



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>94065 Waldkirchen Frauenwaldstraße 7</b>
Flurstück:	660
Gemarkung:	Ratzing
Bewertung:	7,283/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr.660 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ferienappartement Nr. 61 und dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 61
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94030 Passau <b>AZ.: 803 K 54/22</b>
Wertermittlungstichtag:	09. Januar 2024
Ausfertigung:	5
Dieses Gutachten umfasst:	16 Seiten 16 Seiten Anlagen
<b>Verkehrswert</b>	<b>51.500,-- € (incl. Inventar)</b>

Eppenschlag, 30. Januar 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
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 .....	7
2.5	Hausverwaltung.....	8
2.6	Instandhaltungsrücklage .....	8
2.7	Hausgeld .....	8
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	9
3.1	Beschreibung Gesamtanlage .....	9
3.2	Beschreibung Gemeinschaftseigentum (Bauteil 3) .....	9
3.3	Beschreibung des Sondereigentums an Appartement 61 .....	10
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Beschreibung des Bewertungsmodells.	12
4.2	Gewähltes Verfahren.....	12
5.	Vergleichswertermittlung.....	13
5.1	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung .....	13
5.2	Bereinigung der Vergleichspreise .....	13
5.3	Vorläufiger Vergleichswert .....	14
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. 61 in 94065 Waldkirchen, Frauenwaldstraße 7

## 1.2 Auftragsinhalt

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

## 1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 09.01.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)

## 1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 19.12.2023 Außenbesichtigung  
09.01.2024 Innenbesichtigung  
Teilnehmer am Ortstermin: Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft, Sachverständiger

## 1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

## 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 22.02.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Einsicht in die Bodenrichtwertliste
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Planunterlagen und Teilungserklärung vom Grundbuchamt Freyung
- Informationen über Hausgeld und Instandhaltungsrücklage von der Hausverwaltung
- Digitale Flurkartenauszüge vom Bayern-Atlas

## 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.

Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag  
Wertgutachten vom 30. Januar 2024, Frauenwaldstraße 7, 94065 Waldkirchen

## 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:	Waldkirchen, Ortsteil Dorn
Höhenlage:	ca. 573 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Freyung, 10 km
Landeshauptstadt:	München, 200 km
Bundesstraße:	Bundesstraße B12 bei Außernbrünst ca. 9 km entfernt
Autobahnzufahrt:	Autobahnanschluss Passau (Autobahn Passau-Regensburg) in ca. 28 km Entfernung
Bahnhof:	Waldkirchen ca. 3 km
Flughafen:	Franz-Josef-Strauß, Erding, ca. 170 km entfernt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

##### Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich, südlich der Stadt Waldkirchen. Es handelt sich um eine Alleinlage mit schöner Fernsicht. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 Kilometer.

##### Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Stadt Waldkirchen vorhanden. Mit ca. 150.000 Gästeübernachtungen stellt der Fremdenverkehr einen großen wirtschaftlichen Faktor dar.

Die Stadt verfügt über Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Gymnasium, Berufsschule, Fachoberschule und Berufsoberschule. Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Allgemein- und Fachärzte, sowie das Gesundheitszentrum Waldkirchen zur Verfügung. Sport und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden, der Nationalpark Bayerischer Wald ist in 30 Autominuten erreichbar.

## 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 in 1.000	2040 in 1.000	Veränderung 2040/2020 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

Streubebauung mit Einfamilienhäusern nach Norden; Golf- und Sportanlage nach Süden; nach Osten und Westen keine Bebauung

## Lagequalität

Gute Lage für ein Hotel bzw. Ferienwohnungen.

## **2.2 Beschaffenheitsmerkmale**

### **2.2.1 Größe**

Flurstück 660            F = 20.528 m<sup>2</sup>

### **2.2.2 Zuschnitt**

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

### **2.2.3 Oberflächengestalt**

Hanglage nach Südwesten

### **2.2.4 Immissionen**

Ruhige Wohnlage mit geringen Lärmimmissionen

### **2.2.5 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 öffentliche Erschließungsstraße „Frauenwaldstraße“ 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 (Wohnungsgrundbuch)**

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Ratzing  
Band 21, Blatt 965 (Teileigentumsgrundbuch)

#### Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

7,283/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 660, Frauenwaldstraße  
7, Gebäude- und Freifläche, Größe 20.528 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an dem Aufteilungsplan mit Nr. 61; im  
bezeichnet ..... der Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den  
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte  
beschränkt.....

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.....

#### Abteilung II lfd. Nr. 2

Transformatorstationsunterhaltungsrecht und Kabelverlegungsrecht am  
ganzen Grundstück Flst.660 für Energieversorgung Ostbayern ..... eingetragen  
am 30.01.1985

#### Abteilung II lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.....eingetragen am 22.02.2023

### **2.4.2 Teilungserklärung**

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird durch die Teilungserklärung  
vom 05. Dezember 1984 mit Berichtigungen vom 25.01.1988 und 18.02.1991  
geregelt.

### **2.4.3 Sondernutzungsrechte**

Gemäß Teilungserklärung ist jedem Appartement ein Kfz-Stellplatz mit der  
gleichen Nummer im Parkdeck als Sondernutzungsrecht zugeordnet.  
Dem Appartement 61 ist ein Stellplatz im Parkunterdeck zugeordnet.

### **2.4.4 Bauplanungsrecht**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Waldkirchen, liegt das zu bewertende  
Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechts-  
wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sondergebiet für Fremden-  
verkehr 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 ist der Eigentümer befugt, das Appartement im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs für Beherbergungszwecke zu nutzen. Die Sondereigentumseinheit darf lt. Gemeinschaftsordnung nur in eine Sporthotel Reutmühle GdbR eingebracht werden, welche diese dann der Sporthotel Reutmühle GmbH übergibt. Die GmbH sucht dann im Prinzip einen Pächter. Seit der Insolvenz des letzten Hotelpächters zum Ende des 1. Quartals 2019 gibt es keinen Pächter, so dass alle Eigentümer derzeit die Einheiten selbst nutzen, bzw. die Vermietung selbst organisieren müssen.

Bei der Bewertung wird von einer zulässigen Nutzung als Ferienappartement ausgegangen, eine private Wohnnutzung wird ausgeschlossen.

#### **2.5 Hausverwaltung**

Als Hausverwaltung für die Wohnanlage ist bestellt:  
Hendlmeier Hausverwaltung GmbH  
Stadtplatz 17, 94086 Bad Griesbach  
Telefon 08532-96300

#### **2.6 Instandhaltungsrücklage**

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt für das Ferienappartement Nr. 61 zum 31.12.2022 die anteilige Instandhaltungsrücklage 2.194,42 €.

#### **2.7 Hausgeld**

Das monatliche Hausgeld beträgt 341,-- €/Monat incl. Anteil für Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2023).

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Beschreibung Gesamtanlage

Die Ferienanlage „Hotelresort Reutmühle“ besteht aus einem Gebäudekomplex, welcher sich aus Zentralgebäude, 21 Reihenhausartigen Appartementgebäuden mit insgesamt 140 Hotelappartements und Parkdeck zusammensetzt. In die Anlage integriert sind Verwaltung, Restaurant, Hallenbad, Kegelbahn und Kinderclub. Die Alleinlage nahe der Stadt Waldkirchen ist ruhig und von hoher Wohnqualität.

Das zu bewertende Appartement befindet sich im Dachgeschoss Bauteil 3 (Haus Nr. 3b), mit 3 Stockwerken und insgesamt 33 Appartements.

Der gesamte Hotelbetrieb war zum Wertermittlungstichtag eingestellt.

#### 3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum (Bauteil 3)

##### Gebäude:

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerksbaubau
Außenputz:	Erdgeschoss mit Rieselputz, Ober- und Dachgeschoss mit senkrechter Holzverkleidung
Decken:	Stahlbetondecken
Böden:	Flure mit Plattenbelag
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe
Treppenhaus:	Terrazzotreppe mit Holzhandlauf
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingangstüre aus Massivholz
Beheizung:	Warmwasser-Zentralheizung mit Ölfeuerung für die Gesamtanlage im Zentralgebäude

##### Parkdeck:

Freistehendes Parkdeck in Massivbauweise mit zwei Parkierungsebenen. Obere Ebene teilweise offen; Betonbauweise mit Flachdach, Außenwände teilw. mit Holzverschalung, insgesamt ca. 140 Kfz-Stellplätze, Gebäude mit erheblichem Instandhaltungsstau

##### Außenanlagen:

Zufahrtsstraßen asphaltiert, Zugangsbereiche und Gehwege mit Betonpflaster befestigt, Außentreppe aus Beton

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

Allgemeine, altersbedingte Abnutzungserscheinungen

#### **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. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurde bisher kein Energieausweis erstellt. Bei der Bewertung gehe ich von einem altersgemäßen energetischen Zustand aus.

### 3.3 Beschreibung des Sondereigentums an Appartement 61

#### Art

Ferienappartement Typ BB:

Wohn- und Essraum, Kochnische, Bad, Schlafgalerie, Balkon

#### Lage

Im Dachgeschoss des Hauses BT3, Haus Nr. 3b, Ausrichtung nach Südwesten

#### Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung ist dem Appartement der Kfz-Stellplatz Nr. 61 im unteren Parkdeck zugeordnet. Die tatsächliche Nummerierung der Stellplätze stimmt nicht mit derjenigen im Aufteilungsplan überein.

#### Baujahr

Ca. 1985

Ca. 2022 Dachfenstereinbau und Erneuerung des Balkongeländers

#### Nutzung

Nutzungsmöglichkeit als Ferienappartement, keine private Dauernutzung

#### Wohnfläche gem. Teilungserklärung

Wohnfläche Sondereigentum Wohnung:	41,64 m <sup>2</sup>
<u>Anteil an Gemeinschaftsflächen:</u>	<u>13,56 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche:	55,20 m <sup>2</sup>

#### Ausstattung Appartement

Böden:	Parkettboden; im Bad Plattenbelag
Wandbehandlung:	Wände innen verputzt, Nasszelle auf 2/3 Wandhöhe gefliest
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, im DG ein Dachflächenfenster aus Kunststoff
Türen:	Röhrenspantüren mit glatten Türblättern und Stahlzargen, Wohnungseingangstüre vollwandig
Treppen:	offene Galerietreppe aus Vollholz mit Holzgeländer
Decken:	Stahlbetondecke, unterseitig verputzt, Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet
Sanitäre Ausstattung:	Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC, Standardausstattung
Elf. Ausstattung:	Standardausstattung, Leitungen unter Putz verlegt
Beheizung:	Stahlradiatoren
Balkon:	Stahlbetonplatte mit Estrichboden, Geländer mit Edelstahlhandlauf und Glasfüllungen

#### Baumängel, Bauschäden (Appartement)

- Türschließer an Wohnungseingangstüre fehlt
- altersgemäße Abnutzungserscheinungen

#### Grundrisslösung

wirtschaftliche Raumaufteilung

## **Bewegliche Gegenstände**

Das Appartement ist entsprechend der Nutzung möbliert.

Nachfolgend aufgeführte wertrelevante Gegenstände befinden sich in der Wohnung:

- Esstisch, ca. 100/100 cm mit Eckbank und 2 einfachen Stühlen aus Massivholz
- Einfache Couch mit 2 Polstersessel
- Wohnzimmerschrank und mehrere Sideboards aus Holzwerkstoffen
- Flachbildfernseher
- Doppelbett mit 2 Nachttischen sowie Kleiderschrank aus Massivholz
- Einfache Kochzeile, L = ca. 2,50 m aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung, Spüle, Kochfeld und Kühlschrank

Die Gegenstände sind insgesamt einfacher Ausführung und wirtschaftlich überaltert.

**Wert der Gegenstände bei freier Schätzung, gesamt: 800,-- €**

## 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 bebauten 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 „Hotelresort Reutmühle“ waren im Jahr 2023 folgende Verkaufsfälle für Wohnungen incl. Sondernutzungsrecht für Kfz-Abstellplatz aufgeführt:

Pos.	Verkaufsdatum	Miteigentumsanteil	m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Preis/m <sup>2</sup> €	Inventar
01	02/2023	7,323/1000	41,87	37.000,--	883,69	Incl. Inventar 2.500,-- €
02	04/2023	9,073/1000	51,88	72.000,--	1.387,82	ohne Inventar
03	04/2023	7,283/1000	41,64	48.000,--	1.152,74	ohne Inventar
04	04/2023	7,283/1000	41,64	50.000,--	1.200,77	ohne Inventar
05	08/2023	5,514/1000	31,53	39.000,--	1.236,92	ohne Inventar
06	09/2023	6,327/1000	36,18	48.000,--	1.326,70	ohne Inventar
07	10/2023	5,514/1000	31,53	36.000,--	1.141,77	Incl. Inventar 1.000,-- €
08	10/2023	7,323/1000	41,87	54.000,--	1.289,71	Incl. Inventar 2.000,-- €
09	10/2023	7,323/1000	41,87	52.000,--	1.241,94	Incl. Inventar 2.000,-- €
10	11/2023	9,073/1000	51,88	66.000,--	1.272,17	ohne Inventar

### 5.2 Bereinigung der Vergleichspreise

Die zuvor aufgeführten Kaufpreise liegen innerhalb der Ferienanlage in verschiedenen Gebäuden, auf unterschiedlichen Etagen und weisen unterschiedliche Größen auf. Kaufpreisabweichungen aufgrund von Lageunterschieden innerhalb der Gesamtanlage sind nicht feststellbar, so dass diesbezüglich keine Anpassung möglich ist. Die Kaufpreise beinhalten zum Teil jeweils einen ausgewiesenen Kaufpreisanteil für das Inventar, welches mit der Immobilie mit verkauft wurden. Nachfolgend werden die Kaufpreise um die jeweiligen Wertanteile für das Inventar bereinigt, so dass die Preise für die Appartements direkt vergleichbar sind.

Zur Eliminierung von sog. „Ausreißern“ werden zudem der geringste und der höchste Kaufpreis (farbig markiert) aus der Wertung genommen. Der Vergleichspreis für das zu bewertende Appartement ergibt sich aus dem arithmetischen Mittelwert der nachfolgend aufgeführten bereinigten Quadratmeterpreise Pos. 03 bis 10.

Pos.	Verkaufsdatum	Miteigentumsanteil	m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Preis/m <sup>2</sup> €	Inventar
01	02/2023	7,323/1000	41,87	34.500,--	--	ohne Inventar
02	04/2023	9,073/1000	51,88	72.000,--	--	ohne Inventar
03	04/2023	7,283/1000	41,64	48.000,--	1.152,74	ohne Inventar
04	04/2023	7,283/1000	41,64	50.000,--	1.200,77	ohne Inventar
05	08/2023	5,514/1000	31,53	39.000,--	1.236,92	ohne Inventar
06	09/2023	6,327/1000	36,18	48.000,--	1.326,70	ohne Inventar
07	10/2023	5,514/1000	31,53	35.000,--	1.110,05	ohne Inventar

08	10/2023	7,323/1000	41,87	52.000,--	1.241,94	ohne Inventar
09	10/2023	7,323/1000	41,87	50.000,--	1.194,17	ohne Inventar
10	11/2023	9,073/1000	51,88	66.000,--	1.272,17	ohne Inventar
Summe					9.735,46	

### 5.3 Vorläufiger Vergleichswert

Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> aller Appartements Pos. 03 bis 10:

$$9.735,46 \text{ €/m}^2 : 8 = 1.216,93 \text{ €/m}^2$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Inventar:

$$41,64 \text{ m}^2 \times 1.216,93 \text{ €/m}^2 = \mathbf{50.673,-- \text{ €}}$$

Hinweis:

Grundlage der Bewertung ist die Wohnfläche gem. Teilungserklärung. Dabei ist die reine Wohnfläche des Sondereigentums von 41,64 €/m<sup>2</sup> wertrelevant, weil die Vergleichspreise auch von diesen Flächenansätzen abgeleitet wurden.

#### 5.3.1 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

keine

#### 5.3.2 Vergleichswert

Appartement ohne Inventar:

$$50.673,-- \text{ €} +/- 00,-- \text{ €} = 50.673,-- \text{ €}$$

Wert des Inventars bei freier Schätzung	pa.	800,-- €
---	-----	----------

Vergleichswert Appartement incl. Inventar	=	51.473,-- €
	<b>rd.</b>	<b>51.500,-- €</b>

Der Vergleichswert entspricht bei einer Wohnfläche von 41,64 m<sup>2</sup> einem m<sup>2</sup>-Wert von ca. 1.236,-- €.

## 6. Verkehrswert

### Zusammenfassung:

Bei der zuvor beschriebenen Wohnungseigentumseinheit handelt es sich um ein Ferienappartement mit Schlafgalerie innerhalb des „Hotelresorts Reutmühle“ in Waldkirchen, Bayerischer Wald.

Die Ferienanlage "Hotelresort Reutmühle" besteht aus einem Gebäudekomplex, welcher sich aus Zentralgebäude, 21 Reihenhausartigen Appartementgebäuden mit insgesamt 140 Hotelappartements und Parkdeck zusammensetzt. In die Anlage integriert sind Verwaltung, Restaurant, Hallenbad, Kegelbahn und Kinderclub. Die Alleinlage nahe der Stadt Waldkirchen ist ruhig und von hoher Wohnqualität.

Das zu bewertende Appartement liegt im Dachgeschoss des Bauteils 3 (Haus Nr. 3b) mit 3 Stockwerken und insgesamt 33 Appartements. Die Gesamtanlage befindet sich in einem durchschnittlichen, altersgemäßen Zustand.

Aufgrund der Insolvenz des letzten Hotelpächters ist der Hotelbetrieb seit 2019 eingestellt. Seither gibt es keinen Pächter, so dass die Eigentümer die Einheiten nur eigen nutzen können.

Das zu bewertende Appartement ist nach Südwesten orientiert. Aufgrund des bestehenden Freizeitangebotes und der besonderen Lage am Nationalpark ist seit Ende der Corona-Pandemie eine steigende Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen mit entsprechenden Preiserhöhungen feststellbar. Die Bewertung basiert auf der genehmigten Nutzungsmöglichkeit als Ferienappartement.

**Eine reine Wohnnutzung oder Nutzung als Zweitwohnsitz ist nicht gestattet, weil die Anlage als Hotelresort baurechtlich genehmigt wurde und die Gemeinschaftsordnung nur eine fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung zulässt.**

### Verkehrswert:

7,283/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ferienappartement Nr. 61, Grundstück Fl. Nr. 660, Gemarkung Ratzing, 94065 Waldkirchen, Frauenwaldstraße 7, einschließlich Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz 61 im Parkunterdeck und vorhandenem Zubehör

**51.500,- €**

(in Worten: einundfünfzigtausendfünfhundert 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, 30. Januar 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 5-6	Beschreibung Übersichtsplan/Typenplan
Anlage 7-9	Grundrisse
Anlage 10-16	Fotos