



E X P O S É für das Amtsgericht Wolfratshausen

Zwangsversteigerungsverfahren AZ ~~1-K-10/25~~ **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. Wertermittlungstichtag:

- 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 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); gute Lage für Praxen

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, liegen nicht vor.

10. Beschreibung:

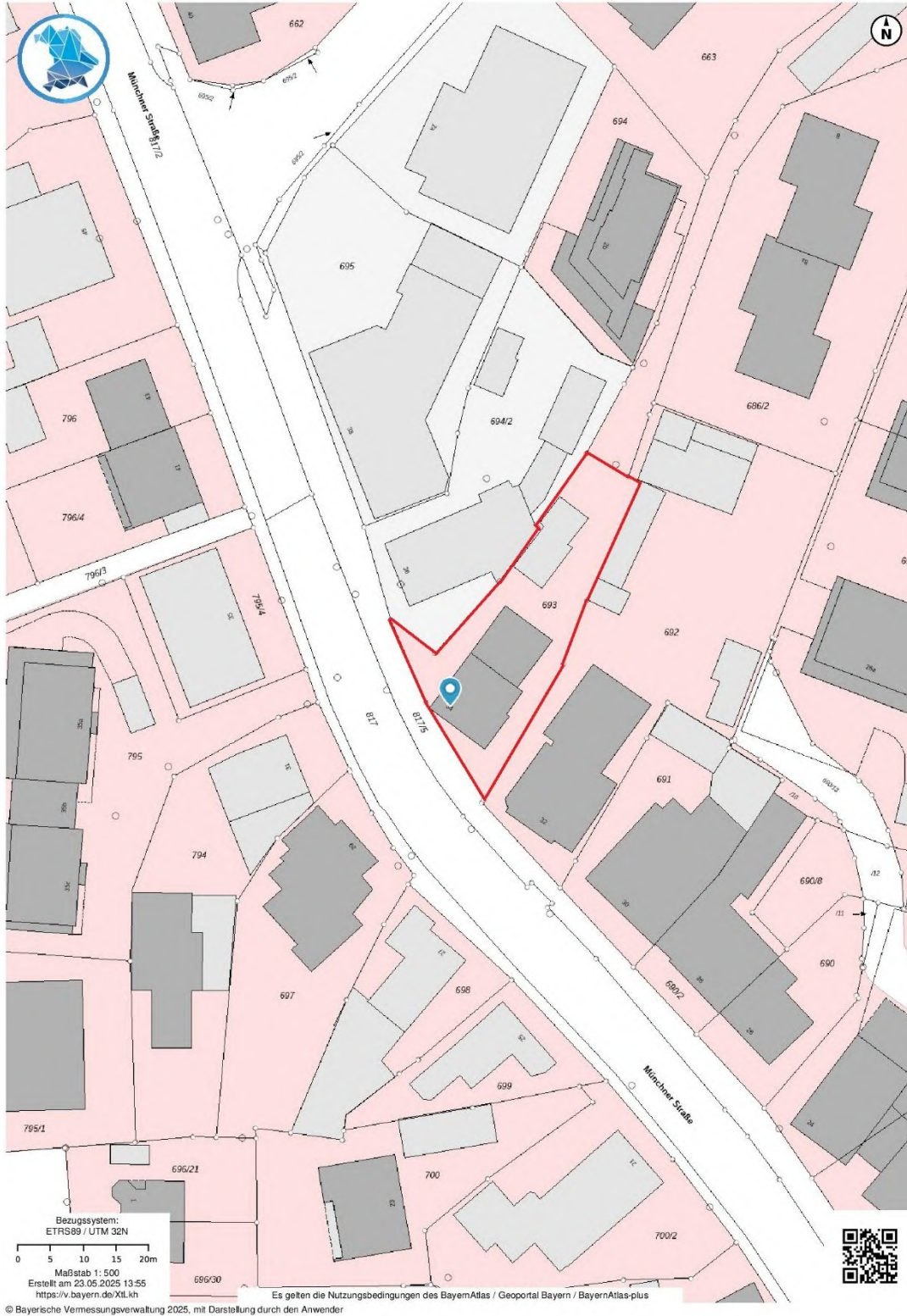
- Unregelmäßiger Zuschnitt
- hängig, von der Münchner Straße ansteigend

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

- **215.000 €**



12. Anlagen:



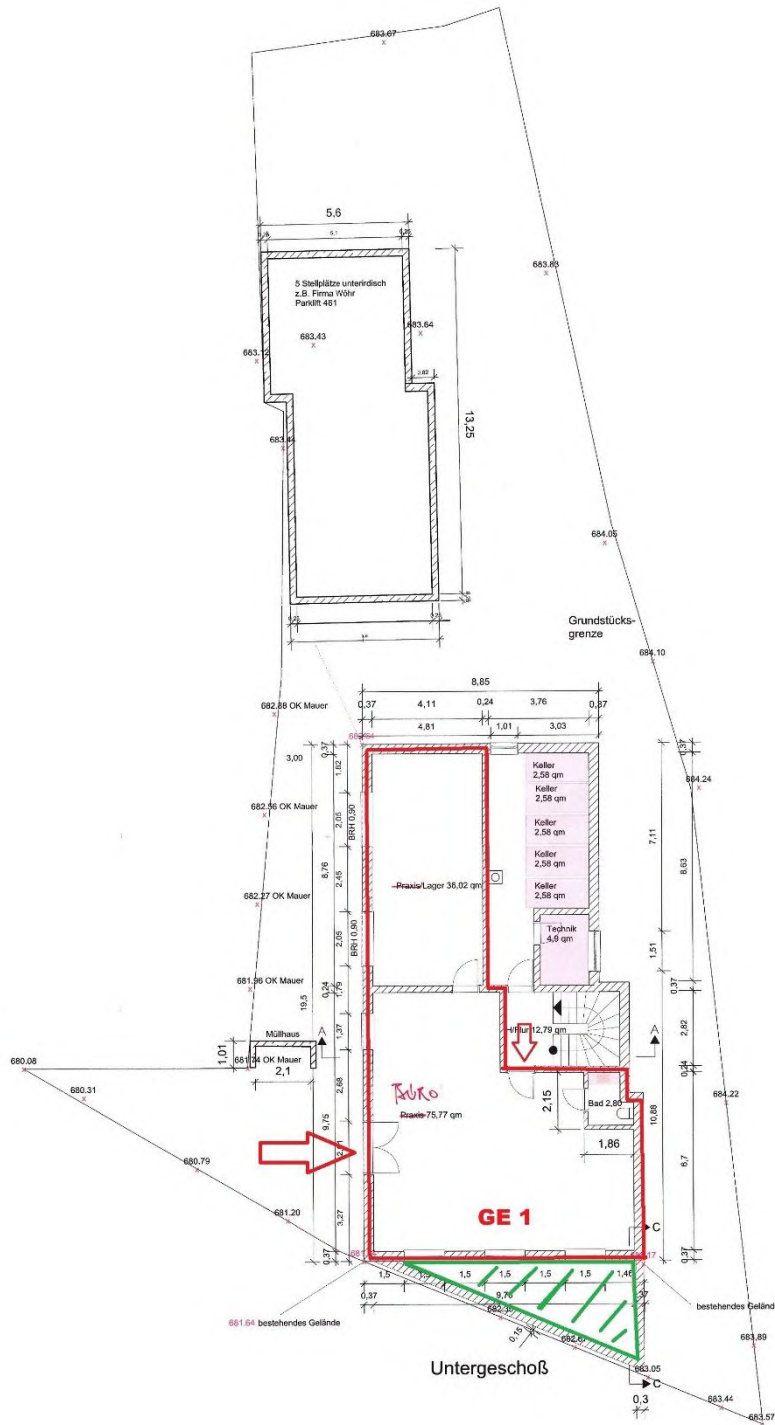
Grundstück



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!)



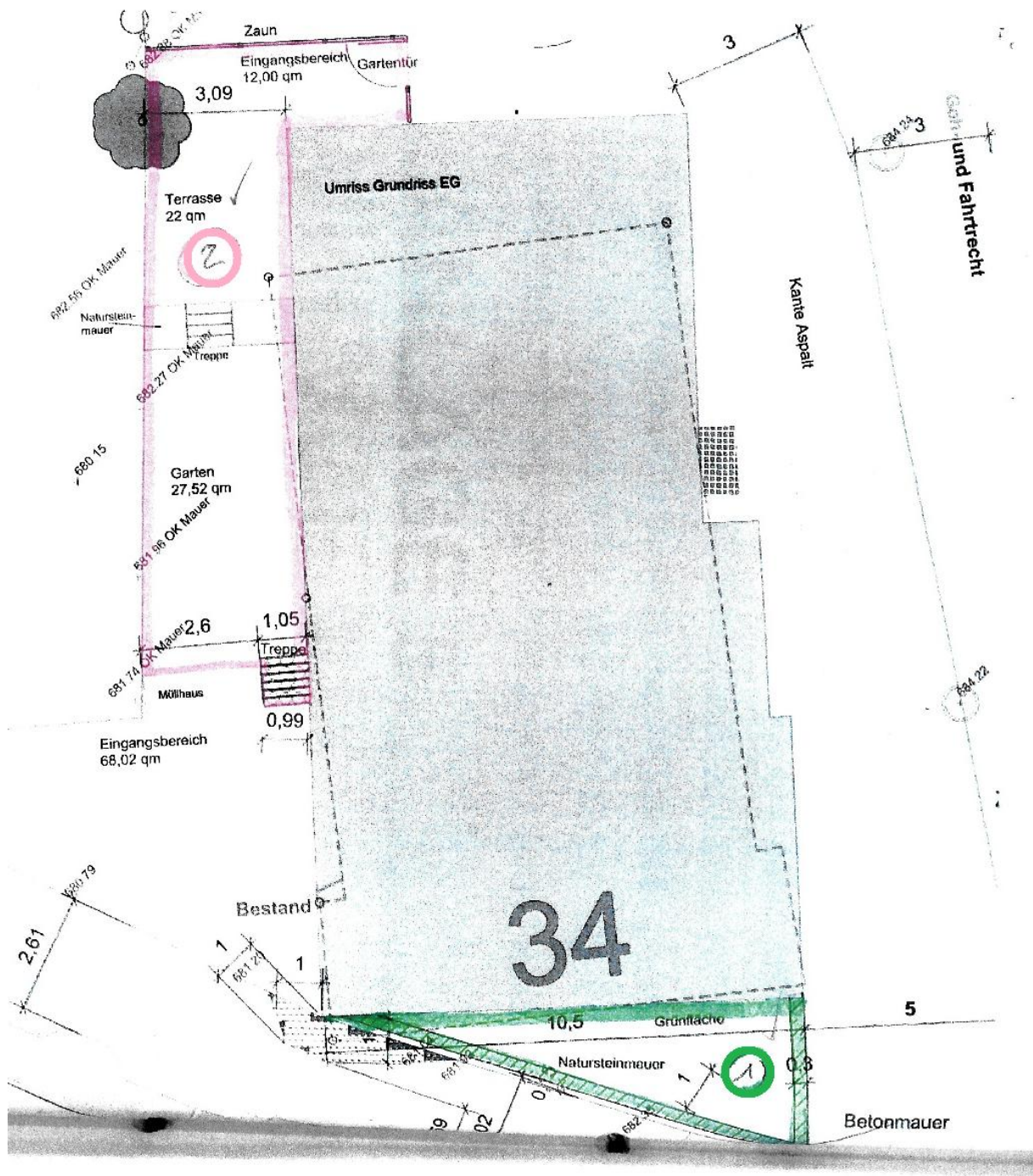
Grundriss GE 1



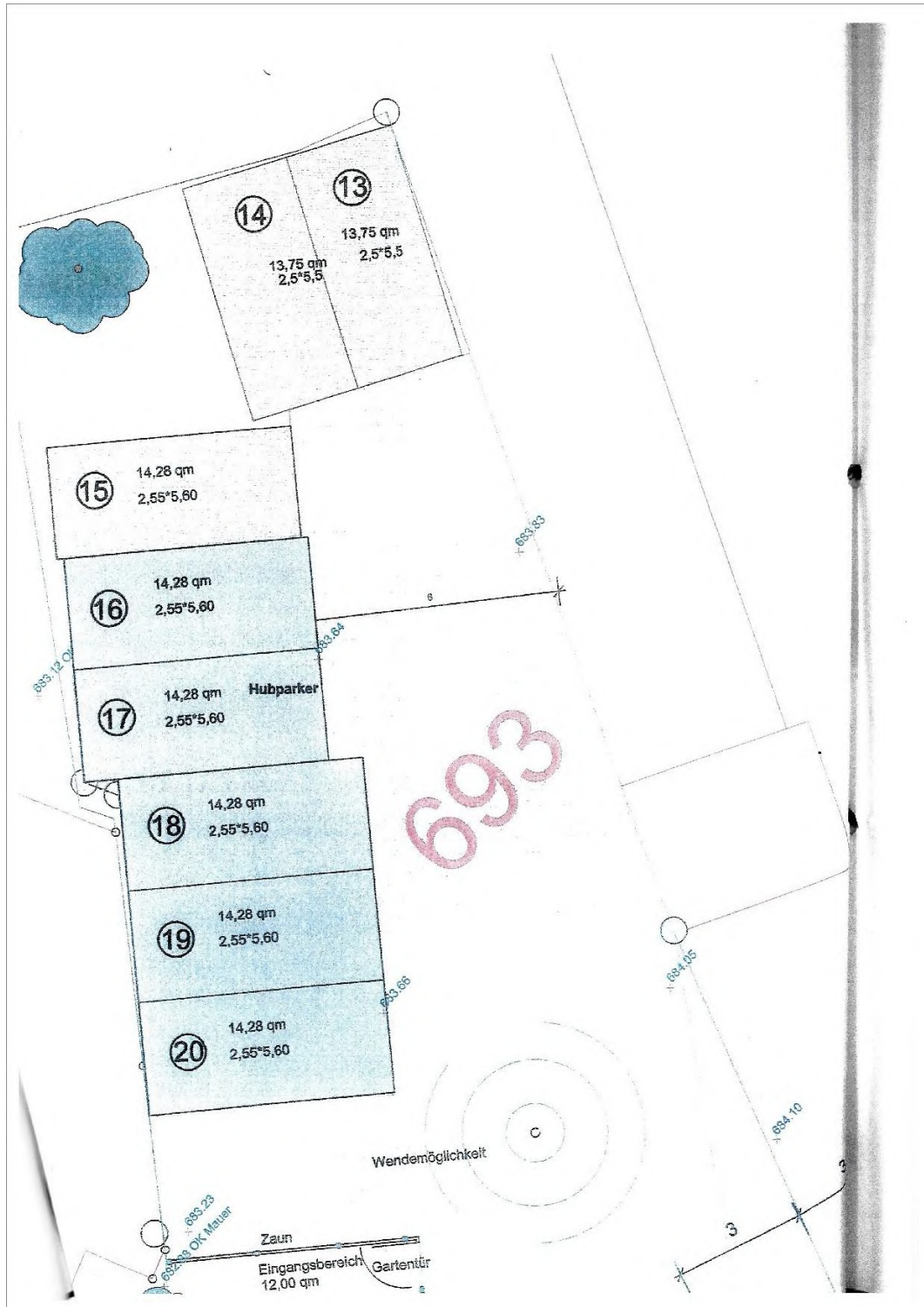
Dipl.-Betriebswirt (VWA) Hubert U. Rau

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 (grün) zu GE 1



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



Südfassade mit Markierung der Bewertungseinheit



Westfassade inkl. Zugang zur Bewertungseinheit im KG



Nordfassade



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