



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 nach äußerem Anschein

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@swweber.de

| | |
|---------------------------|---|
| Grundstück in: | 94253 Bischofsmais Ferienpark 1, 2, 3,4, 5 |
| Flurstück: | 200 und 200/2 bis einschl. 200/15 |
| Gemarkung: | Bischofsmais |
| Bewertung: | 32/10.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Fl. Nr.200 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. P B 105 und an sonstigen Grundstücken, Ferienpark Bischofsmais „Haus 4 Osser“ |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf AZ.: 1 K 26/21 |
| Wertermittlungsstichtag: | 19. April 2022 |
| Ausfertigung: | 4 |
| Dieses Gutachten umfasst: | 13 Seiten 5 Seiten Anlagen |
| Verkehrswert | App. P B 105 50,--€ incl. Miteigentumsanteil an sonstigen Grundstücken |

Regen, 04. Mai 2022

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 105..... | 7 |
| 6.1 | Grundbuch (auszugsweise) | 7 |
| 6.2 | Beschreibung des Sondereigentums P B 105 | 8 |
| 6.3 | Vergleichswertermittlung | 9 |
| 6.4 | Verkehrswert P B 105 | 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 10.01.2022

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 19.04.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 19.04.2022
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 19.02.2022, 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 Lagemerkmale

(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 m²

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 „Sonderbau-gebiet Bergfeld“ der Gemeinde Bischofsmais. Der Bebauungsplan ist seit 05.11.1973 rechtswirksam. Der Bereich ist als Sondergebiet Ferienpark gem. § 11 BauGB 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 0841-99475960

3.1.6 Hausgeld

Appartement P B 105 (App. 502) beträgt 214,00 €/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 m², 48 m² oder 64 m²

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 zeitnaher Kaufpreise für Appartements vorhanden, so dass ein direkter Preisvergleich möglich ist. Der Verkehrswert wird daher nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

6. Wertermittlung Sondereigentum P B 105

6.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Bischofsmais
Band 27, Blatt 928 (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 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **P B 105**
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. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 15.09.2021

6.2 Beschreibung des Sondereigentums P B 105

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 5 des Hauses 4,,Haus Osser“, Orientierung nach Süden

6.2.3 Baujahr

ca. 1973

6.2.4 Modernisierungen

keine

6.2.5 Nutzung

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

6.2.6 Wohnfläche (gem. Teilungserklärung)

Wohnfläche des Appartements Nr. P B 105
ca. 48 m²

6.2.7 Ausstattung Wohnung (nach äußerem Anschein und Beschreibung der Hausverwaltung)

| | |
|-----------------------|---|
| Böden: | in Nasszelle keramische Platten, Wohn-/Essraum und Schlafräume mit Teppichboden, |
| Fenster: | Holzfenster mit Isolierverglasung |
| Türen: | glatte Sperrholztüren, furniert, mit Holzblockfutter, Oberflächen gestrichen, |
| Decken: | Stahlbetondecke, weiß gestrichen |
| Sanitäre Ausstattung: | 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)

unbekannt

6.2.9 Grundrisslösung

Wirtschaftliche Raumaufteilung, Schlafzimmer nur über Wohnzimmer zugänglich

6.2.10 Bewegliche Gegenstände

Vermutlich 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. Für das Jahr 2022 liegen bisher keine Verkäufe vor.

| Pos. | Verkaufsdatum | Miteigentumsanteil | m ² | 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)

| | | |
|---|---|----------------|
| Vergleichswert ohne sonstige Grundstücke: | = | -10,-- € |
| | = | 40,-- € |
| rd. | | 40,-- € |

6.4 Verkehrswert P B 105

32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 200 der Gemarkung Bischofsmais, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. P B 105 im Ferienpark Bischofsmais „Haus 4 Osser“ in der Geschossebene 5

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

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 200/2, In Bischofsmais, Verkehrsfläche, Größe 142 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 200/3, Nähe Kr REG 1, Ödland, Größe 929 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 3

Flurstück 200/4, In Bergfeld, Verkehrsfläche, Größe 486 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 4

Flurstück 200/5, Nähe Ferienpark, Ödland, Größe 4.983 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 5

Flurstück 200/6, Nähe Ferienpark, Verkehrsfläche, Größe 1.648 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 6

Flurstück 200/7, Nähe Ferienpark, Verkehrsfläche, Größe 4.566 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 7

Flurstück 200/8, Nähe Ferienpark, Landwirtschaftsfläche, Größe 1.993 m²

Flurstück 200/15, Kr REG 1, Verkehrsfläche, Größe 7 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 8

Flurstück 200/9, Nähe Ferienpark, Landwirtschaftsfläche, Größe 44 m²

Flurstück 200/12, Kr REG 1, Verkehrsfläche, Größe 6 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 9

Flurstück 200/10, Nähe Ferienpark, Landwirtschaftsfläche, Größe 214 m²

Flurstück 200/13, Kr REG 1, Verkehrsfläche, Größe 603 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 10

Flurstück 200/11, Nähe Ferienpark, Landwirtschaftsfläche, Größe 166 m²

Flurstück 200/14, Kr REG 1, Verkehrsfläche, Größe 67 m²

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

Wasserleitungsanschlussrecht

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 Apartments veräußert. Aufgrund der geringen Kaufpreise für die Apartments verbleibt für die Miteigentumsanteile an den sonstigen Grundstücken nur mehr ein **symbolischer Wert**.

Verkehrswerte:

| Lfd. Nr. | Flurstück | Nutzung | Fläche m ² | Verkehrswert € 32/10.000 |
|---------------------|-----------|--|-----------------------|-----------------------------|
| 1 | 200/2 | Verkehrsfläche Schmaler Grundstücksstreifen entlang der Ferienparkstraße | 142 | 1,-- |
| 2 | 200/3 | Grün-/Brachfläche Dreiecksförmige Grünfläche an der Kreisstraße | 929 | 1,-- |
| 3 | 200/4 | Verkehrsfläche 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 Verkehrsfläche Asphalтиerte 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 | Verkehrsfläche Dreiecksförmiges Flurstück, Zufahrtstraße von der Kreisstraße | 7 | |
| 8 | 200/9 | Gartenland Grünfläche neben Kreisstraße | 44 | 1,-- |
| | 200/12 | Gartenland Böschungsfäche neben Kreisstraße | 6 | |
| 9 | 200/10 | Gartenland Grünfläche entlang der Kreisstraße | 214 | 1,-- |
| | 200/13 | Grün- und Verkehrsfläche Zwischengrünfläche und Gehweg entlang der Kreisstraße, teilweise Straßenfläche der Kreisstraße | 603 | |
| 10 | 200/11 | Gartenland Grün- und Böschungsfäche entlang der Kreisstraße | 166 | 1,-- |
| | 200/14 | Gartenland Grün- und Böschungsfäche entlang der Kreisstraße | 67 | |
| Gesamtfläche | | | 15.854 | 10,-- |

Verkehrswert:

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

10,00 €

(in Worten: zehn Euro)

Regen, 04. Mai 2022

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


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



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:

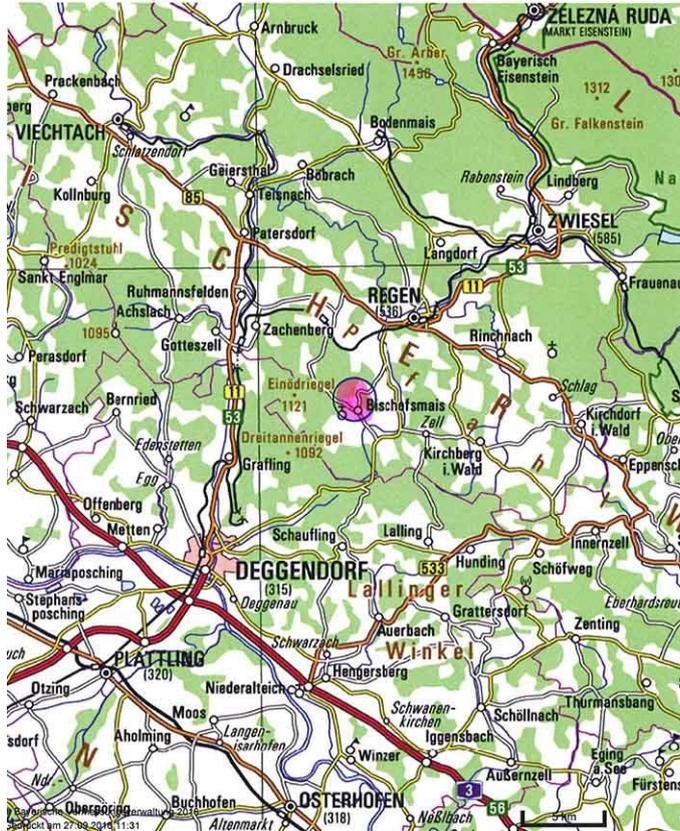
| | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Überland-/Ortsplan |
| Anlage 2 | Lageplan |
| Anlage 3 | Auszug aus Teilungserklärung-Grundriss |
| Anlage 4 | Auszug aus Teilungserklärung-Typ B |
| Anlage 5 | Fotos |

Anlage zur Wertermittlung

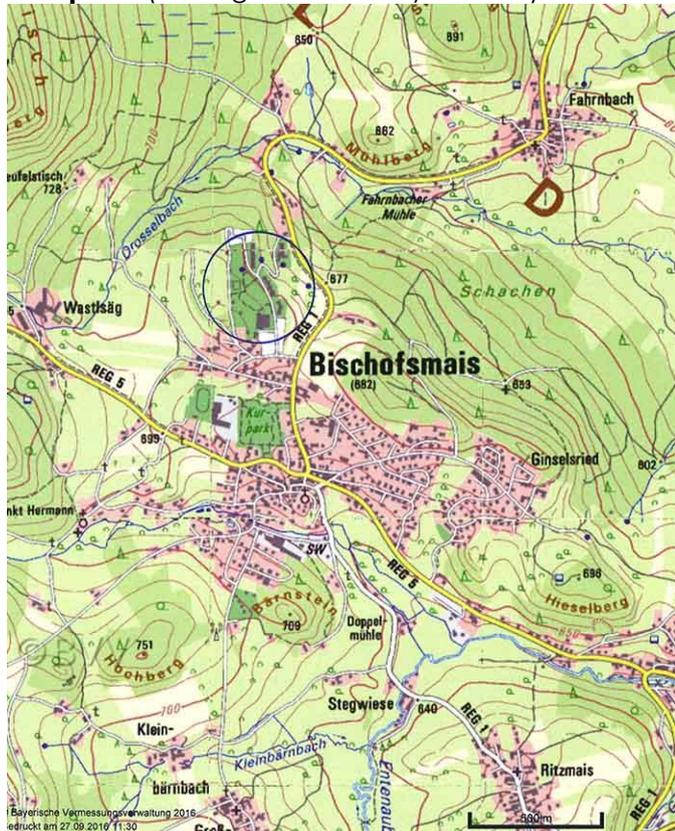
32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 200 und den Flur Nr. 200/2 bis einschl. 200/15, Gem. Bischofsmais, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. P B 105**, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5 in 94253 Bischofsmais



Überlandplan (Auszug aus dem BayernAtlas)



Ortsplan (Auszug aus dem BayernAtlas)

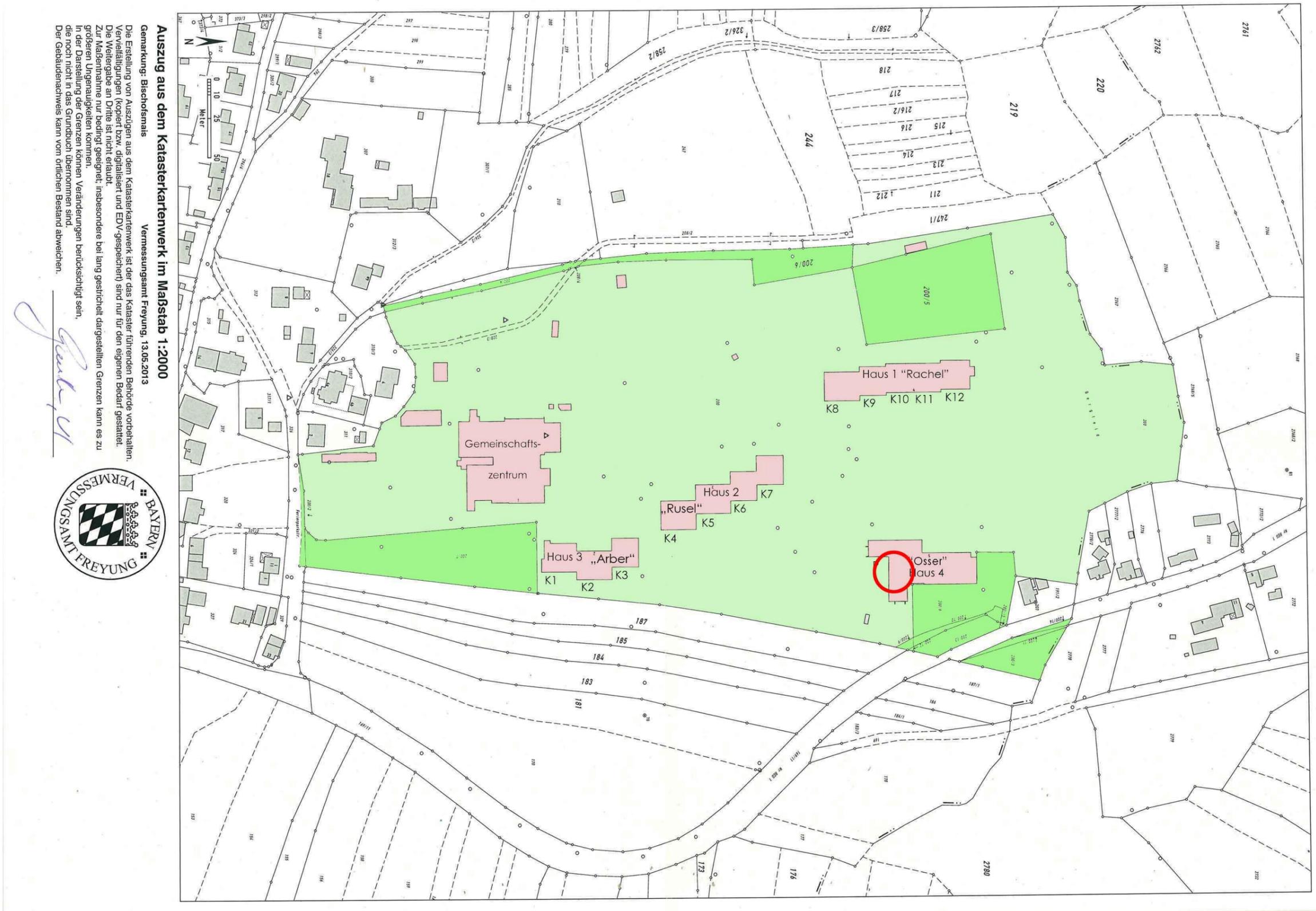


Anlage zur Wertermittlung

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



Lageplan M. ca. 1:2000



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:2000
Gemarkung: Bischofsmais Vermessungsamt Freyung, 13.05.2013
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenschwanz kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Handwritten signature

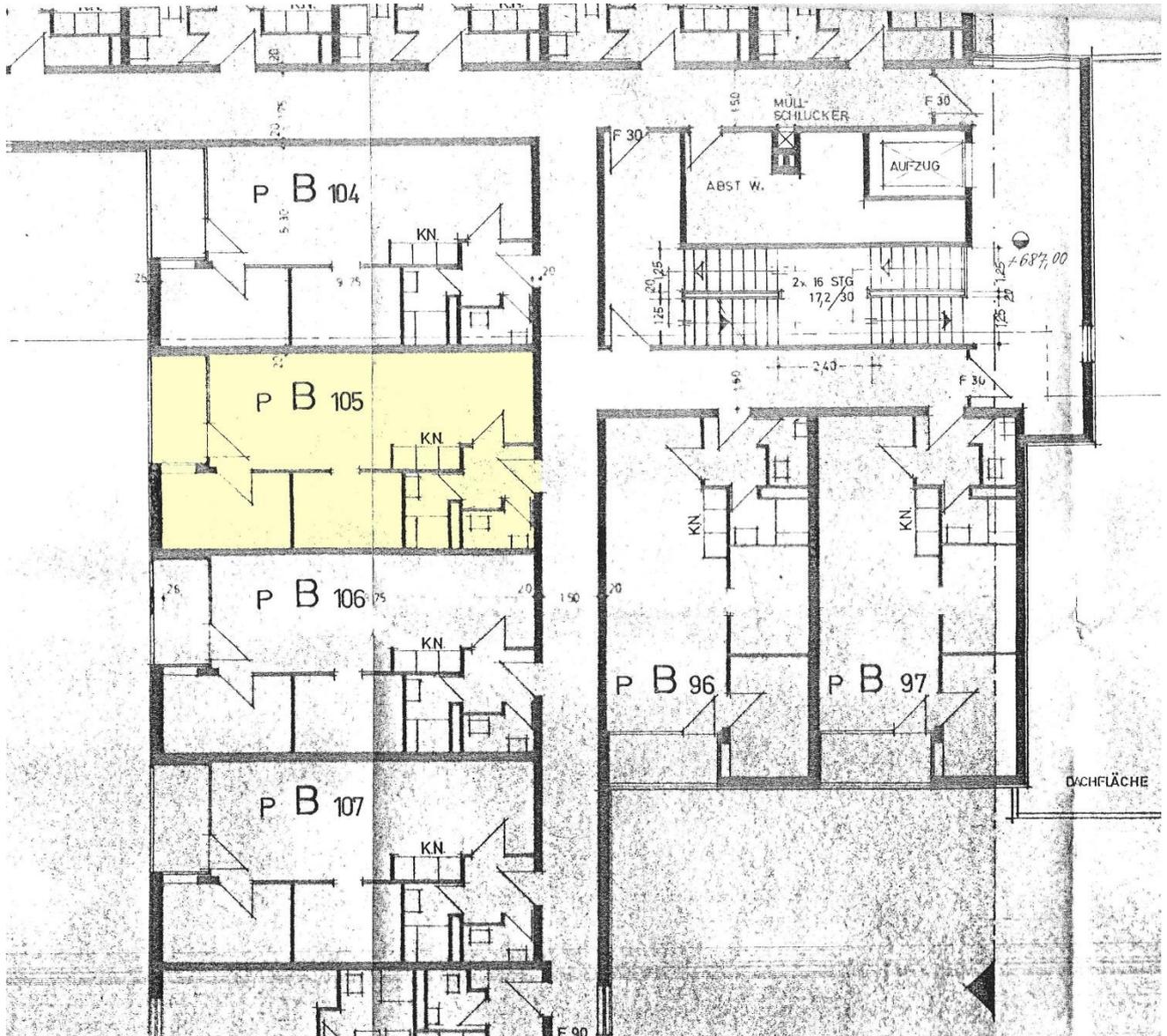


Anlage zur Wertermittlung

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 105, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5 in 94253 Bischofsmais



Auszug aus Teilungserklärung – Grundriss Wohnung P B 105

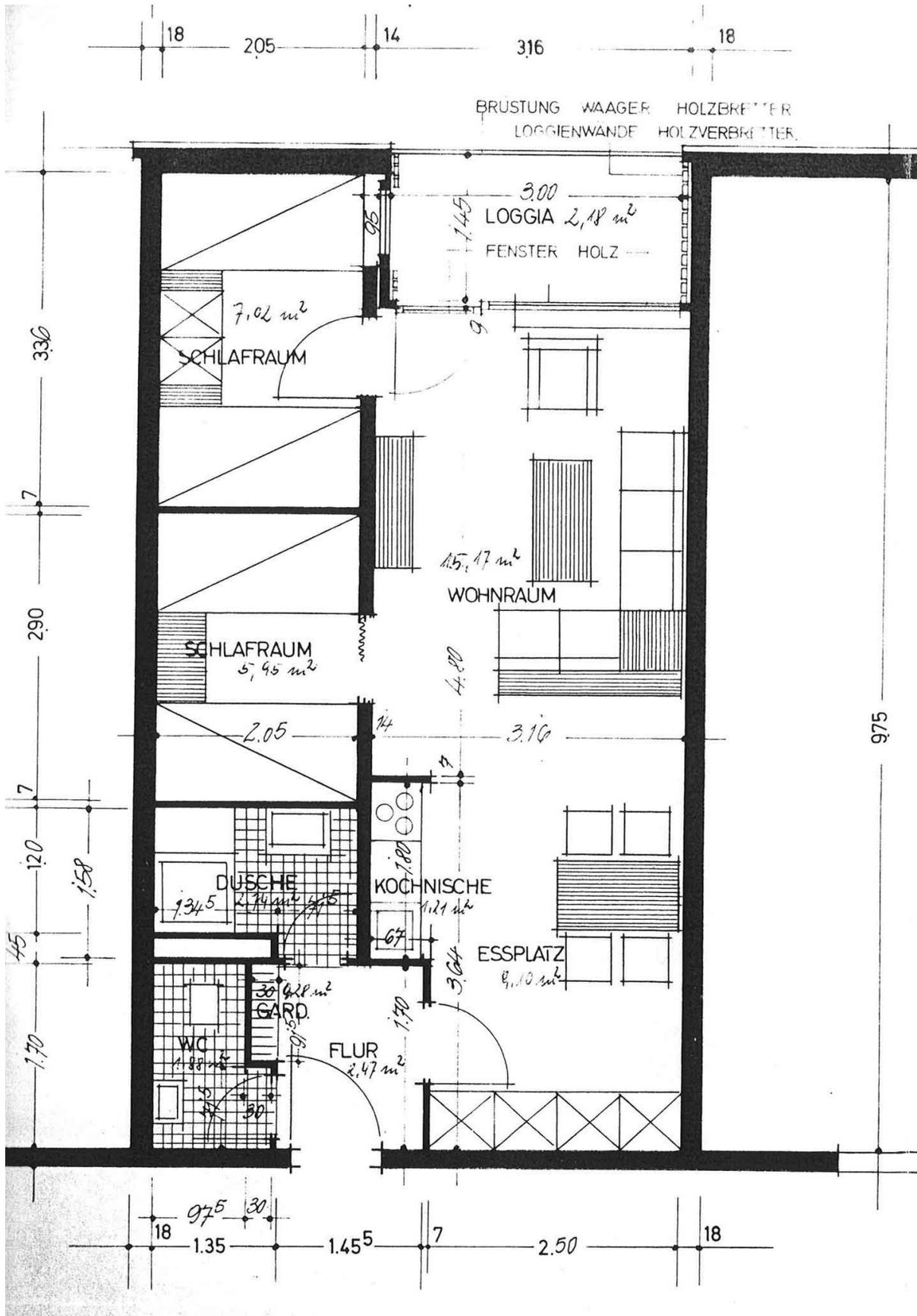


Anlage zur Wertermittlung

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



Auszug aus Teilungserklärung – Grundriss 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 105**, Ferienpark 1, 2, 3, 4, 5 in 94253 Bischofsmais



Fotos zu Appartement P B 105



Ferienpark Haus 4 „Osser“, Ansicht von Süden



Ferienpark Haus 4 „Osser“, Teilansicht Eingangsbereich