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 9 /25

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 2025/RIB/0043 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 Sonder-/ Teileigentumseinheiten konnte nicht durchgeführt werden).

2. **Wertermittlungsstichtag:**
   - 07.08.2025

3. **Objekt:**
   - 202/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 693, Gemarkung Holzkirchen, Münchner Str. 34, 83607 Holzkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Praxis samt Lager im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie den Sondernutzungsrechten an dem Hub-Doppel-Stellplatz Nr. 20 mit zwei Stellflächen, an dem Einzelstellplatz Nr. 15 und an der Terrassenfläche, im Lageplan grün umrandet.
   - Grundbuch: Amtsgericht Miesbach Holzkirchen, Blatt 8598
     - 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); gute Lage für Praxen

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, liegen nicht vor.

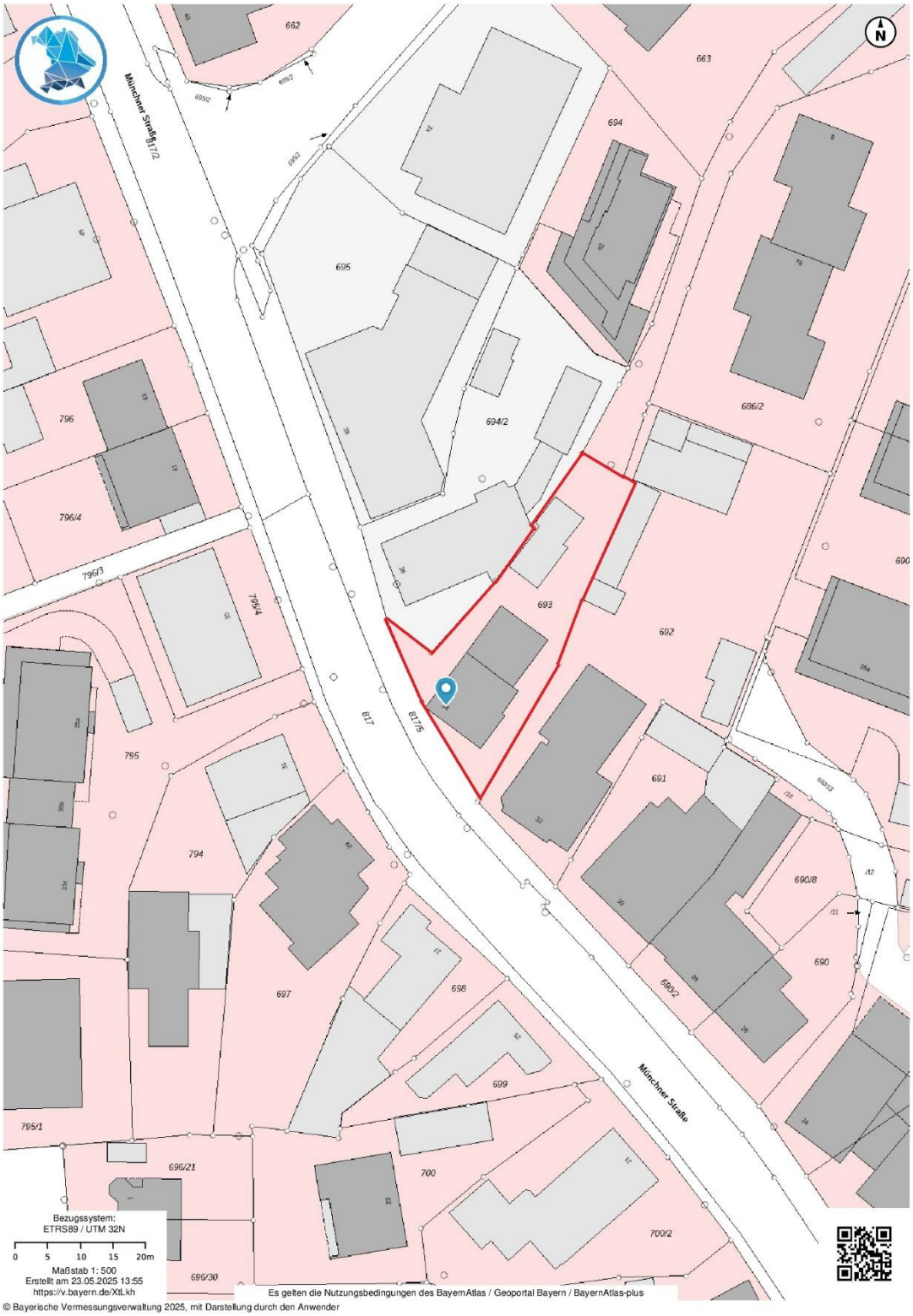
10. Beschreibung:

- Unregelmäßiger Zuschnitt
- hängig, von der Münchner Straße ansteigend

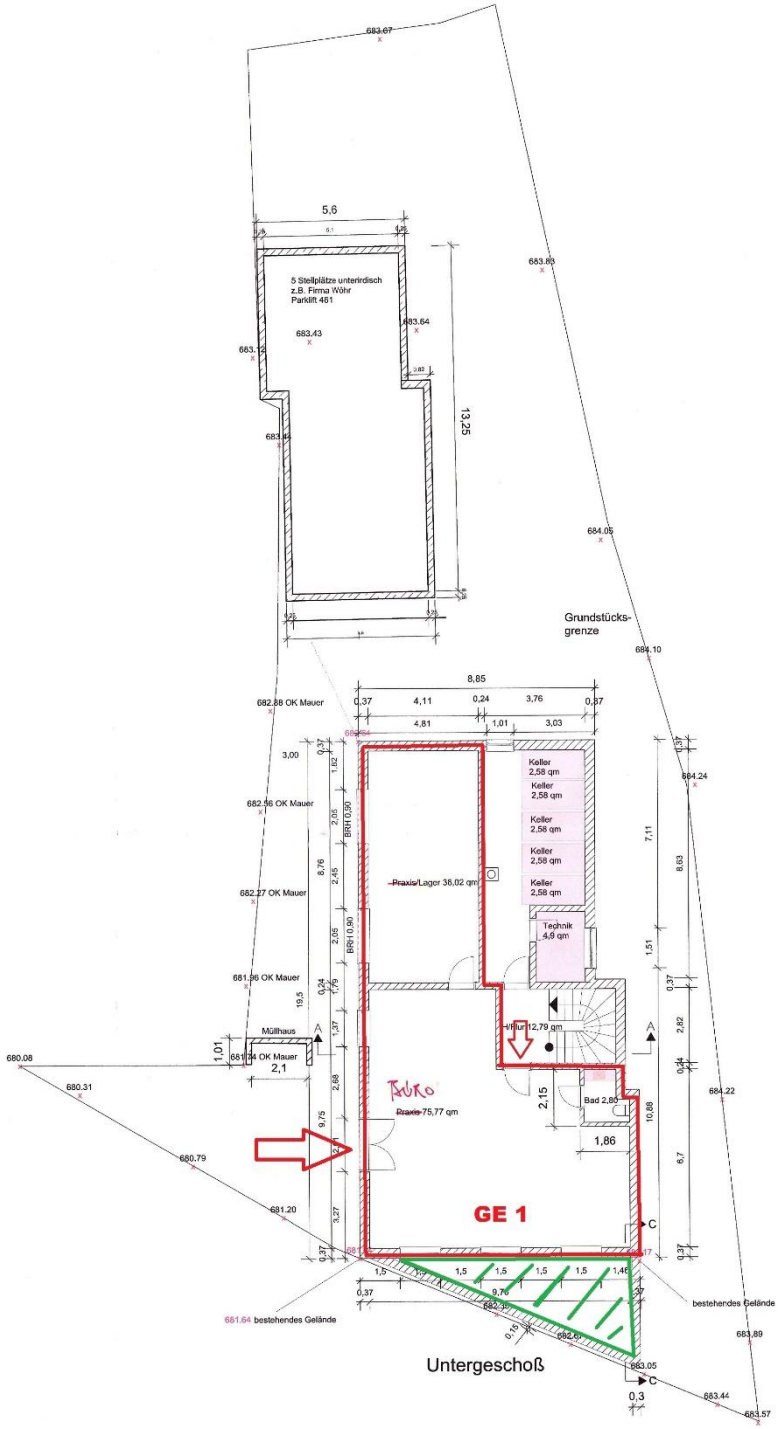
11. Verkehrswert (Marktwert) (miet- und lastfreier Zustand):

- **215.000 €**

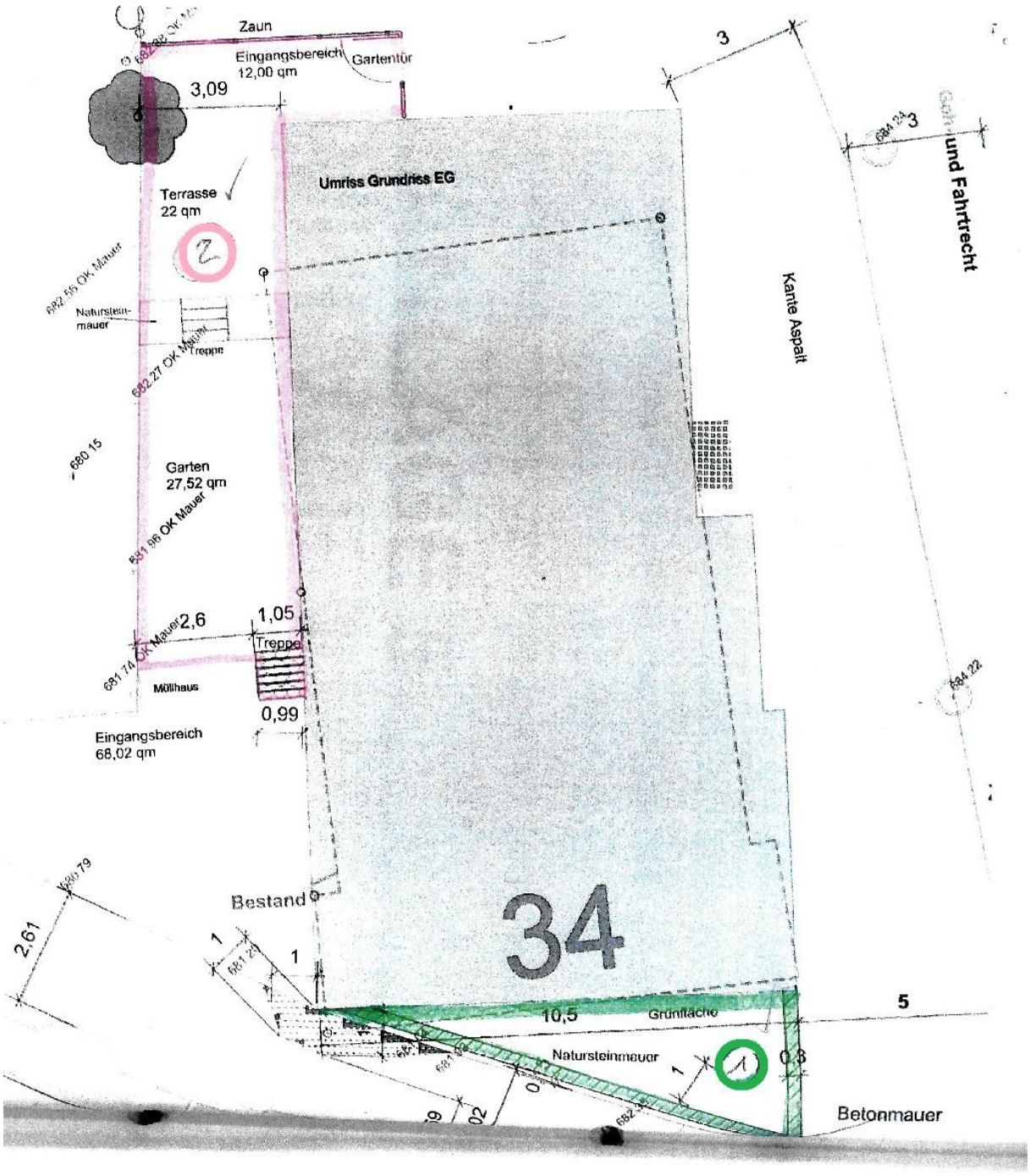
12. Anlagen:



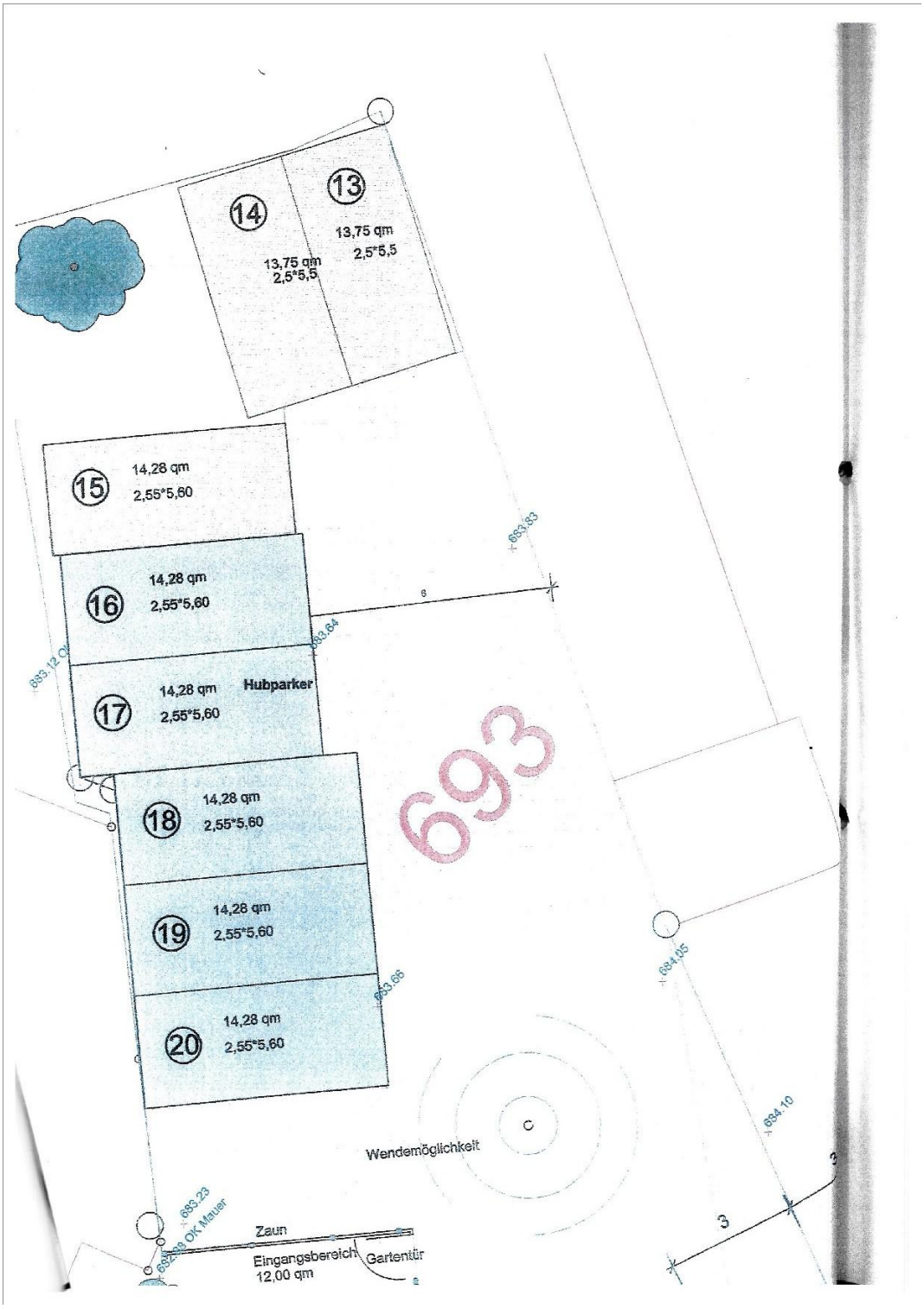
Grundstück



Grundriss GE 1



Sondernutzungsfläche (grün) zu GE 1



Der Einheit 1 ist der Stellplatz 15 (Einzelstellplatz) und der Stellplatz 20 (zwei Hub-Doppel-Stellplätze) als Sondernutzungsrechte zugewiesen

Ostfassade inkl. Hauszugang (EG)

Südfassade mit Markierung der Bewertungs-einheit

Westfassade inkl. Zugang zur Bewertungsein-heit im KG

Nordfassade

Zufahrt zu den Stellplätzen

Treppenhaus exemplarisch