



von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

## Wertermittlung bebauter Grundstücke

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



**dipl. ing. (fh)  
max weber**

architekt

stadtplatz 9  
94209 regen

tel.: 09921-971706-18  
fax: 09921 -971706-10  
max.weber@svweber.de

Grundstück in:

**94253 Bischofsmais  
Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5**

Flurstück:

200

Gemarkung:

Bischofsmais

Bewertung:

32/10.000 Miteigentumsanteile an dem  
Grundstück Fl. Nr.200 verbunden mit dem  
Sondereigentum an der  
**Wohnung Nr. P B 10**, Ferienpark Bischofsmais  
„Haus 4 Osser“

Auftraggeber:

Amtsgericht Deggendorf  
Abteilung für Vollstreckungssachen  
Amanstraße 17  
94469 Deggendorf  
**AZ.: 1 K 23/21**

Wertermittlungsstichtag:

16. Dezember 2021

Ausfertigung:

4

Dieses Gutachten  
umfasst:

13 Seiten  
7 Seiten Anlagen

**Verkehrswert**

**App. P B 10** **50,--€**  
incl. Miteigentumsanteil an sonstigen  
Grundstücken

**Regen, 27. Dezember 2021**

# INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens .....	3
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Auftragsinhalt.....	3
1.3	Stichtag .....	3
1.4	Ortsbesichtigung .....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung .....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung .....	3
2.1	Lagemerkmale .....	3
2.2	Beschaffenheitsmerkmale .....	4
2.3	Erschließungszustand.....	4
3.	Allgemeine rechtliche Gegebenheiten .....	5
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	6
4.1	Beschreibung Gesamtanlage .....	6
4.2	Beschreibung Gemeinschaftseigentum.....	6
5.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	7
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Beschreibung des Bewertungsmodells..	7
5.2	Gewähltes Verfahren.....	7
6.	Wertermittlung Sondereigentum P B 10.....	7
6.1	Grundbuch (auszugsweise) .....	7
6.2	Beschreibung des Sondereigentums P B 10 .....	8
6.3	Vergleichswertermittlung .....	9
6.4	Verkehrswert P B 10 .....	10
7.	Wertermittlung sonstiger Grundstücke (Umgriffsflächen) .....	11
7.1	Gegenstand der Wertermittlung.....	11
7.2	Ermittlung der Bodenwerte .....	11

# 1. Grundlagen dieses Gutachtens

## 1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf, Abteilung für Vollstreckungssachen,  
Beschluss vom 22.09.2021

## 1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

## 1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und  
Qualitätsstichtag: 16.12.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 16.12.2021  
Teilnehmer am Ortstermin: Mitarbeiter der technischen Hausverwaltung,  
Sachverständiger

## 1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

## 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

Grundbuchblattabschrift vom 28.07.2021, Beschluss des Amtsgerichts Deggendorf

Eigene Recherchen:

Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Planunterlagen und Teilungserklärung  
vom Grundbuchamt Viechtach, Digitale Flurkartenauszüge vom Bayern-Atlas

# 2. Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lagemeerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Bayern  
Regierungsbezirk: Niederbayern  
Kreis: Regen  
Ort: Bischofsmais  
Höhenlage: ca. 680 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt: Regen, 10 km  
Landeshauptstadt: München, 160 km  
Bundesstraße: B 11 von Regen nach Deggendorf in ca. 16 km  
Entfernung

Autobahnzufahrt:	A 3 und A 92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 16 km entfernt
Bahnhof:	Regen, ca. 10 km entfernt
Flughafen:	München, ca. 130 km entfernt Prag, ca. 213 km entfernt

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

### Ortslage

Der Ferienpark liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Bischofsmais. Es handelt sich um eine exponierte Lage mit schöner Fernsicht. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 400 m.

### Nachbarschaftsbebauung

Ferienanlage in Ortsrandlage, zweigeschossige Wohnbebauung im Süden, sonst umliegend Wald- und Grünflächen

## 2.2 Beschaffenheitsmerkmale

### 2.2.1 Größe

Flurstück 200                     $F = 94,733 \text{ m}^2$

### 2.2.2 Oberflächengestalt

Hanglage nach Osten und Nordosten

### 2.2.3 Immissionen

Ruhige Wohnlage mit geringen Lärmimmissionen

## 2.3 Erschließungszustand

### 2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird von der Kreisstraße aus über die „Ferienparkstraße“, einer öffentlichen Erschließungsstraße, erschlossen.

### 2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitätsversorgung gegeben.

### **3. Allgemeine rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.1.1 Teilungserklärung**

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird durch die Teilungserklärung vom 19.10.1972 mit Nachtrag von 08.12.1972 geregelt. Das Wohnungseigentum entspricht in seiner Ausführung der Darstellung im Aufteilungsplan.

#### **3.1.2 Bauplanungsrecht**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonderbaugebiet Bergfeld“ der Gemeinde Bischofsmais. Der Bebauungsplan ist seit 05.11.1973 rechtswirksam. Der Bereich ist als Sondergebiet Ferienpark gem. § 11 BaG ausgewiesen.

#### **3.1.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)**

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt sind.

#### **3.1.4 Zulässige Nutzung/Nutzungskonzept**

Die Wohnungen können nur für Fremdenverkehrszwecke genutzt bzw. vermietet werden. Eine Dauervermietung oder Eigennutzung für dauerhafte private Wohnzwecke ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich, da die Festsetzung im Bebauungsplan als „Sondergebiet Ferienpark“ dies nicht zulässt. Es wird bei der Bewertung von einer weiteren ausschließlichen Nutzungsmöglichkeit für Fremdenverkehrszwecke ausgegangen. Für die Ferienanlage gibt es derzeit kein zentrales Vermietungskonzept, da die frühere Betreibergesellschaft aufgelöst wurde.

#### **3.1.5 Hausverwaltung**

Als Hausverwaltung für die Wohnanlage ist bestellt:

##### **UBWS UG (Haftungsbeschränkt)**

Oberer Grasweg 1  
85055 Ingolstadt, Telefon 0841-8865914  
Postfach 27 01 16, 85040 Ingolstadt

#### **3.1.6 Hausgeld**

Appartement P B 10 (App. 402) beträgt 267,00 €/Monat

#### **3.1.7 Instandhaltungsrücklage**

Zum Wertermittlungsstichtag gab es für das Gesamtobjekt keine Instandhaltungsrücklage.

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Beschreibung Gesamtanlage

Der Ferienpark Bischofsmais besteht aus einem Punkthaus mit 108 Wohnungen, drei Kettenhäusern mit 246 Wohnungen, Gemeinschaftsgebäuden, diversen Sport- und Freizeitanlagen. Die Gesamtanlage ist in Wohnungseigentum aufgeteilt und wurde an verschiedene Eigentümer veräußert.

Die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen betragen 38,5 m<sup>2</sup>, 48 m<sup>2</sup> oder 64 m<sup>2</sup>

### 4.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

#### Gebäude:

Das Gemeinschaftszentrum liegt im südlichen Grundstücksbereich und ist baulich gegliedert in Hotelhalle, Verwaltungstrakt, Restaurant mit Kegelbahn, Diskothek, mehreren Läden, Hallenbad mit Sauna, sowie Technikgebäude. Das Hallenbad besteht aus einer Leimholzkonstruktion mit Blechdach und Glasfront, das Becken ist gefliest. Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfes sind weder das Hallenbad, noch die sonstigen Gemeinschaftsanlagen in Betrieb. Die weiteren Gebäudeteile sind in Massivbauweise mit Flachdach errichtet. Der Bereich ist teilweise unterkellert. Westlich des Gemeinschaftszentrums befindet sich ein eingeschossiges Personalwohnhaus (ca. 9,0 x 10,0 m) in Massivbauweise mit Flachdach

Die vier freistehenden Wohnblöcke sind in Stahlbeton-Skelettbauweise mit Flachdächern und Fassadenelementen aus Waschbetonplatten errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral vom Gemeinschaftszentrum ausgehend.

#### Außenanlagen:

Kinderspielplatz mit diversen Geräten, Mehrzweckspielflächen, Minigolfplatz, Tennisplätze mit Kunstrasen, Freibad ca. 22,5 x 11,5 m, Kinderplanschbecken, Lagerfeuerplatz mit Grillhütte, Backofen, asphaltierte oder mit Betonpflaster befestigte Parkplätze und interne Verbindungswege und -Straßen.

#### **Baumängel, Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)**

Die Gebäude befinden sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand, es besteht ein erheblicher Reparaturstau. Die Fensterelemente in den Appartements sind überwiegend undicht, zum Teil morsch und erneuerungsbedürftig. Die Flachdächer sind zum Teil undicht und überwiegend sanierungsbedürftig, ebenso die Balkongeländer. Die Heizungsanlage ist aufgrund von Frostschäden nicht betriebsfähig. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Gemeinschaftsbereiche der Ferienanlage geschlossen, auch die Wasser- und Stromversorgung war eingestellt, so dass eine Bewohnbarkeit nicht möglich ist. Die asphaltierten internen Erschließungsstraßen weisen erhebliche Schäden auf.

### 4.2.1 Energetischer Zustand

Gemäß EnEV muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis für das Gebäude wurde gemäß Auskunft der Hausverwaltung bisher nicht erstellt. Aufgrund der altersbedingten Bauausführung genügen die Gebäude nicht den Anforderungen der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung. Die Wärmedämmung der Außenbauteile ist unzureichend.

## 5. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens – Beschreibung des Bewertungsmodells

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

### 5.2 Gewähltes Verfahren

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ist eine hinreichende Anzahl zeitnauer Kaufpreise für Appartements vorhanden, so dass ein direkter Preisvergleich möglich ist. Der Verkehrswert wird daher nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

## 6. Wertermittlung Sondereigentum P B 10

### 6.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Bischofsmais  
Band 25, Blatt 833 (Wohnungsgrundbuch)

#### Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

32/10.000 Miteigentumsanteil an dem –vereinigten- Grundstück  
Fl. Nr. 200, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5, Gebäude- und Freifläche, Größe 94.733 m<sup>2</sup>  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **P B 10**  
bezeichneten Wohnung. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den  
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte  
beschränkt.....

#### Abt. II lfd. Nr. 1

Wasserleitungsanschlussrecht an Flurst. 188 und Wasserleitungsrecht an Flurst. 188,  
191 und 192 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurst. 191/2. ....

#### Abt. II lfd. Nr. 2

Wasserleitungsanschlussrecht an Flurst. 188 und Wasserleitungsrecht an Flurst. 188,  
191 und 192 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurst. 2778/2 Gem.  
Hochdorf. ....

#### Abt. II lfd. Nr. 9

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 28.07.2017

## 6.2 Beschreibung des Sondereigentums P B 10

### 6.2.1 Art

Eigentumswohnung bestehend aus Wohnraum mit Kochnische, Essplatz, 2 Schlafräume, Flur, Dusche/WC und Balkon.

### 6.2.2 Lage

In der Geschossebene 0 des Hauses 4 „Haus Osser“, Orientierung nach Osten

### 6.2.3 Baujahr

ca. 1973

### 6.2.4 Modernisierungen

keine

### 6.2.5 Nutzung

Ferienappartement; private Dauerwohnung Nutzung planungsrechtlich **nicht** erlaubt.  
**Appartement aufgrund eingestellter Heizungs-, Wasser- und Stromversorgung nicht bewohnbar.**

### 6.2.6 Wohnfläche (gem. Teilungserklärung)

Wohnfläche des Appartements Nr. P B 10  
ca. 48 m<sup>2</sup>

### 6.2.7 Ausstattung Wohnung

Böden:	in Nasszelle keramische Platten, Wohn-/Essraum mit Laminatboden; Schlafräume mit Teppichboden,
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	glatte Sperrholztüren, furniert, mit Holzblockfutter, Oberflächen gestrichen,
Decken:	Stahlbetondecke, weiß gestrichen
Sanitäre Ausstattung:	Duschwanne mit Plexiglasabtrennung, WC und Wachbecken, weiße Sanitärgegenstände, Wände gefliest
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung, Leitungen unter Putz verlegt.
Beheizung:	Warmwasser-Zentralheizung (Heizungsanlage in Gemeinschaftsgebäude), Stahlradiatoren
Balkon:	Balkon auf Wohnzimmerbreite als Stahlbetonplatte mit Holzgeländer

### 6.2.8 Baumängel, Bauschäden (Sondereigentum)

gesamte Innenausstattung schadhaft und erneuerungsbedürftig

### 6.2.9 Grundrisslösung

Wirtschaftliche Raumaufteilung, Schlafzimmer nur über Wohnzimmer zugänglich

### 6.2.10 Bewegliche Gegenstände

Keine wertrelevanten Gegenstände im Appartement

## 6.3 Vergleichswertermittlung

### 6.3.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen führt eine Kaufpreissammlung, in der alle Immobilienverkäufe verzeichnet sind.

Bis zum Mai 2021 liegen mir alle bisherigen Kaufpreise von Appartements in der Anlage aufgrund von Vorbewertungen vor. Die aktuellsten Kaufpreise aus den Jahren 2020 und 2021 werden nachfolgend aufgeführt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Pos.	Verkaufs-datum	Miteigentums-anteil	m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Bemerkungen
01	05/2020	27/10.000	38,5	50,--	incl. sonst. Grundstücke, diverse Mängel
02	05/2020	27/10.000	38,5	50,--	incl. sonst. Grundstücke, diverse Mängel
03	06/2020	27/10.000	38,5	50,--	incl. sonst. Grundstücke, diverse Mängel
04	07/2020	27/10.000	38,5	50,--	incl. sonst. Grundstücke, diverse Mängel
05	08/2020	27/10.000	38,5	50,--	incl. sonst. Grundstücke, diverse Mängel
06	05/2021	8 x 27/10.000	8 x 38,5	20,--	incl. sonst. Grundstücke, diverse Mängel

#### Wertung der Kaufpreise:

Aus den Kaufpreisen ist abzuleiten, dass für das Eigentum an Appartements im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur mehr ein symbolischer Preis bezahlt wird. Dies ist offenbar auf die Kostenrisiken im Zusammenhang mit dem stark sanierungsbedürftigen Sonder- und Gemeinschaftseigentum zurückzuführen. Hinzuweisen ist, dass im Rahmen von Zwangsversteigerungen zum Teil auch vereinzelt wesentlich höhere Versteigerungserlöse erzielt werden. Diese Werte werden in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nicht einbezogen, weil sie nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande kamen und spekulative Einflüsse nicht auszuschließen sind.

### 6.3.2 Verkehrswertableitung

Unter Berücksichtigung der o.a. Kaufpreise erachte ich für das Sondereigentum an dem Appartement einschl. den Miteigentumsanteilen an sonstigen Grundstücken einen symbolischen Wert von 50,-- € als marktgerecht.

Symbolischer Wert Appartement: = 50,-- €

Abzüglich Miteigentumsanteil an sonstigen Grundstücken:

Die Vergleichspreise enthalten auch einen entsprechenden Miteigentumsanteil an den sonstigen, unter Ziffer 7 beschriebenen Grundstücken.

Zur Bereinigung wird der Wert dieser Anteile vom vorläufigen Vergleichswert abgezogen. (siehe Ziffer 7.2)

= -10,-- €  
= 40,-- €  
rd. 40,-- €

## 6.4 Verkehrswert P B 10

**32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 200 der Gemarkung Bischofsmais, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. P B 10 im Ferienpark Bischofsmais „Haus 4 Osser“ in der Geschossebene 0**

**40,- €**

(in Worten: vierzig Euro)

### Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## 7. Wertermittlung sonstiger Grundstücke (Umgriffsflächen)

### 7.1 Gegenstand der Wertermittlung

7.1.1 Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Bischofsmais, Blatt 1916

Grundbuchbeschrieb:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 200/2, In Bischofsmais, Verkehrsfläche, Größe 142 m<sup>2</sup>

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 200/3, Nähe Kr REG 1, Ödland, Größe 929 m<sup>2</sup>

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 3

Flurstück 200/4, In Bergfeld, Verkehrsfläche, Größe 486 m<sup>2</sup>

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 4

Flurstück 200/5, Nähe Ferienpark, Ödland, Größe 4.983 m<sup>2</sup>

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 5

Flurstück 200/6, Nähe Ferienpark, Verkehrsfläche, Größe 1.648 m<sup>2</sup>

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 6

Flurstück 200/7, Nähe Ferienpark, Verkehrsfläche, Größe 4.566 m<sup>2</sup>

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 7

Flurstück 200/8, Nähe Ferienpark, Landwirtschaftsfläche, Größe 1.993 m<sup>2</sup>

Flurstück 200/15, Kr REG 1, Verkehrsfläche, Größe 7 m<sup>2</sup>

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 8

Flurstück 200/9, Nähe Ferienpark, Landwirtschaftsfläche, Größe 44 m<sup>2</sup>

Flurstück 200/12, Kr REG 1, Verkehrsfläche, Größe 6 m<sup>2</sup>

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 9

Flurstück 200/10, Nähe Ferienpark, Landwirtschaftsfläche, Größe 214 m<sup>2</sup>

Flurstück 200/13, Kr REG 1, Verkehrsfläche, Größe 603 m<sup>2</sup>

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 10

Flurstück 200/11, Nähe Ferienpark, Landwirtschaftsfläche, Größe 166 m<sup>2</sup>

Flurstück 200/14, Kr REG 1, Verkehrsfläche, Größe 67 m<sup>2</sup>

Abt. II lfd. Nr. 1 und 2 zu Bestandsverz. lfd. Nr. 7,8,9

Wasserleitungsanschlussrecht

Abt. II lfd. Nr. 129 am Anteil Abt. I/1.75

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 15.07.2015

### 7.2 Ermittlung der Bodenwerte

Bei den Grundstücken handelt es sich um Umgriffsflächen, Verkehrsflächen und Freizeitflächen an den Rändern des Hauptgrundstücks Fl. Nr. 200. Die Flächen wurden 1995 vom Hauptgrundstück getrennt, in der Absicht ein bauliches Konzept zu verwirklichen, welches unabhängig von der damaligen Eigentümergemeinschaft entwickelt werden sollte. Die Realisierung kam jedoch nicht zustande. Die Grundstücke werden im Zusammenhang mit der Ferienanlage genutzt und bilden eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgrundstück Fl. Nr. 200.

In der Regel werden die Miteigentumsanteile ohne eigene Wertzuweisung mit den einzelnen Appartements veräußert. Aufgrund der geringen Kaufpreise für die Appartements verbleibt für die Miteigentumsanteile an den sonstigen Grundstücken nur mehr ein **symbolischer Wert**.

**Verkehrswerte:**

Lfd. Nr.	Flurstück	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Verkehrs-wert € 32/10.000
1	200/2	Verkehrsfäche Schmaler Grundstücksstreifen entlang der Ferienparkstraße	142	1,--
2	200/3	Grün-/Brachfläche Dreiecksförmige Grünfläche an der Kreisstraße	929	1,--
3	200/4	Verkehrsfäche Aufgeschotterter interner Weg	486	1,--
4	200/5	Freizeitfläche Grünfläche als Bolzplatz genutzt	4.983	1,--
5	200/6	Weg/Grünfläche	1.648	1,--
6	200/7	Interne Verkehrsfäche Asphaltierte Zufahrtsstraße zu den Gebäuden, Parkplatzfläche	4.566	1,--
7	200/8	Gartenland Grünfläche zwischen Haus 4 und Kreisstraße, teilweise Böschung	1.993	1,--
	200/15	Verkehrsfäche Dreiecksförmiges Flurstück, Zufahrtstraße von der Kreisstraße	7	
8	200/9	Gartenland Grünfläche neben Kreisstraße	44	1,--
	200/12	Gartenland Böschungsfläche neben Kreisstraße	6	
9	200/10	Gartenland Grünfläche entlang der Kreisstraße	214	1,--
	200/13	Grün- und Verkehrsfäche Zwischengrünfläche und Gehweg entlang der Kreisstraße, teilweise Straßenfläche der Kreisstraße	603	
10	200/11	Gartenland Grün- und Böschungsfläche entlang der Kreisstraße	166	1,--
	200/14	Gartenland Grün- und Böschungsfläche entlang der Kreisstraße	67	
<b>Gesamtfläche</b>			15.854	<b>10,--</b>

**Verkehrswert:**

**32/10.000 Bruchteilseigentum an den Flurstücken 200/2 bis 200/15 der Gemarkung Bischofsmais,**

**10,00 €**  
(in Worten: zehn Euro)

Regen, 27. Dezember 2021

Dipl. Ing. (FH) Max Weber

Architekt

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern  
in Passau öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise Regen und Deggendorf  
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09921/971706-18 Telefax 09921/971706-10

Stadtplatz 9, 94209 Regen



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

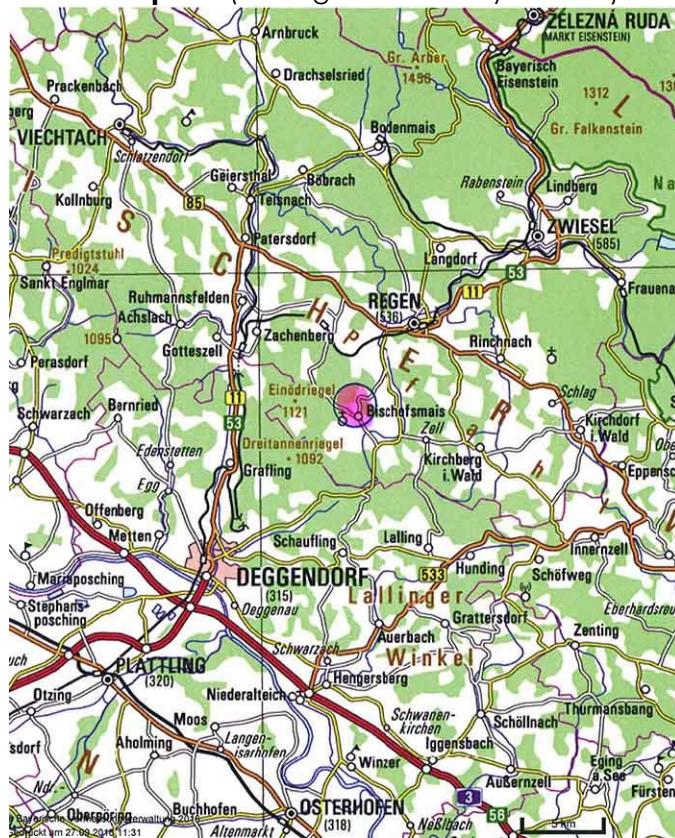
- |            |  |
|------------|--|
| Anlage 1   | Überland-/Ortsplan                     |
| Anlage 2   | Lageplan                               |
| Anlage 3   | Auszug aus Teilungserklärung-Grundriss |
| Anlage 4   | Auszug aus Teilungserklärung-Typ B     |
| Anlage 5-7 | Fotos                                  |

## Anlage zur Wertermittlung

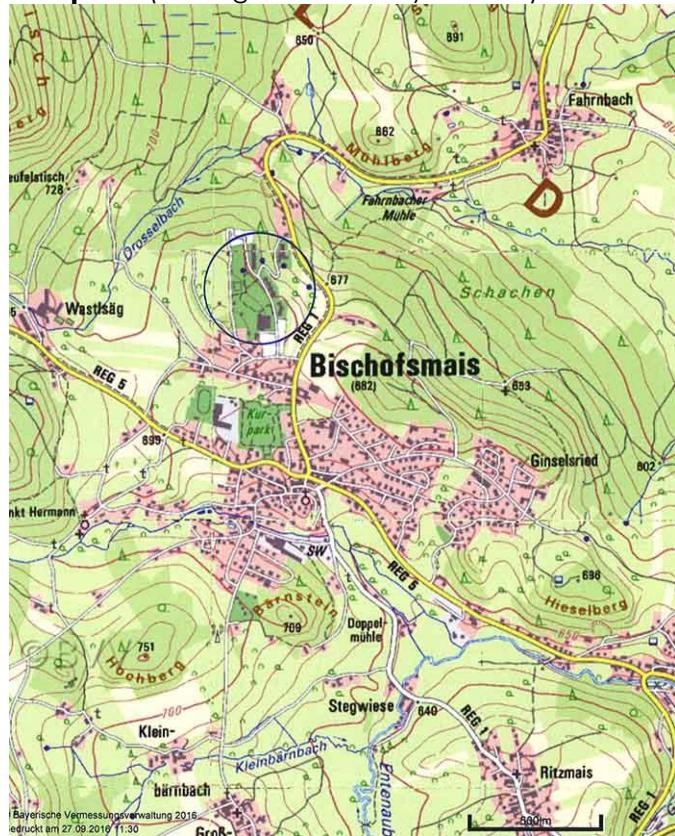
32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 200 und den Flur Nr. 200/2 bis einschl. 200/15, Gem. Bischofsmais, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. P B 10**, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5 in 94253 Bischofsmais



### Überlandplan (Auszug aus dem BayernAtlas)



### Ortsplan (Auszug aus dem BayernAtlas)

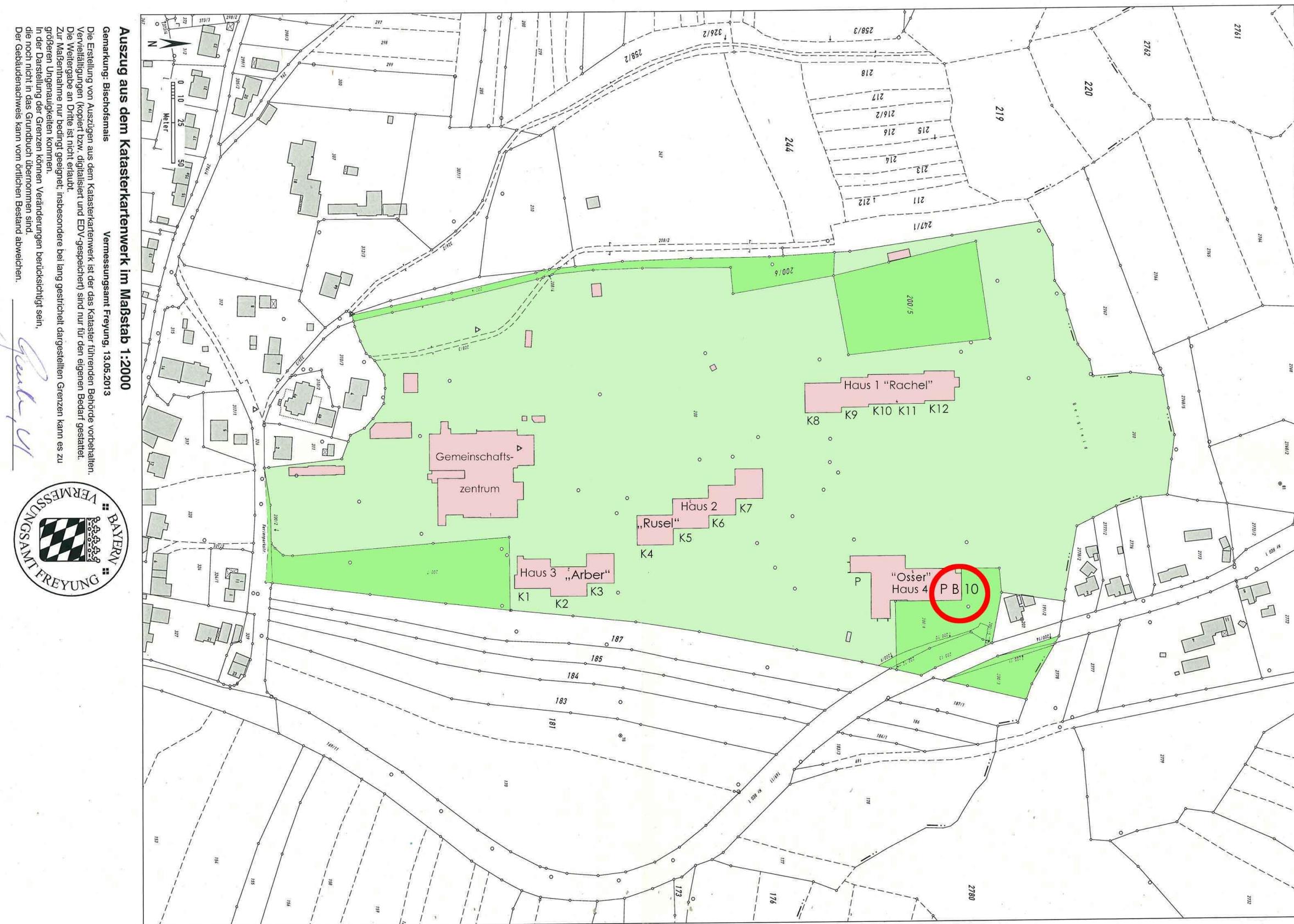


# Anlage zur Wertermittlung

32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 200 und den Flur Nr. 200/2 bis einschl. 200/15, Gem. Bischofsmais, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. P B 10**, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5 in 94253 Bischofsmais



## Lageplan M. ca. 1:2000

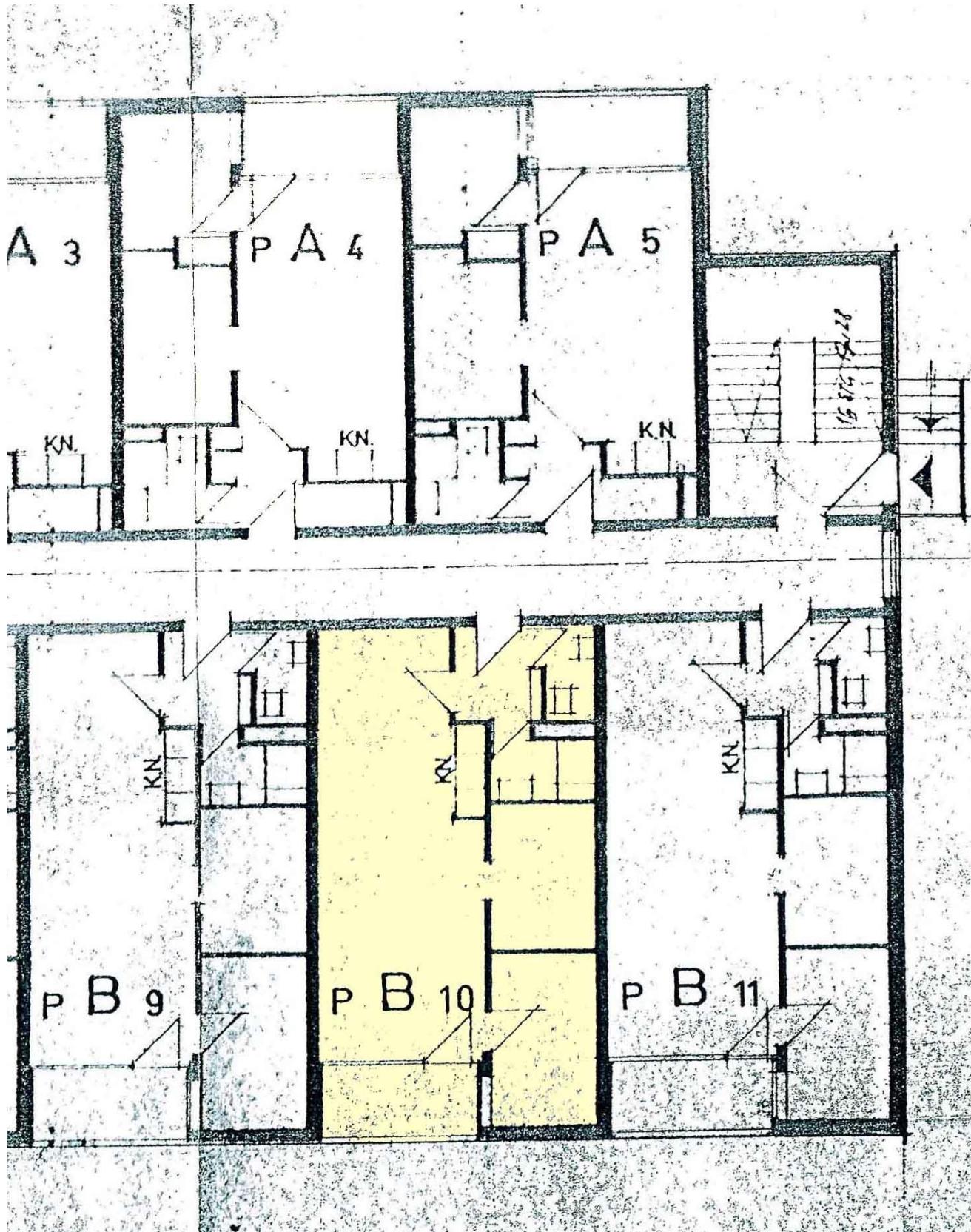


## Anlage zur Wertermittlung

32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 200 und den Flur Nr. 200/2 bis einschl. 200/15, Gem. Bischofsmais, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. P B 10**, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5 in 94253 Bischofsmais



### Auszug aus Teilungserklärung – Grundriss Wohnung P B 10

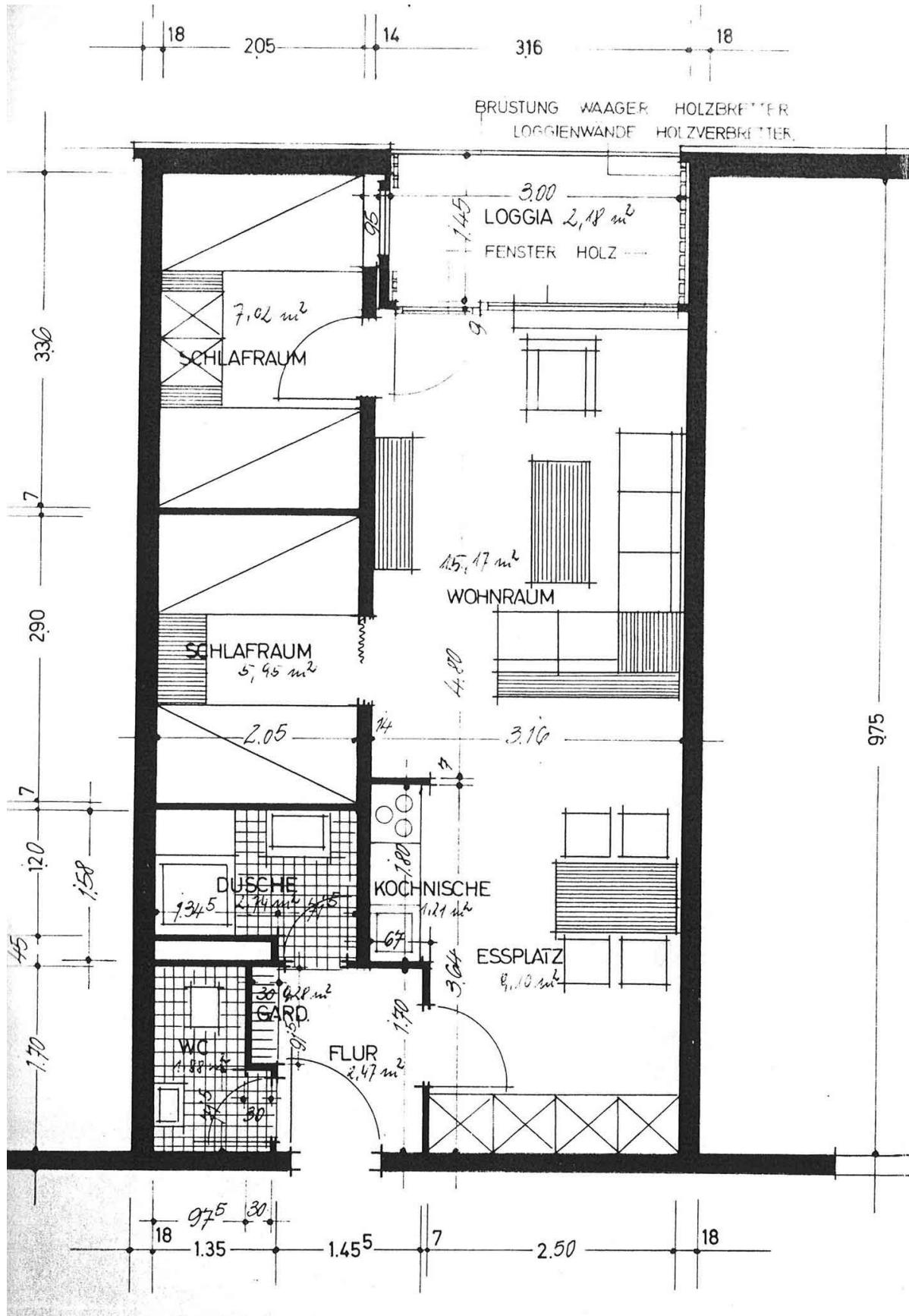


## Anlage zur Wertermittlung

32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 200 und den Flur Nr. 200/2 bis einschl. 200/15, Gem. Bischofsmais, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. P B 10**, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5 in 94253 Bischofsmais



## Auszug aus Teilungserklärung – Wohnung Typ B



## Anlage zur Wertermittlung

32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 200 und den Flur Nr. 200/2 bis einschl. 200/15, Gem. Bischofsmais, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. P B 10**, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5 in 94253 Bischofsmais



### Fotos zu Appartement P B 10



Ferienpark Haus 4 „Osser“, Ansicht von Osten



Ferienpark Haus 4 „Osser“, Innenaufnahme Wohnraum mit Küchenzeile

## Anlage zur Wertermittlung

32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 200 und den Flur Nr. 200/2 bis einschl. 200/15, Gem. Bischofsmais, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. P B 10**, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5 in 94253 Bischofsmais



## Fotos



Ferienpark Haus 4 „Osser“, Innenaufnahme Dusche/WC



Ferienpark Haus 4 „Osser“, Innenaufnahme Wohn- und Essbereich

## Anlage zur Wertermittlung

32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 200 und den Flur Nr. 200/2 bis einschl. 200/15, Gem. Bischofsmais, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. P B 10**, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5 in 94253 Bischofsmais



### Fotos



Ferienpark Haus 4 „Osser“, Innenaufnahme Schlafräum