
Exposé für das Amtsgericht Wolfratshausen

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1 K 28/23

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5027/25 vom 31.03.2025

Objekt: **Innerörtliches Grundstück, Flst. 568/12**, Gemarkung Tegernsee, Größe 385 m² bebaut mit dem Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie (Hotel Villa am See), Gebäudeteil mit angrenzendem Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden, eigenständige Nutzung des Gebäudeteils ist zum Stichtag u.a. aufgrund Erschließung, Raumeinteilung und gemeinschaftlicher Gebäudetechnik nicht möglich, Erschließung aufgrund von Dienstbarkeit zum Stichtag nicht sichergestellt (siehe Gutachten)
Schwaighofstraße 55, 83684 Tegernsee

Verkehrswert: **€ 510.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 24.09.2024**

Grundbuch: Amtsgericht Miesbach, Gemarkung Tegernsee, Blatt 4299:
Flst. 568/12, **Größe 385 m²**, Schwaighofstraße 55, Gebäude- und Freifläche
Belastungen Abteilung II siehe Gutachten

Lage: Stadt Tegernsee (ca. 3.967 Einwohner, Stand 12.2023), Landkreis Miesbach, ca. 50 km südlich der Landeshauptstadt München, ca. 15 km südöstlich von Bad Tölz und ca. 10 km südwestlich von Miesbach, Grundstück ca. 2,0 km südöstlich des Bahnhofs von Tegernsee, ca. 1,7 km südöstlich des Rathauses von Tegernsee und ca. 40 m nordöstlich des Ufers des Tegernsees in Hanglage, generell gute und repräsentative Lage für Fremdenverkehrs- oder Wohnnutzung, Blick auf den Tegernsee und die umliegenden Berge gegeben, Verkehrsimmissionen durch unmittelbar südwestlich des Grundstücks verlaufende Schwaighofstraße (Bundesstraße B 307);

Grundstück: schmale, längliche, annähernd rechteckige Grundfläche, Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung zwischen ca. 10 m und ca. 12 m, Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung maximal ca. 35 m, Grundstück in Richtung Südwesten um insgesamt ca. 5,5 m abfallend;

Baurecht: Flächennutzungsplan: Sondergebiet Fremdenverkehr
kein Bebauungsplan, zulässige Bebaubarkeit nach § 34 BauGB
(weitere Ausführungen zum Baurecht siehe Gutachten)

- Gebäude:** Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie (Baujahr ursprünglich ca. 1959, ca. 2016 diverse Umbauten) mit Teilunterkellerung (Ebene 1, Straßenniveau), Erdgeschoss (Ebene 2, über Straßenniveau), und Obergeschoss (Ebene 3), Nutzfläche insgesamt ca. 202 m² (ohne Balkon- und Terrassenflächen), Gebäudeteil mit angrenzendem Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden, eigenständige Nutzung des Gebäudeteils zum Stichtag u.a. aufgrund Erschließung, Raumeinteilung und gemeinschaftlicher Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) nicht möglich, sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen erforderlich, Gebäudeteil in Massivbauweise mit Beton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt. Mittlerer Ausstattungsstandard, in Teilbereichen veraltete Ausstattung, die auf die ehemalige Hotel- und Gaststättennutzung ausgerichtet ist; Bei den für eine eigenständige Nutzung erforderlichen Maßnahmen ist ein Erhalt der vorhandenen Ausstattung in weiten Bereich nicht möglich. Gebäude generell in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen vernachlässigten Zustand, altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten);
- Energieausw.:** Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Nutzung:** Gemäß Auskunft beim Ortstermin wird das Anwesen seit ca. 2017 nicht mehr genutzt. Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht angabegemäß nicht.
- Hinweise:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



Südostseite des Gebäudes



Nordostseite des Gebäudes



Rezeption / Garderobe EG



Gastraum (Bankett) OG

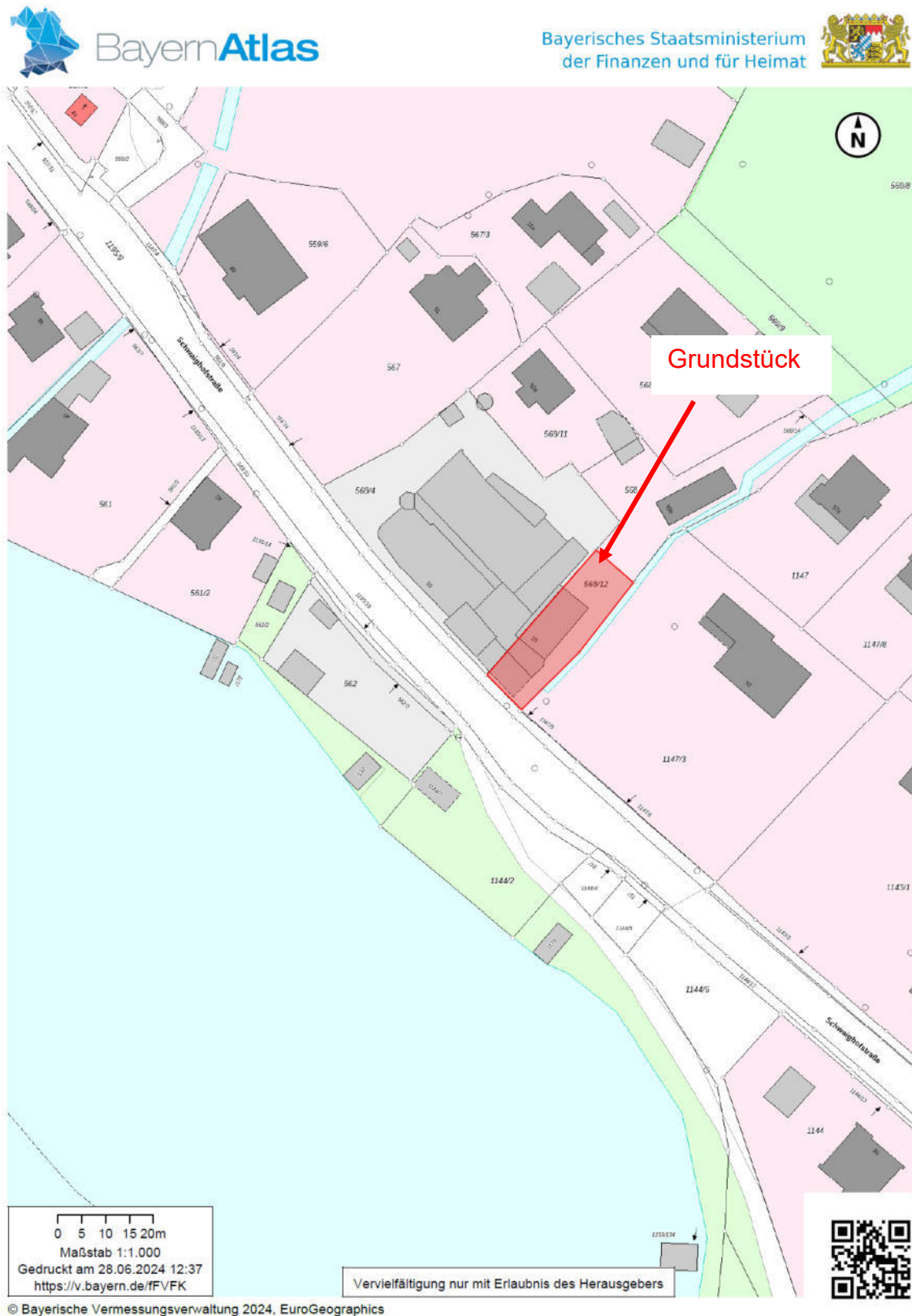


südwestlicher Grundstücksbereich

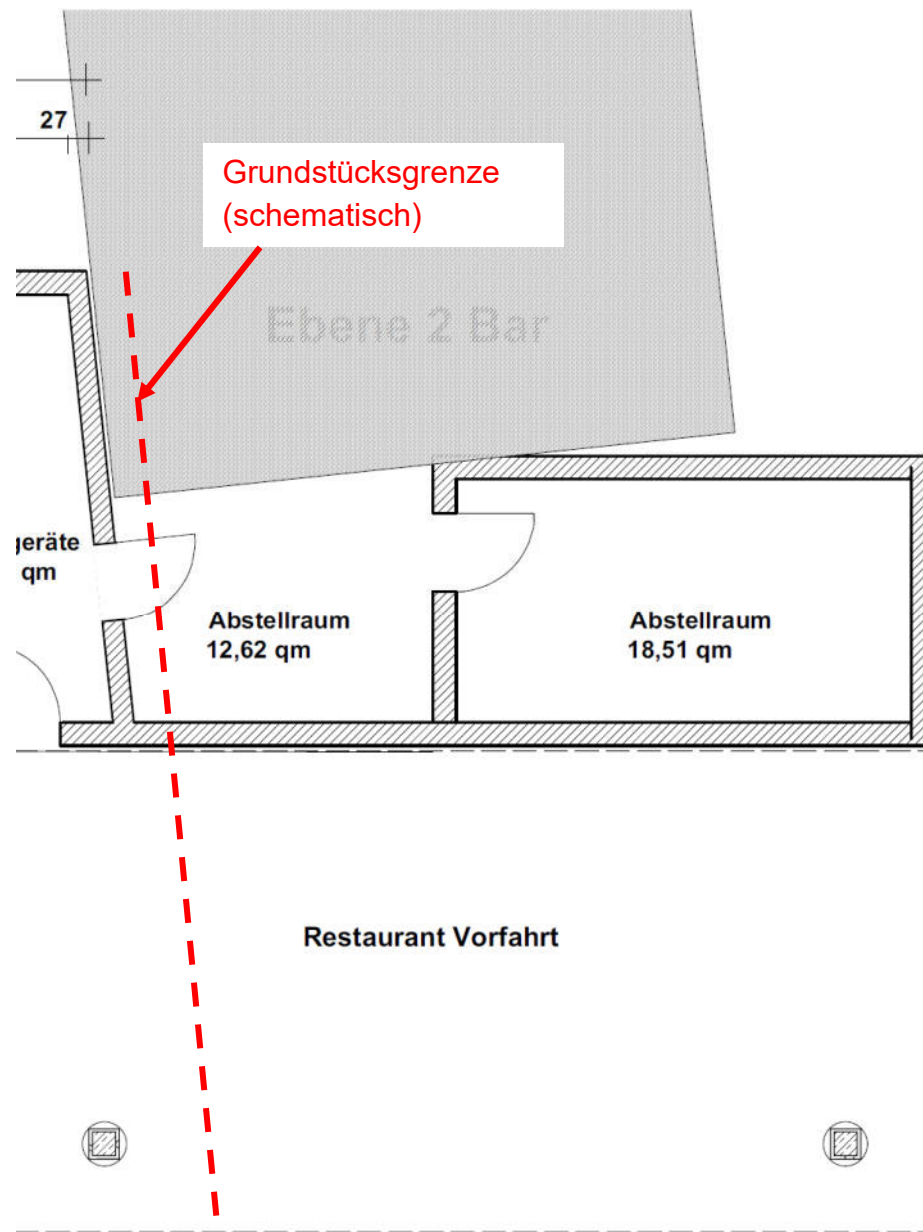


südöstlicher Grundstücksbereich

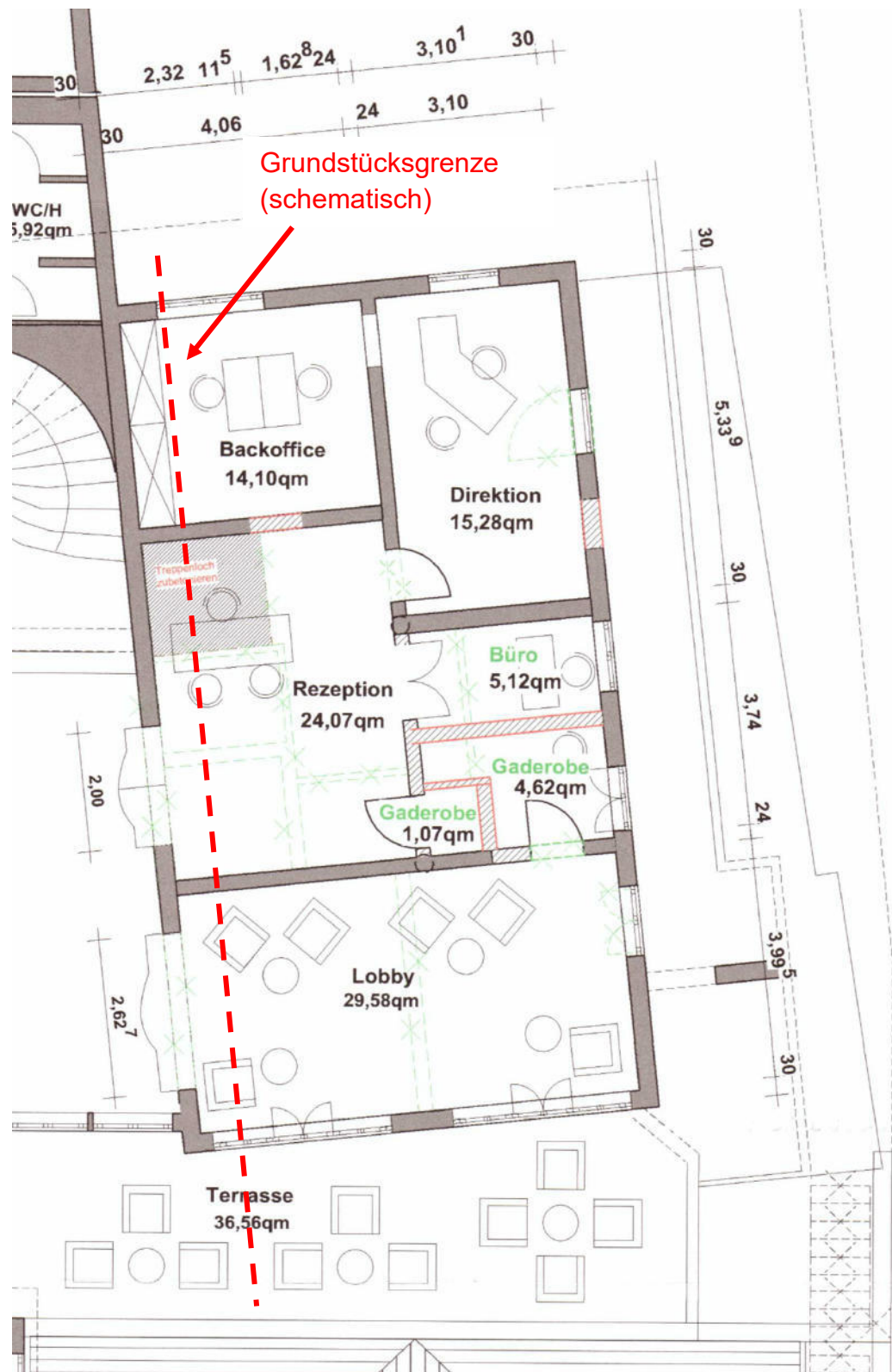
Lageplan (unmaßstäblich)



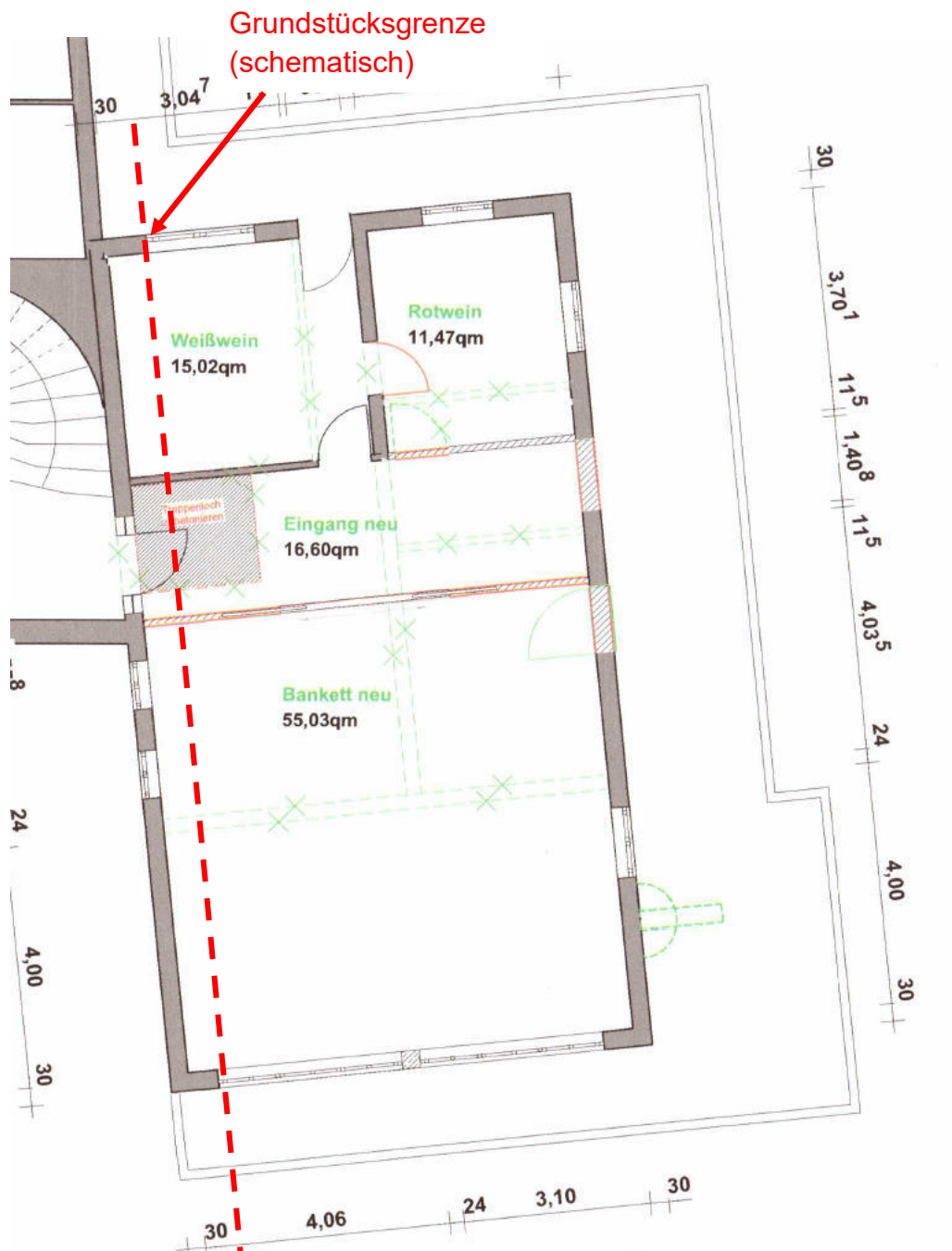
Grundrisse (unmaßstäblich)



Grundriss Untergeschoss (Ausschnitt Bestandsplan 2016)



Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan 2016)



Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan 2016)