

Felix Knödseder
B. Eng.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Knödseder

Brunecker Str. 6
94036 Passau

Fon: 0851/75663894
info@sv-knoedseder.de
www.sv-knoedseder.de

Fax: 0851/9665761

Datum: 30.04.2021

Anscheinsgutachten/Exposé für das Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Aktenzeichen 803 K 60/20

Objekt	3-Zimmer-Ferienwohnung mit Stellplatz im Freien 127,6768/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl. Nr. 814/2 der Gemarkung Raßreuth, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung samt Sondernutzungsrecht an der Pkw-Abstellfläche Nr. 1 im Freien
Anschrift	Penzenstadl 29, 94051 Hauzenberg
Baujahr	1986
Wohn-/Nutzfläche	ca. 60 m ²
Verkehrswert	36.000,00 € zum Wertermittlungstichtag 24.03.2021

Allgemeines

Besonderheit

Die zu bewertende Einheit konnte von innen nicht besichtigt werden, da eine Kontaktaufnahme zur Schuldnerin nicht möglich war. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Augenschein“ erfolgen.

Sondernutzungsrechte

Der Wohnung Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der im Freien befindlichen, nicht überdachten Pkw-Abstellfläche Nr. 1 zugeordnet.

Vermietung und Verpachtung

Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht vermutlich nicht. Die Wohnung ist für den gewerblichen Fremdenverkehr oder als Ferienwohnung vorgesehen. Eine Dauerwohnnutzung ist nicht erlaubt.

Verwaltung nach dem WEG

Donau Treuhand GmbH & Co. Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz KG, Dr.-Hans-Kapfinger-Str. 14a, 94032 Passau

Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Das monatliche Hausgeld beträgt lt. Wirtschaftsplan 2019 **224,00 €**; die Instandhaltungsrücklage (IST) wurde durch die Hausverwaltung zum 31.12.2018 mit insgesamt **11.738,35 €** angegeben. Aufgrund der Pandemie in 2020 konnte die Abrechnung 2019 bisher nicht beschlossen werden.

Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Gebietseinstufung Das zu bewertende Grundstück ist gem. Bebauungsplan als „SO-Ferienanlage-Rosenberger-Penzenstahl“ ausgewiesen.

Entwicklungszustand/
Grundstücksqualität Erschlossenes und bebautes Grundstück (baureifes Land gem. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Grundstücksbeschreibung

Örtlichkeit	Das Wertobjekt befindet sich ca. 5 km nordöstlich der Stadt Hauzenberg im Ortsteil Penzenstadl.
Infrastruktur	In Penzenstadl gibt es keinerlei infrastrukturelle Einrichtungen. Kindergarten und Grundschule befinden sich in den Ortschaften Krinning bzw. Raßreuth. Die Stadt Hauzenberg ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Bayerischen Wald. Die Stadt verfügt über infrastrukturelle Einrichtungen wie Grund-, Haupt- und Realschule, Ärzte, Behörden, Einrichtungen für Sport und Freizeit, diverse Einkaufsmärkte usw. Die Universitätsstadt Passau ist ca. 23 km entfernt.
Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Mittelbar an der Staatsstraße St 2128 gelegen
Überörtliche Verkehrs-verhältnisse	Verkehrlich ist Hauzenberg über die Bundesauto-bahn A 3, Ausfahrt Passau-Nord (Entfernung ca. 27 km) und die Bundesstraße B 388 bzw. Staatsstraße 2132 gut angeschlossen.
Nahverkehrsmittel	Busverbindung (in geringem Umfang) besteht ab der Staatsstraße in unmittelbarer Nähe zum Objekt
Art der Umgebungs-bebauung	Einzelne Wohnhäuser, benachbarte Hotelanlage (Betrieb eingestellt) sowie weiteres Hotel
Immissionen	Gering durch nahe gelegene Staatsstraße an der Südseite
Lagequalität	Für Urlaubszwecke gut geeignete Lage (Südhang mit freiem Blick) mit Lagegunst zum Freudensee sowie zum Skigebiet Geyersberg
Grundstücksgröße	Fl. Nr. 814/2 F = 2.066 m ²
Außenanlagen	Das Grundstück ist gärtnerisch gestaltet mit Wiesenfläche sowie einzelnen Bäumen und Sträuchern, die Parkplätze sind asphaltiert; im nördlichen Grundstücksbereich Waldfläche
Art der Bebauung	Ferienwohnanlage mit insgesamt 10 Wohneinheiten
Zufahrt	Mittels Geh- und Fahrrecht über das benachbarte Grundstück Fl. Nr. 813 von der Staatsstraße her

Gebäudebeschreibung

Gebäudeart	Das Gebäude weist eine Höhenentwicklung von einem Untergeschoss, Erdgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss auf. Die Ferienwohnung Nr. 1 befindet sich im Untergeschoss.
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betonaußentreppe mit Natursteinbelag
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannen
Fassade	Geputzt mit Anstrich
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung

Ausbau Sondereigentum Nr. 1

Allgemeines	Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung Nr. 1 besteht lt. Aufteilungsplan aus Eingangsflur, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Erker und vorgelagerter Terrasse, Schlafzimmer, Bad mit WC und Küche
Innenputz	Wände und Decken geputzt
Fußböden	Fliesen, Waschbetonplatten auf der Terrasse
Wand-/ Decken- behandlung	Anstrich
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster- und Fenstertüre mit Sprossenteilung
Türen	Aufgedoppelte Holzeingangstüre
Heizung	Ölzentralheizungsanlage, Heizölbevorratung in Kunststoffbatterietanks (10.000 Liter)
Warmwasser	Über v. a. Heizungsanlage

Elektroinstallation	vermutlich in Standardausführung
Sanitäre Einrichtungsgegenstände	Bad mit WC lt. Plan Waschbecken, Badewanne und WC
Pkw-Stellplatz	Sondernutzungsrecht an der im Freien befindlichen, nicht überdachten PKW-Abstellfläche Nr. 1

Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude ist in baujahrtypischer Bauweise und Bauausstattung errichtet. Am Tag der Ortsbesichtigung waren beim Gemeinschaftseigentum keine gravierenden, wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden erkennbar. Soweit vom Küchen- und Wohnzimmerfenster aus ersichtlich, sind in der gegenständlichen Wohnung Putzschäden vorhanden.

Belichtung und Besonnung

Die Fenster- und Glasflächen lassen insgesamt trotz der Lage im UG eine gute/ausreichende Tagesbelichtung wie auch Belüftung der Wohnräume zu. Flur und Bad mit WC sind innen liegend angeordnet.

Freibereiche/Orientierung

Wohn- und Essbereich samt davor liegender Terrasse sind nach Süden orientiert und ruhig gelegen.

Energetische Eigenschaften/Energieausweis

Das Objekt verfügt mit Ausnahme der Anlagentechnik (Einbau der Heizung im Jahr 2009) über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften. Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde am 30.05.2017 erstellt. Der Energiebedarfskennwert beträgt hierin 73 kWh/(m²a).

Allgemeinbeurteilung

Die Ferienwohnanlage (wie vermutlich auch die Wohnung) befindet sich im Wesentlichen noch im ursprünglichem Zustand Baujahr 1986, wobei Bauunterhalt beim Gemeinschaftseigentum in erforderlichem Maße durchgeführt wurde.

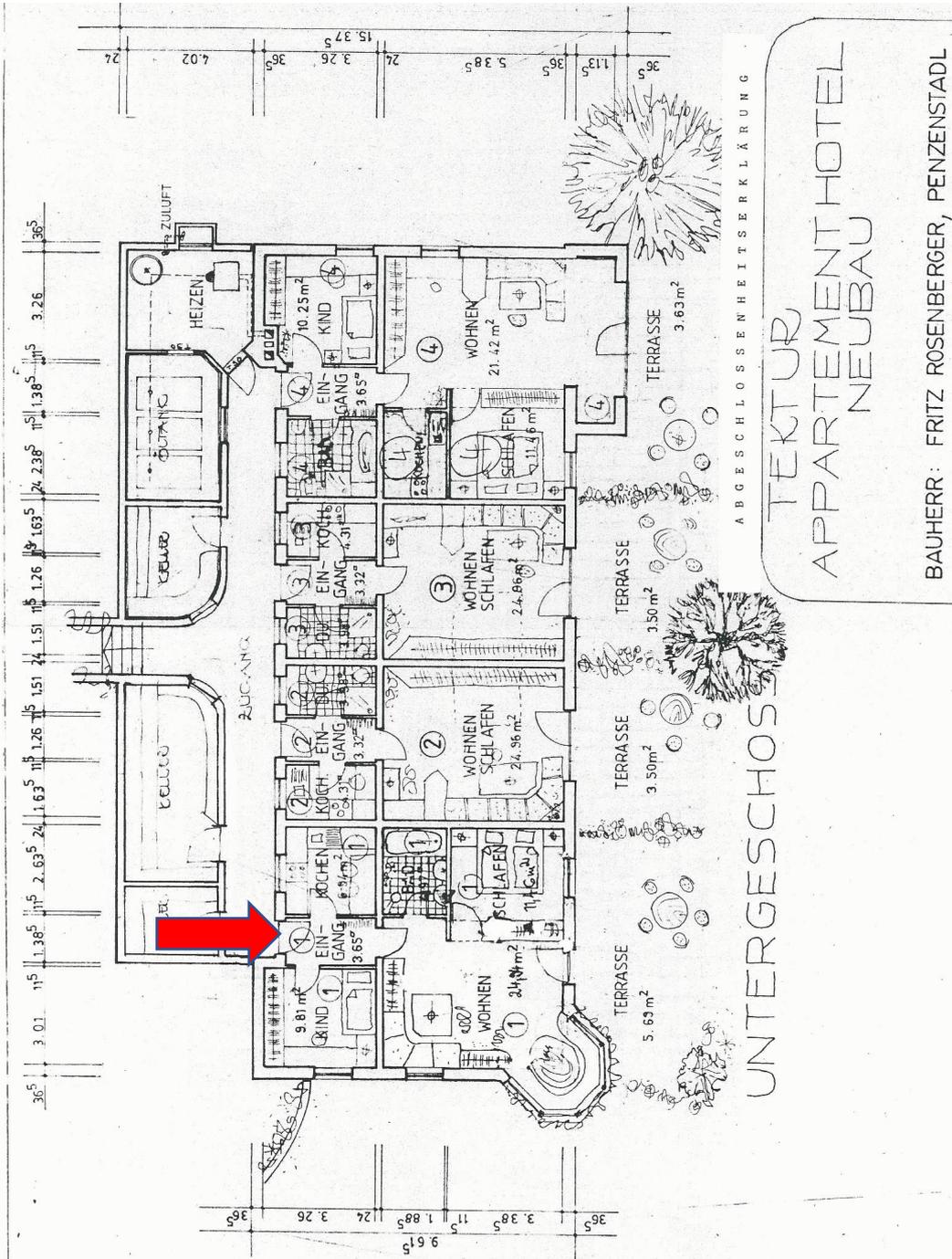
Angaben zum Verkehrswert

Wertermittlungs-Verfahren	Vergleichs- und unterstützend Ertragswertverfahren
Hinweis	Dieses Exposé dient nur als Kurzinformation. Bei näherem Interesse ist in jedem Fall das beim Amtsgericht Passau aufliegende, ausführliche Gutachten einzusehen.

- Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen -

Anlage

Planunterlagen



Grundriss Untergeschoss mit Wohnung Nr. 1

Anlage

Digitale Bildaufnahmen vom 24.03.2021



Südostansicht



Nordwestansicht mit Wohnung Nr. 1



Südwestansicht mit Wohnung Nr. 1



Terrasse an der Südseite



Fernblick von der Terrasse



Pkw-Außenstellplatz Nr. 1