



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@swweber.de

Grundstück in:	94227 Lindberg Lehen 35a
Flurstück:	502
Gemarkung:	Lindberg
Bewertung:	1.5010/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Fl. Nr.502 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz TG55
Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf AZ.: 2 K 28/22
Wertermittlungstichtag:	20. Juni 2023
Ausfertigung:	4
Dieses Gutachten umfasst:	10 Seiten 7 Seiten Anlagen

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz TG55 **500,--€**

Regen, 14. Juli 2023

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.	Objektbeschreibung	3
2.1	Lagemerkmale	3
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	4
2.3	Erschließungszustand.....	4
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3.	Baubeschreibung	7
3.1	Beschreibung Gesamtanlage	7
3.2	Beschreibung Gemeinschaftseigentum.....	7
3.3	Beschreibung Sondereigentum.....	7
4.	Wertermittlung.....	8
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Beschreibung des Bewertungsmodells..	8
4.2	Gewähltes Verfahren	8
4.3	Wertableitung	8
4.4	Verkehrswert	9

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Amtsgericht Deggendorf, Abteilung für Vollstreckungssachen, Beschluss vom 28.04.2023

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 20.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 20.06.2023
Teilnehmer am Ortstermin: Geschäftsführer Hotel Ahornhof
Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:
Grundbuchblattabschrift vom 29.11.2022, Beschluss des Amtsgerichts Deggendorf

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

2. Objektbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Niederbayern
Kreis: Regen
Ort: Lindberg
Höhenlage: ca. 660 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:
Kreisstadt: Regen, 15 km
Landeshauptstadt: München, 160 km
Bundesstraße: B11 von Regen nach Bayer. Eisenstein in ca. 2 km Entfernung

Autobahnzufahrt:	A3 und A92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 16 km entfernt
Bahnhof:	Regen, ca. 15 km entfernt
Flughafen:	München, ca. 130 km entfernt Prag, ca. 213 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Die Hotelanlage „Ahornhof“ liegt am nördlichen Rand des Gemeindehauptortes Lindberg. Es handelt sich um eine Westhanglage mit schöner Fernsicht zum großen Arber. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1.000 m. Die Stadt Zwiesel liegt ca. 4 Kilometer entfernt.

Nachbarschaftsbebauung

Ein- und Zweifamilienhäuser nach Süden und Norden, nach Osten und Westen
keine Bebauung

Lagequalität

Die Lage für ein Hotel oder Ferienwohnungen im Bereich des Bewertungsobjektes ist exponiert und ruhig mit schöner Fernsicht.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 502 F = 25.190 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Hanglage nach Westen

2.2.3 Immissionen

Ruhige Wohnlage mit geringen Lärmimmissionen

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die Kreisstraße REG 10 ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Lindberg
Band 66, Blatt 2089 (Teileigentumsgrundbuch)

Grundbuchbeschreibung (auszugsweise):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

1,5010/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Flurstück 502 Lehen 35a, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche

Größe: 2 ha 51 a 90 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. T 55 bezeichnet;

Abt. II lfd. Nr. 1

An Flurstück 502:

Wasserleitungsrecht für Stadt Zwiesel

Abt. II lfd. Nr. 2

An Flurstück 502:

Bienenhauserrichtungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 520/6

Abt. II lfd. Nr. 3

Befristete Nutzungsbeschränkung (Wohnbeschränkung; Nutzung nur als fremdenverkehrsgewerblicher Beherbergungsbetrieb) für Freistaat Bayern

Abt. II lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 29.11.2022

Hinweis: Der zuvor aufgeführte Grundbuchbeschreibung wurde nur auszugsweise und nicht wörtlich wiedergegeben. Der vollständige und genaue Wortlaut ist dem amtlichen Grundbuchauszug zu entnehmen.

2.4.2 Teilungserklärung

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird durch die Teilungserklärung vom 09. Juni 1994 mit Nachtrag vom 03. Juli 1996 geregelt. In einem weiteren Nachtrag wurden die Miteigentumsanteile einer Teileigentumseinheit geändert. Die zu bewertende Einheit ist davon nicht betroffen.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Oberlindbergmühle Hotelanlage“. Die Fläche ist als Sondergebiet für Fremdenverkehr ausgewiesen.

2.4.4 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.

2.4.5 Zulässige Nutzung/Nutzungskonzept

Die Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze 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 für Fremdenverkehr dies nicht zulässt. Es wird bei der Bewertung von einer weiteren ausschließlichen Nutzungsmöglichkeit für Fremdenverkehrszwecke ausgegangen.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz war zum Wertermittlungstichtag nicht in das zentrale Verwaltungs- und Vermietungskonzept eingebunden.

2.4.6 Hausverwaltung

Als Hausverwaltung für die Wohnanlage ist bestellt:

MRP Consult Deutschland GmbH

Fasanenstraße 48

10719 Berlin

2.4.7 Hausgeld

Das Wohngeld für TG-Stellplatz 55 beträgt 65,00 €/Monat

2.4.8 Instandhaltungsrücklage

Die anteilige Instandhaltungsrücklage für TG 55 beträgt 187,93 €
(Stand 31.12.2021)

3. Baubeschreibung

3.1 Beschreibung Gesamtanlage

Die Gesamtanlage „Hotel Ahornhof“ besteht aus drei U-förmig angeordneten, dreigeschossigen Gebäudekomplexen mit insgesamt ca. 150 Hotelappartements, ca. 50 Tiefgaragenstellplätzen und ca. 30 Kfz-Stellplätzen im Freien. In die Anlage integriert sind Verwaltung, Hotelbetrieb, Restaurant und Schwimmhalle mit angegliederten Wellnessbereichen.

3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Gebäude:

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, 36,5 cm dick, Tiefgarage Stahlbetonwände
Außenputz:	Strukturputz, Dachgeschoss außen mit Holz verschalt
Decken:	Stahlbetondecken
Böden:	Plattenbelag im Treppenhaus und Eingangshalle, Teppichbelag in den Fluren, Estrichboden in Tiefgarage
Tragwerk d. Daches:	Satteldach mit Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Plattenbelag und Metallgeländer, Aufzugsanlage
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen aus Blech
Türen:	Hauseingangstüre als Metall-Glas-Element
Beheizung:	Warmwasser-Zentralheizung mit Ölfeuerung
Sonst. techn. Anlagen:	Personenaufzug

Baumängel, Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)

Holzverkleidungen im Außenbereich und Balkongeländer teilweise verwittert

Außenanlagen

Parkplätze, Zugangsbereich und Terrassenbereiche mit Betonplatten befestigt, Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Kanal

3.3 Beschreibung Sondereigentum

Art

Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss des Hotelgebäudes mit ebenerdiger Zufahrt

Baujahr

Ca. 1994

Nutzfläche (gem. Teilungserklärung)

5,00 m x 2,30 m = 11,50 m²

Baumängel, Bauschäden (Appartement)

keine

4. Wertermittlung

4.1 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.

4.2 Gewähltes Verfahren

Für die Wertermittlung von Tiefgargenstellplätzen können in der Regel das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren herangezogen werden. Da für beide Verfahren erforderliche Grundlagen nicht vorliegen, leite ich den Verkehrswert nachfolgend auch auf Basis eigener Erfahrungswerte ab.

4.3 Wertableitung

4.3.1 Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen führt eine Kaufpreissammlung, in der alle Immobilienverkäufe verzeichnet sind. Eine entsprechende Auskunft habe ich für die Jahre 2019 bis 2023 angefragt. Innerhalb dieses Zeitraums wurde im Hotel „Ahornhof“ kein Tiefgaragenstellplatz verkauft, so dass keine unmittelbaren Vergleichspreise vorliegen. Auch für ähnliche Hotelanlagen im näheren Umfeld liegen keine Vergleichszahlen vor. Die Ableitung eines Vergleichswertes ist daher nicht möglich.

4.3.2 Ertragsbetrachtungen

Gemäß Auskunft des Verwalters gibt es für die Hotelanlage kein zentrales Verwaltungs- und Vermietungskonzept. Jeder Eigentümer eines Appartements oder Tiefgaragenstellplatzes muss die fremdenverkehrsgewerbliche Vermietung selbst organisieren. Belastbare Zahlen über Belegungsdauern liegen nicht vor. Die Mietpreise für übliche TG-Stellplätze innerhalb der Anlage betragen gemäß Auskunft des Hotelbetreibers in der Regel ca. 4,00 € pro Belegungstag. Im Vergleich mit ähnlich strukturierten Objekten kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Vermietung an wechselnde Gäste maximal das zu entrichtende Hausgeld erwirtschaftet werden kann. Für einen Eigentümer bleibt damit letztendlich der geldwerte Vorteil bei einer zusätzlichen Eigennutzung. Auch dieser ist nicht objektiv ermittelbar. Bei dem zu bewertenden Stellplatz liegt zudem die Besonderheit vor, dass er nur sehr eingeschränkt nutzbar ist. Er liegt in der Einfahrtszone der Tiefgarage, welche insgesamt eine Durchfahrtsbreite von 5,00 m aufweist. Innerhalb dieser Einfahrt ist der Stellplatz im Aufteilungsplan mit einer Breite von ca. 2,30 m definiert und grenzt auf dessen Gesamtlänge direkt an die Außenwand aus Beton. Eine wirtschaftliche Nutzung ist nicht möglich, allenfalls für kleinere PKW's, welche wiederum unmittelbar an der Begrenzungswand platziert werden müssten. Zudem ergibt sich ein Gefahrenpotenzial für ein- und ausfahrende Fahrzeuge.

4.4 Verkehrswert

Weder Vergleichswertverfahren noch Ertragswertverfahren führen im vorliegenden Bewertungsfall zu einem belastbaren Ergebnis. Die Bewertung erfolgt daher nach sachverständigem Ermessen. Da aus der Ertragsbetrachtung kein substantieller Wert ermittelbar ist und zudem die Nutzbarkeit aufgrund der Lage im Einfahrtbereich der Tiefgarage eingeschränkt ist, erachte ich lediglich einen geringen Wert als marktgerecht.

Der Verkehrswert für den 1.5010/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 502 der Gemarkung Lindberg, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz T 55 in der Hotelanlage „Ahornhof“ ergibt sich bei freier Schätzung mit

500,-- €

(in Worten: fünfhundert 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.

Regen, 14. Juli 2023

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	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5	Auszug aus Teilungserklärung-Grundriss
Anlage 6-7	Fotos

Anlage zur Wertermittlung

1.5010/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 502, Gem. Lindberg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz TG 55, Lehen 35a, 94227 Lindberg

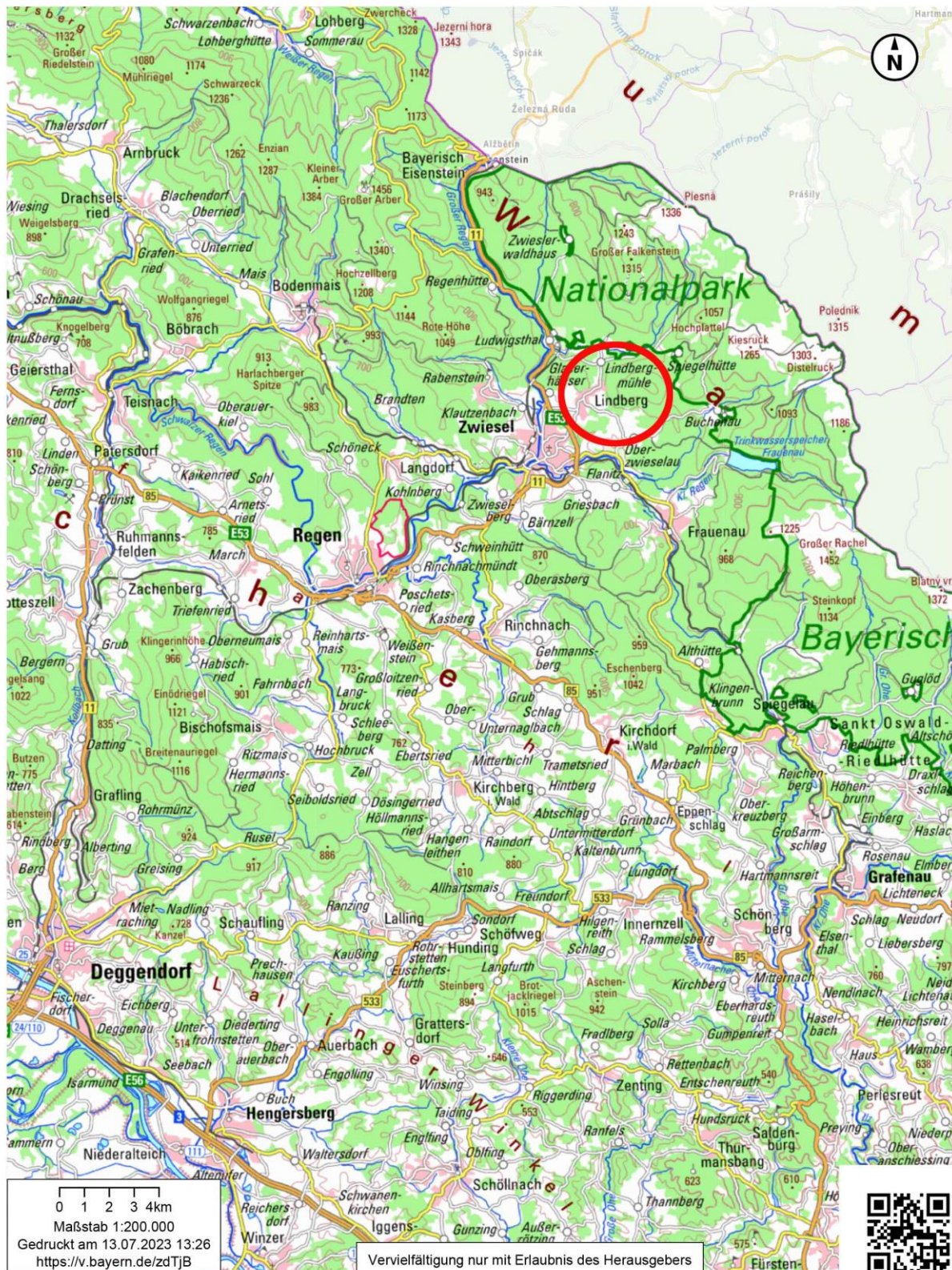


Überlandplan (Auszug aus dem BayernAtlas)



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage zur Wertermittlung

1.5010/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 502, Gem. Lindberg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz TG 55, Lehen 35a, 94227 Lindberg

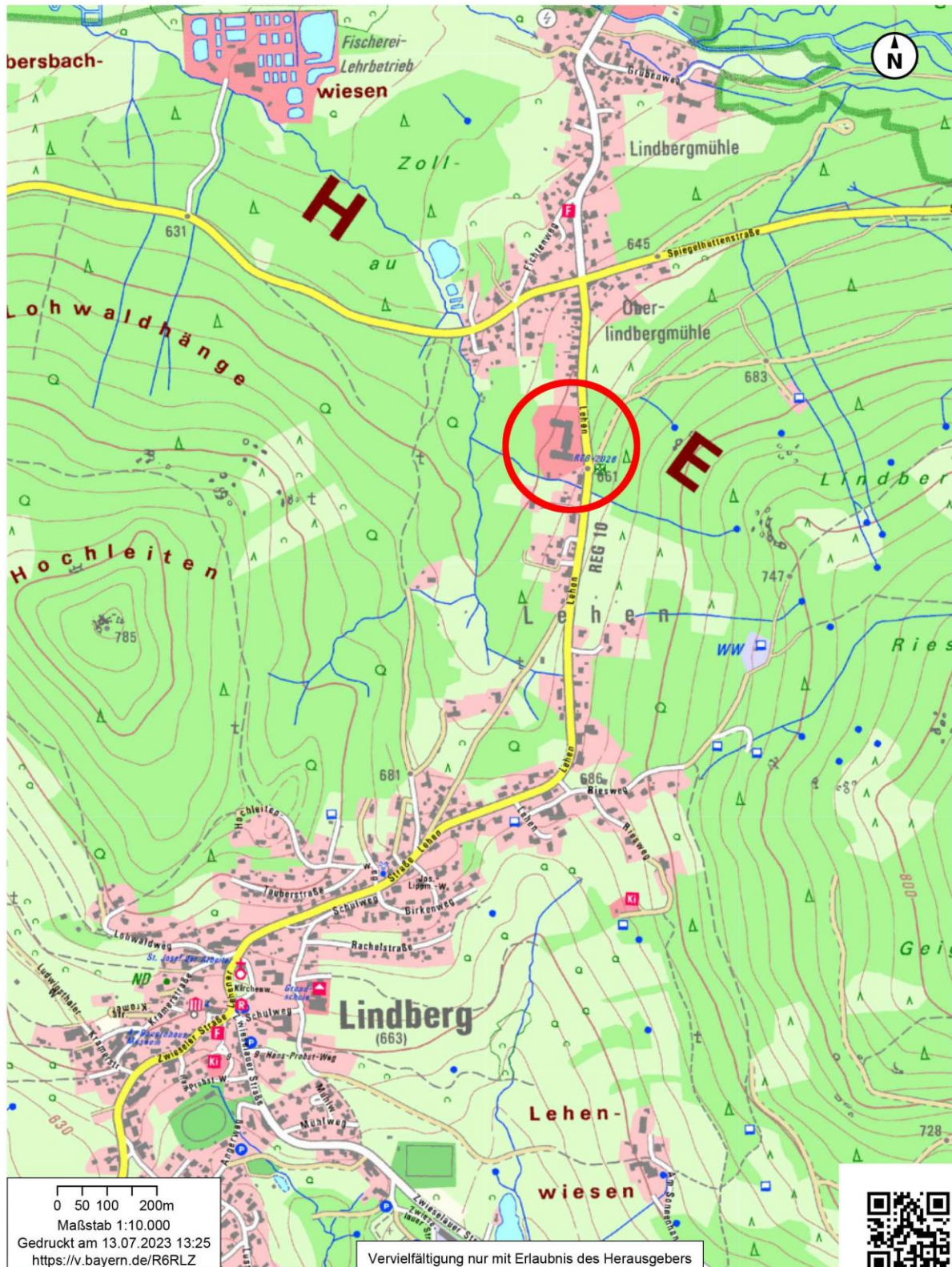


Ortsplan (Auszug aus dem BayernAtlas)



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



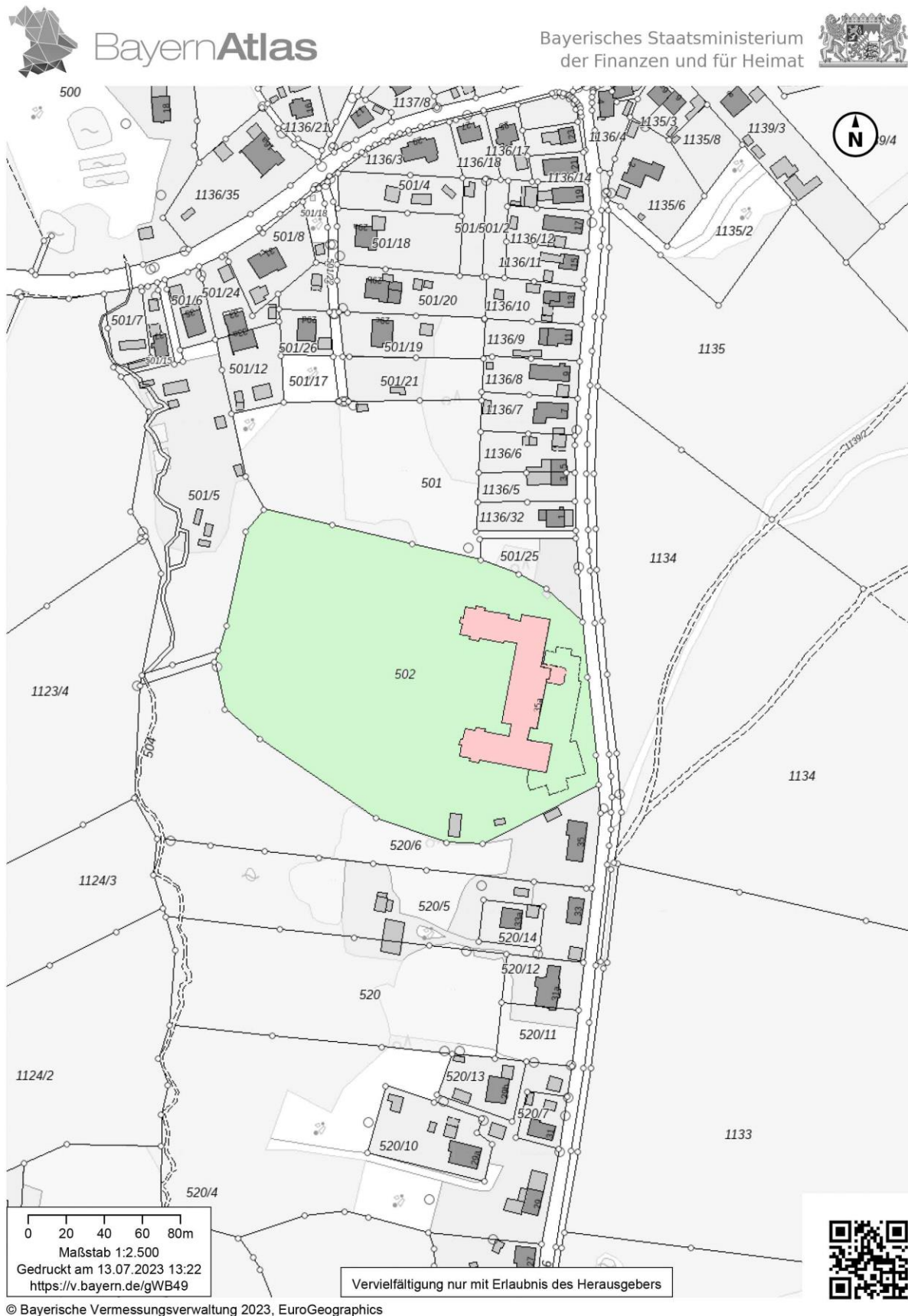
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Anlage zur Wertermittlung

1.5010/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 502, Gem. Lindberg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz TG 55, Lehen 35a, 94227 Lindberg



Lageplan M. ca. 1:2500 (Auszug aus dem BayernAtlas)



Anlage zur Wertermittlung

1.5010/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 502, Gem. Lindberg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz TG 55, Lehen 35a, 94227 Lindberg



Luftbild (Auszug aus dem BayernAtlas)



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



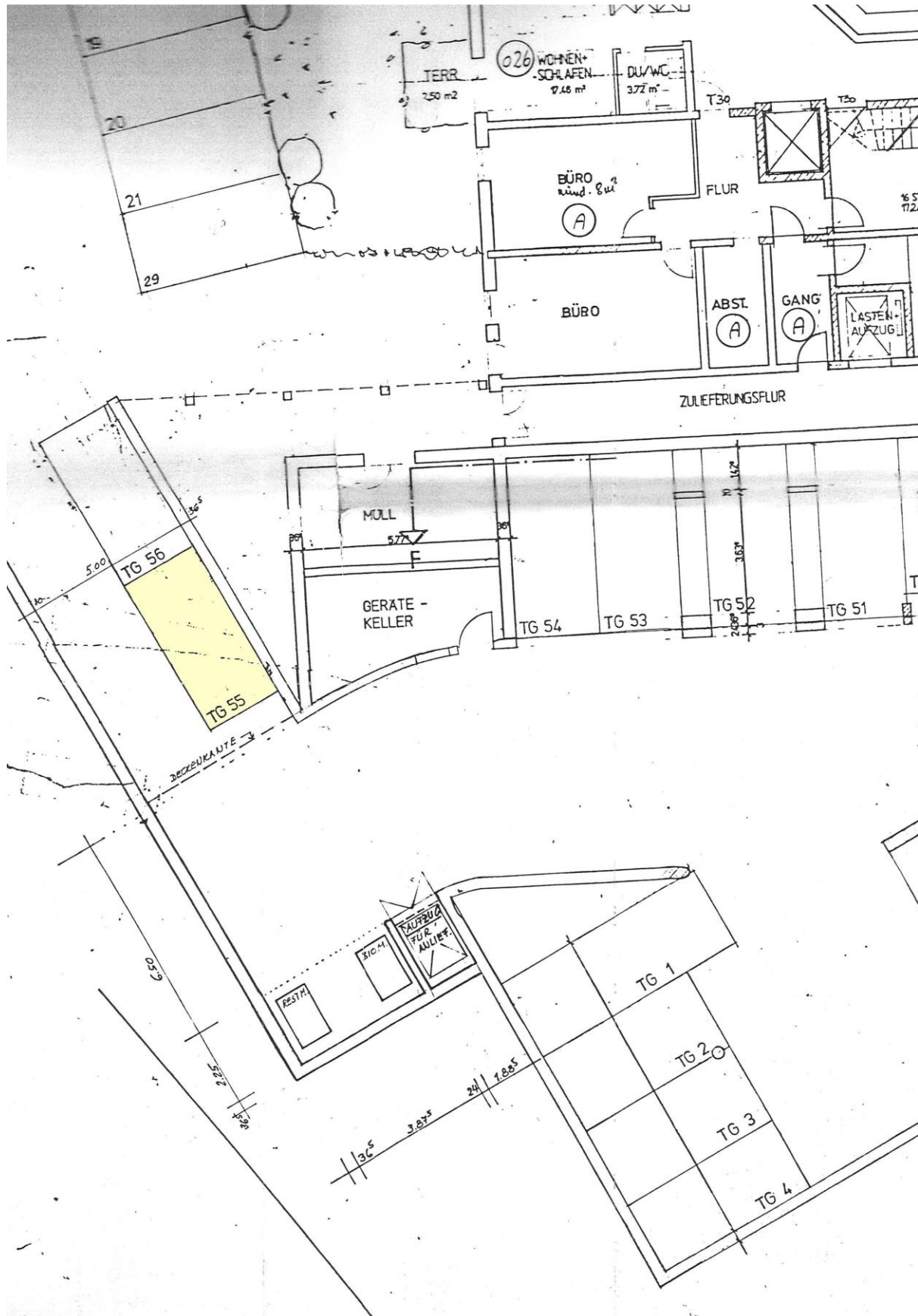
0 10 20 30 40m
Maßstab 1:1.250
Gedruckt am 13.07.2023 13:23
<https://v.bayern.de/CTtkj>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics



Auszug aus Teilungserklärung – Grundriss Tiefgaragenstellplatz TG 55





Fotos



Hotel Ahornhof, Haupteingang



Hotel Ahornhof, Zufahrt Tiefgarage



Fotos

Tiefgaragenstellplatz TG 55



Hotel Ahornhof, Einfahrt Tiefgarage



Hotel Ahornhof, Einfahrt Tiefgarage