



E X P O S É für das Amtsgericht Wolfratshausen

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1 K 10/25

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 2025/RIB/0044 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. Wertermittlungstichtag:

- 07.08.2025

3. Objekt:

- 140/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 693, Gemarkung Holzkirchen, Münchner Str. 34, 83607 Holzkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Grünfläche und Terrasse, im Lageplan pink umrandet, und dem Sondernutzungsrecht am Hub-Doppel-Stellplatz Nr. 18 mit zwei Stellflächen
- Grundbuch: Amtsgericht Miesbach Holzkirchen, Blatt 8599
 - Grundstücksgröße: 710 m²
 - Eintragungen Abt. II: diverse Eintragungen, welche keinen Werteeinfluss 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:



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!)

- 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:

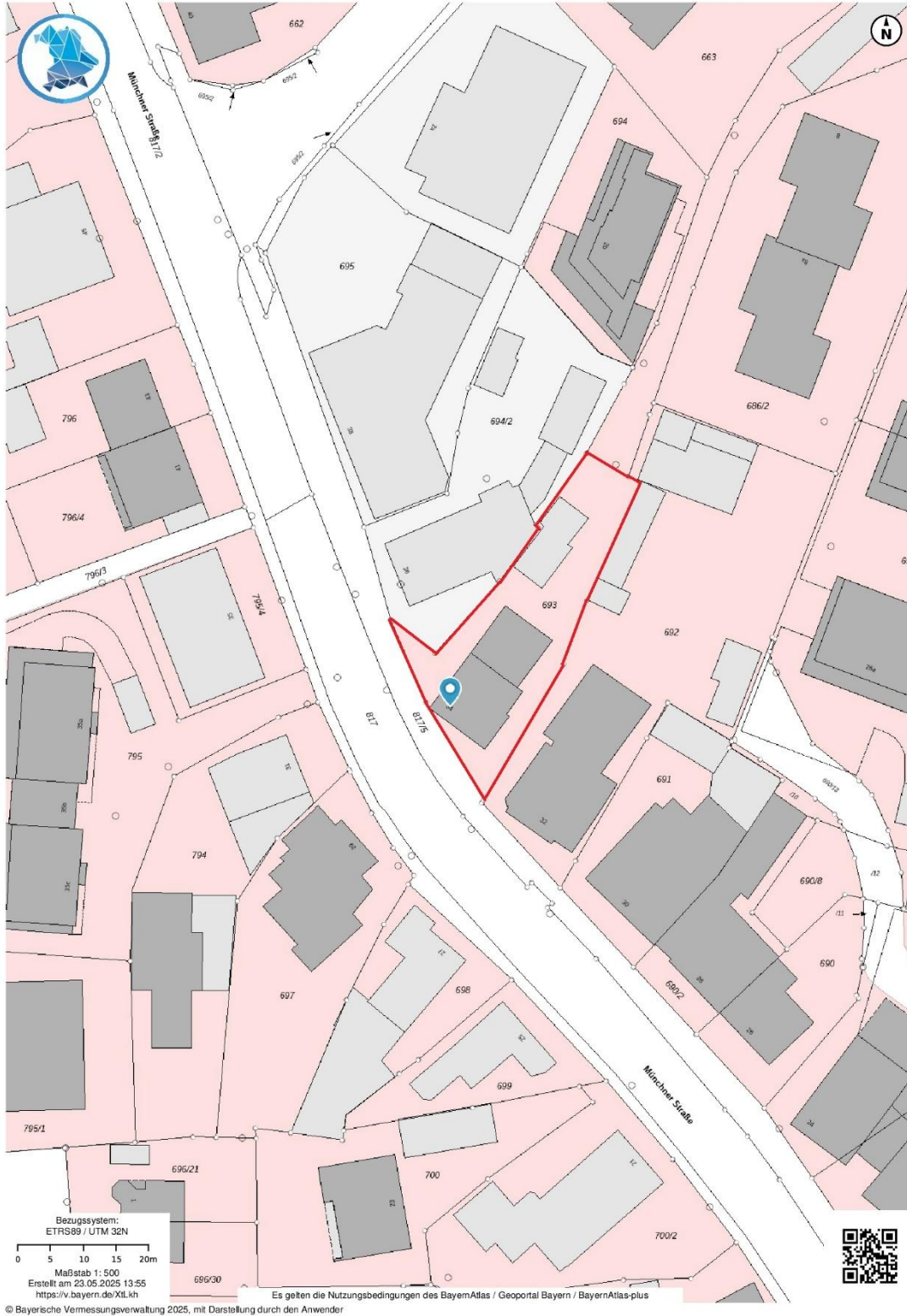
- Unregelmäßiger Zuschnitt
- hängig, von der Münchner Straße ansteigend

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

- **483.000 €**



12. Anlagen:



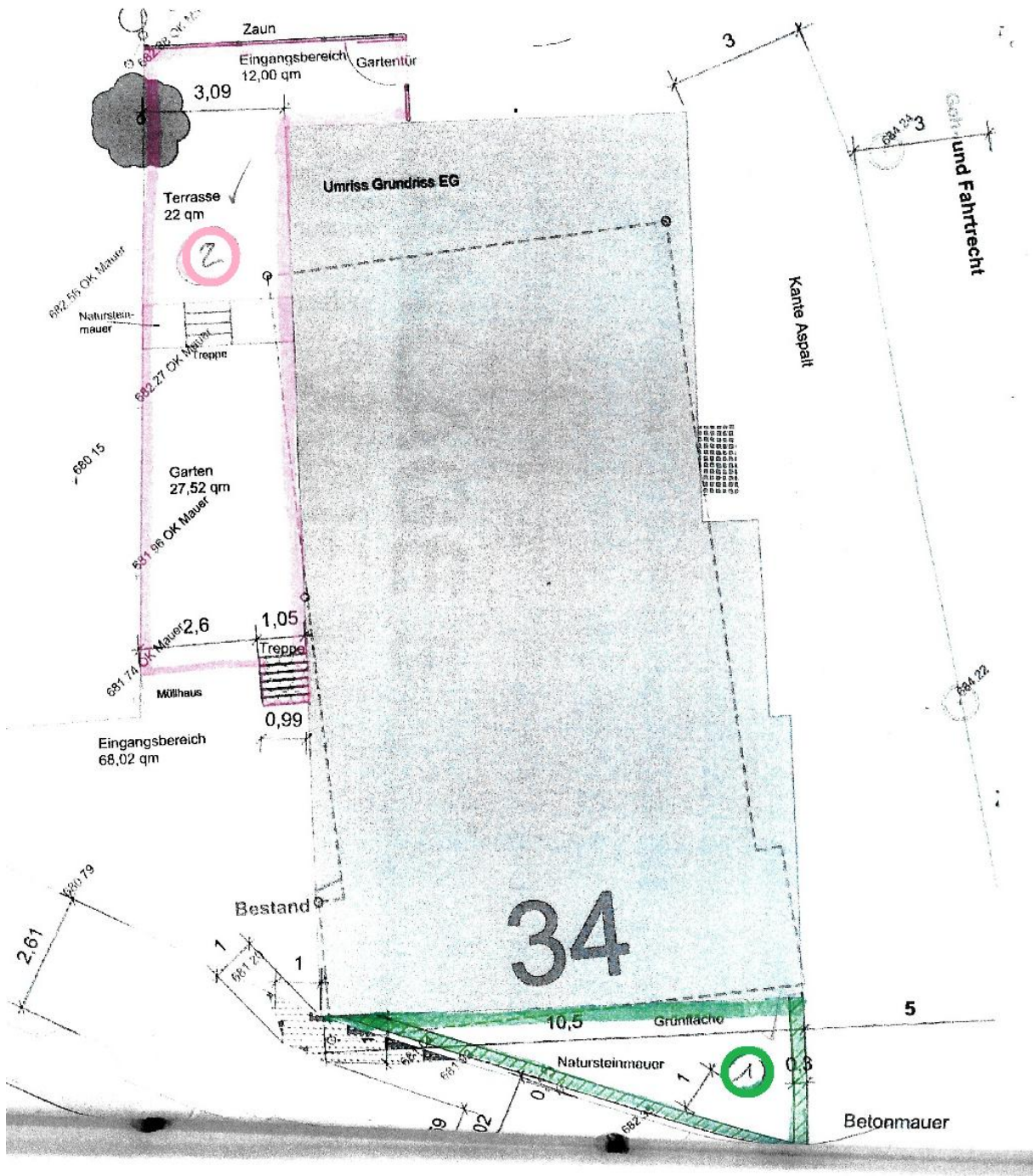
Grundstück



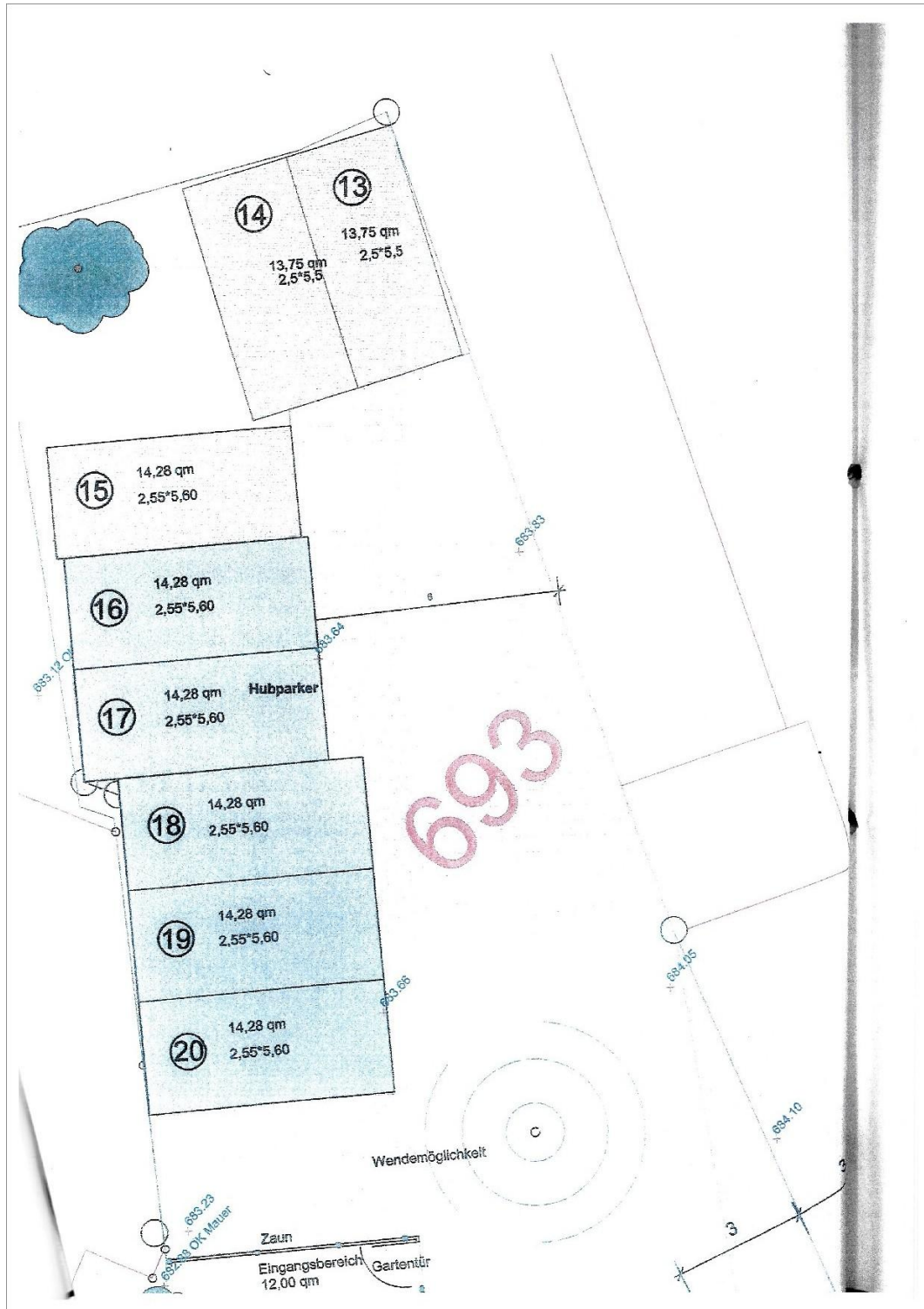
Dipl.-Betriebswirt (VWA) Hubert U. Rau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. (IHK München u. Oberbayern).

(Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen!)



Sondernutzungsfläche (pink) zu WE 2



Der Einheit 2 ist der Hub-Doppel-Parker 18 mit zwei Stellplätzen als Sondernutzungsrecht zugewiesen



Dipl.-Betriebswirt (VWA) Hubert U. Rau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. (IHK München u. Oberbayern).

(Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen!)



Ostfassade inkl. Hauszugang (EG) mit Markierung der Bewertungswohnung



Südfassade



Westfassade inkl. Zugang zu Gewerbeeinheit KG mit Markierung der Bewertungswohnung



Nordfassade mit Markierung der Bewertungswohnung



Dipl.-Betriebswirt (VWA) Hubert U. Rau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. (IHK München u. Oberbayern).

(Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen!)



Zufahrt zu den Stellplätzen



Treppenhaus exemplarisch