Wertermittlung bebauter Grundstücke

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

nach äußerem Anschein



Grundstück in:	**94256 Drachselsried** **Leitenfeld 11**
Flurstücke:	1122 und 884/15
Gemarkung:	Drachselsried
Bewertung:	16,744/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Fl. Nr.1122 und 884/15 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen U.08 und dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz U.08
Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf **AZ.: 2 K 50/25**
Wertermittlungsstichtag:	24. Juli 2026
Ausfertigung:	3
Dieses Gutachten umfasst:	15 Seiten 11 Seiten Anlagen
Verkehrswert	**9.000,-- €** inkl. Inventar

Regen, 04. August 2026

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

dipl. ing. (fh)
max weber

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

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

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 ... 4

2.1 Lagemerkmale ... 4
2.2 Beschaffenheitsmerkmale ... 5
2.3 Erschließungszustand ... 5

3. Allgemeine rechtliche Gegebenheiten ... 6

4. Beschreibung der baulichen Anlagen ... 7

4.1 Beschreibung Gesamtanlage ... 7
4.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum ... 7
4.3 Beschreibung des Sondereigentums ... 8

5. Grundlagen der Verkehrswertermittlung ... 9

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Beschreibung Bewertungsmodell ... 9
5.2 Gewähltes Verfahren ... 10

6. Ertragswertermittlung ... 11

6.1 Begriffserläuterungen ... 11
6.2 Jährlicher Rohertrag ... 12
6.3 Ertragswert ... 13

7. Verkehrswert ... 14

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich, mit Beschluss vom 26.03.2026 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für die Räume U.08 in 94256 Drachselsried, Leitenfeld 11.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	24.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	24.07.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Hotelleiterin, Sachverständiger

Das Sondereigentum U.08 war zum Besichtigungszeitpunkt nicht zugänglich. Die Bewertung der Innenausstattung erfolgt daher nach dem äußeren Anschein.

Von der Hotelleitung wurde aber der Zugang zu einem benachbarten Appartement mit vergleichbarer Ausstattung ermöglicht, welches als Vergleich herangezogen wurde.

Eine Besichtigung aller Flächen im Gemeinschaftseigentum war möglich.

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

<u>Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:</u>

- Grundbuchblattabschrift vom 23.12.2025
- Beschluss des Amtsgerichts Deggendorf
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan M. 1:1.000

<u>Eigene Recherchen:</u>

- 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:	Unterried
Höhenlage:	ca. 535 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Regen, 20 km
Landeshauptstadt:	München, 180 km
Bundesstraße:	B 85 von Passau nach Cham in ca. 15 km Entfernung
Autobahnzufahrt:	A3 und A92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 36 km entfernt
Bahnhof:	Regen, ca. 20 km entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 150 km entfernt Prag, ca. 185 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Hotel grenzt an bestehende Wohnbebauung zwischen den Ortschaften Unterried und Frathau an. Es handelt sich um eine ruhige Alleinlage mit schöner Fernsicht. Die Entfernung zum Gemeindehauptort Drachselsried beträgt ca. 2,5 Kilometer.

Nachbarschaftsbebauung

Hotelanlage in Ortsrandlage, zweigeschossige Wohnbebauung nach Osten, sonst umliegend Wald- und Grünflächen

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 1122	F = 4.601 m²
Flurstück 884/15	F = 235 m²
Gesamtgrundstück	F = 4.836 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Hanglage nach Süden

2.2.3 Immissionen

Ruhige Wohnlage mit geringen Lärmimmissionen

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird durch die Stichstraße „Leitenfeld“, 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 21.10.1992 mit Nachträgen vom 10.12.1992 und 19.12.1994 geregelt. Das Appartement entspricht in seiner Ausführung der Darstellung im Aufteilungsplan.

3.1.2 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. §35 BauGB.

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 Appartements können nur für Fremdenverkehrszwecke genutzt bzw. vermietet werden. Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem Appartement um Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Eine Dauervermietung für private Wohnzwecke ist nicht möglich. Die Ferienanlage ist an einen Betreiber verpachtet und wird von diesem betrieben.

Lediglich das zu bewertende Appartement ist nicht Bestandteil dieses Betreiberkonzepts.

3.1.5 Hausverwaltung

Als Hausverwaltung für die Wohnanlage ist bestellt:

Baumann Verwaltungs-GmbH
Forchheimer Straße 19
91083 Baiersdorf

3.1.6 Hausgeld

Von der Hausverwaltung wurde keine Angabe über die Höhe des Hausgeldes mitgeteilt. Gemäß den Angaben der Betreiber befinden sich alle weiteren Eigentumseinheiten innerhalb der Anlage im Eigentum einer Rechtsperson, so dass keine Hausgeldkalkulation im herkömmlichen Sinn erfolgt.

3.1.7 Instandhaltungsrücklage

Von der Hausverwaltung wurde keine Angabe über die Höhe der Instandhaltungsrücklage gemacht.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Beschreibung Gesamtanlage

Die Gesamtanlage „Landhotel Margeritenhof“ ist ein Hotel mit 33 Zimmern und einem angegliederten Bettenhaus mit weiteren ca. 30 Zimmern. In die Anlage integriert sind Verwaltung, Hotelbetrieb, Restaurant mit ca. 170 Sitzplätzen und Schwimmbad mit angegliedertem kleineren Wellness- und Freizeitbereich. Bei den Hotelzimmern handelt es sich überwiegend um Doppelzimmer.

4.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	Rieselputz, DG senkrecht mit Holz verschalt
Decken:	Stahlbetondecken
Böden:	Plattenbelag im Treppenhaus, Teppichböden in den Fluren
Tragwerk d. Daches:	Satteldächer als Pfetten Dachstuhl um einen Hof gruppiert
Dachhaut:	Betonsteindeckung auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Personenaufzug
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung,
Türen:	Hauseingangstüre als Holz-Glas-Element,
Beheizung:	Warmwasser-Zentralheizung mit Ölfeuerung

Außenanlagen
Zugangsbereich und Wegeführung innerhalb des Grundstücks mit Betonpflaster befestigt, Teilflächen mit Granit-Kleinsteinpflaster befestigt, Fahrspuren für Kfz asphaltiert, Kfz-Stellplätze teilw. mit Betonpflaster, Rasengitterseinen oder Asphalt befestigt, begrünte Freiflächen. Der als sondernutzungsrecht zugeordnete Kfz-Stellplatz U.08 ist asphaltiert.

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 mir nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß den örtlichen Feststellungen und der baujahrgemäßen Ausführung ist von einem durchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Es ist ferner anzunehmen, dass der energetische Standard der Hotelanlage den zum Bewertungsstichtag üblichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung nicht umfassend gerecht wird.

Baumängel, Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)
keine

4.3 Beschreibung des Sondereigentums

Art
Einzimmerappartement U.08 mit Dusche/WC und Vorraum

Lage
Im Untergeschoss des Hauptgebäudes, Orientierung nach Süden

Baujahr
ca. 1986

Nutzung
Hotelappartement

Wohnfläche (gem. Teilungserklärung)
24,47 m², kein Balkon

Ausstattung Wohnung (gem. Beschreibung Hotelleitung)

Böden:	Teppichboden im Wohn-/Schlafraum, Dusche mit Plattenbelag
Wandbehandlung:	Putzflächen mit Anstrich
Türen:	glatte Röhrenspantüren, furniert, mit Umfassungszargen
Decken:	Stahlbetondecke, unterseitig verputzt
Sanitäre Ausstattung:	Nasszelle gefliest, Dusche mit Duschabtrennung, Waschbecken, WC
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung, Leitungen unter Putz verlegt.
Beheizung:	Stahlradiatoren

Baumängel, Bauschäden (Appartement)
Teppichboden mit Abnutzungserscheinungen

Grundrisslösung
Einfache Raumaufteilung, Appartement für zeitgemäße Anforderungen zu klein

Bewegliche Gegenstände/Zubehör
Das Appartement ist entsprechend seiner Zweckbestimmung möbliert.

Nachfolgend aufgeführte Gegenstände befinden sich gemäß Auskunft der Hotelleitung in der Wohnung:

<u>Wohn-/Schlafraum:</u>
Doppelbett mit Nachttischen, Beistelltisch mit 2 Stühlen mit Sitzpolster, Polstercouch, Farbfernseher mit Fernbedienung, Schreibablage

<u>Eingang:</u>
Einbaugarderobe mit Kleiderschrank,

Alle Möbel aus furnierten Holzwerkstoffen, teilw. Massivholz und einfache Ausführung. Es handelt sich gemäß Auskunft der Hotelleitung noch um die ursprüngliche Ausstattung. Ein wirtschaftlicher Wert hierfür ist nicht mehr gegeben.

5. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Beschreibung Bewertungsmodell

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.

Sachwertverfahren:

Mit dem Sachwertverfahren werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Die Wertermittlung nach dem Sachwert basiert hierbei auf dem Gedanken, dass der Wert eines Gebäudes aus den Herstellungskosten abgeleitet wird.

Ertragswertverfahren:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines bebauten Grundstücks üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreismechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken in diesem Bewertungsmodell insbesondere Einflussgrößen wie Liegenschaftszinssatz, Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten.

Vergleichswertverfahren:

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender zeitnaher Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten Kaufpreise bekannt. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

a) eine hinreichende Anzahl realisierter Kaufpreise aus vergleichbaren Lagen und
b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
c) geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und Umrechnungskoeffizienten (z.B. Indexreihen) für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart gegeben sind.

5.2 Gewähltes Verfahren

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses waren keine zeitnahen Kaufpreise für Appartements in dem Gebäude vorhanden, so dass ein direkter Preisvergleich nicht möglich ist.

Von der Hausverwaltung wurde mir ein Verkauf eines vergleichbaren Appartements im Jahr 1919 mitgeteilt. Der Kaufpreis betrug 7.000,-- € einschl. Inventar und Miteigentumsanteil am sog. „Nassbereich“ (Teileigentumseinheit B).

Da aus nur einem weit zurückliegenden Kaufpreis kein Vergleichswert abgeleitet werden kann, führe ich als Bewertungsgrundlage ein Ertragswertverfahren (Pachtwertverfahren) durch. Die Eigentumseinheit kann als Hotelappartement nur fremdenverkehrsgewerblich genutzt werden. Ein potentieller Käufer wird sich bei einem Erwerb vorrangig an der erzielbaren Rendite orientieren.
In diesem Fall bietet das Ertragswertverfahren einen geeigneten Ansatz.

Der Verkehrswert wird unter Würdigung der vorliegenden Umstände aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgleitet.

6. Ertragswertermittlung

6.1 Begriffserläuterungen

Rohertrag (§ 18 ImmoWertV)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den marktüblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

- Verwaltungskosten
  Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, der Aufsicht und der Prüfung des Jahresabschlusses.

- Mietausfallwagnis
  Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

- Betriebskosten
  Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

- Instandhaltungskosten
  Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Ertragswert (§ 17 ImmoWertV):
Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entsprechen.

Restnutzungsdauer:
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes abhängig.

Liegenschaftszinssatz:
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln.

6.2 Jährlicher Rohertrag

In der Praxis hat sich zur Ermittlung des Ertragswertes von Fremdenverkehrsimmobilien die Pachtwertmethode weitgehend durchgesetzt. Ausgangsbasis sollen dabei tatsächliche oder mögliche Einnahmen aus einem Pachtverhältnis sein. Zunächst wird ein durchschnittlicher, nachhaltig erzielbarer Jahresumsatz bei Vermietung als Ferienappartement ermittelt.

Dieser Jahresumsatz ist dann die Basis zur Ableitung eines marktgerechten prozentualen Pachtertrages für das Appartement. Dabei ist zu beachten, dass die Höhe eines zu erzielenden Umsatzes insbesondere auch von den Fähigkeiten des jeweiligen Betreibers abhängig ist.

Da keine Gewinn- bzw. Verlustermittlungen, bezogen auf die Einzelappartements vorliegen, wird der Rohertrag mit Hilfe von durchschnittlichen Belegungszahlen, bestehenden Preislisten und Erfahrungswerten ermittelt.

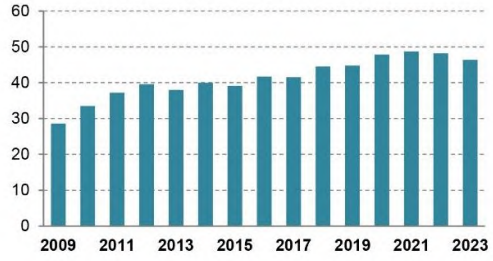
Auslastung der Bettenkapazität:
Das Bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht für jede Gemeinde jährlich Auswertungen über die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten im Prozent:

Gemeinde Drachselsried:

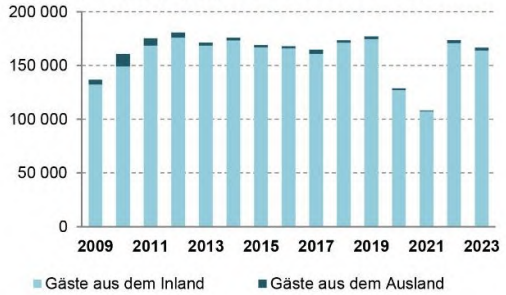
27. Tourismus seit 2018

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beherbergungsbetriebe mit zehn[1] oder mehr Gästebetten[2]						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	34	35	31	31	27	27
Angebotene Gästebetten im Juni	1 091	1 125	1 029	1 048	1 014	1 014
Gästeankünfte	40 859	42 476	27 875	23 189	41 335	40 232
davon von Gästen aus dem Inland	40 334	41 877	27 546	22 977	40 673	39 540
von Gästen aus dem Ausland	525	599	329	212	662	692
Gästeübernachtungen	173 644	177 093	128 732	108 306	173 724	166 681
davon von Gästen aus dem Inland	171 307	174 372	127 214	107 271	170 771	163 904
von Gästen aus dem Ausland	2 337	2 721	1 518	1 035	2 953	2 777
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	*4,2*	*4,2*	*4,6*	*4,7*	*4,2*	*4,1*
hiervon von Gästen aus dem Inland	*4,2*	*4,2*	*4,6*	*4,7*	*4,2*	*4,1*
von Gästen aus dem Ausland	*4,5*	*4,5*	*4,6*	*4,9*	*4,5*	*4,0*
Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden[3][4][5]						
Gästeankünfte	1 873	1 918	1 683	1 879	2 872	2 893
Gästeübernachtungen	12 262	11 209	10 447	11 427	16 351	15 649
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	*6,5*	*5,8*	*6,2*	*6,1*	*5,7*	*5,4*

Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Prozent



Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland in Betrieben mit neun oder mehr Gästebetten[1][2]



[1] Bis einschließlich 2010 Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten und Campingplätze mit drei oder mehr Stellplätzen.
[2] Ab 2006 einschließlich Campingplätze. - [3] Einschließlich Privatquartiere.
[4] Mineral- und Moorbäder, Heilklimatische Kurorte, Kneippheilbäder, Kneippkurorte, Luftkurorte und Erholungsorte.
[5] Meldungen vereinzelter, nicht prädikatisierter Gemeinden werden ab 2017 ebenfalls ausgewiesen.

(Auszug aus Bayer. Landesamt für Statistik)

Das Bewertungsobjekt befindet sich nahe dem Gemeindehauptort Drachselsried in attraktiver Alleinlage. Die Gemeinde verzeichnet insgesamt gute Auslastungen, bezogen auf die Region. Die ausgewerteten Daten beziehen sich jedoch auf alle touristischen Angebote einschließlich Ferienwohnungen und Pensionen.

Der Hotelbetrieb erreicht trotz des einfacherem Ausstattungsstandards tatsächlich weit höhere Belegungsdauern, welche jedoch dem speziellen Betreiberangebot mit „All inklusive"- Pauschalangeboten geschuldet sind. Das Teileigentum ist aber nicht Bestandteil dieses Betreiberkonzepts, es kann demnach nicht als Beurteilungsgrundlage dienen. Vielmehr muss der Eigentümer des Appartements die Vermietung eigenverantwortlich organisieren.

In vergleichbaren Hotelanlagen wird eine durchschnittliche Bettenauslastung von ca. 40 % bis 50 % erreicht. Der mittlere Ansatz wird der weiteren Berechnung zugrunde gelegt.

Angenommene Belegungstage demnach:
365 Tage x 0,45 = ca. 164 Tage/Jahr

Erzielbare Preise für Übernachtung (netto):
Übernachtung in Ein-Zimmer-Appartement für 2 Personen:
Durchschnittspreis: ca. 60,-- € pro Tag (ohne Frühstück, ohne MwSt.)

Umsatz aus Übernachtung pro Jahr (netto):		
Ferienwohnung: 164 Tage x 60,-- €/Tag	=	9.840,-- €/Jahr
Nachhaltig erzielbarer Pachtzins (Umsatzpacht) pro Jahr (netto):		
ca. 20 % aus 9.840,-- € Jahresumsatz	=	1.968,-- €/Jahr

6.3 Ertragswert

Jahresrohertrag	=	1.968,00 €
Abzgl. Bewirtschaftungskosten, ca. 20 %	=	-394,00 €
Jährlicher Reinertrag	=	1.574,00 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen: 10 Jahre
Liegenschaftszins: 8,0 %
Barwertfaktor: 6,71

Vorläufiger Ertragswert:		
6,71 x 1.574,00 €	=	10.562,00 €

Anpassung an die Marktlage

In der Regel führt der Ertragswert direkt zum Verkehrswert, weil die Markteinflüsse im Zuge des Verfahrens durch den Ansatz entsprechender Mieterwartungen, Liegenschafszinssätze und Bewirtschaftungskosten bereits berücksichtigt wurden. Bei dem Appartement ist allerdings zusätzlich zu berücksichtigen, dass es sich als „Einzeleigentum" innerhalb einer Hotelenalge mit speziellem Betreibersystem befindet. Für eine sinnvolle Bewirtschaftung ist der Eigentümer an eine Einbindung in den sonstigen Hotelbetrieb angewiesen, was entsprechend abzustimmen und zu verhandeln wäre.

Zudem wurde das Appartement bisher noch nicht modernisiert, was mit einem Investitionsrisiko verbunden ist.

Diese Umstände dürfte ein möglicher Erwerber mit einem zusätzlichen Wertabschlag berücksichtigen. Diesen erachte ich in einer Höhe von 15 % (Faktor 0,85), bezogen auf den vorläufigen Ertragswert als angemessen.

Dies führt zu einem Ertragswert von:

10.562,-- € x 0,85	=	8.978-- €
	rd.	**9.000,-- €**

Der Ertragswert entspricht bei einer Wohnfläche von 24,47 m² einem m²-Wert von ca. 368,-- €.

7. Verkehrswert

Bei der zuvor beschriebenen Eigentumseinheit handelt es sich um ein Einzimmerappartement innerhalb der Hotelanlage „Hotel Margeritenhof“ in Alleinlage nahe dem Gemeindehauptort Drachselsried.

Als Basis der Wertermittlung wurde aufgrund fehlender Vergleichspreise das Ertragswertverfahren (hier Pachtwertverfahren) durchgeführt. Aufgrund der besonderen Umstände weist das Bewertungsverfahren hohe Unbestimmtheiten auf. Der Ertragswert konnte aufgrund fehlender Umsatzzahlen und sonstiger objektspezifischer Grundlagen nur überschlägig auf Basis von allgemeinen Durchschnittswerten für ähnliche Hotelobjekte ermittelt werden.

Verkehrswert, unbelastet
16,744/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 1122 und 884/15 der Gemarkung Drachselsried, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. U.08 bezeichnet, einschließlich Zubehör und dem Sondernutzungsrecht an dem zugeordneten Stellplatz U.08

9.000,-- €
(in Worten: neuntausend Euro)

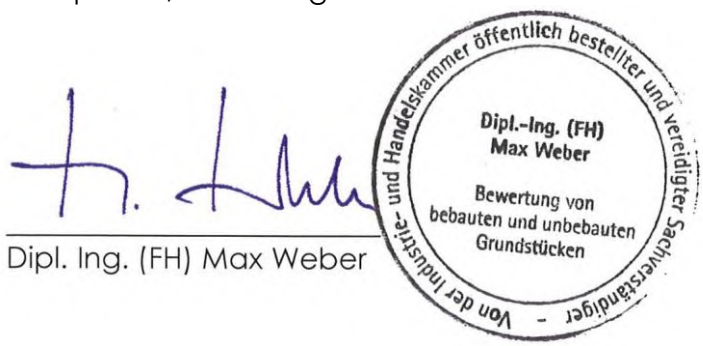
Definition des Verkehrswertes
Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks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

Regen, 04. August 2026

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 5-8	Auszug aus Teilungserklärung
Anlage 9-11	Fotos