Dipl.-Betriebswirt (VWA) Hubert U. Rau
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. (IHK München u. Oberbayern).
(Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen!)

E X P O S É für das Amtsgericht Wolfratshausen

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1 K 15/25

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 2025/RIB/0049 vom 20.10.2025

1. **Auftraggeber, Auftrag:**
   - Amtsgericht Wolfratshausen, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
   - Beschluss vom 25.04.2025
   - Bemessung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
   - Besichtigungsdatum: 07.08.2025 (Außenbesichtigung samt Treppenhaus und Kellerräume; eine Innenbesichtigung der Sondereigentumseinheiten konnte nicht durchgeführt werden).

2. **Wertermittlungsstichtag:**
   - 07.08.2025

3. **Objekt:**
   - 105/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 693, Gemarkung Holzkirchen, Münchner Str. 34, 83607 Holzkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Einzelstellplatz Nr. 13
   - Grundbuch: Amtsgericht Miesbach Holzkirchen, Blatt 8604
     - Grundstücksgröße: 710 m²
     - Eintragungen Abt. II: diverse Eintragungen, welche keinen Werteinfluss aufweisen
   - Bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 7 Einheiten, davon zwei Gewerbeeinheiten, fünf Hub-Doppel-Parker mit je zwei Parkflächen und drei Einzelstellplätzen

4. **Ort:**
   - Holzkirchen – Kreis Miesbach, mit ca. 17.000 Einwohner, Lage an der A 8, DB-Bahnhof ca. 0,4 km entfernt, wirtschaftlich stärkste Kommune des Landkreises

5. **Lage:**
   - Städtisch geprägte Lage (Markt) mit allen Einrichtungen einer Großstadt
   - Starke Lärmemissionen durch Verkehr der überörtlichen Verbindungsstraße (Münchner Straße)

6. **Planungsrecht:**
   - Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:
     - MI = Mischgebiet;

- III = 3 Vollgeschosse (max.);
- GF 570 = 570 m² Grundfläche (max.);
- WH 10,00 = max. zulässige Wandhöhe (in Meter)

7. Nutzung:

- Vermutlich fremdvermietet

8. Energieausweis:

- Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

9. Hausgeld, Erhaltungsrücklagen:

- Angaben, ob ein monatliches Hausgeld samt Zuführung zu Erhaltungsrücklagen, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, bezahlt wird, wurden nicht gemacht.

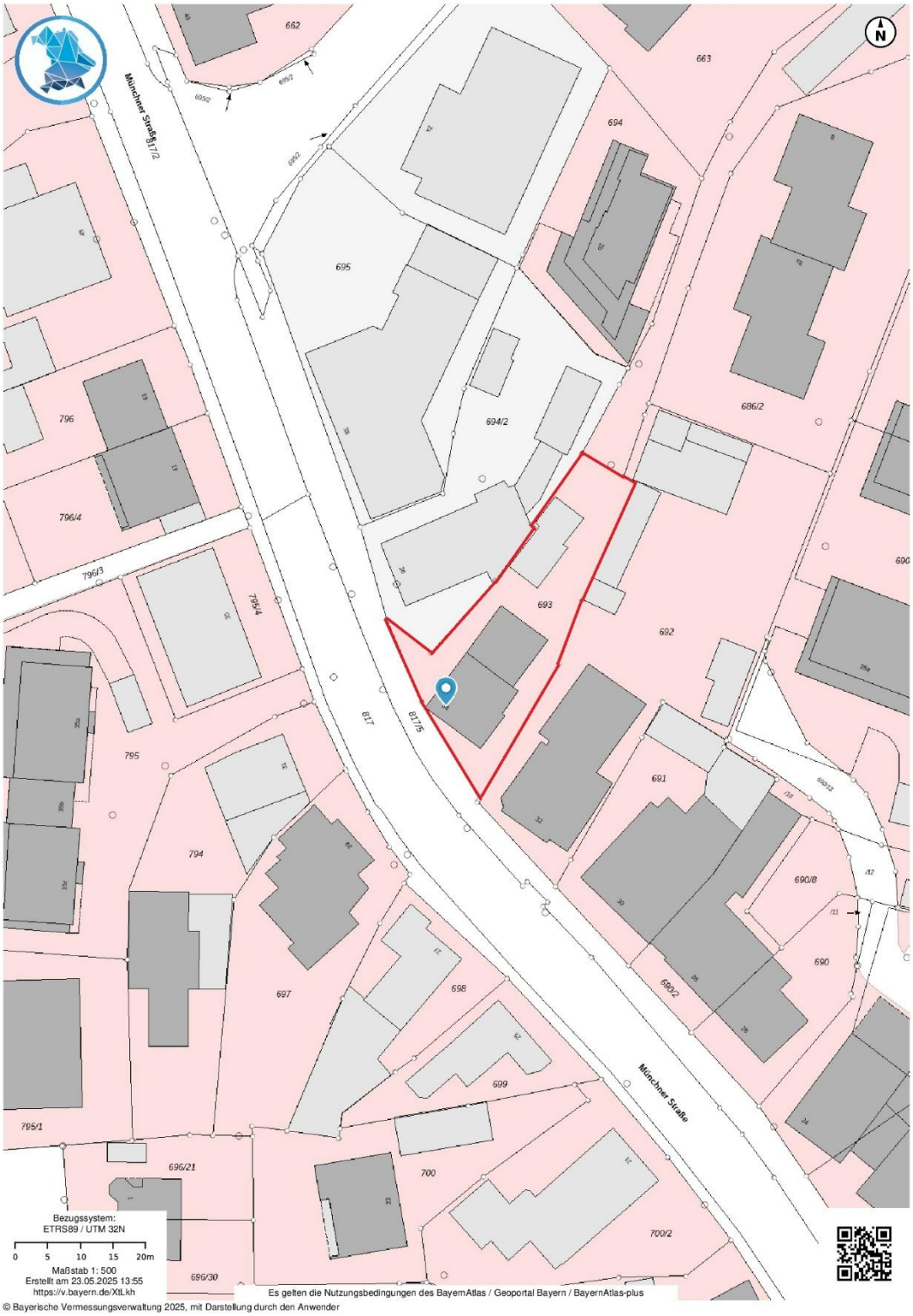
10. Beschreibung:

- Unregelmäßiger Zuschnitt
- hängig, von der Münchner Straße ansteigend

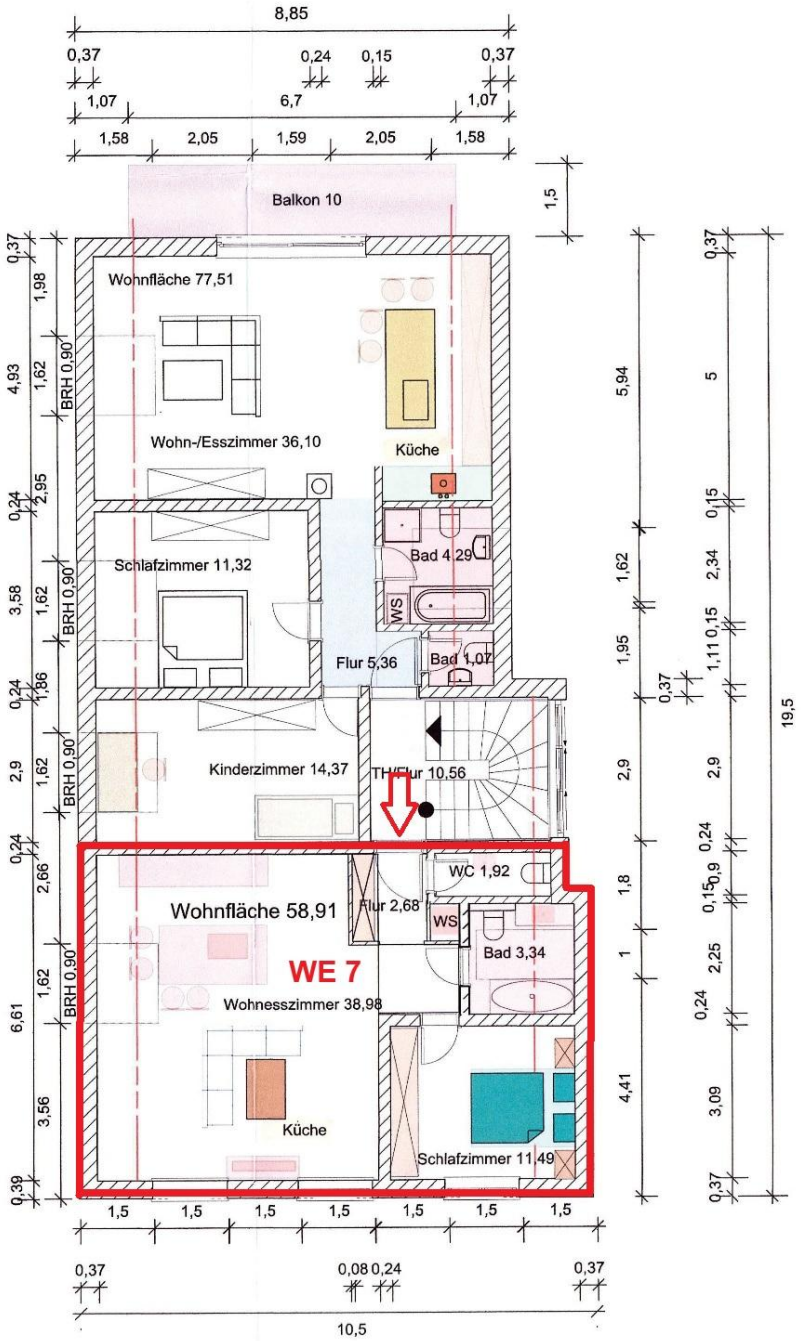
11. Verkehrswert (Marktwert) (miet- und lastfreier Zustand):

- **338.000 €**

12. Anlagen:

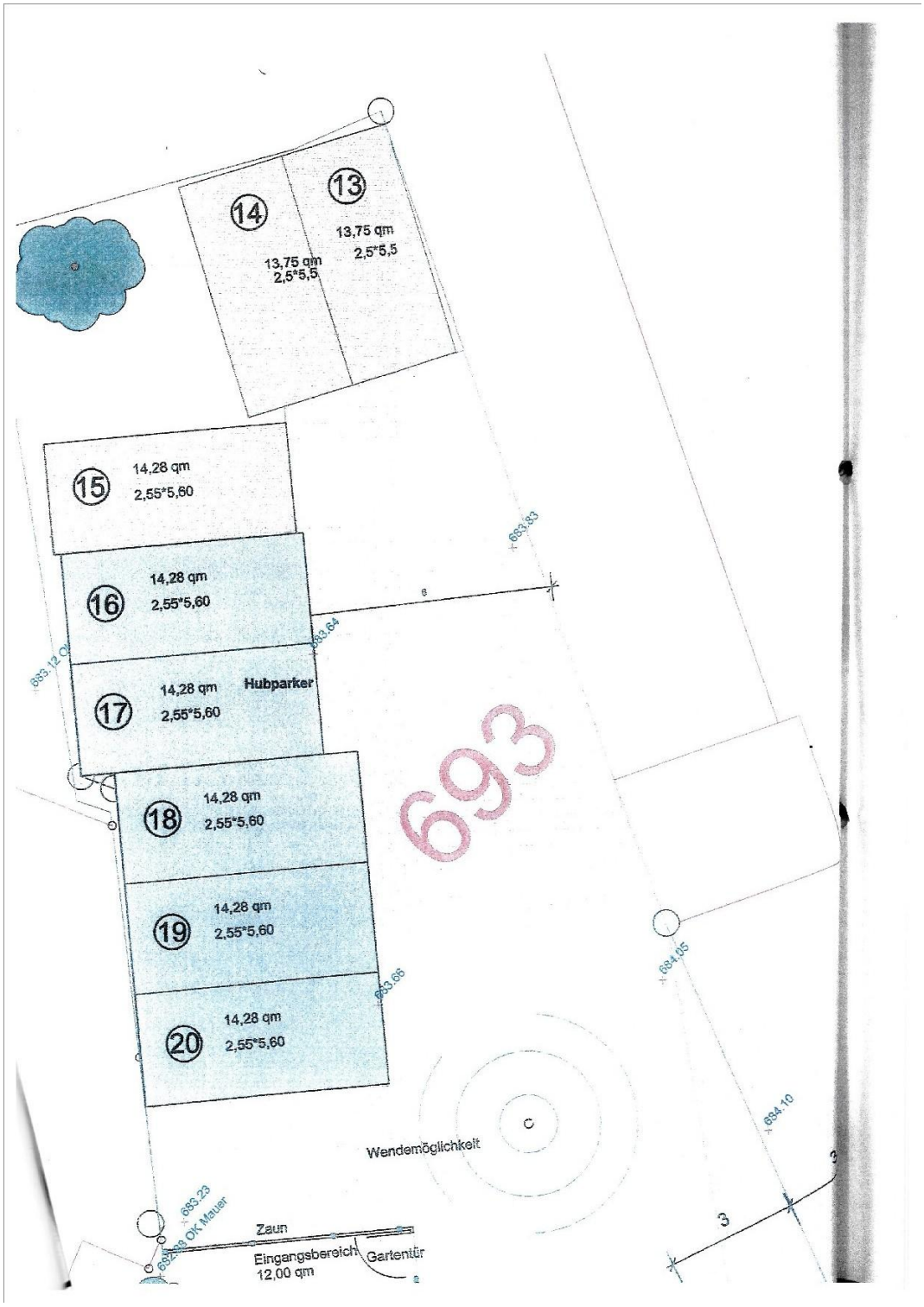


Grundstück



Dachgeschoss

Grundriss WE 7



Der Einheit 7 ist der Stellplatz 13 (Einzelstellplatz) als Sondernutzungsrecht zugewiesen

Ostfassade inkl. Hauszugang (EG) mit Markierung der Bewertungswohnung

Südfassade mit Markierung der Bewertungswohnung

Westfassade inkl. Zugang zu Gewerbeeinheit KG mit Markierung der Bewertungswohnung

Nordfassade

Zufahrt zu den Stellplätzen

Treppenhaus exemplarisch