



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

im ebenfeld 8  
94536 eppenschlag

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

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Grundstück in:            | <b>94158 Philippsreut<br/>Schmelzler Straße 47</b>   |
| Flurstücke:               | 584, 584/1, 585, 828/4   |
| Gemarkung:                | Annathal   |
| Bewertung:                | 8,574/1000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Fl. Nr.584, 584/1, 585, 828/4 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement Nr. 41 |
| Auftraggeber:             | Amtsgericht Passau<br>Abteilung für Zwangsversteigerungssachen<br>Schustergasse 4<br>94030 Passau<br><b>AZ.: 803 K 9/23</b>                |
| Wertermittlungstichtag:   | 10. Januar 2024  |
| Ausfertigung:             | 5  |
| Dieses Gutachten umfasst: | 16 Seiten<br>14 Seiten Anlagen   |
| <b>Verkehrswert</b>       | <b>35.000,-- € (incl. Inventar)</b>  |

Eppenschlag, 07. Februar 2024

# 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 .....  | 6  |
| 2.3 | Erschließungszustand.....  | 6  |
| 2.4 | Rechtliche Gegebenheiten .....   | 7  |
| 2.5 | Hausverwaltung.....  | 9  |
| 2.6 | Instandhaltungsrücklage .....  | 9  |
| 2.7 | Hausgeld .....   | 9  |
| 3.  | Beschreibung der baulichen Anlagen .....                                   | 10 |
| 3.1 | Beschreibung Gesamtanlage .....  | 10 |
| 3.2 | Beschreibung Gemeinschaftseigentum (Haus 2) .....                          | 10 |
| 3.3 | Beschreibung des Sondereigentums an Appartement Nr. 41 .....               | 11 |
| 3.4 | Bewegliche Gegenstände .....   | 12 |
| 4.  | Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....                                 | 13 |
| 4.1 | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Beschreibung des Bewertungsmodells. | 13 |
| 4.2 | Gewähltes Verfahren.....   | 13 |
| 5.  | Vergleichswertermittlung.....  | 14 |
| 5.1 | Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung .....                           | 14 |
| 5.2 | Bereinigung der Vergleichspreise .....                                     | 14 |
| 5.3 | Vorläufiger Vergleichswert .....   | 15 |
| 5.4 | Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....    | 15 |
| 6.  | Verkehrswert.....  | 15 |

# 1. Grundlagen dieses Gutachtens

## 1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, beauftragte mich mit Beschluss vom 05.09.2023 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Appartement Nr. 41 in 94158 Philippsreut, Schmelzerstraße 47

## 1.2 Auftragsinhalt

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

## 1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und  
Qualitätsstichtag: 10.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 10.01.2024  
Teilnehmer am Ortstermin: Sachverständiger, Hausmeisterin der Hotelanlage  
Hinweis zum Ortstermin: Eine Innenbesichtigung der Wohnung war möglich

## 1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

## 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 03.07.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Schreiben der Gemeinde bzgl. der Bebauung
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Einsicht in die Bodenrichtwertliste
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung
- Planunterlagen und Teilungserklärung von der Hausverwaltung
- Informationen über Hausgeld und Instandhaltungsrücklage von der Hausverwaltung
- 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:                  | Freyung-Grafenau  |
| Gemeinde:               | Philippsreut  |
| Ort:                    | Mitterfirmiansreut  |
| Höhenlage:              | ca. 950 m ü. NN   |
| Überörtliche Anbindung: |   |
| Kreisstadt:             | Freyung, 20 km  |
| Landeshauptstadt:       | München, 230 km   |
| Bundesstraße:           | Bundesstraße B12 bei Philippsreut, ca. 4 km entfernt                          |
| Autobahnzufahrt:        | Autobahnanschluss Passau (Autobahn Passau-Regensburg) in ca. 55 km Entfernung |
| Bahnhof:                | Freyung, ca. 20 km  |
| Flughafen:              | Franz-Josef-Strauß, Erding, ca. 200 km entfernt                               |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

##### Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt am nordwestlichen Rand der Ortschaft Mitterfirmiansreut. Es handelt sich um eine Alleinlage mit schöner Fernsicht. Das Skizentrum Mitterfirmiansreut rund um den 1.140 Meter hohen Almberg befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Gemeindehauptort Philippsreut liegt ca. 3 km südöstlich von Mitterfirmiansreut.

##### Großräumige Lage

Die Gemeinde Philippsreut liegt in der Region Donau-Wald im unteren Bayerischen Wald direkt an der Grenze zu Tschechien(CZ) an der Glasstraße ca. 20 km nordöstlich der Kreisstadt Freyung. Philippsreut grenzt nur an gemeindefreie Gebiete bzw. Staatsforsten und an Tschechien, hat also keine Grenze zu einer anderen Gemeinde.

##### Infrastruktur

Außer Gastronomiebetrieben verfügt Mitterfirmiansreut über keine eigenen Versorgungseinrichtungen. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der nahe gelegenen Stadt Freyung vorhanden.

## Demographische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Freyung-Grafenau ein Bevölkerungsrückgang um 0,8 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 37,8 auf 61,8 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

| 31.12.                          | Bevölkerungsstand |                  |                                  | Durchschnittsalter in Jahren |             | Jugendquotient |             | Altenquotient |             |
|---------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
|                                 | 2020<br>in 1.000  | 2040<br>in 1.000 | Veränderung<br>2040/2020<br>in % | 2020                         | 2040        | 2020           | 2040        | 2020          | 2040        |
| <b>Kreisfreie Städte</b>        |                   |                  |                                  |                              |             |                |             |               |             |
| Landshut                        | 73,1              | 80,5             | +10,2                            | 43,7                         | 45,1        | 28,5           | 31,9        | 33,3          | 43,1        |
| Passau                          | 52,4              | 54,1             | +3,1                             | 43,7                         | 44,6        | 24,3           | 26,9        | 34,3          | 40,5        |
| Straubing                       | 47,6              | 49,2             | +3,2                             | 44,8                         | 46,3        | 26,8           | 29,9        | 35,2          | 46,5        |
| <b>Landkreise</b>               |                   |                  |                                  |                              |             |                |             |               |             |
| Deggendorf                      | 119,5             | 117,5            | -1,7                             | 44,5                         | 47,6        | 29,1           | 31,4        | 34,4          | 53,3        |
| Dingolfing-Landau               | 97,2              | 104,4            | +7,4                             | 43,6                         | 45,4        | 30,4           | 35,3        | 31,4          | 46,4        |
| Freyung-Grafenau                | 78,4              | 77,7             | -0,8                             | 45,8                         | 48,7        | 28,6           | 33,1        | 37,8          | 61,8        |
| Kelheim                         | 123,4             | 133,9            | +8,5                             | 43,1                         | 45,5        | 32,4           | 35,5        | 31,1          | 46,4        |
| Landshut                        | 161,2             | 180,3            | +11,8                            | 43,3                         | 45,1        | 32,7           | 38,3        | 31,2          | 46,8        |
| Passau                          | 193,5             | 202,2            | +4,5                             | 45,5                         | 47,9        | 29,8           | 33,9        | 38,3          | 57,7        |
| Regen                           | 77,3              | 76,3             | -1,3                             | 45,7                         | 47,6        | 29,3           | 33,7        | 38,7          | 55,6        |
| Rottal-Inn                      | 121,8             | 128,3            | +5,3                             | 44,8                         | 46,8        | 30,4           | 34,7        | 36,3          | 52,9        |
| Straubing-Bogen                 | 101,7             | 108,8            | +7,0                             | 44,0                         | 46,1        | 31,8           | 36,9        | 33,1          | 50,2        |
| <b>Regionen</b>                 |                   |                  |                                  |                              |             |                |             |               |             |
| Region Donau-Wald               | 670,4             | 685,8            | +2,3                             | 45,0                         | 47,2        | 29,1           | 32,9        | 36,2          | 53,6        |
| Region Landshut <sup>1)</sup>   | 453,3             | 493,5            | +8,9                             | 43,8                         | 45,6        | 30,9           | 35,6        | 33,0          | 47,6        |
| Region Regensburg <sup>1)</sup> | 733,3             | 772,3            | +5,3                             | 43,5                         | 45,6        | 30,0           | 33,6        | 31,7          | 46,5        |
| <b>Regierungsbezirke</b>        |                   |                  |                                  |                              |             |                |             |               |             |
| Oberbayern                      | 4.719,7           | 5.047,2          | +6,9                             | 43,2                         | 44,3        | 30,7           | 33,5        | 31,9          | 40,5        |
| <b>Niederbayern</b>             | <b>1.247,1</b>    | <b>1.313,3</b>   | <b>+5,3</b>                      | <b>44,4</b>                  | <b>46,4</b> | <b>30,1</b>    | <b>34,2</b> | <b>34,5</b>   | <b>50,6</b> |
| <b>IHK-Bezirk</b>               | <b>1.123,7</b>    | <b>1.179,4</b>   | <b>+5,0</b>                      | .                            | .           | .              | .           | .             | .           |
| Oberpfalz                       | 1.112,3           | 1.135,6          | +2,1                             | 44,3                         | 46,2        | 29,6           | 34,1        | 33,9          | 50,0        |
| Oberfranken                     | 1.062,1           | 1.024,7          | -3,5                             | 45,7                         | 47,4        | 28,8           | 33,4        | 38,3          | 55,2        |
| Mittelfranken                   | 1.775,7           | 1.815,7          | +2,3                             | 44,0                         | 45,4        | 30,5           | 34,3        | 34,3          | 45,8        |
| Unterfranken                    | 1.317,5           | 1.298,0          | -1,5                             | 45,1                         | 46,9        | 29,9           | 34,2        | 37,4          | 53,6        |
| Schwaben                        | 1.905,8           | 2.023,3          | +6,2                             | 44,0                         | 45,4        | 31,5           | 35,9        | 34,8          | 47,1        |
| <b>Bayern</b>                   | <b>13.140,2</b>   | <b>13.657,7</b>  | <b>+3,9</b>                      | <b>44,0</b>                  | <b>45,5</b> | <b>30,4</b>    | <b>34,1</b> | <b>34,1</b>   | <b>46,1</b> |

(Auszug aus Strukturdaten 2022/23, IHK Niederbayern)

## Nachbarschaftsbebauung

Keine unmittelbare Nachbarschaftsbebauung

## Lagequalität

Gute Lage für ein Hotel bzw. Ferienwohnungen.

## **2.2 Beschaffenheitsmerkmale**

### **2.2.1 Größe**

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Flurstück 584          | F = 2.049 m <sup>2</sup>     |
| Flurstück 584/1        | F = 938 m <sup>2</sup>       |
| Flurstück 585          | F = 3.466 m <sup>2</sup>     |
| <u>Flurstück 828/4</u> | <u>F = 573 m<sup>2</sup></u> |
| Gesamtgrundstück       | F = 7.026 m <sup>2</sup>     |

### **2.2.2 Oberflächengestalt**

Hanglage nach Nordosten

### **2.2.3 Immissionen**

Ruhige Wohnlage mit geringen Lärmimmissionen. Die Staatstraße 2130 von Mauth nach Philippsreut führt unmittelbar an der Nordfassade des Gebäudes vorbei.

### **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 über die Staatstraße 2130 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 (Wohnungsgrundbuch)**

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Annathal  
Band 25, Blatt 951 (Wohnungsgrundbuch)

#### Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

8,574/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 584, Mitterfirmiansreut, Schmelzlerstr. 47, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.049 m<sup>2</sup>

Flst. 828/4, Mitterfirmiansreut, Nähe Schmelzlerstraße, Verkehrsfläche, Größe 573 m<sup>2</sup>

Flst. 584/1, Mitterfirmiansreut, Nähe Schmelzlerstraße, Gebäude- und Freifläche,  
Wasserfläche, Größe 938 m<sup>2</sup>

Flst. 585, Mitterfirmiansreut, Nähe Schmelzlerstraße, Gebäude- und Freifläche,  
Größe 3.466 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an dem Appartement, im Aufteilungsplan  
bezeichnet mit Nr. 41. .... der Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen  
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.  
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung  
vom 05.08.1993 Bezug genommen.

#### Abteilung II lfd. Nr. 2

Kanalrecht am ganzen Grundstück für Gemeinde Philippsreut .....  
eingetragen am 21.11.1994

#### Abteilung II lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.....eingetragen am 03.07.2023

### **2.4.2 Teilungserklärung**

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird durch die Teilungserklärung  
vom 05. 08. 1993 samt nachfolgender Änderungen geregelt.

### **2.4.3 Sondernutzungsrechte**

Gemäß Teilungserklärung ist dem Appartement 41 kein Sondernutzungsrecht  
zugeordnet.

### **2.4.4 Bauplanungsrecht**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Philippsreut liegt das zu bewertende Grundstück  
nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen  
Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet MD ausgewiesen

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

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

#### **2.4.6 Zulässige Nutzung/Nutzungskonzept**

Gemäß Teilungserklärung dürfen die Appartements 1 bis 89 grundsätzlich nur zu Wohnzwecken und für fremdenverkehrsgewerbliche Zwecke genutzt werden. Die Teileigentumseinheiten Nrn. 90 bis 93 können auch zu anderen gleichartigen gewerblichen Zwecken genutzt werden. Eine andere Nutzung der Appartements als oben angegeben ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung kann mit Auflagen versehen werden. Im Übrigen kann der Verwalter die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Die Rückfrage bei der Gemeindeverwaltung Philippsreut (VG Hinterschmiding) ergab, dass das Gebäude im Jahr 1968 ursprünglich als Hotelanlage genehmigt wurde und seither keine Nutzungsänderung erfolgte. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist demnach eine dauerhafte private Wohnnutzung nicht möglich.

Bei der Bewertung gehe ich von einer zulässigen Nutzung als Ferienappartement für ausschließlich Fremdenverkehrszwecke aus.

## **2.5 Hausverwaltung**

Als Hausverwaltung für die Wohnanlage ist bestellt:  
Hendlmeier Hausverwaltung GmbH  
Stadtplatz 17, 94086 Bad Griesbach  
Telefon 08532-9277000

## **2.6 Instandhaltungsrücklage**

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt zum 31.12.2022 die anteilige Instandhaltungsrücklage 460,68 € für das Ferienappartement Nr. 41.

## **2.7 Hausgeld**

Das monatliche Hausgeld beträgt 145,00 €/Monat incl. Anteil für Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2023).

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Beschreibung Gesamtanlage

Die Ferienanlage „Sporthotel Mitterdorf“ besteht aus einem Gebäudekomplex, welcher sich aus Zentralgebäude und 2 Appartementshäusern mit insgesamt 89 Appartements und 26 Tiefgaragenstellplätzen zusammensetzt. In die Anlage integriert sind Verwaltung, Restaurant, Wellnessbereich und sonstige Nebenräume. Die Randlage in der Ortschaft Mitterfirmiansreut mit umfangreichem Wintersportangebot ist ruhig und von hoher Wohnqualität.

Das zu bewertende Appartement befindet sich im Obergeschoss (Ebene 2) von Haus 2 (östlicher Bauteil).

#### 3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum (Haus 2)

|                     |  |
|---------------------|--|
| Fundamente:         | Streifenfundamente aus Beton   |
| Außenwände:         | Mauerwerksbaubau   |
| Außenputz:          | Erdgeschoss mit Strukturputz, Ober- und Dachgeschoss mit senkrechter Holzverkleidung |
| Decken:             | Stahlbetondecken   |
| Böden:              | Flure mit Teppichboden   |
| Tragwerk d. Daches: | Satteldach als Pfettendachstuhl  |
| Dachhaut:           | Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe   |
| Treppen:            | Stahlbetontreppe mit Plattenbelag und Metallgeländer                                 |
| Fenster:            | Holzfenster mit Isolierverglasung  |
| Türen:              | Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Glasfüllung                                    |
| Beheizung:          | Warmwasser-Zentralheizung mit Ölfeuerung für die Gesamtanlage im Zentralgebäude      |
| Sonstige Bauteile:  | Personenaufzug für 8 Personen  |

##### Außenanlagen:

Zufahrtsstraßen und Kfz-Stellplätze überwiegend asphaltiert, Zugangsbereiche und Gehwege mit Betonpflaster befestigt, Außentreppen aus Beton

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

Allgemeine, altersbedingte Abnutzungserscheinungen

##### **Energetischer Zustand**

Für das Gesamtgebäude wurde mir von der Hausverwaltung ein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist in Auszügen als Anlage diesem Gutachten beigelegt. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Die energetische Beurteilung erfolgte auf der Grundlage von Auswertungen des bisherigen Energieverbrauchs. Es ergab sich ein Energieverbrauchskennwert von 129,4 kWh/(m<sup>2</sup>a). Der Wert signalisiert einen durchschnittlichen Wärmeenergieverbrauch, wie er für unsanierte Gebäude üblich ist. Es handelt sich hierbei um einen Durchschnittswert, bezogen auf das gesamte Gebäude, die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten können stark differieren.

### 3.3 Beschreibung des Sondereigentums an Appartement Nr. 41

#### Art

Ferienappartement mit Wohn- und Schlafraum, Kochnische, Bad, Balkon

#### Lage

Im Obergeschoss (Ebene 2) des Hauses 2, Ausrichtung nach Nordosten

#### Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung ist dem Appartement 41 kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

#### Baujahr

Die Ursprüngliche Bausubstanz stammt aus dem Jahr 1968/69. Die Hotelanlage wurde später mehrfach erweitert und umgebaut.

Das Baujahr des Hauses 2, in welchem sich App. 41 befindet ist ca. 1993

#### Nutzung

Nutzungsmöglichkeit als Ferienappartement, keine private Dauerwohnnutzung

#### Wohnfläche

Ca. 23,22 m<sup>2</sup> (gem. Teilungserklärung)

#### Ausstattung Appartement

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Böden:                | Teppichboden; im Bad Plattenbelag  |
| Wandbehandlung:       | Wände innen verputzt, Duschaum wandhoch gefliest   |
| Fenster:              | Holzfenster mit Isolierverglasung  |
| Türen:                | Röhrenspantüren mit glatten Türblättern und Stahlzargen, Wohnungseingangstüre vollwandig |
| Decken:               | Stahlbetondecke, unterseitig verputzt  |
| Sanitäre Ausstattung: | Nasszelle mit Badewanne, Waschbecken, WC   |
| Elt. Ausstattung:     | Standardausstattung, Leitungen unter Putz verlegt  |
| Beheizung:            | Stahlradiatoren  |
| Balkon:               | Stahlbetonplatte mit Estrichboden und Holzgeländer                                       |

#### Baumängel, Bauschäden (Appartement)

Altersgemäße Abnutzungserscheinungen

#### Grundrisslösung

wirtschaftliche Raumaufteilung

### 3.4 Bewegliche Gegenstände

Das Appartement ist entsprechend der Nutzung möbliert.

Nachfolgend aufgeführte wertrelevante Gegenstände befinden sich in der Wohnung:

- Esstisch, ca. 70/70 cm mit Eckbank und einem Stuhl aus Massivholz mit Polsterung
- Einfache Couch, Sideboard ca. 90 cmx 70 cm aus Holzwerkstoffen
- Wohnzimmerschrank und Sideboard aus Holzwerkstoffen
- Flachbildfernseher
- Doppelbett mit 2 Nachttischen sowie Kleiderschrank, dreitürig aus Holzwerkstoffen furniert
- Einfache Kochzeile, L = ca. 1,80 m aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung, Spüle, 2 Kochplatten und Kühlschrank

Die Gegenstände sind insgesamt einfacher Ausführung und wirtschaftlich überaltert.

**Wert der Gegenstände bei freier Schätzung, gesamt: 500,-- €**

## 4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

### 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.

#### Sachwertverfahren:

Mit dem Sachwertverfahren werden solche 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.

### 4.2 Gewähltes Verfahren

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ist eine hinreichende Anzahl zeitnaher Kaufpreise für Appartements in der Anlage vorhanden, so dass ein direkter Preisvergleich möglich ist. Der Verkehrswert wird daher im direkten Vergleichswertverfahren ermittelt.

## 5. Vergleichswertermittlung

### 5.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau führt eine Kaufpreissammlung, in der alle Immobilienverkäufe verzeichnet sind. Für die Appartements in der Ferienanlage „Sporthotel Mitterdorf“ waren in den Jahren 2021 bis 2023 folgende Verkaufsfälle für Appartements aufgeführt, welche für einen direkten Preisvergleich mit dem Bewertungsobjekt geeignet sind:

| Pos. | Verkaufsdatum | Miteigentumsanteil | m <sup>2</sup> | Kaufpreis € | Preis/m <sup>2</sup> € | Inventar  |
|------|---------------|--------------------|----------------|-------------|------------------------|---|
| 01   | 06/2021       | 8,891/1000         | 24,08          | 40.000,--   | 1.661,--               | incl. Inventar 5.000,-- €, incl. TG-Stellplatz                      |
| 02   | 06/2021       | 8,891/1000         | 24,08          | 37.335,--   | 1.550,--               | Incl. Inventar 5.895,-- €   |
| 03   | 09/2021       | 9,172/1000         | 24,84          | 12.143,--   | 489,--                 | Keine Angabe  |
| 04   | 11/2021       | 8,574/1000         | 23,22          | 39.137,--   | 1.685,--               | incl. Inventar 4.000,-- €   |
| 05   | 02/2022       | 7,392/1000         | 20,02          | 26.000,--   | 1.299,--               | incl. Inventar 2.500,-- €, incl. Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplatz |
| 06   | 11/2022       | 8,574/1000         | 23,22          | 68.957,--   | 2.970,--               | incl. Inventar 4.000,-- €, incl. TG-Stellplatz.                     |
| 07   | 03/2023       | 9,172/1000         | 24,84          | 59.158,--   | 2.382,--               | incl. Inventar 4.000,-- €, incl. TG-Stellplatz                      |
| 08   | 06/2023       | 9,172/1.000        | 24,84          | 48.574,--   | 1.955,--               | incl. Inventar 6.366,-- €.  |

### 5.2 Bereinigung der Vergleichspreise

Die zuvor aufgeführten Kaufpreise liegen innerhalb der Ferienanlage in verschiedenen Gebäuden und unterschiedlichen Etagen, haben aber die gleiche Größe. Kaufpreisabweichungen aufgrund von Lageunterschieden innerhalb der Gesamtanlage sind nicht feststellbar, so dass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist. Die Kaufpreise beinhalten zum Teil auch einen ausgewiesenen Kaufpreisanteil für das Inventar oder TG-Stellplatz, welche mit der Immobilie mit verkauft wurden.

Nachfolgend werden die Kaufpreise um die jeweiligen Wertanteile für das Inventar bzw. Kfz-Stellplätze bereinigt, so dass die Preise für die Appartements direkt vergleichbar sind. Mitverkaufte TG-Stellplätze werden mit einem Kaufpreis von 5.000,-- € berücksichtigt. Dies entspricht auch tatsächlichen Kaufpreisen für einzelne TG-Stellplätze. Außerdem werden zur Eliminierung von "Ausreißern" der geringste und der höchste Kaufpreis aus der Wertung genommen. Der Vergleichspreis für das Appartement 41 ergibt sich aus dem arithmetischen Mittelwert der nachfolgend aufgeführten bereinigten 6 Quadratmeterpreise.

| Pos. | Verkaufsdatum | Miteigentumsanteil | m <sup>2</sup> | Kaufpreis € | Preis/m <sup>2</sup> € | Inventar                           |
|------|---------------|--------------------|----------------|-------------|------------------------|------------------------------------|
| 01   | 06/2021       | 8,891/1000         | 24,08          | 30.000,--   | 1.246,--               | ohne Inventar, ohne TG-Stellplatz  |
| 02   | 06/2021       | 8,891/1000         | 24,08          | 31.440,--   | 1.306,--               | ohne Inventar, ohne TG-Stellplatz  |
| 03   | 09/2021       | 9,172/1000         | 24,84          | 12.143,--   | --                     |                                    |
| 04   | 11/2021       | 8,574/1000         | 23,22          | 35.137,--   | 1.513,--               | ohne Inventar, ohne TG-Stellplatz  |
| 05   | 02/2022       | 7,392/1000         | 20,02          | 23.000,--   | 1.149,--               | ohne Inventar, ohne Kfz-Stellplatz |

|       |         |             |       |           |          |                                      |
|-------|---------|-------------|-------|-----------|----------|--------------------------------------|
| 06    | 11/2022 | 8,574/1000  | 23,22 | 68.957,-- | --       |                                      |
| 07    | 03/2023 | 9,172/1000  | 24,84 | 50.158,-- | 2.019,-- | ohne Inventar,<br>ohne TG-Stellplatz |
| 08    | 06/2023 | 9,172/1.000 | 24,84 | 42.208,-- | 1.699,-- | ohne Inventar,<br>ohne TG-Stellplatz |
| Summe |         |             |       |           | 8.932,-- |                                      |

### 5.3 Vorläufiger Vergleichswert

Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> aller Appartements Pos. 01 bis 06:

$$8.932,-- \text{ €/m}^2 : 6 = 1.489,-- \text{ €/m}^2$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Inventar:

$$23,33 \text{ m}^2 \times 1.489,-- \text{ €/m}^2 = \mathbf{34.738,-- \text{ €}}$$

Grundlage der Bewertung ist die Wohnfläche gem. Teilungserklärung.

### 5.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

keine

#### 5.4.1 Vergleichswert

Appartement ohne Inventar:

$$34.738,-- \text{ €} +/- 00,-- \text{ €} = 34.738,-- \text{ €}$$

$$\text{Wert des Inventars bei freier Schätzung} \quad \text{pa.} \quad 500,-- \text{ €}$$

$$\text{Vergleichswert Appartement incl. Inventar} \quad = \quad 35.238,-- \text{ €}$$

$$\mathbf{rd. \quad 35.000,-- \text{ €}}$$

Der Vergleichswert entspricht bei einer Wohnfläche von 23 m<sup>2</sup> einem m<sup>2</sup>-Wert von ca. 1.522,-- €.

## 6. Verkehrswert

8,574/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement Nr. 41, Grundstück Fl. Nr. 584, 584/1, 585 u. 828/4, Gemarkung Annathal, 94158 Philippsreut, Schmelzler Straße 47 einschließlich, vorhandenes Zubehör

**35.000,-- €**

(in Worten: fünfunddreißigtausend 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, 07. Februar 2024

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 Freyung-Grafenau  
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag, Telefon 09928/1665

  
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 5-7   | Energieausweis                   |
| Anlage 8-9   | Auszug aus der Teilungserklärung |
| Anlage 10-14 | Fotos                            |