



B. Eng. Felix Knölseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
🌐 fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 94036 Passau

Von der IHK für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten & Pachten

Gutachten

Aktenzeichen 803 K 18/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 54,9337/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 321/3 der Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 142 bezeichneten Wohnung, unter der Anschrift Dorfstraße 34, 94089 Neureichenau

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.04.2025

33.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 31 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 07.04.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<u>1. Grundlagen</u>	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
<u>2. Rechtliche Gegebenheiten</u>	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Vermietung und Verpachtung	
2.5 Verwaltung nach dem WEG	
2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
<u>3. Grundstücksbeschreibung</u>	8
3.1 Lage- und Ortsbeschreibung	
3.2 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.3 Erschließung	
3.4 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
<u>4. Gebäudebeschreibung</u>	12
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Garage/Stellplatz	
4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
<u>5. Verkehrswertermittlung</u>	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Vergleichswertermittlung	
5.3 Verkehrswert	
<u>6. Berechnung der Wohnfläche</u>	21
<u>Anlagen</u>	22
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungs- objektes.
Beschluss vom	02.01.2025
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die 2-Zimmer-Wohnung Nr. 142 im 6. Obergeschoss (Bauteil F), bestehend aus Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche und vorgelagerter Loggia. Das Objekt befindet sich in der Ferienwohnanlage „Haus Bergland“, unter der Anschrift Dorfstraße 34, 94089 Neureichenau.
	Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 50 m ² (s. Ziffer 6)
Wertermittlungsstichtag	01.04.2025
Qualitätsstichtag	01.04.2025

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/ Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung)
56. Auflage 2024

ImmowertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmowertV) vom 14. Juli 2021

Kleiber Marktwertermittlung nach ImmowertV 9. Auflage 2022,
Reguvis Fachmedien GmbH

Kleiber ImmowertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage
2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau	- Beschluss des AG Passau vom 02.01.2025 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 15.04.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 21.06.2024 - Schreiben der Gemeinde Neureichenau vom 26.06.2024
Von der Hausverwaltung	- Jahresabrechnung 2023 vom 02.09.2024 - Wirtschaftsplan 2024 vom 02.09.2024 - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 28.09.2024, 05.08.2023 und 17.06.2023 - Energieausweis, ausgestellt am 09.09.2021 - Teilungserklärung
Vom Grundbuchamt	- Auszüge aus dem Aufteilungsplan sowie der Teilungserklärung
Recherchen	- Bei der Gemeindeverwaltung Neureichenau - Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Freyung-Grafenau - Bei der Haus Bergland Altneichenau Vermietungsgemeinschaft GbR
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	01.04.2025
Teilnehmer	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (15 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Freyung

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Altreichenau, Blatt 935 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1		54,9337/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	321/3	Dorfstraße 34, Appartements „Haus Bergland“, Gebäude- und Freifläche	9.767

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 142 bezeichneten Wohnung.

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Lasten und Rechte konnten durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden und sind auch den Beteiligten nicht bekannt, es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Sondernutzungsrechte

Ein gemeinschaftliches Nutzungsrecht für die Einheiten 79 – 150 und 157 ist laut Teilungserklärung begründet an der Raumeinheit Nr. 172 (Müllraum) sowie der Einheit Nr. 175 (Abstellraum für Ski, Kinderwagen u. ä.).

2.4 Vermietung und Verpachtung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Vermietungspool der Haus Bergland Altreichenau Vermietergemeinschaft GbR und wird regelmäßig an Feriengäste vermietet.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

Hendlmaier Hausverwaltung GmbH, Stadtplatz 17, 94086 Bad Griesbach.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Das monatliche Wohngeld der Wohnung beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2024 558,00 €. Die Instandhaltungsrücklage (SOLL) beträgt gemäß Hausgeldabrechnung 2023 zum 31.12.2023 insgesamt 441.680,47 €. Aufgrund jüngster, umfangreicher Brandschutz- und Modernisierungsmaßnahmen am Objekt wurde in der Vergangenheit seitens der Gemeinschaft ein Darlehen von ca. 2.000.000,00 € aufgenommen, welches auch zukünftig durch erhöhte Hausgeldzahlungen zurückzuzahlen ist.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienzentrum Altreichenau“. Der betroffene Bereich ist als „SO Erholung“ (Sondergebiet) ausgewiesen.

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage- und Ortsbeschreibung

Das gegenständliche Objekt mit der Bezeichnung „Haus Bergland“ liegt 45 km nordöstlich von Passau im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Tschechien, ca. 3 km vom Gemeindezentrum Neureichenau entfernt.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Freyung-Grafenau
Ortsteil	Altreichenau
Einwohner	ca. 4.234 (Stand 31.12.2023)
Höhe	ca. 813 m ü NN

Infrastruktur	<p>In der Gemeinde Neureichenau sind ein Kindergarten und eine Mittelschule eingerichtet, die Grundschule befindet sich in Altreichenau, weiterführende Schulen sowie sämtliche Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in den jeweils ca. 18 km entfernten Städten Freyung bzw. Waldkirchen vorzufinden.</p> <p>Für die Gesundheitsversorgung stehen in Neureichenau Ärzte, Zahnarzt und Apotheke zur Verfügung, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.</p> <p>Im Ortsteil Altreichenau sind mit Ausnahme einer Arztpraxis, eines kleinen Lebensmittelmarktes, einer Bäckerei, eines Bankautomaten sowie Gaststätten kaum infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden.</p> <p>Altreichenau ist ein Wintersportort mit ca. 80 km gespurten Loipen. Für die Liebhaber des alpinen Skilaufs ist ein kleiner Skilift am Haus, am Dreisessel (9 km), in Mitterfirmiansreut (ca. 25 km) und Hochficht (Österreich ca. 25km) leicht erreichbar. Der Einstieg zum Rad- und Wanderweg bis nach Tschechien befindet sich direkt vorm Ferienpark.</p>
Verkehrsanbindung	<p><u>Örtliche Verkehrsverhältnisse</u></p> <p>Dorfstraße (Staatsstraße) führt östlich an der Anlage vorbei.</p> <p><u>Überörtliche Verkehrsverhältnisse</u></p> <p>Der Anschluss an das überregionale Straßenwege- netz besteht im Wesentlichen durch die Bundesauto bahn A 3 (Nürnberg-Passau-Linz), Ausfahrt Aicha vorm Wald oder Passau (Entfernung, jeweils ca. 50 km) bzw. über die Bundesstraße B 12 sowie über Staats- und Kreisstraßen. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Nürnberg, Frankfurt, München und Wien befindet sich in der ca. 45 km entfernten Universitätsstadt Passau. Der Flughafen München ist ca. 180 km entfernt.</p>
Umgebungsbebauung	<p><u>Im öffentlichen Personennahverkehr</u></p> <p>Eine öffentliche Busverbindung befindet sich unmittelbar vor der Anlage.</p>
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Für Ferienzwecke gut geeignete, ländliche Lage.

3.2 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	9.767 m ²
Zuschnitt	Rechteckähnlich
Topographie	Das Grundstück fällt nach Westen leicht ab.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Außenanlagen	Gärtnerische Gestaltung des Grundstückes mit Wiesenfläche, Bäumen und Sträuchern sowie asphaltierte oder mit Betonplatten gepflasterte Zuwege und Stellplätze.
Art der Bebauung	Ferienanlage mit Wohnungen, Hallenbad (Abmessung ca. 8m x 16m), Sauna, Infrarotkabine, diversen leerstehenden Läden, Allgemeinarztpraxis und Café/Pilspub.
Grenzverhältnisse	Die Gebäude sind augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen gelegen; ein Überbau ist nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich auch keine weiteren Recherchen durchgeführt.

3.3 Erschließung

Straßenart	Dorfstraße = Staatsstraße St 2130
Straßenausbau	Ausgebaut und asphaltiert mit Gehsteig und Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Strom-, Wasser- und Kanalanschluss - Telefon- und Gemeinschaftsantennenanschluss

3.4 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Freyung-Grafenau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	983,85 km ²	
Einwohner (31.12.2023)	79.603	↗
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	-0,3 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,1 %	↗
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	28.258	↗
▪ Verarbeitendes Gewerbe	9.400	↗
▪ Baugewerbe	3.196	↗
▪ Handel	3.331	↗
▪ Gastgewerbe	1.470	↗
▪ Verkehr & Lagerei	894	↗
▪ Sonstige Dienstleister	9.469	↗
Einpendler (30.06.2023)	6.812	↗
Auspendler (30.06.2023)	11.985	↗
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	693	↗
▪ Neueintragungen	279	↗
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	24.978 EUR	↗
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	93,1	↗
Bruttoinlandsprodukt 2022	2.886 Mio. EUR	↗
Bruttowertschöpfung 2022	2.614 Mio. EUR	↗
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	54 Mio. EUR	↗
▪ Produzierendes Gewerbe	1.063 Mio. EUR	↗
▪ Dienstleistungen	1.497 Mio. EUR	↗
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	5.893	↗
Gewerbeanmeldungen	650	↗
Unternehmensinsolvenzen	7	↗
Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	74	↗
Umsatz (in 1.000)	2.480.533 EUR	↗
Exportquote	37,4 %	↗

Stand: Dezember 2024; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Die wichtigsten Strukturdaten für den Landkreis Freyung-Grafenau können aus der eingefügten Übersicht (Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern) bzw. dem Internet entnommen werden.

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Fotoaufnahmen u. Baupläne verwiesen.

4.1 Allgemeines

Nutzung/Konzeption	Ferienwohnanlage mit ca. 150 Wohnungen/Appartements, Läden und Gastronomie (derzeit Friseur, Arztpraxis, Café/Pilspub). Die Ferienwohnungen werden teilweise im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs vermietet (entgeltliche Aufnahme von Urlaubsgästen) oder für Urlaubs- und Ferienzwecke eigen genutzt.
Gebäudeart	Die Anlage besteht aus 2 hohen Wohnblöcken mit jeweils 9 Vollgeschossen und einem überwiegend erdgeschossigen Bereich mit Gewerbeeinheiten. Die Wohnung befindet sich im nördlichen Gebäude.
Baujahr	Um 1970

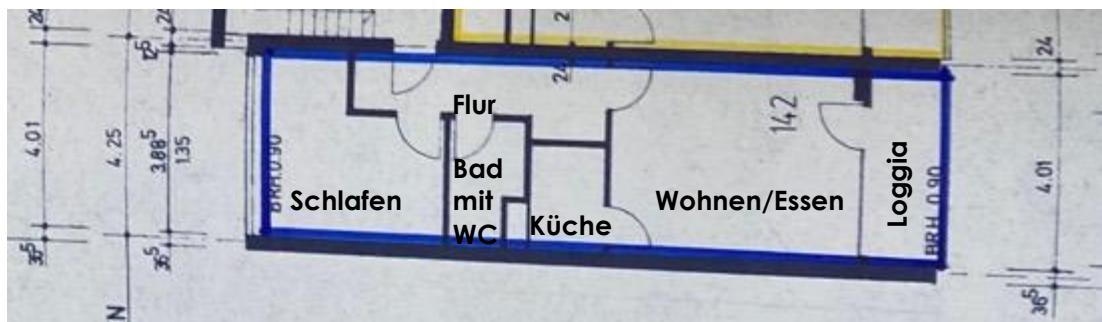
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Beton, Mauerwerk
Innenwände	Beton, Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppe mit Kunststeinbelag
Aufzug	6-Personen-Aufzug, Baujahr 1970, vom EG – 8.OG
Dach	Dachkonstruktion: Beton Dachform: Flachdach Dachdeckung: Folienabdichtung
Fassade	Größtenteils asbesthaltige Vertäfelung, Wandputz mit Anstrich bzw. Balkonbrüstungen in Waschbeton

Abdichtungen	Nicht bekannt
Innenputz	Wand- und Deckenflächen verputzt oder verkleidet
Wand- / Deckenbehandlungen	Anstrich
Fußböden	Kunststein und Fliesenbeläge
Fenster	Dreifachverglaste Fenster- und Fenstertürelemente in unterschiedlicher Ausführung
Türen	Zweiflügiges Hauseingangstürelement mit großen Glasauslässen
Heizung	Zentrale Warmwasserheizungsanlage mit Ölfeuerung
Warmwasser-versorgung	Über v. a. Heizungsanlage

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	Bei der zu bewertenden Einheit Nr. 142 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoß im Gebäudestrakt F. Die Wohnung besteht aus Flur, Schlafzimmer, innenliegendem Duschbad mit WC, Wohn-/Essraum mit vorgelagerter Loggia und einer innenliegenden Küche. Ein Kellerabteil ist nicht zugeordnet.
-------------	--



Grundriss Wohnung Nr. 142

Fenster	Alte, isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster, tlw. noch aus dem Baujahr
Innentüren	Neuere Wohnungszugangstüre, weiß beschichtete Innentüren in alter Ausführung in Stahlzargen
Wand-/Decken-behandlung	Anstrich, Wandfliesen im Bad und im Arbeitsbereich der Küche

Fußböden	Fliesen im Bad und im Bereich der Loggia, PVC in Küche und Flur, Teppich im Wohn- und Schlafzimmer
Beheizung	Beheizung der Räume größtenteils über Plattenheizkörper bzw. Gliederheizkörper im Wohnzimmer
Elektroausstattung	In älterer Standardausführung
Sanitäre Ausstattung	Duschbad mit WC Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken
Küche	Wertunbedeutende Kleinküche, bestehend aus Ober-/Unterschränken, 3-Platten-Herd, Edelstahlspülbecken und -arbeitsfläche, separatem Kühlenschrank.

4.4 Garage/Stellplatz

Ein Pkw-Stellplatz ist nicht zugeordnet, wobei vor dem Haus ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die gegenständliche Wohnung wurde bis dato nicht modernisiert. Gravierende Mängel oder Schäden waren nicht erkennbar.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Zweckmäßiger Grundriss für eine 2-Zimmer-Wohnung der vorliegenden Art.

Freibereiche/Orientierung

Der Wohn-/Schlafraum samt Loggia ist nach Süden orientiert und ruhig gelegen und bietet aufgrund der Lage im 6. Obergeschoss eine gute Aussicht. Küche, Flur und Dusche mit WC sind innenliegend angeordnet.

Energetische Eigenschaften

Das Objekt verfügt mit Ausnahme der Heizung (laut Energieausweis aus 2002) sowie der teilweise erneuerten Fenster über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften.

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde im Jahr 2021 erstellt. Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt hierin 174,9 kWh/(m²a).

Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude befindet sich in einem einfachen bis durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Die Wohnung selbst befindet sich in einem einfachen, nicht renovierten Zustand. Die Marktgängigkeit wird unter Berücksichtigung des derzeit hohen Hausgeldes als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45), 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.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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.

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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.

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert 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.

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände sowie der vom Gutachterausschuss übermittelten ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art **das Vergleichswertverfahren** anzuwenden ist. Das Vergleichswertverfahren spiegelt den Markt direkt wider und führt i. d. R. direkt zum Verkehrswert.

5.2 Vergleichswertermittlung

Nach meinen durchgeführten Recherchen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss des Landkreis Freyung-Grafenau konnten 7 verwertbare Verkäufe aus den Jahren 2023 und 2024 von vom Grundriss her identischen 2-Zimmer-Wohnungen mit exakt gleichem Miteigentumsanteil und folglich gleicher Wohnfläche aus der gegenständlichen Anlage in Erfahrung gebracht werden. Die Vergleichsobjekte mit ihren wertrelevanten Eigenschaften sind nachfolgend dargestellt:

Nr.	Verkaufsdatum	Stockwerk	Kaufpreis
1	Jul 23	8.OG	28.000,00 €
2	Okt 23	4.OG	34.000,00 €
3	Okt 23	8.OG	36.500,00 €
4	Dez 23	7.OG	36.000,00 €
5	Feb 24	2.OG	33.000,00 €
6	Mai 24	4.OG	38.500,00 €
7	Aug 24	3.OG	36.000,00 €

Die Vergleichspreise stammen alle aus dem Zeitraum von Juli 2023 bis August 2024, somit aus der Zeit nach der Zinswende. Eine nennenswerte Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse ist bis zum Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar, sodass dahingehend auch zur Vermeidung von Scheingenauigkeit keine Anpassung erfolgt.

Die Wohnungen in den höheren Stockwerkslagen bieten schönere Fernblicke und sind auch laut Auskunft der Vermietungsgesellschaft stärker nachgefragt als die weiter unten situierten, sodass auch dahingehend, zumindest in Bezug auf die im 2. bis 4. OG situierten Wohnungen eine Anpassung erfolgt.

Zur Ausstattung der Wohnungen liegen keine Angaben vor. Weitere Anpassungen können demnach nicht durchgeführt werden. Auf v. a. Basis werden die Vergleichspreise nachfolgend hinsichtlich der unterschiedlichen Stockwerkslage angepasst:

Nr.	Kaufpreis/m ²	Korrektur Stockwerk	Modifizierter Kaufpreis/m ²
1	28.000 €	1,00	28.000 €
2	34.000 €	1,02	34.680 €
3	36.500 €	1,00	36.500 €
4	36.000 €	1,00	36.000 €
5	33.000 €	1,05	34.650 €
6	38.500 €	1,02	39.270 €
7	36.000 €	1,03	37.080 €

Arithmetisches Mittel		35.169 €
Median		36.000 €
Standardabweichung		3.532 €
Variationskoeffizient		10,04%

„Ausreißer“ (Kaufpreise, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen) sind in der Stichprobe nicht vorhanden. Das arithmetische Mittel und der Median liegen noch ausreichend nahe zusammen. Der Variationskoeffizient ist als sehr ordentlich einzustufen.

Wegen identischer Größer der Vergleichsobjekte wird der **vorläufige Vergleichswert** auf der Grundlage des arithmetischen Mittelwertes mit **rd. 35.000,00 €** festgesetzt.

5.3 Verkehrswert

5.3.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert 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 Grundstückes, oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Anpassung der Verkaufsfälle ausreichend berücksichtigt, sodass es an dieser Stelle keiner zusätzlichen Marktanpassung bedarf.

Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert somit: 35.000,00 €

5.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Risikoabschlag wg. nicht bekannter Innenausstattung der Vergleichsobjekte
Bei den 7 herangezogenen Vergleichsobjekten gehen aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zum Modernisierungszustand hervor.

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahres.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde bei den Objekten mit fehlenden Angaben zunächst ein nicht modernisierter, mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt vergleichbare Ausstattungsstandard unterstellt. Nach Angabe der zuständigen Vermietungsgesellschaft sind aber bereits einige Wohnungen in der gegenständlichen Anlage modernisiert.

Wegen fehlender Angaben zur Innenausstattung erfolgt an dieser Stelle ein Risikoabschlag, der mit 5 % des vorläufigen Vergleichswerts als angemessen wird, somit:

35.000,00 € x 0,05 =	1.750,00 €
----------------------	------------

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Vergleichswert ab.

Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert (s. Ziffer 5.3.2)	35.000,00 €
---	-------------

<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)</u>	- 1.750,00 €
---	--------------

Vergleichswert (entspricht dem Verkehrswert)	33.250,00 €
	33.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der Verkehrswert (Marktwert) für 54,9337/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 321/3 der Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 142 zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 gerundet mit

33.000,00 €

in Worten **dreiunddreißig Tausend** Euro

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 01.04.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 04.04.2025.

Passau, 07.04.2025

Der Sachverständige

Felix Knölseder, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

6. Berechnung der Wohnfläche

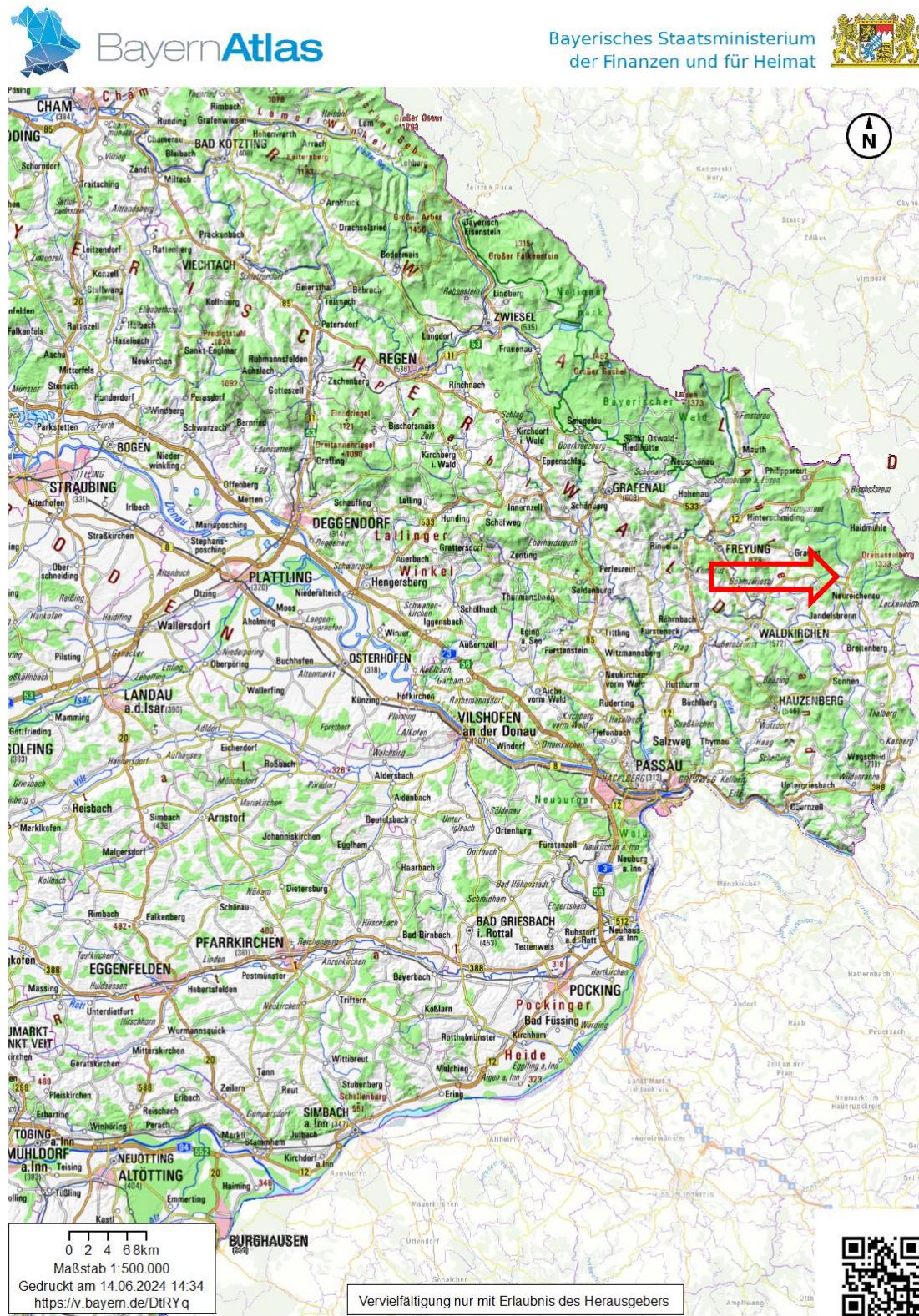
Anmerkung:

In der Teilungserklärung ist eine Wohnfläche von 53,37 m² angegeben. Hierbei wurde die Fläche der Loggia voll in Ansatz gebracht und auf einen Putzabschlag verzichtet. Ein örtlich durchgeführtes Aufmaß, das nachfolgend dargestellt wird, führt zu einem ähnlichen Ergebnis, wobei die Grundfläche der Loggia in Anlehnung an die einschlägigen Verordnungen nur mit 50 % in Ansatz gebracht wird:

Flur	1,09 m x 4,88 m + 0,70 m x 1,48 m =	6,36 m ²
Wohnen/Essen	4,01 m x 5,17 m =	20,73 m ²
Küche	2,07 m x 1,47 m =	3,04 m ²
Dusche mit WC	1,44 m x 1,59 m + 0,88 m x 1,16 m =	3,31 m ²
Schlafzimmer	2,78 m x 3,79 m + 1,23 m x 2,00 m =	13,00 m ²
<u>Loggia</u>	<u>4,00 m x 1,61 m = 6,44 m² / 2 =</u>	<u>3,22 m²</u>
Wohnfläche		49,66 m² rd. 50,00 m²

Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Ortsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

0 200 400 600 800m
Maßstab 1:25.000

Gedruckt am 14.06.2024 14:34
<https://v.bayern.de/DIRYq>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

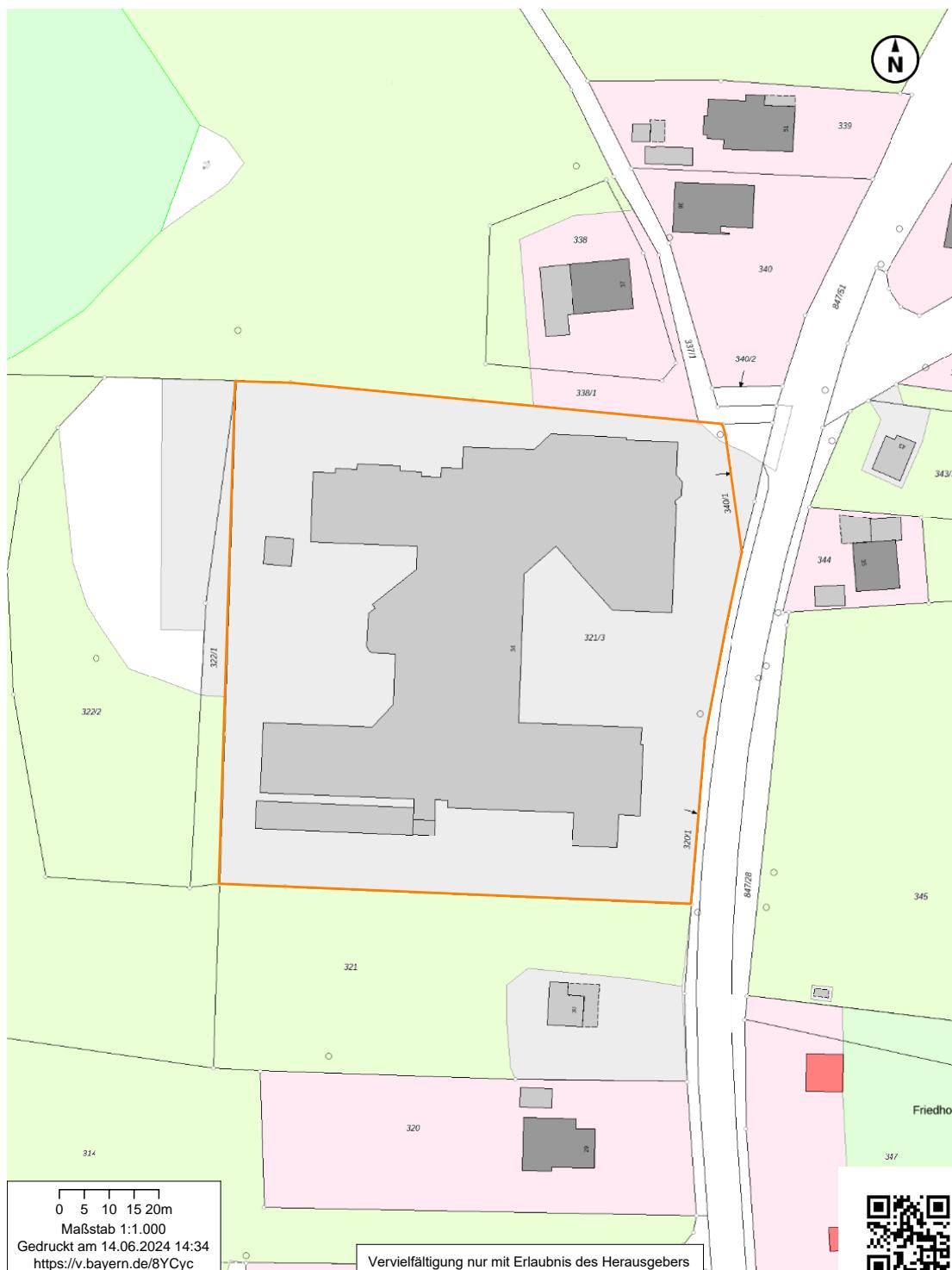
Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



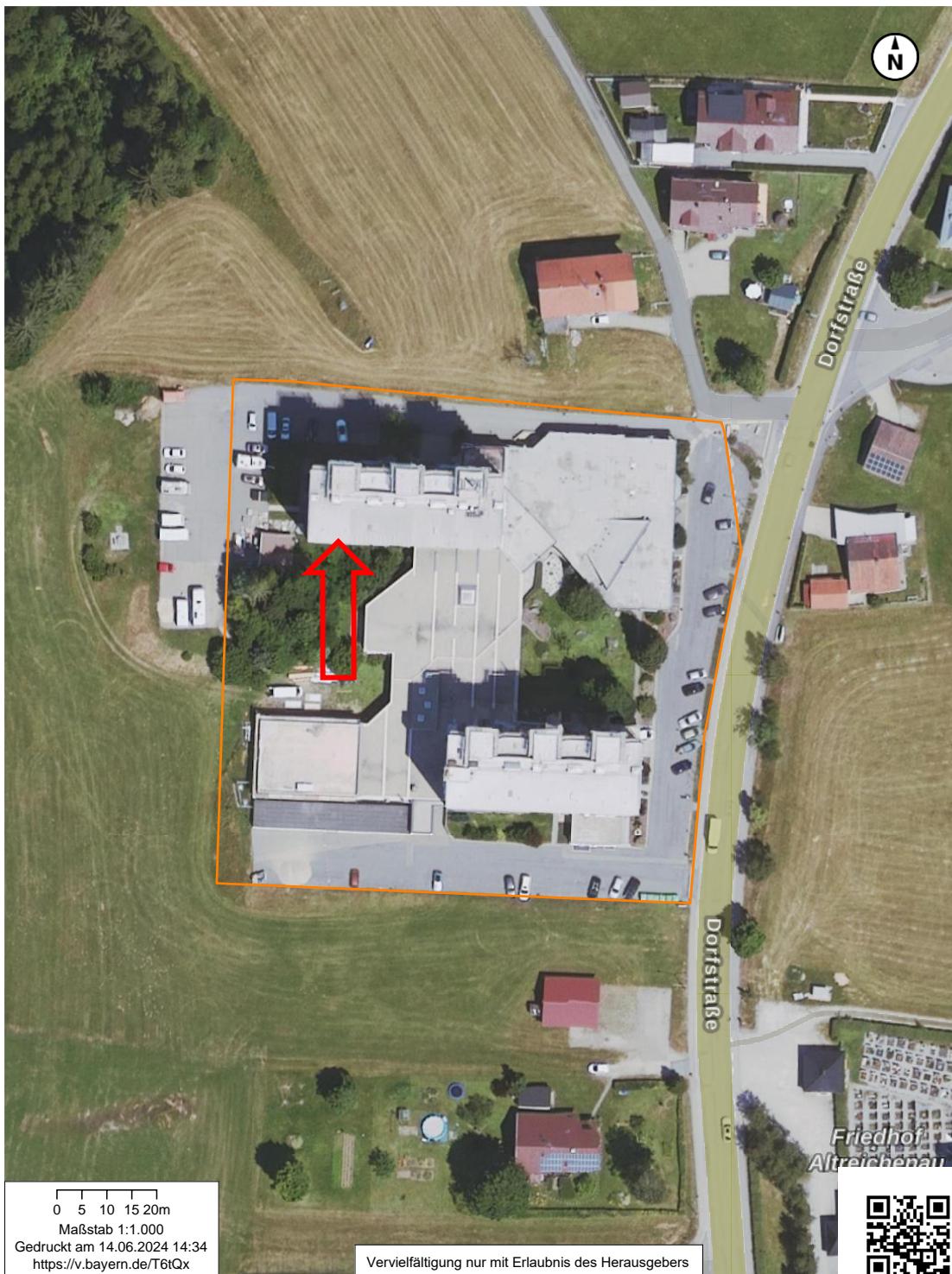
Anlage 4

Luftbild



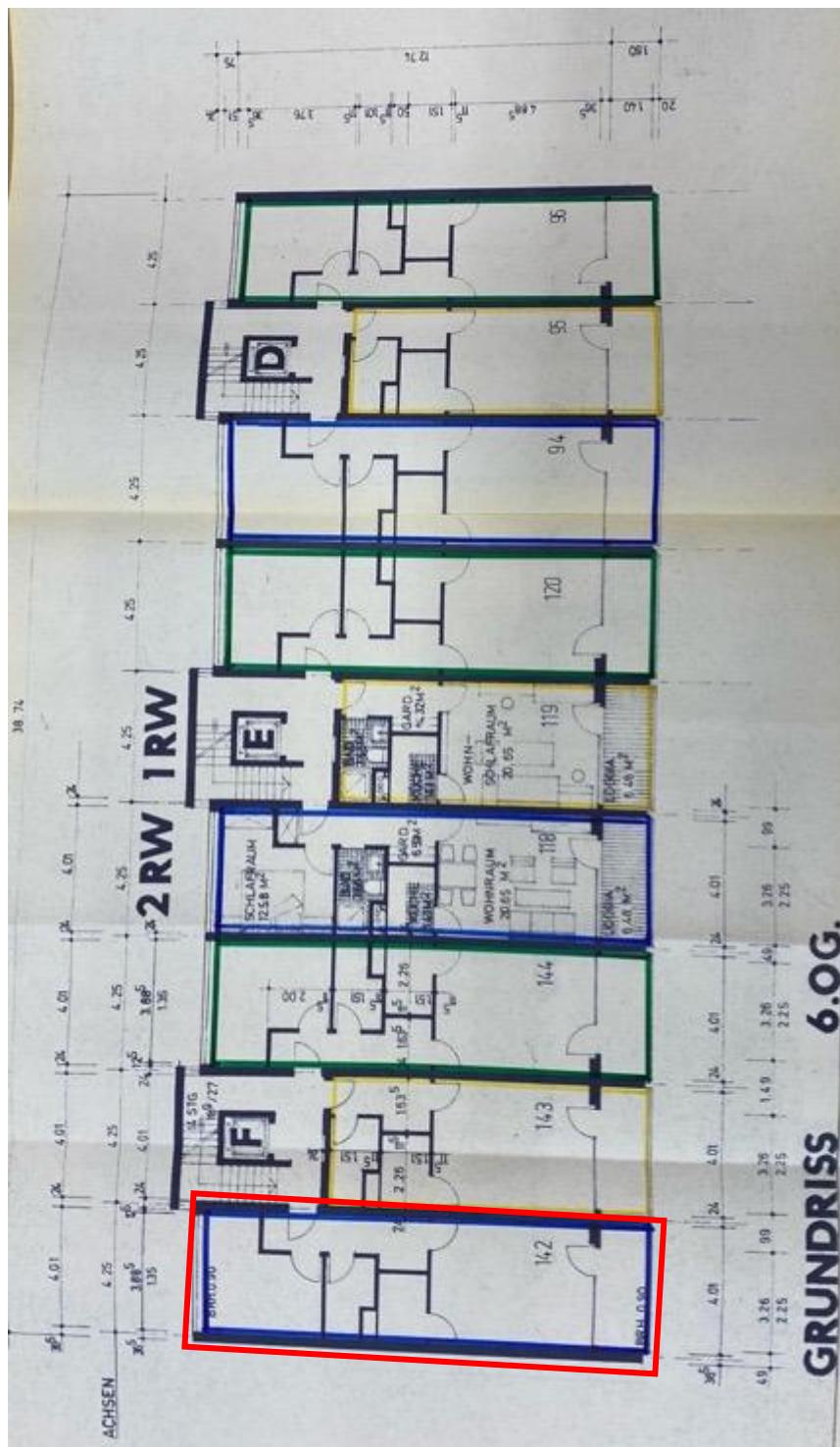
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 5

Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundriss 6. Obergeschoß mit Wohnung Nr. 142 (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 01.04.2025



Südostansicht mit Wohnung Nr. 142 im 6. OG



Nordwestansicht mit Wohnung Nr. 142 im 6. OG



Südwestansicht mit Wohnung Nr. 142 im 6. OG



Eingangsbereich (EG)



Gemeinschaftsbereich (EG)



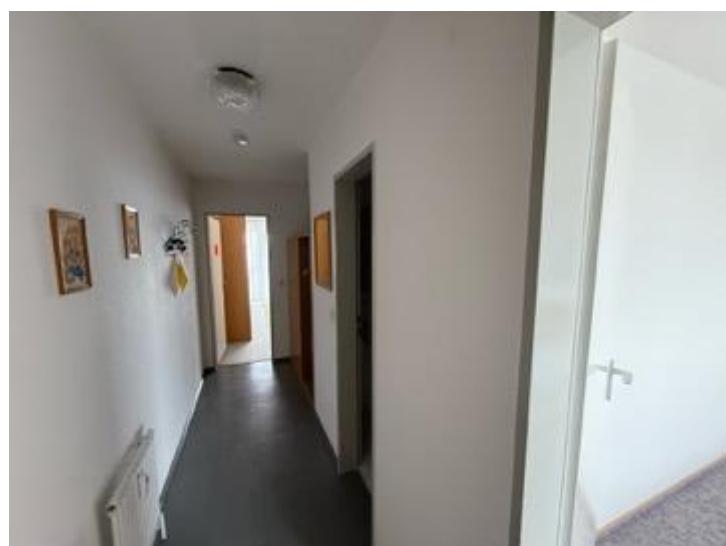
Gemeinschaftsbereich (EG)



Treppenhaus mit Aufzug



Erschließungsflur 6. Obergeschoss mit Zugang zur Wohnung Nr. 142



Flur (Wohnung Nr. 142)



Wohnen/Essen (Wohnung Nr. 142)



Küche (Wohnung Nr. 142)



Duschbad mit WC (Wohnung Nr. 142)



Schlafen (Wohnung Nr. 142)



Loggia mit Südausrichtung (Wohnung Nr. 142)



Ausblick von der Loggia (Wohnung Nr. 142)