



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:	<b>94078 Freyung Geyersberg 29</b>
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. 88
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94030 Passau <b>AZ.: 803 K 33/21</b>
Wertermittlungstichtag:	21. März 2023
Ausfertigung:	5
Dieses Gutachten umfasst:	16 Seiten 8 Seiten Anlagen
<b>Verkehrswert:</b>	<b>20.000,-- €</b>

Eppenschlag, 19. April 2023

# INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens .....	3
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Auftragsinhalt.....	3
1.3	Stichtag .....	3
1.4	Ortsbesichtigung .....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung .....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung .....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung .....	4
2.1	Lagemerkmale .....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale .....	6
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 04.01.2023 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 88 in 94078 Freyung, Geyersberg 29.

## **1.2 Auftragsinhalt**

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

## **1.3 Stichtag**

Wertermittlungs- und  
Qualitätsstichtag: 21.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

## **1.4 Ortsbesichtigung**

Tag der Ortsbesichtigung: 21.03.2023  
Teilnehmer am Ortstermin: Hausmeister,  
Sachverständiger

Eine Innenbesichtigung des Appartements 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 10.06.2021
- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:2000
- Schreiben der Stadt bezüglich der Bebauung
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Auskunft und Teilungserklärung Hausverwaltung
- Aufteilungsplan vom Grundbuchamt Freyung

## **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 2,8 % bis zum Jahr 2039 prognostiziert. Der Altenquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 36,7 auf 65,0 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung. Zugleich wird der Anteil der Erwerbspersonen sinken.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2019 in 1.000	2039 in 1.000	Veränderung 2039/2019 in %	2019	2039	2019	2039	2019	2039
<b>Kreisfreie Städte</b>									
Landshut	73,4	80,8	+10,1	43,5	45,6	28,3	31,4	33,0	45,0
Passau	52,8	53,7	+1,7	43,5	45,0	23,9	26,8	33,7	42,3
Straubing	47,8	49,2	+2,8	44,7	46,6	26,7	29,9	34,8	48,4
<b>Landkreise</b>									
Deggendorf	119,5	119,3	-0,1	44,3	47,5	29,3	32,2	33,8	54,5
Dingolfing-Landau	96,7	102,0	+5,5	43,6	46,0	30,1	34,7	31,0	48,9
Freyung-Grafenau	78,4	76,1	-2,8	45,7	49,4	28,3	32,5	36,7	65,0
Kelheim	123,1	132,0	+7,2	43,0	45,9	32,3	35,7	30,6	48,7
Landshut	159,9	175,4	+9,7	43,2	45,7	32,5	37,4	30,8	49,2
Passau	192,7	198,4	+3,0	45,4	48,5	29,8	33,3	37,5	60,3
Regen	77,4	75,0	-3,1	45,5	48,1	29,4	33,9	37,9	58,8
Rottal-Inn	121,5	125,7	+3,5	44,7	47,2	30,5	34,6	35,9	55,3
Straubing-Bogen	101,1	106,1	+4,9	43,9	46,8	31,7	35,8	32,6	52,8
<b>Regionen</b>									
Region Donau-Wald	669,6	677,8	+1,2	44,8	47,7	29,1	32,6	35,5	55,9
Region Landshut <sup>1)</sup>	451,5	483,9	+7,2	43,8	46,1	30,7	35,1	32,5	49,9
Region Regensburg <sup>1)</sup>	732,8	768,9	+4,9	43,3	45,9	29,8	33,7	31,0	48,3
<b>Regierungsbezirke</b>									
Oberbayern	4.710,9	5.023,1	+6,6	43,1	44,7	30,6	33,5	31,6	42,1
<b>Niederbayern</b>	<b>1.244,2</b>	<b>1.293,6</b>	<b>+4,0</b>	<b>44,3</b>	<b>46,9</b>	<b>30,0</b>	<b>33,9</b>	<b>34,0</b>	<b>52,9</b>
<b>IHK-Bezirk</b>	<b>1.121,1</b>	<b>1.161,6</b>	<b>+3,6</b>	<b>.</b>	<b>.</b>	<b>.</b>	<b>.</b>	<b>.</b>	<b>.</b>
Oberpfalz	1.112,1	1.128,1	+1,4	44,2	46,7	29,4	34,0	33,3	52,1
Oberfranken	1.065,4	1.020,6	-4,2	45,5	47,8	28,8	33,2	37,7	57,7
Mittelfranken	1.775,2	1.804,5	+1,7	43,9	45,8	30,4	33,9	33,8	47,7
Unterfranken	1.317,6	1.288,8	-2,2	45,0	47,4	29,7	34,1	36,6	56,2
Schwaben	1.899,4	1.990,2	+4,8	43,9	45,9	31,4	35,7	34,4	49,4
<b>Bayern</b>	<b>13.124,7</b>	<b>13.549,0</b>	<b>+3,2</b>	<b>43,9</b>	<b>45,9</b>	<b>30,3</b>	<b>34,0</b>	<b>33,7</b>	<b>48,1</b>

(Auszug aus Strukturdaten 2021, 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 gut bezeichnet werden.

## **2.2 Beschaffenheitsmerkmale**

### **2.2.1 Größe**

Flurstück 506/6	F = 15.445 m <sup>2</sup>
Flurstück 506/16	F = 3.856 m <sup>2</sup>
Gesamtgrundstück	F = 19.301 m <sup>2</sup>

### **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 33, Blatt 1160 (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 m<sup>2</sup>

Flurstück 506/16      Gernfeld, Waldfläche

Größe:                      0 ha 38 a 56 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 88 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.

#### Abt. II lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 10.06.2021

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.

#### **2.4.9 Hausgeld**

Das Hausgeld für die Wohnung 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 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-Böden in den Fluren
Tragwerk d. Daches:	Stahlbetonplatte mit Flachdach
Dachhaut:	Flachdachabdichtung mit Kiesschüttung
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Plattenbelag, Personenaufzug mit einer Nutzlast von 600 Kg oder 8 Personen
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
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

#### Baujahr/Sanierungen

Ca. 1971 errichtet,

Ca. 2000 Dachsanierung, ca. 2019 Fassadendämmung

#### 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. Die energetische Beurteilung erfolgte auf der Grundlage von Auswertungen des bisherigen Energieverbrauchs. Die Gebäude weisen einen Energieverbrauchskennwert von 120,6 kWh/(m²a) auf. 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 6. Obergeschoss von Gebäude Block L (Hausnummer 29)

#### Nutzung

Nutzung zum Wertermittlungstichtag vorübergehend als Unterkunft für Arbeiter

#### Wohnfläche (gem. Teilungserklärung)

33,03 m<sup>2</sup>

#### Ausstattung Wohnung (gem. Auskunft Hausmeister)

Böden:	Teppichboden im Wohn-/Schlafraum, in der Dusche Plattenbelag, Balkon ohne Bodenbelag
Wandbehandlung:	Putzflächen mit Anstrich, Bad Teilflächen gefliest
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 (gem. Auskunft des Hausmeisters)

- Teppichboden erneuerungsbedürftig
- Wand zwischen Diele und Nasszelle mit Putzschaden, ursächlich durch Wasserschaden (repariert) entstanden
- Balkontüre Beschläge ausgeleierte
- Türblatt Wohnungseingangstüre beschädigt und erneuerungsbedürftig

#### Grundrisslösung

wirtschaftliche Raumaufteilung

#### Bewegliche Gegenstände/Zubehör (gem. Auskunft des Hausmeisters)

Das Appartement ist mit einfachen älteren Möbeln ausgestattet.

In der Küche befindet sich eine ältere Kochzeile mit E-Herd, Kühlschrank und Spüle. 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 vom Ergebnis des Vergleichswertverfahrens 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. 27 bis 29 und 39 bis 41 (nördlicher und westlicher Gebäudetrakt) waren in den Jahren 2021 bis 2023 folgende Verkaufsfälle für Wohnungseigentum aufgeführt, welche einen direkten Preisvergleich mit dem Bewertungsobjekt zulassen:

Pos.	Verkaufsdatum	Miteigentumsanteil	m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Preis/m <sup>2</sup> €	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	02/2022	38,433/10.000	33,03	33.000,--	999,--	Einschl. Inventar 2.000,-- €
08	03/2022	38,433/10.000	33,03	28.000,--	848,--	Einschl. Inventar 3.000,-- €
09	04/2022	38,433/10.000	33,03	42.000,--	1.200,--	Einschl. Inventar 8.000,-- €
10	08/2022	38,433/10.000	33,03	10.000,--	263,--	k. A.
11	12/2022	38,433/10.000	33,03	12.000,--	364,--	k. A.

### 5.2 Bereinigung der Vergleichspreise

Die zuvor aufgeführten Kaufpreise beziehen sich auf Verkäufe innerhalb der Gebäude mit den Hausnummern 28, 39, 40 und 41, also in verschiedenen Gebäudetrakten. Lediglich Appartement Nr. 07 befindet sich innerhalb desselben Trakts, in welchem auch das Bewertungsobjekt liegt.

Die Kauffälle 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 weichen zum Teil erheblich voneinander ab.

Es ist aus der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses nicht ersichtlich, ob es sich ggf. um sanierte Wohnungen handelt. Da sich die Anzahl von höheren und geringeren Kaufpreisen in etwa die Waage halten, werden nach Bereinigung um den Wert des Inventars, alle Kaufpreise in die Wertung einbezogen und ein Mittelwert gebildet.

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

Pos.	Verkaufsdatum	Miteigentumsanteil	m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Preis/m <sup>2</sup> €	Bemerkungen
01	02/2021	38,433/10.000	33,03	19.000,--	575,--	Ohne Inventar
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	20.000,--	606,--	Ohne Inventar
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	02/2022	38,433/10.000	33,03	31.000,--	939,--	Ohne Inventar
08	03/2022	38,433/10.000	33,03	25.000,--	757,--	Ohne Inventar
09	04/2022	38,433/10.000	33,03	34.000,--	1.029,--	Ohne Inventar
10	08/2022	38,433/10.000	33,03	10.000,--	263,--	k. A.
11	12/2022	38,433/10.000	33,03	12.000,--	364,--	k. A.

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

Durchschnittspreis aller Wohnungen, bereinigt: 7.697,-- € : 11 = 700,-- €/m<sup>2</sup>

### 5.3 Vergleichswert

Vergleichswert ohne Zubehör: 33,03 m <sup>2</sup> x 700,-- €/m <sup>2</sup>	=	23.121,-- €
Wert des Zubehörs:	=	--,-- €
Vergleichswert einschließlich Zubehör	=	23.121,-- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:  
Abschlag wegen Baumängel, Bauschäden beim  
Sondereigentum

pa.	3.000,-- €
=	20.121,-- €
<b>rd.</b>	<b>20.000,-- €</b>

## 6. Verkehrswert

Bei der zuvor beschriebenen Wohnungseigentumseinheit handelt es sich um ein Ferienapartment 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. 88  
bezeichneten Wohnung einschließlich Zubehör**

**20.000,-- €**

(in Worten: zwanzigtausend 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, 19. April 2023

Dipl. Ing. (FH) Max Weber  
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss 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.

Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag  
Wertgutachten vom 19. April 2023, Geyersberg 29, 94078 Freyung

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4-7

Anlage 8

Überlandplan

Lageplan

Übersichtsplan – Ferienpark Geyersberg

Auszug aus der Teilungserklärung

Fotos



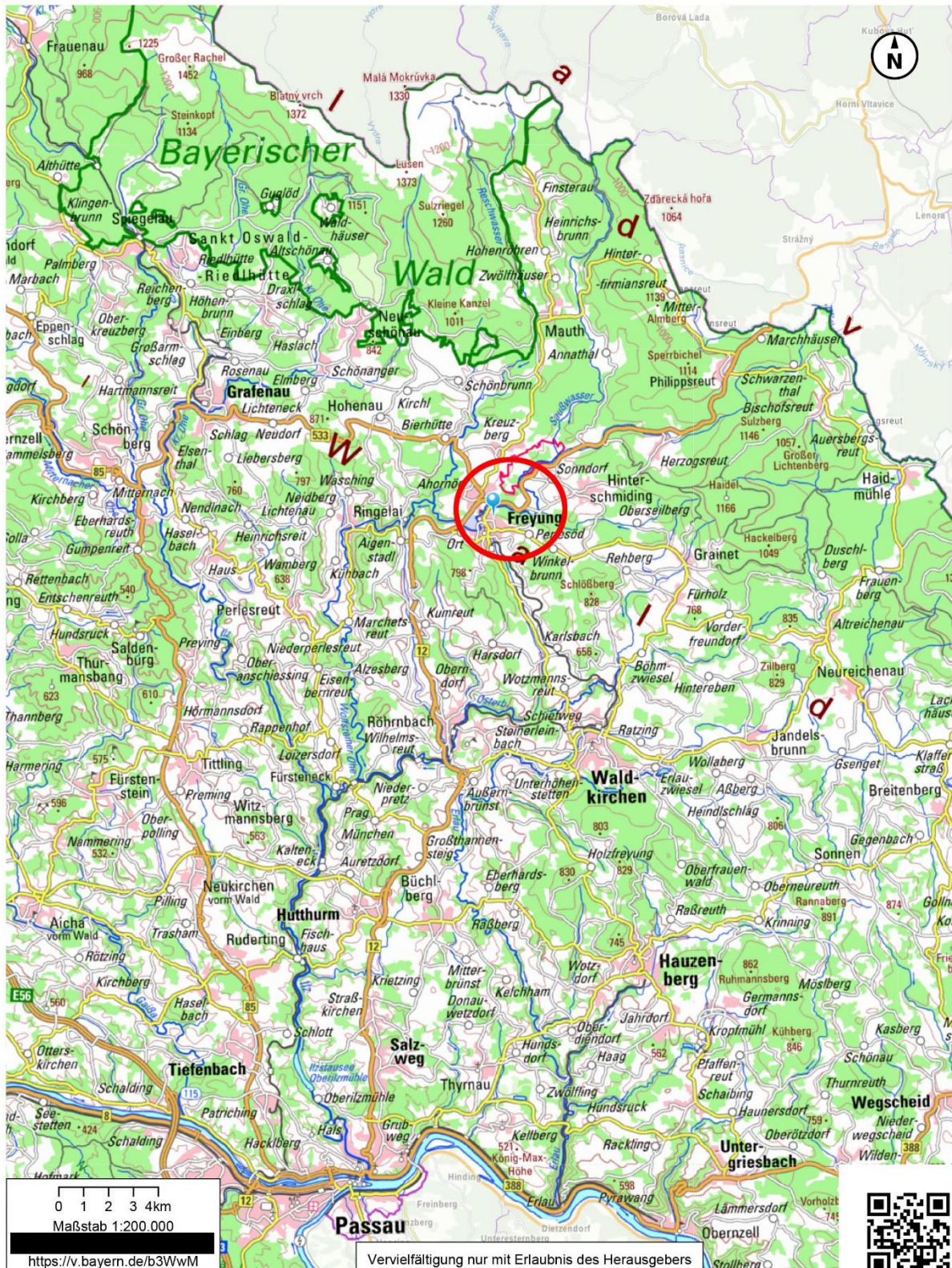


## Überlandplan (Auszug aus dem BayernAtlas)



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics



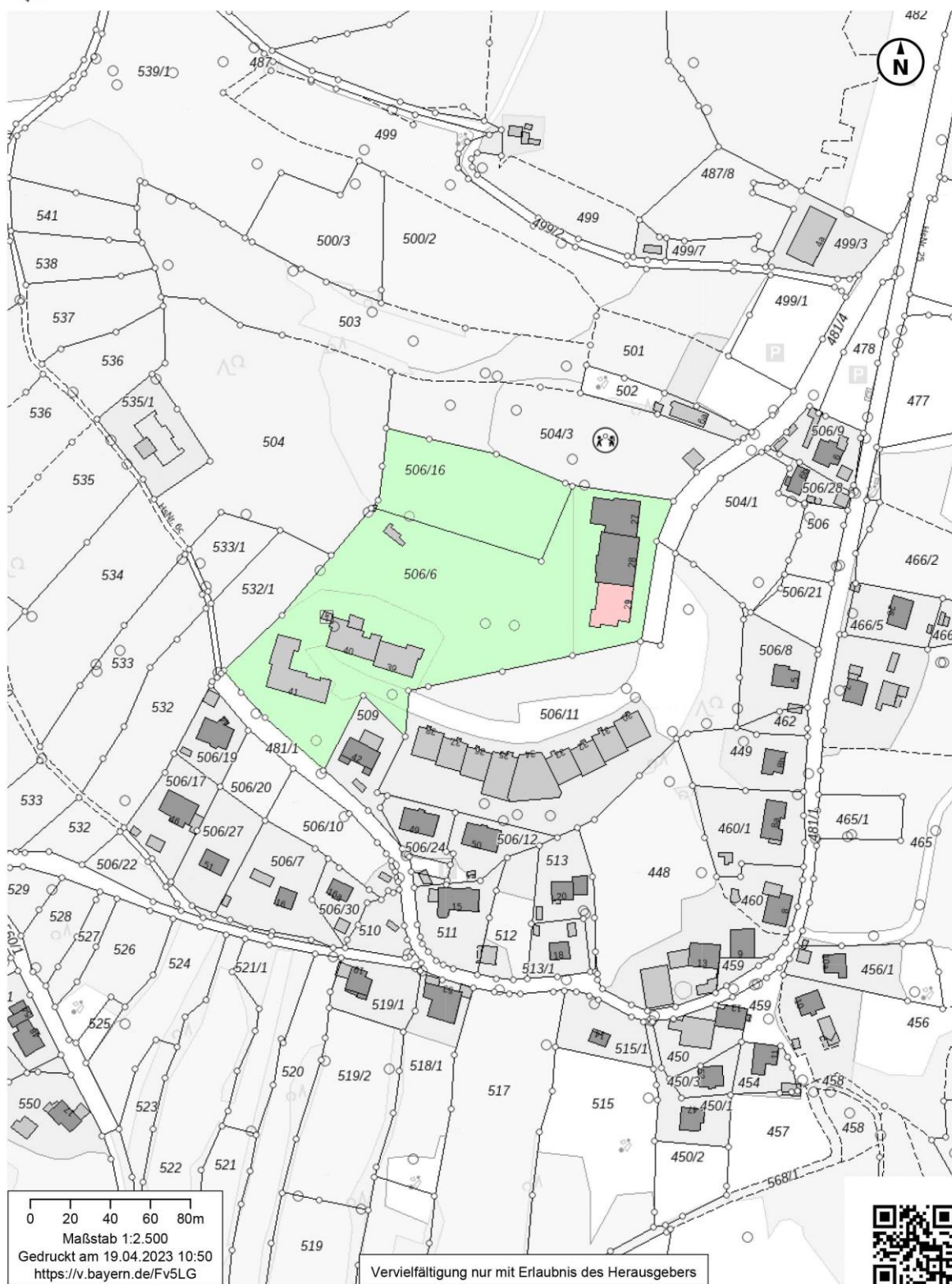


**Lageplan** ohne Maßstab (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)



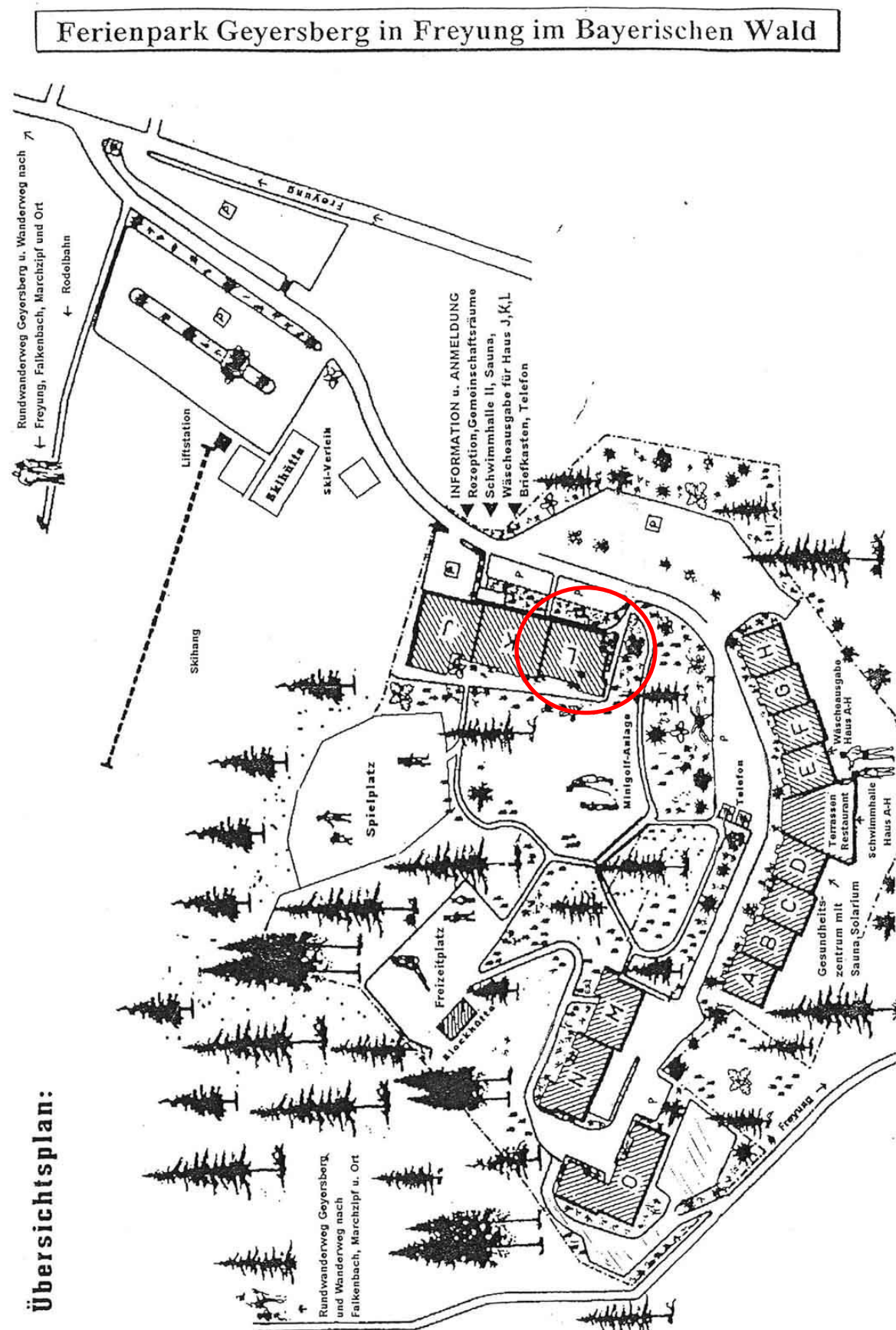
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat





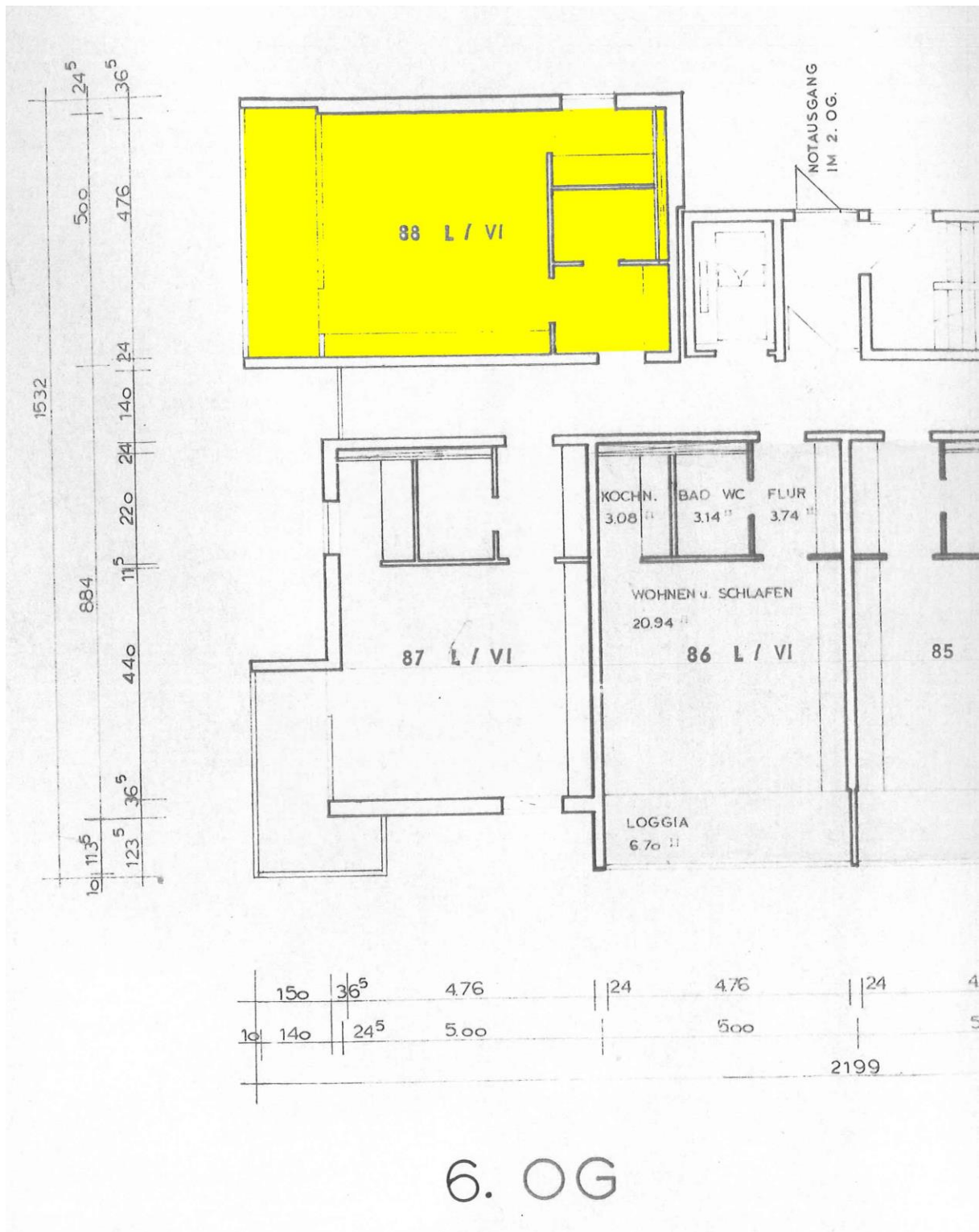
## Übersicht / Ferienpark Geyersberg (ohne Maßstab)







**Auszug aus der Teilungserklärung – Wohnung Nr. 88 / 6. Obergeschoss (ohne Maßstab)**





## Auszug aus der Teilungserklärung

1	2	3	4	5	
Lfd. Nr.	Sonder- eigentums- Nr.	Nutzungs- fläche qm	Zehn- tausend- stel	Grundbuch- bezeichnung Band Blatt Ort-Wolfstein	
61	61 K/VII	48,04	55,899	32	1133
62	62 K/VII	33,03	38,433	32	1134
63	63 K/VII	33,03	38,433	32	1135
64	64 K/VII	48,04	55,899	32	1136
65	65 L/II	52,35	60,913	32	1137
66	66 L/II	33,03	38,433	32	1138
67	67 L/II	33,03	38,433	32	1139
68	68 L/II	33,03	38,433	32	1140
69	69 L/III	52,35	60,913	32	1141
70	70 L/III	33,03	38,433	32	1142
71	71 L/III	33,03	38,433	33	1143
72	72 L/III	33,03	38,433	33	1144
73	73 L/III	33,03	38,433	33	1145
74	74 L/IV	52,35	60,913	33	1146
75	75 L/IV	33,03	38,433	33	1147
76	76 L/IV	33,03	38,433	33	1148
77	77 L/IV	33,03	38,433	33	1149
78	78 L/IV	33,03	38,433	33	1150
79	79 L/V	52,35	60,913	33	1151
80	80 L/V	33,03	38,433	33	1152
81	81 L/V	33,03	38,433	33	1153
82	82 L/V	33,03	38,433	33	1154
83	83 L/V	33,03	38,433	33	1155
84	84 L/VI	52,35	60,913	33	1156
85	85 L/VI	33,03	38,433	33	1157
86	86 L/VI	33,03	38,433	33	1158
87	87 L/VI	33,03	38,433	33	1159
88	88 L/VI	33,03	38,433	33	1160
89	89 L/VII	52,35	60,913	33	1161
90	90 L/VII	33,03	38,433	33	1162



## Auszug aus der Teilungserklärung

### § 4 Zweckbestimmung der Wohnanlage

Die Gesamtanlage enthält in sich abgeschlossene Appartement- sowie Raumeinheiten, die zur Aufnahme von Ladengeschäften, Restaurations- und ähnlichen Nebenbetrieben bestimmt sind.

Sie soll in ihrer Gesamtheit der entgeltlichen Aufnahme von Urlaubsgästen, auch für kurze Zeit (Wochenenden), im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs dienen.

Die von einem Anteilseigner vorgenommene Einstellung des von ihm in seinen Sondereigentumsräumen im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs ausgeübten Beherbergungsgewerbes berührt die Zweckbestimmung der Gesamtanlage nicht. Jeder Anteilseigner ist, solange er sein Gewerbe im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs ausübt, zur Eigennutzung nur nach Massgabe der jeweils geltenden steuerlichen Grundsätze und Richtlinien und nur insoweit berechtigt, als dadurch die Anerkennung der Tätigkeit der übrigen Anteilseigner im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs als selbständiger Gewerbebetrieb nicht gefährdet oder ausgeschlossen wird.

### § 5 Mehrfacheigentümer

Stehen mehrere Sondereigentumseinheiten im Eigentum ein und desselben Anteilseigners, so stehen ihm die Rechte aus dieser Miteigentumsordnung für jeden seiner Anteile gesondert zu.

### § 6 Ehegatten

Jeder Anteilseigner, dessen Ehegatte nicht Anteilseigner ist, hat zu veranlassen, dass sein Ehegatte neben ihm den sich aus dem Gemeinschaftsvertrag für ihn ergebenden Verpflichtungen als Gesamtschuldner beitrifft und dass er sich der sofortigen Vollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen des Hausgeldes unterwirft.





## Auszug aus der Teilungserklärung

Die willkürlich von einem Anteilseigner guten oder bösen Glaubens ohne vorherige Einwilligung aufgewendeten Auslagen werden nicht ersetzt. Im übrigen gelten die Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag.

Die zu ersetzenden Aufwendungen und weiteren Unterhaltungskosten sind von allen Anteilseignern entsprechend ihren Zehntausendstelanteilen zu tragen. Wurden durch die Massnahmen Verbesserungen usw. geschaffen, die der Sonderbenutzung zugänglich sind, steht allen Anteilseignern das Nutzungsrecht zu.

### § 20 Gemeinschaftliche Teile, Anlagen und Einrichtungen, besondere Nutzungsrechte und -Pflichten

Zur gemeinschaftlichen Nutzung werden den Nutzungsberechtigten der Sondereigentumseinheiten mit der

lfd.Nr.	1 - 40	Raumeinheit	lfd.Nr.	224	als Skiraum u.ä.
"	41 - 64	"	225	"	"
"	65 - 98	"	226	"	"
"	99 - 128	"	227	"	"
"	129 - 171	"	228	"	"
"	172 - 212	"	229	"	"
"	1 - 40	"	230	als Müllraum	"
"	41 - 64	"	231	"	"
"	65 - 98	"	232	"	"
"	99 - 128	"	233	"	"
"	129 - 171	"	234	"	"
"	172 - 212	"	235	"	"
"	213 - 223	"	236	"	"

zugewiesen.

Die auch nur zeitweise Inanspruchnahme der Eingangshalle, der Flure, Treppen und Treppenabsätze, der Gänge, Räume, Anlagen und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum und deren Gebrauch durch provisorische Aufbauten oder Verstellen mit Gegenständen, gleich welcher Art, ist unzulässig.



## Fotos

Wohnung Nr. 88



Ferienwohnanlage, Ansicht von Südosten

Wohnung Nr. 88



Ferienwohnanlage, Ansicht von Süden