



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)
nach dem äußeren Anschein



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

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel.: 09928 -1665
max.weber@svweber.de

Grundstück in:	94078 Freyung Geyersberg 40
Flurstück:	506/6 und 506/16
Gemarkung:	Ort
Bewertung:	38,433/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr.506/6 und 506/16 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 144
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94030 Passau AZ.: 803 K 5/21
Wertermittlungstichtag:	01.August 2022
Ausfertigung:	5
Dieses Gutachten umfasst:	15 Seiten 14 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	24.000,-- €

Eppenschlag, 12. September 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
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Beschreibung Gesamtanlage	9
3.2	Beschreibung Gemeinschaftseigentum.....	9
3.3	Beschreibung des Sondereigentums	10
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)	11
4.2	Gewähltes Verfahren.....	12
5.	Vergleichswertermittlung.....	13
5.1	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	13
5.2	Bereinigung der Vergleichspreise	13
5.3	Vergleichswert	14
6.	Verkehrswert.....	14

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 03.05.2022 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 144 in 94078 Freyung, Geyersberg 40.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungsstichtag: 01.08.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag: 01.08.2022

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 01.08.2022
Teilnehmer am Ortstermin: Hausmeister,
Sachverständiger

Eine Innenbesichtigung des Apartments wurde nicht ermöglicht.
Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 12.02.2021
- Liegenschaftskatastrerauszug
- Lageplan M 1:2000
- Schreiben der Stadt bezüglich der Bebauung
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Auskunft Hausverwaltung
- Planunterlagen und Teilungserklärung von der Hausverwaltung

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

1.7.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.

1.7.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Ort:	Stadt Freyung
Höhenlage:	ca. 640 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Freyung, ca. 3 km entfernt
Landeshauptstadt:	München, ca. 210 km entfernt
Bundesstraße:	B 12 von Passau nach Philippsreut in unmittelbarer Nähe
Autobahnzufahrt:	A3/92, Anschlussstelle Passau mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 40 km entfernt
Bahnhof:	Im Stadtbereich von Freyung
Flughafen:	Erding, ca. 180 km entfernt Prag, ca. 185 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Die zu bewertende Wohnung liegt südlich der Kreisstadt Freyung im Ortsbereich Geyersberg. Es handelt sich um eine exponierte Lage mit schöner Fernsicht. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km.

Infrastruktur

Bei der Stadt Freyung handelt es sich um ein Mittelzentrum mit ca. 7.200 Einwohnern. Mit ca. 220.000 Übernachtungen pro Jahr stellt der Fremdenverkehr einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Stadt dar.

Ein hoher Freizeitwert ist insbesondere durch die Lage am Nationalpark gegeben. Weitere Freizeiteinrichtungen wie Freibad, Hallenbad, Skilift und beleuchtete Langlaufloipe runden das Angebot ab. Die Stadt verfügt über 3 Kindergärten, Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Montessori-Schule verschiedene Berufsfachschulen und eine Außenstelle der Fachhochschule Deggendorf.

Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Allgemeinärzte und Fachärzte, sowie das Kreiskrankenhaus zur Verfügung. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Verkehrsnetz bestehen über Bahn- und Busverbindungen.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Freyung-Grafenau ein Bevölkerungsrückgang um 2,4 % bis zum Jahr 2038 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 35,6 auf 64,6 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung. Zugleich wird der Anteil der Erwerbspersonen sinken.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2018 in 1.000	2038 in 1.000	Veränderung 2038/2018 in %	2018	2038	2018	2038	2018	2038
Kreisfreie Städte									
Landshut	72,4	80,9	+11,8	43,5	45,8	28,1	31,3	32,9	45,6
Passau	52,5	53,0	+1,0	43,4	45,1	23,9	26,5	33,7	42,9
Straubing	47,8	50,1	+4,8	44,6	46,7	26,5	29,5	34,2	48,2
Landkreise									
Deggendorf	119,3	120,4	+0,9	44,2	47,5	29,4	31,7	33,0	53,8
Dingolfing-Landau	96,2	101,3	+5,2	43,5	46,1	29,9	33,9	30,5	48,9
Freyung-Grafenau	78,4	76,5	-2,4	45,4	49,1	28,6	33,0	35,6	64,6
Kelheim	122,3	131,9	+7,8	42,9	46,0	32,3	35,2	30,2	48,9
Landshut	158,7	174,6	+10,0	43,1	45,8	32,4	36,7	30,3	49,2
Passau	192,0	197,4	+2,8	45,2	48,6	29,9	32,7	36,6	60,5
Regen	77,7	75,1	-3,2	45,3	48,2	29,3	33,0	37,0	59,1
Rottal-Inn	120,7	124,3	+3,0	44,6	47,3	30,6	34,4	35,4	55,6
Straubing-Bogen	100,6	106,3	+5,6	43,8	46,8	31,6	35,3	32,0	52,6
Regionen									
Region Donau-Wald	668,3	678,7	+1,6	44,6	47,7	29,1	32,2	34,8	55,9
Region Landshut ¹⁾	448,0	481,1	+7,4	43,7	46,2	30,7	34,6	32,1	50,1
Region Regensburg ¹⁾	729,9	772,0	+5,8	43,2	46,0	29,7	33,3	30,4	48,2
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.686,2	5.062,4	+8,0	43,0	44,7	30,6	33,7	31,5	42,2
Niederbayern	1.238,5	1.291,7	+4,3	44,1	47,0	30,0	33,4	33,4	53,0
IHK-Bezirk	1.116,2	1.159,8	+3,9
Oberpfalz	1.109,3	1.128,8	+1,8	44,0	46,8	29,3	33,4	32,7	52,2
Oberfranken	1.067,5	1.025,2	-4,0	45,4	47,8	28,8	33,0	37,1	57,8
Mittelfranken	1.770,4	1.815,4	+2,5	43,8	45,8	30,3	33,9	33,5	47,8
Unterfranken	1.317,1	1.293,6	-1,8	44,8	47,4	29,6	33,7	35,8	56,3
Schwaben	1.887,8	1.984,5	+5,1	43,8	46,0	31,4	35,4	34,1	49,9
Bayern	13.076,7	13.601,6	+4,0	43,8	45,9	30,2	33,9	33,3	48,3

(Auszug aus Strukturdaten 2020, IHK Niederbayern)

Nachbarschaftsbebauung

Nach Süden Ferienwohnanlage mit bis zu 7 Geschossen, nach Westen, Norden und Osten schließen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne Bebauung an.

Lagequalität

Die Lage für ein Hotel oder Ferienwohnungen im Bereich des Bewertungsobjektes ist exponiert und ruhig mit schöner Fernsicht. Sie kann als sehr gut bezeichnet werden.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 506/6 F = 15.445 m²

Flurstück 506/16 F = 3.856 m²

Gesamtgrundstück F = 19.301 m²

2.2.2 Zuschnitt

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Hanglage nach Südwesten

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Ort Geyersberg und privaten internen Erschließungsstraßen 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 Wohnungseigentum (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Ort-Wolfstein
Band 35, Blatt 1216 (Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchbeschreibung (auszugsweise):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

38.433/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 506/6 Geyersberg 27, 28, 29, 39, 40, 41, Gebäude- und Freifläche,
Waldfläche

Größe: 1 ha 54 a 45 m²

Flurstück 506/16 Gernfeld, Waldfläche

Größe: 0 ha 38 a 56 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 144 bezeichneten Wohnung.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung der Anteilsrechte sowie die Bestellung eines Dauerwohnrechts bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, ausgenommen für eine Veräußerung

- a) an andere Anteilseigner in der gleichen Gemeinschaft oder an den Ehegatten oder an die bis zum 3. Grade der Seitenlinie verwandten oder bis zum 2. Grad verschwägerten Personen;
- b) im Wege der Zwangsversteigerung, sofern die Zwangsversteigerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger betrieben wird.;
- c) durch einen Konkursverwalter;
- d) für eine Weiterveräußerung des Sondereigentums, das ein Grundpfandgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hatte.

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

2.4.2 Teilungserklärung

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird durch die Teilungserklärung vom 11. März 1971 geregelt.

2.4.3 Sondernutzungsrecht

Der Wohnungseigentumseinheit ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Bezüglich der allgemeinen Nutzungsrechte ist in den Anlagen zu dieser Wertermittlung ein Auszug aus der Teilungserklärung beigelegt.

2.4.4 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Freyung, liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solla-Hermannsau - Geyersberg“. Die Fläche ist als Sondergebiet für Fremdenverkehr ausgewiesen.

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Gemäß Auskunft der Stadt Freyung, sind die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt vollständig hergestellt und veranlagt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.4.6 Zulässige Nutzung

Die zu bewertende Wohnung ist als Ferienwohnung nutzbar. Eine private dauerhafte Wohnnutzung ist derzeit nicht zulässig, da mittels einer Satzung der Stadt Freyung die Begründung oder Teilung von Wohneigentum dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 Baugesetzbuch unterliegt.

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Freyung ist eine reine Wohnnutzung auch aus baurechtlicher Sicht nicht möglich, da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein Sondergebiet handelt in dem nur Gebäude die der Erholung dienen, sowie Hotels und Hotelappartements zulässig sind. Bei der Bewertung wird daher von einer zulässigen Nutzung als Ferienappartement ausgegangen.

2.4.7 Hausverwaltung

Als Hausverwaltung für die Wohnanlage ist bestellt:
DONAU TREUHAND GmbH & Co Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz KG
Dr.-Hans-Kapfinger-Str. 14a, 94032 Passau; Telefon 0851/956470

2.4.8 Instandhaltungsrücklage

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestand zum 31.12.2021 (derzeit aktueller Stand) eine Instandhaltungsrücklage von 305.807,76 € für die Gesamtanlage. Eine Balkon- und Fassadensanierung wurde durch die Eigentümerversammlung beschlossen und beauftragt.

2.4.9 Hausgeld

Das Hausgeld für die Wohnung Nr. 144 beträgt 142,00 €/Monat incl. Anteil für Instandhaltungsrücklage.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Beschreibung Gesamtanlage

Die Gesamtanlage „Ferienpark Geyersberg“ (Haus Nr. 27 – 41) besteht aus sechs Gebäudekomplexen mit bis zu 7 Stockwerken. In die Anlage integriert sind Verwaltung, Hotelbetrieb, Restaurant und zwei Schwimmhallen mit angegliederten Wellness- und Freizeitbereichen. Die Lage auf einem Höhenrücken ist exponiert mit sehr schöner Fernsicht und ruhig gelegen.

3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Stahlbetonskelettbau
Außenputz:	teilweise flächige Verkleidung mit Faserplatten, teilweise Putzflächen
Decken:	Stahlbetondecken
Böden:	Plattenbelag im Treppenhaus, PVC-Beläge in den Fluren
Tragwerk d. Daches:	Stahlbetonplatte mit Flachdach
Dachhaut:	Flachdachabdichtung mit Kiesschüttung
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Plattenbelag
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise Kunststofffenster, Fensterbänke außen aus Blech
Türen:	Hauseingangstüre als Metall-Glas-Element, Nebeneingangstüren aus Holz mit Glasausschnitt
Beheizung:	Warmwasser-Zentralheizung mit Ölfeuerung
Sonstige	
Betriebseinrichtungen:	Personenaufzug mit einer Nutzlast von 600 Kg oder 8 Personen

Außenanlagen

Zugangsbereich teilw. asphaltiert, teilw. mit Granit- oder Betonplatten befestigt, Kfz-Stellplätze asphaltiert oder mit Rasengittersteinen belegt. Außenanlagen teilweise erneuert, Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Kanal wurden erneuert

Energetischer Zustand

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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 von der Hausverwaltung in Kopie übermittelt und ist als Anlage diesem Gutachten beigelegt. Die energetische Beurteilung erfolgte auf der Grundlage von Auswertungen des bisherigen Energieverbrauchs. Es ergab sich ein Energieverbrauchskennwert von 120,6 kWh/(m²a). Der Wert signalisiert einen mittleren bis geringen Energieverbrauch. Es handelt sich hierbei um einen Durchschnittswert, bezogen auf das gesamte Wohngebäude, die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten können differieren.

Baumängel, Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)

- Allgemeiner, altersbedingter Reparaturstau

3.3 Beschreibung des Sondereigentums

Art

Eigentumswohnung mit einem Zimmer, Kochnische, Bad, Flur, Balkon

Lage

Im 3. Obergeschoss von Gebäude Block N (Hausnummer 40)

Baujahr

Ca. 1971

Nutzung

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag als Ferienwohnung

Wohnfläche (gem. Teilungserklärung)

33,03 m²

Ausstattung Wohnung

Böden:	Teppichboden im Wohn-/Schlafraum, in der Dusche und Küche Plattenbelag, Balkon ohne Bodenbelag
Wandbehandlung:	Putzflächen mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	glatte Röhrenspantüren, beschichtet, mit Stahlzargen
Decken:	Stahlbetondecke, unterseitig verputzt
Sanitäre Ausstattung:	Nasszelle auf halbe Wandhöhe gefliest, Duschwanne, Waschbecken, WC
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung, Leitungen unter Putz verlegt.
Beheizung:	Zentralheizung

Baumängel, Bauschäden (Appartement)

keine

Grundrisslösung

wirtschaftliche Raumaufteilung

Bewegliche Gegenstände/Zubehör

Gemäß Auskunft des Hausmeisters ist das Appartement nicht vollständig möbliert. In der Küche befindet sich eine ältere Kochzeile mit E-Herd, Kühlschrank und Spüle. Im Wohnraum sind einzelne Gebrauchsgegenstände abgestellt. Ein Wert für die beweglichen Gegenstände wird nicht angesetzt.

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe Des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ist eine hinreichende Anzahl zeitnaher Kaufpreise für Appartements in dem Gebäude vorhanden, so dass ein direkter Preisvergleich möglich ist. Der Verkehrswert wird daher aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

5. Vergleichswertermittlung

5.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung - Grafenau führt eine Kaufpreissammlung, in der alle Immobilienverkäufe verzeichnet sind. Für den Ferienpark Geyersberg, Haus Nr. 39, 40 und 41 (westlicher Gebäudetrakt) waren in den Jahren 2021 bis 2022 folgende Verkaufsfälle für Wohnungseigentum aufgeführt, welche einen direkten Preisvergleich mit dem Bewertungsobjekt zulassen:

Pos.	Verkaufsdatum	Miteigentumsanteil	m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² €	Bemerkungen
01	02/2021	38,433/10.000	33,03	22.500,--	682,--	Einschl. Inventar 3.500,-- €
02	03/2021	38,433/10.000	33,03	40.000,--	1.211,--	k. A.
03	04/2021	38,433/10.000	33,03	28.500,--	863,--	k. A.
04	05/2021	38,433/10.000	33,03	22.000,--	579,--	Einschl. Inventar 2.000,-- €
05	07/2021	38,433/10.000	33,03	28.000,--	848,--	k. A.
06	01/2022	38,433/10.000	33,03	8.000,--	242,--	k. A.
07	03/2022	38,433/10.000	33,03	28.000,--	848,--	Einschl. Inventar 3.000,-- €

5.2 Bereinigung der Vergleichspreise

Die zuvor aufgeführten Kaufpreise beziehen sich auf Verkäufe innerhalb dem Gebäudetrakt mit den Hausnummern 39, 40 und 41, in welchem sich auch das zu bewertende Appartement befindet. Sie beinhalten zum Teil das Inventar, welches mit der Immobilie mit verkauft wurde. Soweit in den Kaufverträgen Wertangaben für das Inventar gemacht wurden, werden diese Beträge direkt in Abzug gebracht.

Die Kaufpreise Pos. 02 und 06 weichen erheblich von den sonstigen Preisen ab. Es ist aus der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses nicht ersichtlich, ob es sich ggf. bei Pos. 2 um eine sanierte Wohnung handelt, oder ob bei Pos. 06 beim Verkauf persönliche Verhältnisse vorlagen. Aus den zuvor genannten Unwägbarkeiten werden die Kaufpreise Pos. 02 und 06 aus der Wertung genommen. Letztendlich verbleiben 5 Kauffälle, von denen ein Vergleichswert abgeleitet werden kann.

Nachfolgend ergibt sich eine bereinigte Zusammenstellung der Kaufpreise, welche für einen direkten Vergleich geeignet sind.

Pos.	Verkaufsdatum	Miteigentumsanteil	m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² €	Bemerkungen
01	02/2021	38,433/10.000	33,03	19.000,--	575,--	Ohne Inventar
03	04/2021	38,433/10.000	33,03	28.500,--	863,--	k. A.
04	05/2021	38,433/10.000	33,03	20.000,--	606,--	Ohne Inventar
05	07/2021	38,433/10.000	33,03	28.000,--	848,--	k. A.
07	03/2022	38,433/10.000	33,03	25.000,--	757,--	Ohne Inventar

Den Vergleichswert leite ich daher vom arithmetischen Mittelwert der bereinigten Kaufpreise ab.

Durchschnittspreis aller Wohnungen, bereinigt: 3.649,-- € : 5 = 730,-- €/m²

5.3 Vergleichswert

Vergleichswert ohne Zubehör: 33,03 m ² x 730,-- €/m ²	=	24.112,-- €
Wert des Zubehörs:	=	---,-- €
Vergleichswert einschließlich Zubehör	=	24.112,-- €
	rd.	<u>24.000,-- €</u>

6. Verkehrswert

Bei der zuvor beschriebenen Wohnungseigentumseinheit handelt es sich um ein Ferienappartement mit 1 Zimmer innerhalb des Ferienparks Geyersberg.

Die Gesamtanlage besteht aus vier Gebäudekomplexen mit bis zu 7 Stockwerken. In die Anlage integriert ist die Verwaltung, Hotelbetrieb, Restaurant und zwei Schwimmbädern mit angegliederten Wellness- und Freizeitbereichen. Die Lage auf einem Höhenrücken ist exponiert mit sehr schöner Fernsicht und ruhig gelegen.

Die Gebäude wurden Anfang der siebziger Jahre errichtet und entsprechen nicht mehr heutigen Vorstellungen und Anforderungen an moderne Ferienanlagen. Insbesondere die großvolumige Flachdachbauweise und optische Gestaltung der Fassaden stören das Landschaftsbild. Die Gebäude werden zwar laufend erhalten, es wurden jedoch bisher noch keine grundlegenden Sanierungs- oder Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt, so dass längerfristig mit erhöhten Instandhaltungskosten zu rechnen ist.

Aufgrund einer ausreichenden Anzahl von zeitnahen Verkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung erfolgte die Bewertung des Appartements nach dem Vergleichswertverfahren.

Verkehrswert, unbelastet

38,433/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 506/6 und 506/16 der Gemarkung Ort, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 144 bezeichneten Wohnung einschließlich Zubehör

24.000,-- €

(in Worten: vierundzwanzigtausend 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.

Eppenschlag, 12. September 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 des Landkreises Freyung-Grafenau
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09928/1665 Telefax 09928/1660
Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag


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	Lageplan
Anlage 3	Übersichtsplan – Ferienpark Geyersberg
Anlage 4-8	Auszug aus der Teilungserklärung
Anlage 9-11	Auszug aus dem Energieausweis
Anlage 12-14	Fotos