs (Vgl. Anlage 9a, 9c).

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil Nr. 134 liegt - vom Treppenabgang im KG kommend - geradeaus rechte Tür und links am Ende des Gangs (Vgl. Anlage 10a, 10c).

Grundriss und Größe:

Die Apartmentwohnung Nr. 128 stimmt nach dem Augenschein in Umfang und Zuschnitt im Wesentlichen mit dem Aufteilungsplan (Anlage 9c) überein. Die in den Plan eingetragenen Raumgrößen wurden nach Plausibilitätsprüfung (überschlägig und in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bzw. Wohnflächenverordnung (WoFlV)) 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.

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

Wohnraum mit Bettnische und Zugang zum Loggia		22,57 m²
Küche		4,63 m²
Diele		4,11 m²
Abstellfläche (Diele)		1,04 m²
Bad/WC (innenliegend)		3,54 m²
Summe (Rohbaumaße)		35,89 m²
abzüglich 3 % Putz	-	1,08 m²
		34,81 m²
Loggia (Osten) 2,65 m² zu½-Ansatz	+	1,33 m²
		36,14 m²
Anrechenbare Wohnfläche Apartment Nr. 128:	rd.	36 m²

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Kellerabteil Nr. 134: Das Abteil hat einen nahezu quadratischen Zuschnitt und ist gemäß grafischer Ermittlung rd. 3,25 m² (ca. 1,80 m x 1,80 m) groß (Vgl. Anlage 10c).

Das Kellerabteil grenzt seitlich an die Kellerwand und ist zu den Nachbarabteilen durch Holzlattenwände getrennt. Zum Gang ist es über eine Holzlattentür verschließbar.

Das Abteil war nicht zugänglich und wird fremdgenutzt. Der Nutzerpartei der Wohnung Nr. 128 wurde ein anderes Abteil auf der gegenüberliegenden Kellerseite zugewiesen.

Ausstattung gemäß Plänen und Innenbesichtigung Apartment Nr. 128

Wände: Innenputz mit Anstrich, Fliesenspiegel im Spritzbereich der Küche, Fliesen im Bad.

Decken: Innenputz mit Anstrich.

Fußboden: Fliesenbeläge in Diele, Bad und Küche, Stäbchenparkett im Wohnraum mit Schlafnische, Loggia mit Estrichbelag.

Türen: Wohnungseingangstür aus glatt abgesperrtem Türblatt (zum Treppenhaus furniert, zur Diele hell lackiert, Spion, Briefeinwurfschlitz mit Klappe) an Stahlzarge mit Anstrich, Türöffner mit modernisierter Gegensprechanlage.

Zimmertüren aus glatten, hell lackierten Türblättern, zum Wohnraum mit Glasausschnitt, Stahlzargen mit Anstrich.

Fenster, -tür: Modernisierte Fenster und Fenstertüren aus Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung; Kunststoffrollläden an Gurtzug, Fensterbänke außen aus Aluminium, innen aus Naturstein.

Küche: Spritzbereich mit Fliesenspiegel (weiß mit vereinzelten Musterfliesen), restliche Wände und Decke mit Anstrich, weißmarmorierte Bodenfliesen, übliche Anschlüsse für Elektroherd, Spüle, Spülmaschinenanschluss und Dunstabzug, Einbauküche (ohne Wertansatz).

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Bad:	Innenliegend, Ausstattung überwiegend der Bauzeit: „Freie Schachtlüftung“ aus der Bauzeit (ohne Ventilator), Wände ca. 1,50 m hoch mit grünen Fliesen der Bauzeit gefliest, Decke und restliche Wandflächen mit Anstrich, Bodenbelag aus hell marmorierten Fliesen, modernisierter Röhrenheizkörper mit Thermostatventil. Einbaubadewanne mit gefliester Schürze und Duschvorhang, Wanneneinlaufarmatur und Duscharmatur mit Schlauchbrause, Waschbecken mit Einhand-Armatur (Warm- und Kaltwasser), Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Sanitärobjekte weiß.
Heizung:	Modernisierte Stahlheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Warmwasserversorgung über Hausheizung.
Elektro:	Übliche Ausstattung der Bauzeit (Deckenauslässe, Schalter, Steckdosen, Telefonanschlussbuchse).
Einbauten:	Einbauten wie ggf. Einbauküche, Einbauschränke oder sonstige Einrichtungen ohne Wertansatz.
Loggia:	Betonboden mit Estrich, Brüstungselement aus Beton und seitlich schmale Brüstungselemente aus Stahlrohr.
Kellerabteil:	Holzverschlag mit entsprechender Tür.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

4.2.5 Instandhaltungszustand Apartment Nr. 128

Modernisierungen: Angaben zu Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor.

Gemäß der Besichtigung wurde vor geschätzt ca. 20 Jahren die Küche teilmodernisiert, wobei hauptsächlich die Bodenfliesen und der Fliesenspiegel und ggf. im Bad sowie in der Diele ebenfalls die Bodenfliesen modernisiert wurden.

Zustand Wohnung: Die Wohnung ist in einem weitgehend durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit Abnutzungen und Gebrauchsspuren sowie teilweise vernachlässigter Pflege und fehlenden Schönheitsreparaturen. Die Entlüftung im Bad ist verschmutzt und veraltet. 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.

4.2.6 Angaben zur Bewirtschaftung Apartment Nr. 128

Nutzung: Die Apartmentwohnung wird von einem Familienmitglied der Eigentümer genutzt, detaillierte Angaben liegen nicht vor oder werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

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 Apartmentwohnung Nr. 128 gemäß Jahresabrechnung 2024

Hausgeldvorauszahlung ab 01.01.2024 pro Monat	163 €
umgerechnet rd.	4,53 €/m² 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 215 € bzw. 5,97 €/m² 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Rückstand: Zum Wertermittlungsstichtag liegen folgende Hausgeldausfälle für Wohnung Nr. 128 vor.

Ausfälle aus Jahresabrechnungen 2020 - 2023, rd.	6.193 €
Ausfälle aus Jahresabrechnung 2024, rd.	1.947 €
Ausfälle aus Hausgeld 01.01. - 01.08.2025, rd.	1.304 €
Summe Fehlbeträge bis zum Stichtag, rd.	9.444 €

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: Wohnung Nr. 128

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

Umlegbare Bewirtschaftungskosten, rd.		1.310 €
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten, rd.	+	835 €
Entnahme aus der Rücklage J.-H.-Str. 4, rd.	-	250 €
Einnahmen (Erstattungen, Zinserträge etc.) rd.	-	330 €
Zuführung zu Rückstellung Julius-Haerlin-Str. 4 20.000 € zzgl. Zinserträge etc., rd.	+	385 €
Bewirtschaftungskosten 2024 Apartment Nr. 128, rd.		1.950 €

Kostenanteil, umlegbar: Verteilerschlüssel nach Abrechnungsfläche der Hausverwaltung

Wohnung Nr. 128:	36,16 m²
Fläche Julius-Haerlin-Str. 4:	1.935,74 m²
Gesamtfläche Wohnanlage:	8.423,84 m²

Betriebskostenanteil ohne Heizung etc., rd.	760 €
Heiz[16]-, Warmwasser-, Kaltwasserkosten, rd.	550 €
Summe umlegbare Bewirtschaftungskosten 2024, rd.	1.310 €

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[16] Einschl. CO_2-Abgabe bei Heiz- und Warmwasserkosten: Der Mieteranteil beträgt 70 %; der Vermieteranteil von 30 % ist vom Vermieter zu erstatten (CO_2KostAufG).

Kostenanteil, nicht umlegbar:

Verteilerschlüssel nach Abrechnungsfläche der Hausverwaltung:	
Wohnung Nr. 128:	36,16 m²
Fläche Julius-Haerlin-Str. 4:	1.935,74 m²
Gesamtfläche Wohnanlage:	8.423,84 m²
Anzahl Einheiten (Verwaltervergütung)	144
Instandhaltung allgemein und Julius-Haerlin-Str. 4, rd.	125 €
Sanierungskosten zu Lasten Rücklage J.-H.-Str. 4, rd.	250 €
Versicherungsschäden und sonst. Kosten, rd.	190 €
Hausverwaltungskosten, rd.	270 €
Summe nicht umlegbarer Bew.-Kosten 2024	835 €

Kennzahlen 2024: Zum Vergleich umgerechnet auf Monat und Wohnfläche (36 m²)

Betriebskosten gesamt (umlegbare Kosten), rd.	3,03 €/m² WF
davon Heizkosten/Warmwasserbereitung[17], rd.	1,27 €/m² WF
Bewirtschaftungskosten 2024, ges., rd.	4,51 €/m² WF
Hausgeld (Vorauszahlungen zum Stichtag), rd.	4,53 €/m² WF

Höhe Rücklage Haus A: Vgl. 4.1.5.1

Eigentümerbeschlüsse: Vgl. 4.1.5.3

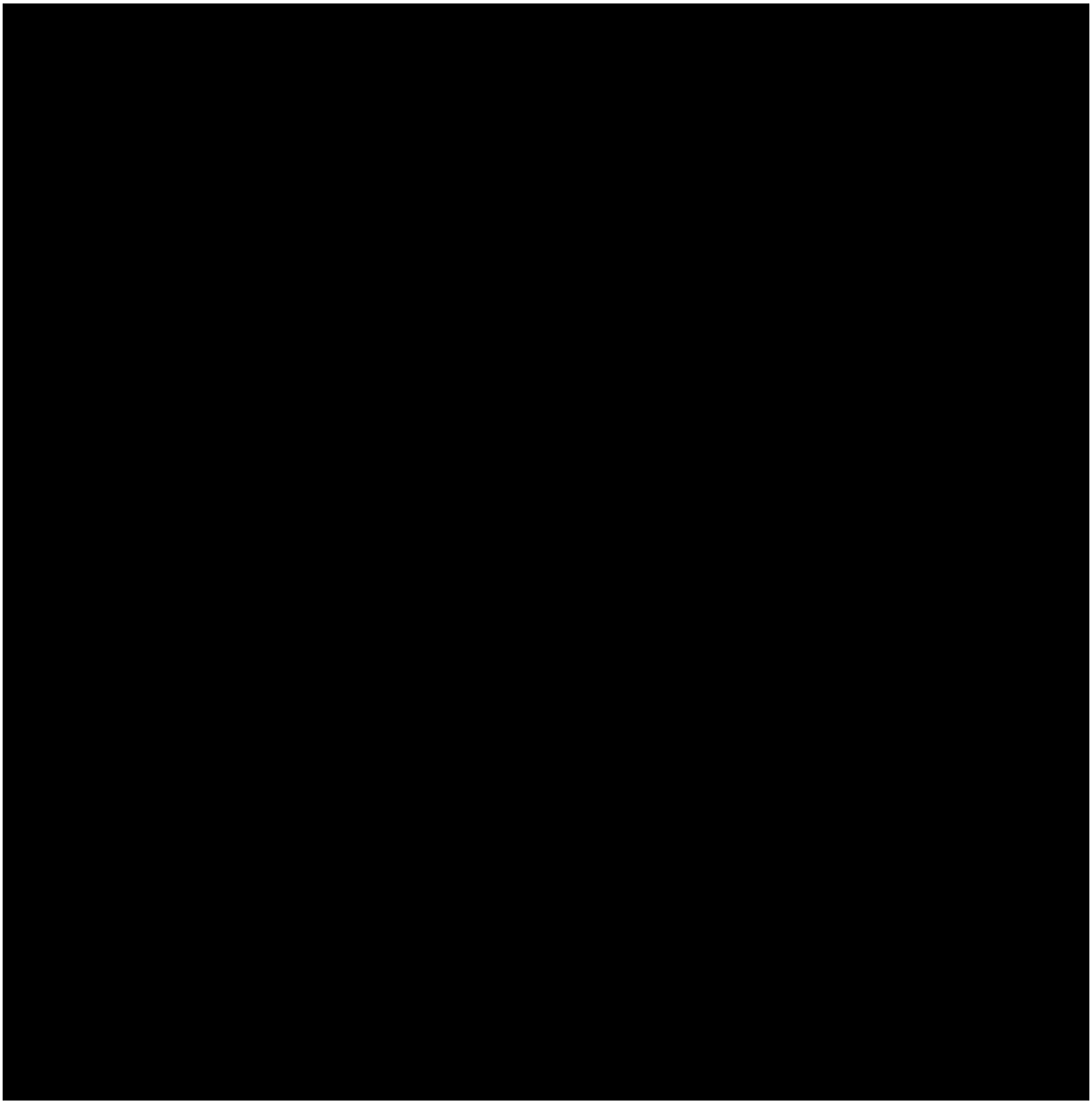
Sonderumlagen: Gemäß Beschlusssammlung und Protokolle der Eigentümerversammlungen bis 2024 sind für das Haus A, Julius-Haerlin-Straße 4, keine Sonderumlagen beschlossen.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[17] Einschl. Mieter- und Vermieteranteile CO_2-Abgabe bei Heiz- und Warmwasserkosten

[redacted]

[redacted]



Internetfassun

Immobilienmarktsituation

Demographie: Demographie:Einstufung der Gemeinde Gauting gemäß Auswertungen und Demografietypisierung 2020 der Bertelsmann Stiftung in Demographie-Typ 11[18].

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



Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[18] Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung, Datenstand 2018, 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[19] 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[20] von 3,7 % (April 2025) aus. Im April 2025 waren in der Gemeinde Gauting 401 Arbeitslose[21] 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[22] 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 (LZB) 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 Wertermittlungsstichtag und

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[19] © Michael Bauer Research GmbH 2025 (www.mb-research.de), basierend auf © Statistisches Bundesamt; Kaufkraft = Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen
[20] Bundesagentur für Arbeit; www.arbeitsagentur.de
[21] IVD, Regionalbericht Münchner Umland - Wohnimmobilien (Teil 2) Frühjahr 2025, S. 68
[22] 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

8 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 gehandelt.

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 (€/m² 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

6.2 Bewertungstechnische Daten

Wertermittlungsstichtag:	08.08.2025
Grundstück Flst. 909/2, Gemarkung Herrsching, Größe:	14.114 m²
Aufstehende Bebauung:	Wohnanlage
Wohnhaus Julius-Haerlin-Str. 4 (Wirtschaftliche Einheit)	Wohnhaus A
Baujahr Wohnhaus A:	ca. 1967
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 58 Jahre

[redacted]

[redacted]

Sondereigentum:	1-Zi.-Wohnung Nr. 128
Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchausdruck:	43/10.000 MEA
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan:	rd. 36 m² WF
Stockwerkslage:	3. OG
Ausrichtung:	Ost
SNR:	Kellerabteil Nr. 134

[redacted]

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

8.3 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[23] 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[24]:

Ø-Kaufpreis:	495.000 €
Ø-Kaufpreis pro m² Wohnfläche:	6.900 €/m² WF
Ø-Wohnungsgröße:	71 m² WF

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[23] GAA München, Immobilienmarktbericht 2024, S. 6
[24] Ebenda, S. 31 Tabelle 31, Wiederverkaufte Wohnungen. Alle Angaben gerundet.

Detaillierte Auswertungsdaten 2024[25] Wohnungen	
Bestandswohnungen	403 ausgewertete Kauffälle
Wohnlage:	durchschnittlich, ohne Denkmalschutz
Baujahrsgruppe:	1960 - 1969, alle Ausstattungsstandards
Ø-Wohnfläche:	70 m²
Ø-Kaufpreis pro m² Wohnfläche:	6.400 €/m² WF
Standardabweichung[26]:	+/- 20 %

Detaillierte Auswertungsdaten 202427 Apartments	
Bestandsapartments/Whgen ‹ 45 m² WF	125 Kauffälle
Wohnlage:	durchschnittlich, ohne Denkmalschutz
Baujahrsgruppe:	1960 - 1969, alle Ausstattungsstandards
Ø-Wohnfläche:	32 m²
Ø-Kaufpreis pro m² Wohnfläche:	7.250 €/m² WF
Standardabweichung:	+/- 15 %

In seinem Halbjahresbericht 2025[28] 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 €/m² WF.

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

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[25] Ebenda, S. 33 Tabelle 30, Wiederverkaufte Wohnungen. Alle Angaben gerundet

[26] Ebenda, S. 7, Definition: *Sind für die ermittelten Werte Streuungsmaße angegeben (Standardabweichung), ist darunter der Wertbereich 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.*

[27] Ebenda, S. 32 Tabelle 29, Wiederverkaufte Wohnungen. Alle Angaben gerundet

[28] Gutachterausschuss München, Halbjahresbericht 2025, S. 7 und 8

IVD-Institut:

Im Regionalreport[29] 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[30] 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[31].

Wohnwert[32]	Frühjahr 2022 €/m²	Frühjahr 2023 €/m²	Frühjahr 2024 €/m²	Herbst 2024 €/m²	Frühjahr 2025 €/m²
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.

Vorabfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[29] IVD-Institut GmbH, Regionalbericht Münchner Umland - Wohnimmobilien (Teil 2) Frühjahr 2025, Primärdaten erhoben im 1. Quartal 2025.

[30] 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.

[31] Jeweils Einführung in die Studie, Lesbarkeit (2022) bzw. Grundsätzliches (ab 2023)

[32] Ebenda, S. 79, Eigentumswohnungen/Bestand mit 3 Zimmern, 80 m² WF, ohne Pkw-Stellplatz, nicht vermietet, bezugsfrei bzw. bei Kauf freiwerdend. 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[33]
Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Gebrauchtmarkt)[34]
Häufigster Wert: 7.100 €/m²
Spanne: 4.100 €/m² - 9.200 €/m²
Prognose Preisentwicklung: steigend

Marktspiegel für Oberbayern 2023[35]
Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Gebrauchtmarkt)
Häufigster Wert: 5.500 €/m²
Spanne: 4.000 €/m² - 7.500 €/m²
Keine Prognose zur Preisentwicklung

Marktspiegel für Oberbayern 2024[36]
Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Gebrauchtmarkt)
Häufigster Wert: 6.000 €/m²
Spanne: 4.800 €/m² - 7.200 €/m²
Keine Prognose zur Preisentwicklung

Marktspiegel für Oberbayern 2025[37]
Immobilienmarkt Würmtal
Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Gebrauchtmarkt)
Häufigster Wert: 5.500 €/m²
Spanne: 5.000 €/m² - 7.000 €/m²
Keine Prognose zur Preisentwicklung

Kurzfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[33] Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, Marktspiegel für Oberbayern 2022, Stand: März 2022; Preise S. 17

[34] 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.*

[35] Marktspiegel für Oberbayern 2023, Stand: März 2023; Preise S. 17; Angaben zu Eigentumswohnungen vgl. Legende 2022

[36] Marktspiegel für Oberbayern 2024, Stand: April 2024; Preise S. 17; Angaben zu Eigentumswohnungen vgl. Legende 2022

[37] Marktspiegel für Oberbayern 2025 Stand: April 2025; Preise S. 17; Angaben zu Eigentumswohnungen vgl. Legende 2022

Immoscout24:

Das Immobilienportal Immoscout24[38] 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 Quartal/Jahr	Ø-Angebots-preis €/m² WF	Veränderung zum Vorquartal %	Veränderung zum Q/Vorjahr %
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[39]	6.295	- 0,8	+ 0,9

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[38] https://atlas.immobilienscout24.de
[39] 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. m²	Geschoss	Vermietung	Hausgeld €	Angebotspreis rd. €/m² WF	Annoncenangaben[40]
1	1967	2	52	1. OG	ja	240	4.600	Gleiche Wohnanlage[41], Wohnhaus mit 3 Etagen, letzte Mod./San. 2024, Zustand: gepflegt, Aufzug, Gas-Zentralheizung, 128 kWh/(m²*a); Whg. mit Loggia
2	1967	2	55	EG	ja	258	4.530	Gleiche Wohnanlage[42], letzte Mod./San. 2024, Zustand: gepflegt, kein Sanierungsstau, Aufzug, Gas-Zentralheiz., 122 kWh/(m²*a); Whg. im Hochparterre, Loggia, normale Ausstattung, mod. Bad
3	1961	2	56	EG	frei	175	5.030	Gleiches Wohnhaus[43], Zustand: gepflegt; Whg. Hochparterre mit Loggia, Ausstattungs- u. Erhaltungszustand: gepflegt, modernes Wannenbad (innenliegend, weiß gefliest), Gasheizung 141 kWh/(m²*a); Angebot zzgl. TG-Stellplatz (13.500 €)
4	1967	4	77	2. OG	ja	321	4.660	Gleiche Wohnanlage[44], Wohnhaus mit 3 Etagen, letzte Mod./San. 2024, Zustand: gepflegt; Gas-Zentralheizung, 128 kWh/(m²*a), Whg. mit Loggia, normale Ausstattung, gepflegt, Bad und WC getrennt, je mit Fenster
Zwischenergebnis:							4.705 €/m² 4.630 €/m² 223 €/m² 4,7 %	Mittelwert[45], rd. Median[46], rd. Standardabweichung[47], rd. Variationskoeffizient[48], rd.

[40] Angaben gemäß Annoncentext bzw. Fotos; Abkürzungen: Mod./San. = Modernisierung/Sanierung, EG = Erdgeschoss/Hochparterre, OG = Obergeschoss, k. A. = keine Angaben, Whg. = Wohnung, EBK = Einbauküche
[41] Gemäß Außenaufnahmen gleiche Wohnanlage, Buchendorfer Str. 19, keine Wohnungsfotos veröffentlicht
[42] Gemäß Außenaufnahmen gleiche Wohnanlage, Julius-Haerlin-Str. 2, Wohnungsfotos veröffentlicht
[43] Gemäß Außenaufnahmen gleiche Wohnanlage, Julius-Haerlin-Str. 4, Wohnungsfotos veröffentlicht
[44] Gemäß Außenaufnahmen gleiche Wohnanlage, Buchendorfer Str. 19, keine Wohnungsfotos veröffentlicht
[45] Arithmetischer Mittelwert
[46] Wert in einer Auflistung von Zahlenwerten, der an der mittleren Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind (Grenze zwischen zwei Hälften).
[47] Wertbereich in dem ca. 68 % der für die genannten Bedingungen zu erwartenden Preise bzw. Werte liegen (annähernde Normalverteilung).
[48] 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.

Übersetzung für Zwangsversteigerungsverfahren

Nr.	Baujahr	Anzahl Zimmer	WF rd. m²	Geschoss	Vermietung	Hausgeld €	Angebotspreis, rd. €/m² 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/(m²*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/(m²*a); Apartment mit Westloggia, sep. Küche mit Fenster, innenliegendes Wannenbad/WC, Ausstattungsniveau: 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/(m²*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/(m²*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/(m²*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/(m²*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 €/m² 5.230 €/m² 666 €/m² 12,6 %	Mittelwert, rd. Median, rd. Standardabweichung, rd. Variationskoeffizient, rd.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[redacted]

[redacted]

Inte

[51] Anzahl Wohnungen im Haus in dem die Vergleichswohnung liegt, Anzahl gesamte Wohnanlage kann größer sein
[52] Angaben Gesamt- und Einzelkaufpreise gem. Kaufpreissammlung Gutachterausschuss (GAA) Starnberg
[53] Angaben zu Lage und ggf. zu Gebäudeart und Zustand nach äußerem Eindruck

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Internetfassung für

[redacted]

ssung für

[redacted]

[redacted]

[redacted]



Internetfassung für Zwa

6.5 Vergleichswertermittlung 1-Zimmer-Wohnung Nr. 128

6.5.1 Vergleichspreise für Wohnung Nr. 128 (direkter Vergleich)

Vergleichspreise: Vom Gutachterausschuss Starnberg wurden fünf Vergleichsverkäufe von Bestandswohnungen aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt (Suchkriterien: Wiederverkaufte ETW, Baujahrsgruppe 1950 - 1985, Wohnfläche 30 - 45 m², Kaufverträge aus 2022 - 2025[63]). Die Vergleichswohnungen liegen in Gauting oder im Ortsteil Stockdorf (Vergleich Nr. 3); die konkreten Adressen sind der Sachverständigen bekannt; aus Gründen des Datenschutzes dürfen die Angaben jedoch nur anonymisiert wiedergegeben werden.

Merkmale/Bereinigung: 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.

Die Preisangaben beziehen sich auf die Wohnfläche der jeweiligen Eigentumswohnung; sie enthalten in allen Fällen Inventar sowie bei Vergleich Nr. 5 einen Hobbyraum (SNR) und bei den Vergleichen Nr. 2 eine Garage und Nr. 3 einen TG-Stellplatz.

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

Die in der Tabelle aufgelisteten Kaufpreise wurden um die mitverkauften Garagen-/Kfz.-Stellplätze bereinigt: Bei Vergleich Nr. 2 durch Abzug von rd. 20.000 € für die (Reihen-)Garage und bei Vergleich Nr. 3 durch Abzug von rd. 18.000 € für den TG-Stellplatz.

Da bei Vergleich Nr. 5 zu dem mitverkauften Hobbyraum (SNR) keine Angaben zu Größe, Lage etc. vorliegen und der Hobbyraum wohl nicht direkt an die Wohnung angebunden ist, unterbleibt eine Bereinigung.

Bei Nr. 1 und Nr. 2 handelt es sich um vermietete Wohnungen und bei Vergleich Nr. 3 um Mieterkauf (Vgl. Anpassungen).

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[63] Die Kaufverträge aus 2025 bis zum Stichtag sind noch nicht vollständig ausgewertet.

Nr.	Kauf datum	Bau-jahr	Anzahl Whgen [64]	Etage	Anzahl Zimmer	Ver-mie-tung	WF m²	Gesamt-Kaufpreis[65] rd. €	Einzel-Kaufpreis €/m² WF	Angaben GAA und Eindruck von außen[66]
1	09.2024	1968	20	1. OG	k. A.	ja	39	190.000	4.872	Gauting, verkehrsbe-einträchtigte Wohnlage südlich S-Bahnhof und Gleisanlagen, Wohn-anlage mit mehreren 3- und 5-geschossigen MFH, insges. gepfleg-ter Zustand; Wohnung vermietet 20,26 €/m², EBK u. Schränke (zus. 4.000 €) im KP enth.
2	12.2023	1966	12	k. A.	1	ja	35	158.000	4.514	Gauting, verkehrsbe-einträchtigte Wohnlage nahe S-Bahnhof und Gleisen, 4-geschoss. Wohn- und Geschäfts-haus (Läden im EG), durchschnittlicher Zu-stand; Wohnung zu 20 €/m² vermietet, Mö-bel (2.500 €) im KP enthalten, KP-Angabe um 20.000 € für Ga-rage bereinigt
3	09.2023	1980	9	1. OG	k. A.	nein	39	217.000	5.564	Stockdorf, Ortsrand, ruhige und durchgrünte Lage an der Würm öst-lich S-Bahn-Linie, Wohnanlage mit meh-reren 3-geschoss. MFH; Mieterkauf, EBK u. Möbel (2.950 €) im KP enthalten, KP-Angabe bereinigt um 18.000 € für TG-Platz
4	06.2023	1961	36	EG	1	nein	36	225.000	6.250	Gauting, Wohnung im Hochparterre in derse-ben Wohnanlage, Standardstufe 3 (mit-tel), Wohnung bezugs-frei, EBK (2.000 €) im KP enthalten
5	05.2023	1980	25	4. OG	1	nein	37	220.000	5.946	Gauting, selbe Wohn-anlage, Wohnung be-zugsfrei, SNR an Hob-byraum (ohne direkte Anbindung) sowie EBK und andere Ausstat-tung (5.000 €) im KP enthalten

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[64] Anzahl Wohnungen im Haus in dem die Vergleichswohnung liegt, Anzahl gesamte Wohnanlage kann größer sein
[65] Angaben Gesamt- und Einzelkaufpreise gem. Kaufpreissammlung Gutachterausschuss (GAA) Starnberg
[66] Angaben zu Lage und ggf. zu Gebäudeart und Zustand nach äußerem Eindruck

Anpassungen

Vorbemerkung: Die geeigneten Vergleichspreise werden hinsichtlich der örtlichen Immobilienmarktentwicklung ab ihrem Kaufzeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag 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).

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 hinsichtlich ihrer energetischen Ausstattung, unterschiedlich.

Die Anpassung der Vergleichspreise vom Kaufzeitpunkt bis zum Stichtag erfolgt analog zu den Vergleichskaufpreise zur Wohnung Nr. 127 (vgl. 5.4.1) nach sachverständiger Einschätzung in Anlehnung an die Preisentwicklung für dieses Marktsegment (vgl. 5.3): Der Verkauf Nr. 1 in 09/2024 bedarf keiner Anpassung, da sich das Preisniveau seit Anfang 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 nicht wesentlich verändert hat. Für die Verkäufe Nr. 2 in 12/2023, Nr. 3 in 09/2023, Nr. 4 in 06/2023 und Nr. 5 in 05/2023 erfolgt jeweils ein Abschlag von rd. 3 %.

Lageanpassung: Die Preisgestaltung bei Immobilien ist - korrespondierend mit der Objektart - im Wesentlichen abhängig von der jeweiligen Lage. Die Kauf- und Mietinteressenten von Wohnungen 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 Vergleichswohnungen Nr. 1 und Nr. 2 liegen in schlechteren verkehrsbeeinträchtigten Wohnlagen und werden mit einem Zuschlag von rd. 10 % angepasst.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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[67], 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 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 Kaufpreise nach sachverständiger Einschätzung mit Abschlägen bei den Vergleichen Nr. 1 und Nr. 2 von rd. 5 % und bei Vergleich Nr. 3 mit rd. 10 % an die Größenverhältnisse des Bewertungsobjektes angepasst. Da die Wohnungen der Vergleiche Nr. 4 und Nr. 5 in der Wohnanlage des Bewertungsobjekts liegen, entfällt eine Anpassung.

Wohnungsgröße: Die Vergleichsangaben mit Wohnungsgrößen zwischen 35 m² und 39 m² WF liegen in der Größenordnung des Bewertungsobjekts; somit ist keine Anpassung erforderlich.

Vermietung: Die Vergleichswohnungen Nr. 1 und Nr. 2 sind beim Verkauf vermietet, außer der jeweiligen Miethöhe sind die sonstigen Mietkonditionen nicht bekannt. Da 1-Zimmer-Wohnungen und Apartments üblicherweise zur Vermietung und nur in geringem Umfang zum Eigenbezug vorgesehen sind, können die Kaufpreise - je nach den Mietbedingungen - stark variieren.

Untersuchungen des Gutachterausschusses Starnberg zu Preisunterschieden bei Verkäufen vermieteter Wohnungen ergaben bei Wohnungsgrößen von 31 - 50 m² für die Verkaufsjahre 2018 - 2019 landkreisweit eine Preisdifferenz von durchschnittlich -10 % bzw. in Gauting für die Verkaufsjahre 2016 - 2019 im Mittel (11 Verkäufe vermieteter Wohnungen (Ø 4.300 €/m² WF) zu 13 Verkäufen bezugsfreier Wohnungen (Ø 4.770 €/m² WF)) ein Plus von rd. 11 % (vgl. Immobilienmarktbericht Landkreis Starnberg 2019, S. 60, Ziffer 3.5.2). Gemäß den Vorbemerkungen des Gutachterausschusses ist die Aussagekraft der Prozentangaben aufgrund der teil-

[67] Z. B. ≤ 3, zudem ggf. Mehrheitsverhältnis Stimmrecht und Miteigentumsanteilen von Bedeutung

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

weise geringen Datenmengen (weniger als 20 Wohnungsverkäufe) „*in Frage zu stellen*“. Aktuellere Angaben stellt der Gutachterausschuss Starnberg nicht zur Verfügung.

Auswertungen des Gutachterausschusses LH München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen (pauschal, ohne Größenbezug) haben ergeben, dass vermietete Wohnungen im Verkaufsjahr 2024 mit einem Abschlag von durchschnittlich rd. 5 % gehandelt wurden.

Da die angegebenen Miethöhen auf Marktniveau liegen, sind Anpassungen in den Vergleichsfällen Nr. 1 und Nr. 2 verzichtbar.

Mieterkauf:

Bei Vergleich Nr. 3 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Nr.	Datum Kauf-urkunde	Kauf-preis	Anpassungen						Summe geschätz-ter Wert-einfluss	angepasster Kaufpreis
			Markt-entwick-lung	Lage	Größe Wohnanl.	Größe WF	Vermie-tung/ Mieter-kauf	Sonstige		
		€/m² WF	%	%	%	%	%	%	%	€/m² WF
1	09.2024	4.872	0	+ 10	- 5	0	0	0	+ 5	5.116
2	12.2023	4.514	- 3	+ 10	- 5	0	0	0	+ 2	4.604
3	09.2023	5.564	- 3	0	- 10	0	- 5	0	- 18	4.562
4	06.2023	6.250	- 3	0	0	0	0	0	- 3	6.063
5	05.2023	5.946	- 3	0	0	0	0	0	- 3	5.768
									Mittelwert[68]	**5.223 €/m²**
									Median[69]	5.116 €/m²
									Standardabweichung[70]	677 €/m²
									Variationskoeffizient[71], rd.	13 %

Kopie zur Verfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[68] Arithmetischer Mittelwert

[69] Wert in einer Auflistung von Zahlenwerten, der an der mittleren Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind (Grenze zwischen zwei Hälften).

[70] Wertbereich in dem ca. 68 % der für die genannten Bedingungen zu erwartenden Preise bzw. Werte liegen (annähernde Normalverteilung).

[71] 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: 5.223 €/m² - 2 x 677 €/m² = 3.869 €/m²
Oberer Spannenwert: 5.223 €/m² + 2 x 677 €/m² = 6.577 €/m²
Die vorliegenden Vergleichspreise liegen alle innerhalb dieser Spanne und werden in die Wertermittlung übernommen.

6.5.2 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 128

Auswertung:

Im Hinblick auf die vorliegenden Vergleiche ergibt sich folgendes Bild:

- Die Vergleichswohnungen Nr. 1 bis Nr. 5 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. 4.560 €/m² und rd. 6.060 €/m² bzw. im arithmetischen Mittel bei 5.223 €/m² WF. Der Medianwert beträgt 5.116 €/m² WF. Der Variationskoeffizient weist mit rd. 13 % bei einer Standardabweichung der angepassten Kaufpreise von 677 €/m² WF auf ein insgesamt inhomogenes 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. 128 mit Kellerabteil mit rd. 5.223 €/m² 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. 128, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Bauschäden o. Ä. am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum:

36 m² WF x 5.223 €/m² WF =	188.028 €
Vorläufiger, marktangepasster Vergleichswert, rd.	188.000 €

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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.

6.5.4 Vergleichswert Wohnung Nr. 128

Vergleichswert:	Ausgangswert für Eigentumswohnung Nr. 128: (entspr. rd. 5.222 €/m² WF)	188.000 €
	Abzug wegen geringer Rücklage 5 % des Ausgangswerts	- 9.400 €
		178.600 €
	Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 127, rd. (entspr. rd. 4.972 €/m² WF)	179.000 €

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[redacted]

Interne

[72] Immobilienmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Starnberg, Tabelle 3.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, oberirdische Stellplätze

[73] Die Mehrzahl der Verkäufe lag in der Spanne der Klammerwerte.

[redacted]

[74] Die Kaufverträge aus 2025 bis zum Stichtag sind noch nicht vollständig ausgewertet.

[redacted]

ung für Z

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Internetfassung für Zwan

7 Verkehrswerte

7.1 Zusammenfassung/Beurteilung

Objektart und Lage: Der vorliegende Fall betrifft [redacted] und ein 1-Zimmer-Apartment [redacted] 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 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.

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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.

[redacted]

[redacted]

[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 teilweise vernachlässigt.

Bewirtschaftung

Apartment Nr. 128: Die Wohnung wird nach Angaben selbst genutzt.

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

Internetfassung für Zwangsversteiger

Aufgrund der niedrigen Instandhaltungsrücklage des Wohnhauses A, sind zur Finanzierung von größeren Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen wahrscheinlich Sonderumlagen nötig.

Der Zahlungsrückstand aus Jahresabrechnungen und Hausgeldforderungen beläuft sich für das Apartment Nr. 128 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]

Internetfassung
zwangsversteigerungsverfahren

[redacted]

[redacted].

Marktgängigkeit und Marktausblick:

Wohnungen dieser Art [redacted] und Apartment) 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

[redacted]

[redacted] [redacted]

Apartment Nr. 128 mit SNR am Kellerabteil Nr. 134
(Vgl. 6.5.4) rd. 179.000 €

[redacted]

[redacted] [redacted]

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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

Verkehrswerte: Unter Berücksichtigung der wertprägenden Merkmale und der objektspezifischen Kriterien sowie insbesondere der Lage auf dem Immobilienmarkt zum Wertermittlungszeitpunkt, werden für die Zwangsversteigerungsverfahren [redacted] 1 K 13/25 und [redacted] zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2025,

folgende Verkehrswerte[82] begutachtet:

[redacted]

Für den 43/10000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flst. 909/2, Gemarkung Gauting, verbunden mit dem Sondereigentum an der 1-Zi.-Wohnung Nr. 128 im 3. OG mit SNR am Kellerabteil Nr. 134 des Wohnhauses Julius-Haerlin-Straße 4 im vorgefundenen Bestand und fiktiv mietfreien Zustand mit rd. **179.000 €**

(i.W: einhundertneunundsiebzigtausend Euro)

[redacted]

begutachtet.

München, den 20.11.2025

Dipl.-Ing. Ingrid Zimmermann
Sachverständige

[82] Der Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren gilt auftragsgemäß frei von Lasten in Abt. II des Grundbuches und sonstigen, nicht eingetragenen Lasten und Rechten sowie Miet- oder Pachtverhältnissen, eventuellen Erschließungs- oder ähnlichen Kosten, Grundstücksabtretungen, sonstigen wertbeeinflussenden Kosten, Abgaben etc. Dem Auftrag entsprechend wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

Internetfassung für Strategie fahren

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	=	Reihenhaus
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
WoFlV	=	Wohnflächenverordnung
WW	=	Warmwasser

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 2: Übersichtsplan

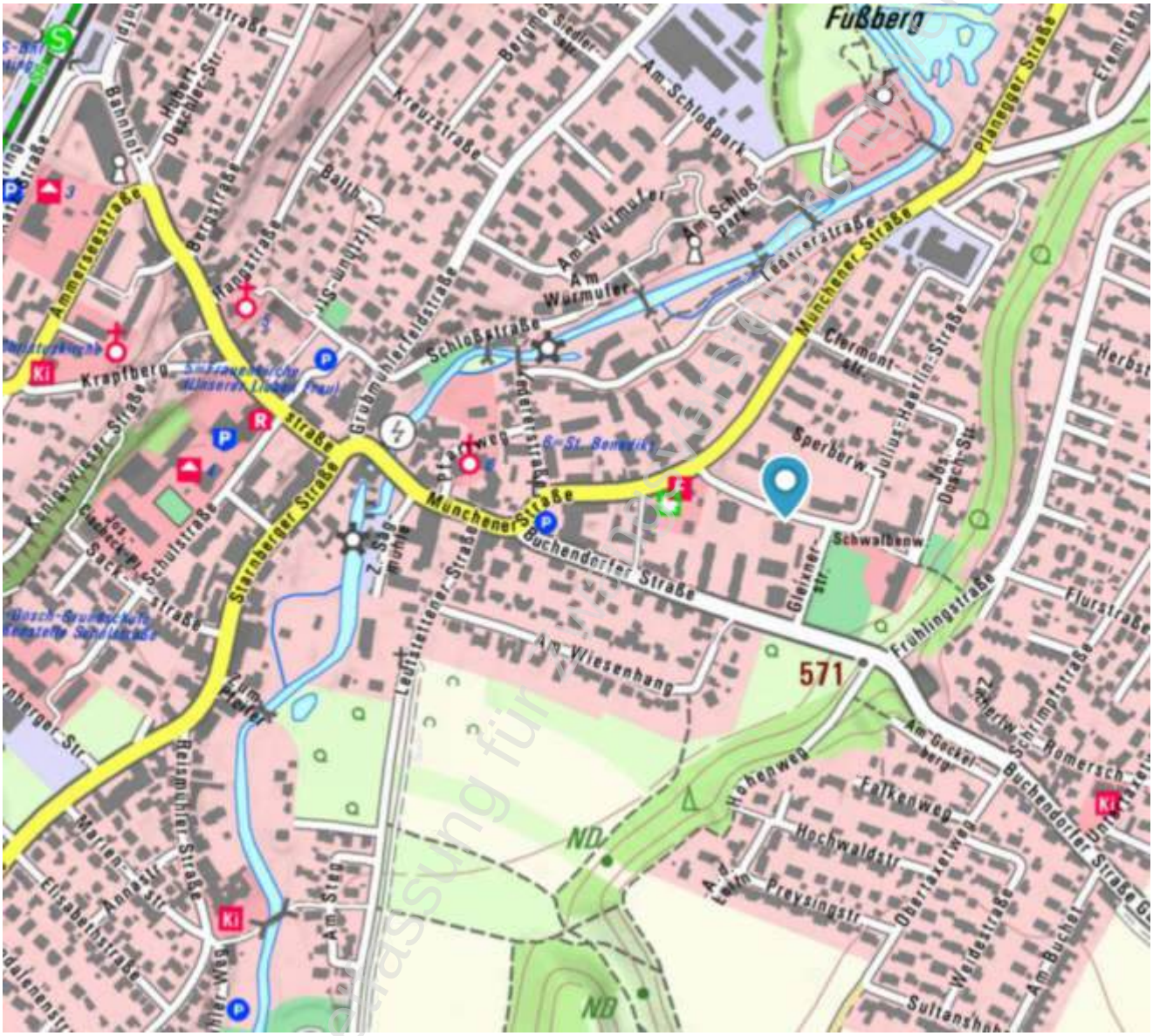
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Anlage 3: Ortsplanausschnitt Gauting

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Wohnanlagengrundstück Flst. 88 ist rot eingerahmt und Die Lage des Wohnhauses Julius-Haerlin-Straße 4, in dem die gegenständlichen Wohnungen [redacted] und Nr. 128 liegen, ist blau markiert.

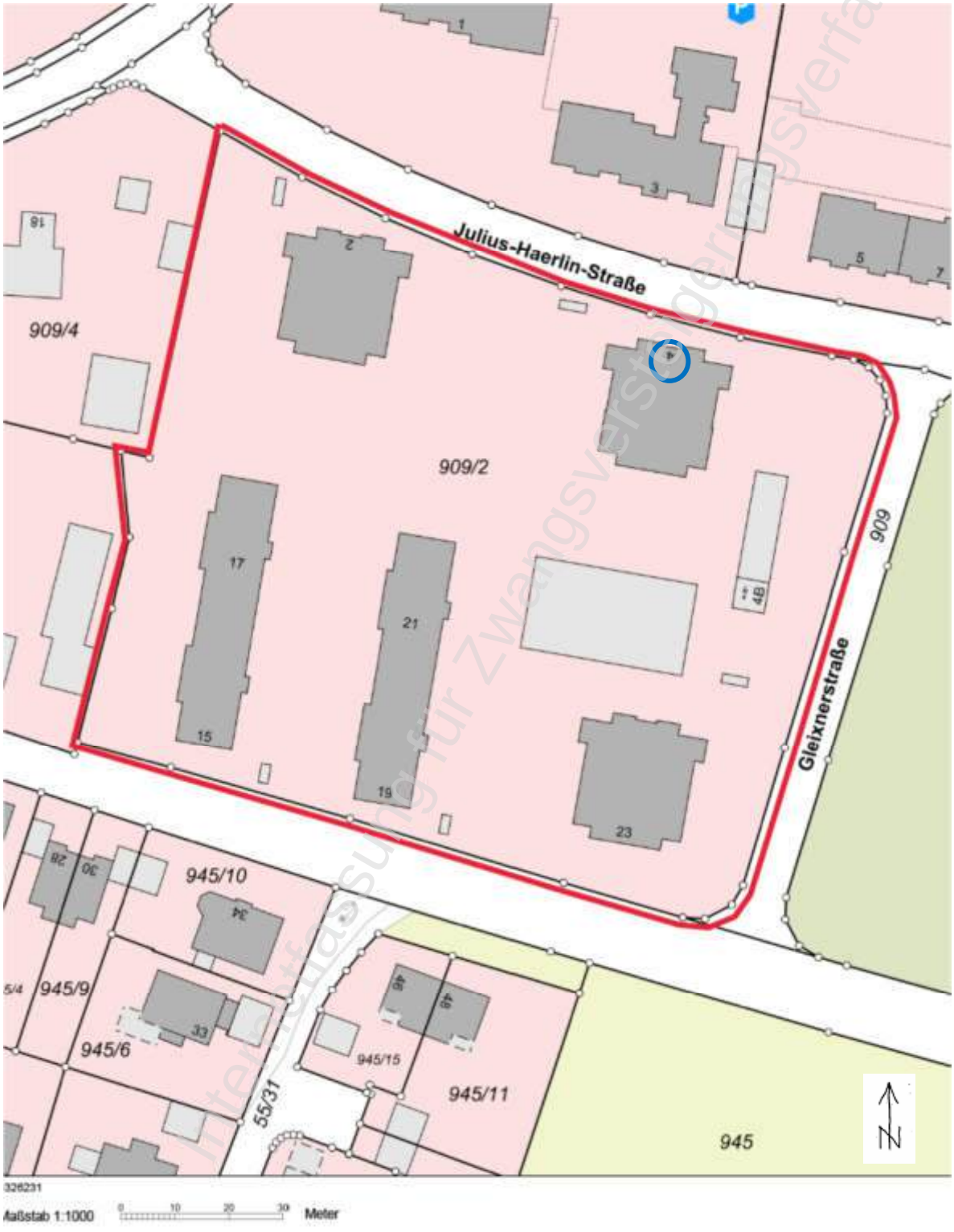


Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

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.



Interessenten für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 5: Luftbild

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

Das Wohnhaus Julius-Haerlin-Straße 4 (Haus A der Wohnanlage) ist blau gekennzeichnet und die Lage der gegenständlichen Wohnungen Nr. [redacted] und 128 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.



Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 6: Gelände und Höhen

© Geofachdaten: GeoLIS Landratsamt Starnberg,
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

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

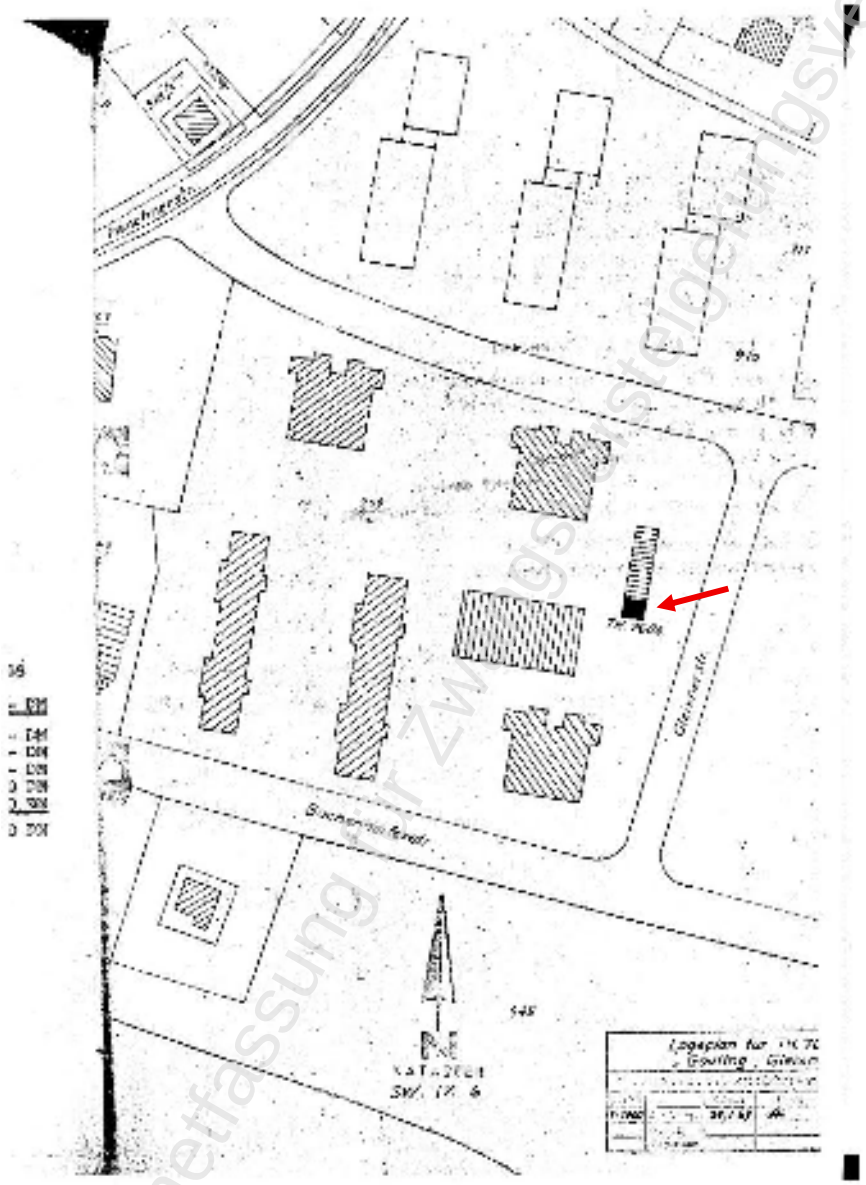


Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 7: Lageplan zur Abt. II/2 zum Transformatorenstationsrecht

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

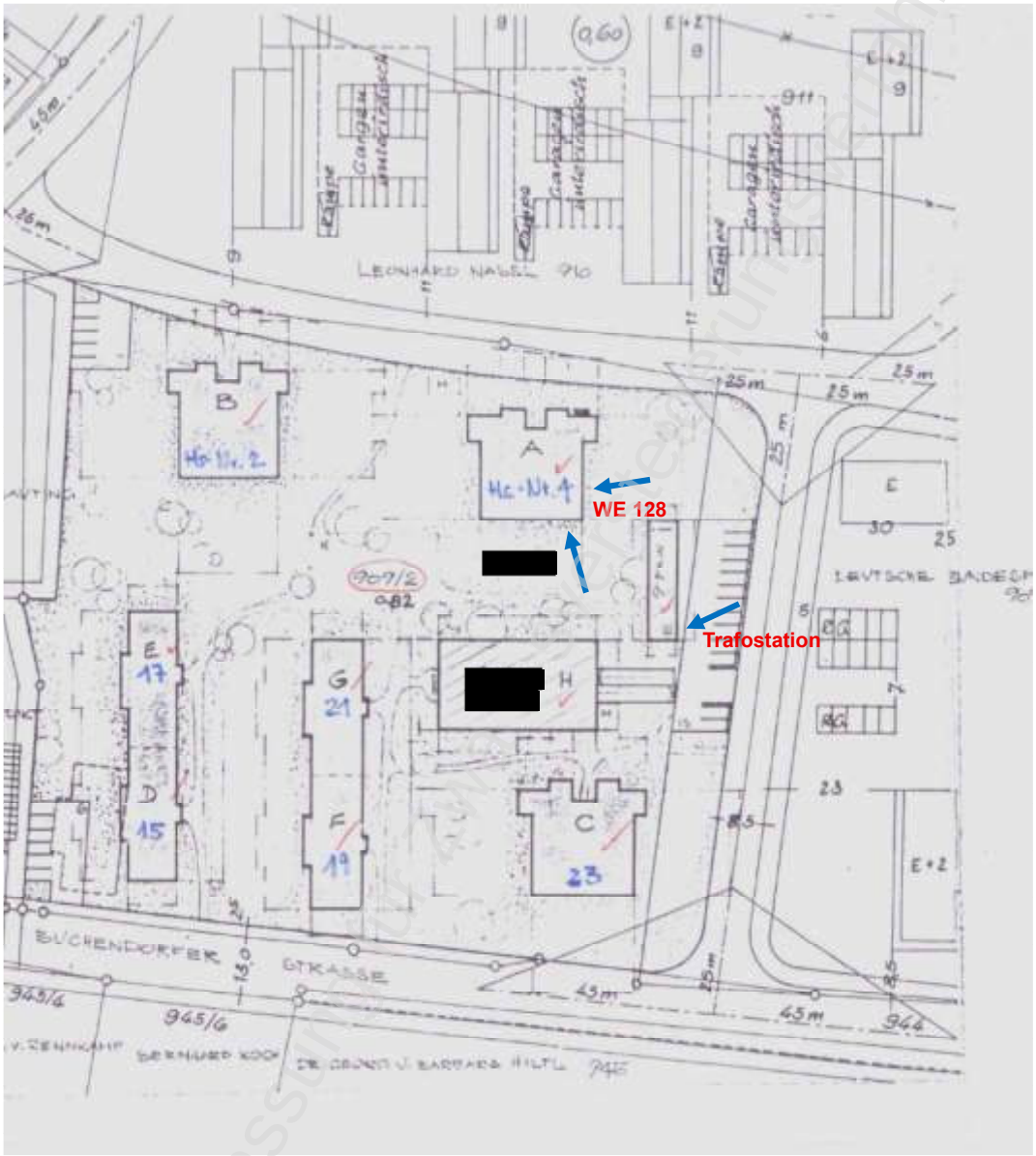
Der Lageplan zur Bewilligungsurkunde stellt die mit TH 7606 kennzeichnete Transformatorenstation (roter Pfeil) am südlichen Ende der Garagenzeile an der Gleixnerstraße dar.



Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 8: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Lageplan

Lageplan mit beigefügter Bezeichnung der Haus-Nummern und Kennzeichnung der Wohnungen Nr. [redacted] und Nr. 128, der Trafostation [redacted]



Internetfassung

Anlage 9a: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Übersicht 3. Obergeschoss

[redacted], Apartment Nr. 128 orange markiert

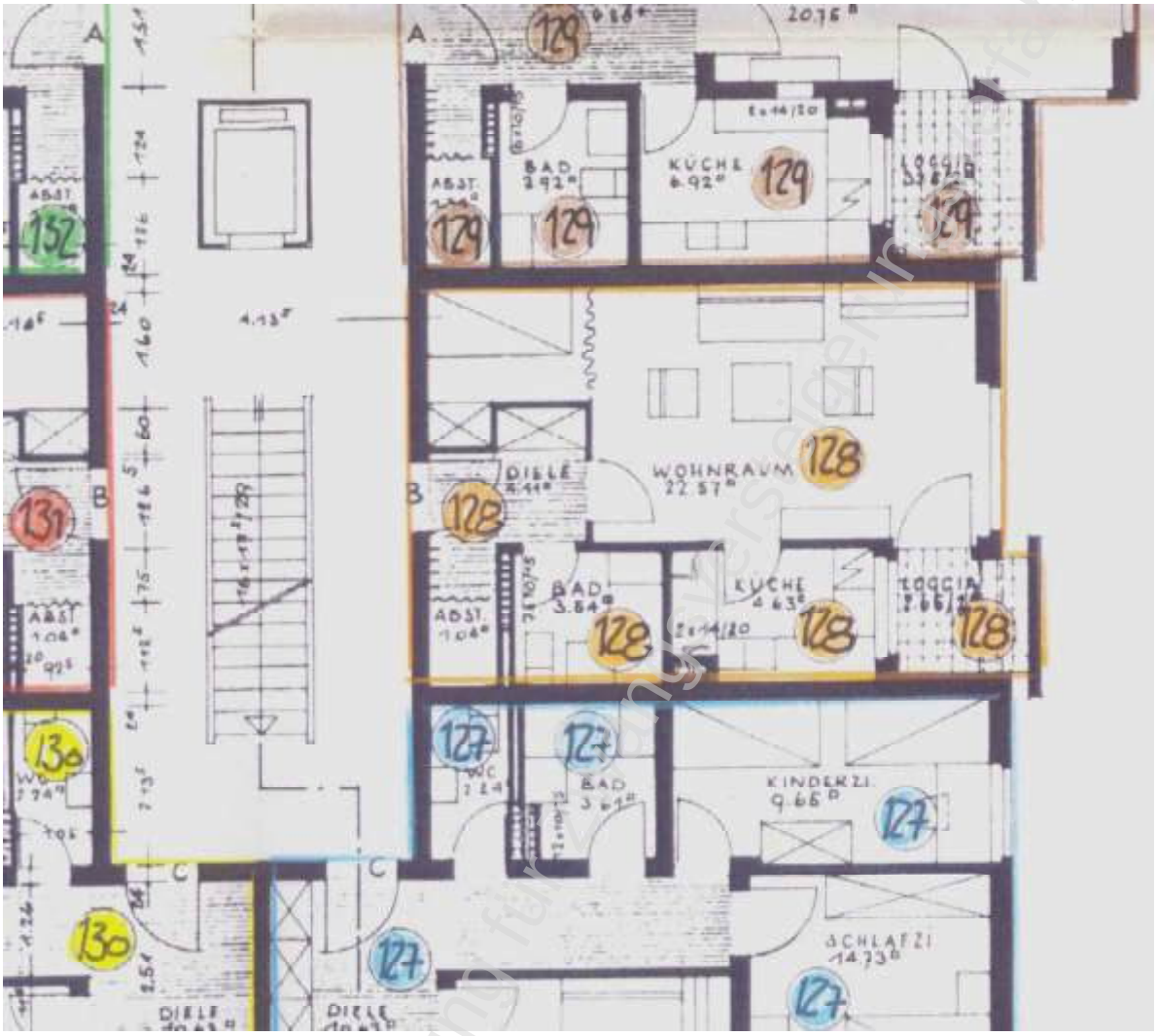


Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[redacted]

Anlage 9c: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Apartment-Wohnung Nr. 128

Lage: 3. OG, vom Treppenaufgang aus gesehen links Mitte (orange markiert)



Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 10a: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Übersicht Kellergeschoss

[redacted]

Kellerabteil Nr. 134 (SNR, orange markiert)



Internetausschnitt Zwangsversteigerungsverfahren

[redacted]

Anlage 10c: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kellerabteil Nr. 134 (SNR)

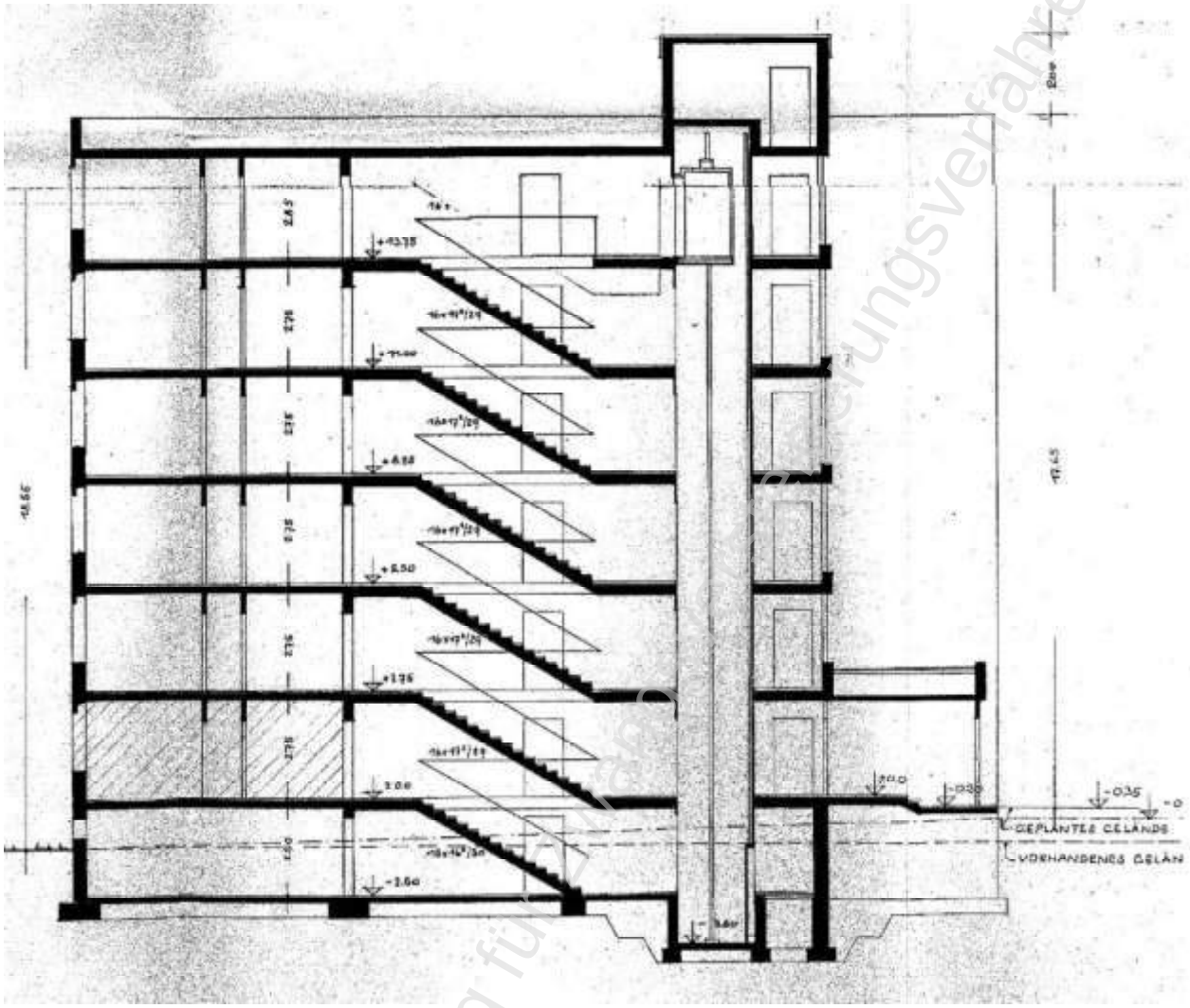
Sondernutzungsrecht (SNR) an Kellerabteil Nr. 134 für Apartment Nr. 128

Lage: KG, vom Treppenabgang aus gesehen rechts (orange markiert)



Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

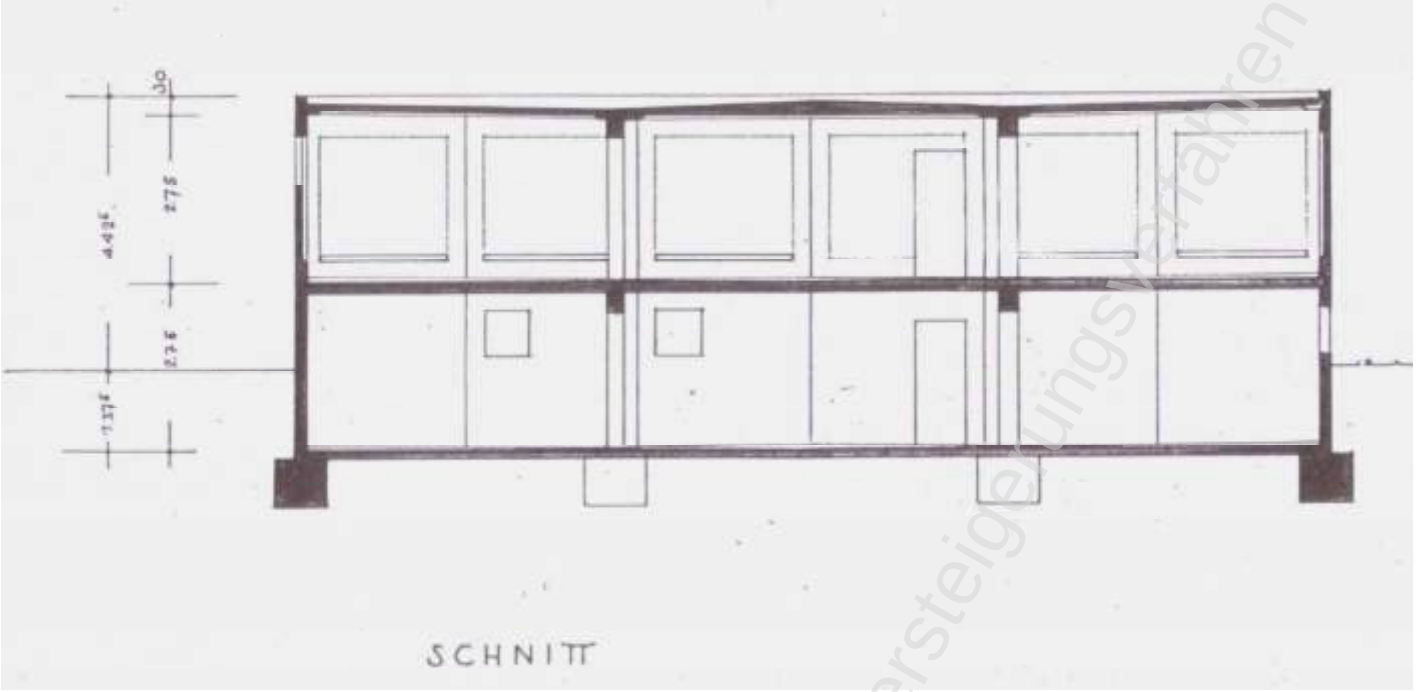
Anlage 11: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Schnittzeichnung Haus A



Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

[redacted]

Anlage 13: Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Schnittzeichnung Garagengebäude



Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



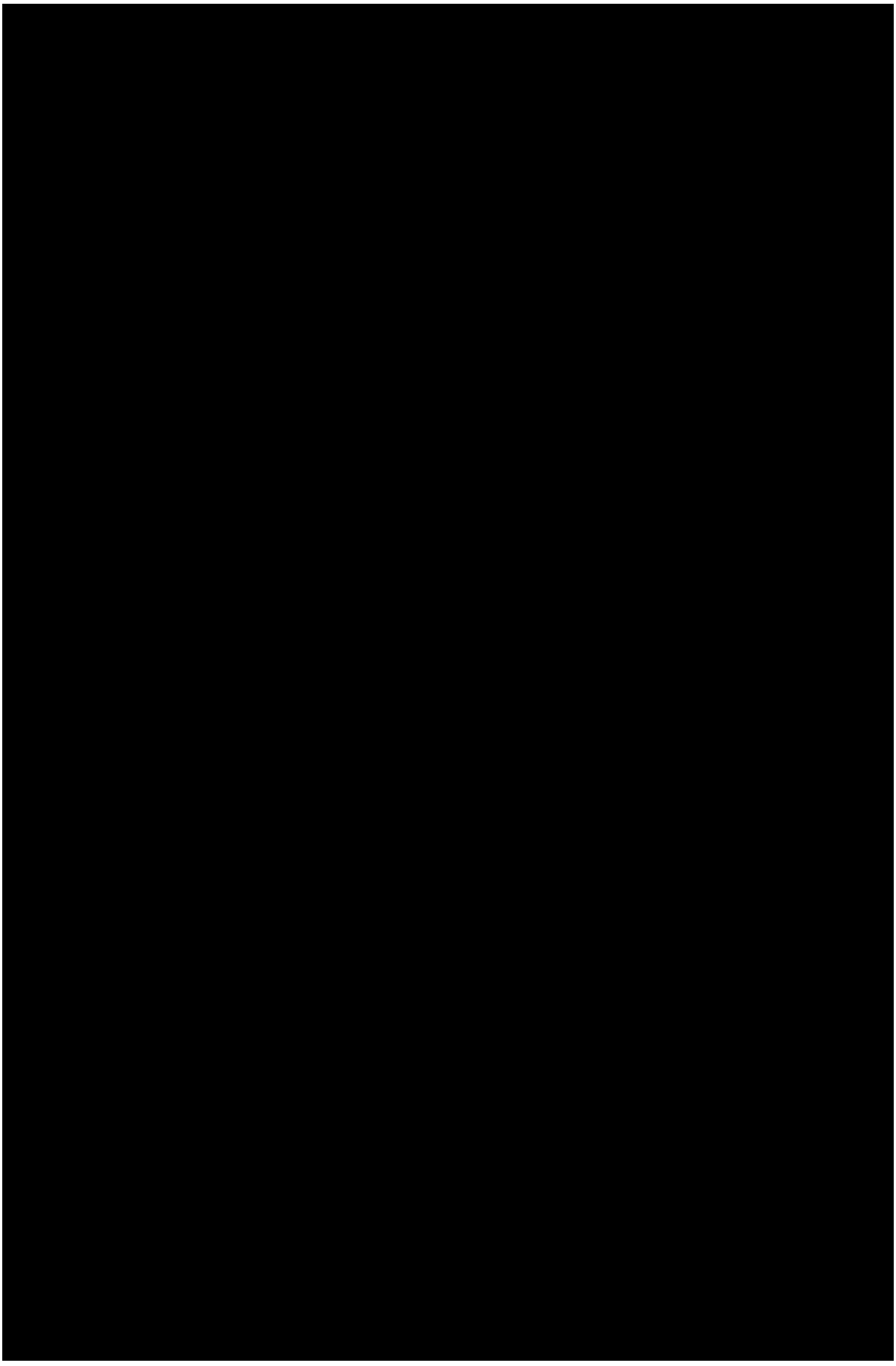
Blick von der Julius-Haerlin-Str. auf die Nord- u. Westseite Haus Nr. 4 (Haus A)



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

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025



Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



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



Blick von der Gleixnerstraße / Ecke Julius-Haerlin-Straße auf die Ostseite des Hauses Julius-Haerlin-Str. 4 (Haus A), Loggia der Apartmentwohnung Nr. 128 im 3. OG (mit Pfeilen markiert)

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



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)

Interneteinsicht für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



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)

Internetfassung Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



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)

Internetfassung zur Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



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

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



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

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



Blick auf die beschädigte Außentreppe zum Garagengebäude H auf der Südseite

angsversteigerungsverfahren

[redacted]

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



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

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



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



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

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



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



Blick ins Treppenhaus,
rechts Aufzugsanlage

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]

[redacted]


Internetfassung

Im Treppenhaus im 3. OG Blick auf die Wohnungstür Apartment Nr. 128

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



Apartment Nr. 128:
Eingangsdiele mit Abstellnischen links neben der Tür und vorne rechts

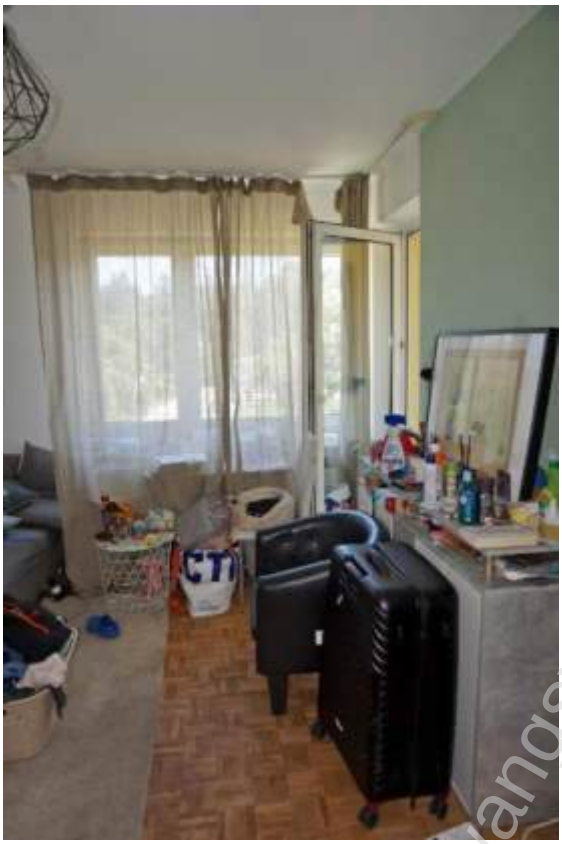


Apartment Nr. 128:
Tür mit Glasausschnitt zum Wohnraum mit Schlafnische sowie Zugang zur Loggia und zur Küche

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



Apartment Nr. 128:
Blick in den Wohnraum



Apartment Nr. 128: Blick in den Wohnraum

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



Apartment Nr. 128: Blick links zur Eingangsdiele, rechts zur Schlafnische (Waschmaschine nicht angeschlossen)



Apartment Nr. 128:
Blick zur Küche

Internetfassung in Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



Apartment Nr. 128:
Blick in der Küche zum Fenster zur Loggia



Apartment Nr. 128:
Blick zur Loggia

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]



Apartment Nr. 128:
Blick von der Loggia



Apartment Nr. 128:
Blick in Bad/WC

Internetfassung für Zwangsversteigerungsverfahren

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 08.08.2025

[redacted]

[redacted]



Vervielfältigung für Zwa

Blick im KG auf Kellerabteil Nr. 134
(SNR für Apartment Nr. 128)