



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:	94145 Haidmühle Adalbert-Stifter-Straße 94
Flurstück:	741
Gemarkung:	Frauenberg
Bewertung:	13,170/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr.741 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94032 Passau AZ.: 803 K 78/24
Wertermittlungstichtag:	23.Juli 2025
Ausfertigung:	3
Dieses Gutachten umfasst:	18 Seiten 14 Seiten Anlagen
Verkehrswert	68.000, -- € (incl. Inventar)

Eppenschlag, 21. August 2025

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
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Beschreibung Gesamtanlage	9
3.2	Beschreibung Gemeinschaftseigentum	9
3.3	Beschreibung des Sondereigentums an Appartement 24	11
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung	13
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6	13
4.2	Gewähltes Verfahren	14
5.	Vergleichswertermittlung	15
5.1	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	15
5.2	Bereinigung der Vergleichspreise	15
5.3	Vorläufiger Vergleichswert	16
6.	Verkehrswert	17

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, beauftragte mich mit Beschluss vom 25.04.2025 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 24 in 94145 Haidmühle, Adalbert-Stifter-Straße 94.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 23.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 23.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Hausmeister der Wohnanlage
Herr Max Weber, Sachverständiger
Herr Josef Weber, Mitarbeiter SV-Büro

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 08.08.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Planunterlagen und Teilungserklärung vom Grundbuchamt Freyung
- Auszug aus dem Wirtschaftsplan 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.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Gemeinde:	Haidmühle
Ort:	Haidmühle
Höhenlage:	ca. 830 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Freyung, 26 km
Landeshauptstadt:	München, 228 km
Bundesstraße:	Bundesstraße 12 ca. 11 km entfernt
Autobahnzufahrt:	Autobahnanschluss Passau (Autobahn Passau-Regensburg) in ca. 55 km Entfernung
Bahnhof:	In Freyung ca. 26 km
Flughafen:	Franz-Josef-Strauß, Erding, ca. 192 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Die Ferienwohnanlage Frauenberg liegt am südöstlichen Rand des Gemeindehauptortes Haidmühle. Es handelt sich um eine exponierte Lage mit schöner Fernsicht. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m.

Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, sowie ärztliche Grundversorgung sind in Haidmühle gegeben. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in den nahe gelegenen Städten Freyung oder Waldkirchen.

Demographische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Freyung-Grafenau ein Bevölkerungsrückgang um 0,3 % bis zum Jahr 2042 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 39,6 auf 58,9 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2022 in 1.000	2042 in 1.000	Veränderung 2042/2022 in %	2022	2042	2022	2042	2022	2042
Kreisfreie Städte									
Landshut	75,5	82,6	+9,5	43,5	45,2	29,2	30,7	32,9	42,3
Passau	53,9	57,3	+6,3	43,6	44,2	24,9	26,0	34,4	37,8
Straubing	49,2	51,2	+4,1	44,5	46,1	27,2	28,7	34,9	44,0
Landkreise									
Deggendorf	122,1	123,5	+1,1	44,3	46,9	29,7	31,0	34,9	49,6
Dingolfing-Landau	100,3	109,6	+9,3	43,6	45,4	30,9	33,6	32,0	44,3
Freyung-Grafenau	79,3	79,1	-0,3	46,0	48,6	29,0	32,0	39,6	58,9
Kelheim	125,7	136,9	+8,9	43,2	45,5	33,2	34,5	32,5	45,4
Landshut	164,8	185,0	+12,3	43,4	45,1	33,7	37,0	32,5	45,5
Passau	197,0	206,2	+4,7	45,6	47,9	30,7	32,7	39,9	55,9
Regen	78,0	77,5	-0,7	45,7	47,4	30,2	33,0	40,2	53,5
Rottal-Inn	124,4	131,7	+5,8	44,7	46,8	31,1	33,3	37,0	50,7
Straubing-Bogen	103,8	112,0	+7,9	44,1	46,0	32,8	35,6	34,6	48,3
Regionen									
Region Donau-Wald	683,3	706,8	+3,4	45,0	47,0	29,8	31,9	37,4	51,1
Region Landshut ¹	465,0	508,9	+9,5	43,8	45,6	31,7	34,3	33,6	46,0
Region Regensburg ²	749,6	797,3	+6,4	43,5	45,5	30,8	32,5	32,7	44,8
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.801,8	5.116,4	+6,6	43,2	44,4	31,4	32,8	32,2	40,0
Niederbayern	1.274,0	1.352,6	+6,2	44,4	46,4	30,8	33,1	35,5	48,6
IHK-Bezirk	1.148,3	1.215,7	+5,9	.	.	.	.	.	.
Oberpfalz	1.133,7	1.172,0	+3,4	44,2	46,1	30,5	33,1	34,9	47,6
Oberfranken	1.073,8	1.052,7	-2,0	45,6	47,2	29,6	32,4	39,1	52,3
Mittelfranken	1.805,8	1.857,1	+2,8	43,9	45,4	31,4	33,1	34,9	44,3
Unterfranken	1.334,4	1.327,9	-0,5	45,1	46,8	30,9	33,2	38,5	51,4
Schwaben	1.946,0	2.100,5	+7,9	43,9	45,3	32,3	34,8	35,4	45,4
Bayern	13.369,4	13.979,2	+4,6	44,0	45,4	31,2	33,2	34,7	44,7

(Auszug aus Strukturdaten 2024, IHK Niederbayern)

Nachbarschaftsbebauung

Nach Westen:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach Süden:

Mehrgeschossige Hotelanlage

Nach Osten und Norden:

keine Bebauung

Lagequalität

Ruhige, exponierte Lage für Ferienwohnungen mit Fernsicht und Anbindung an das Wander- und Langlaufnetz.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 741:F = 9.855 m²

2.2.2 Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Hanglage nach Westen

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 „Adalbert-Stifter-Straße“ 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 Frauenberg
Band 14, Blatt 634 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

13,170/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 741, Haidmühle, Adalbert-Stifter-Straße 94, Gebäude- und Freifläche, Größe 9.855 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 24 der Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.....

Abteilung II
frei

2.4.2 Teilungserklärung

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird durch die Teilungserklärung vom 20.07.1970 geregelt. Die Wohnung entspricht in seiner Ausführung der Darstellung im Aufteilungsplan. Die PKW-Abstellplätze sind in der Teilungserklärung nicht zugewiesen und stehen allen Anteilseigentümern frei zur Verfügung.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Haidmühle, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feriengebiet am Berg“. Die Fläche ist als Sondergebiet für Fremdenverkehr ausgewiesen.

2.4.4 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.

2.4.5 Zulässige Nutzung

Die Ferienanlage wurde für Zwecke des gewerblichen Fremdenverkehrs errichtet und kann als solche genutzt werden. Ein zentrales Verwaltungs- und Vermietungskonzept ist nicht mehr eingerichtet, so dass jede Wohnung vom jeweiligen Eigentümer selbst genutzt bzw. vermietet wird. Die ursprünglich festgelegte Nutzungsbeschränkung auf Fremdenverkehr ist grundbuchrechtlich zwischenzeitlich wegen Zeitablauf erloschen.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan der Gemeinde sind laut textlichen Festsetzungen jedoch nur Wohnungen erlaubt, die im Zusammenhang mit dem gewerblichen Fremdenverkehr stehen. Damit ist eine planungsrechtliche Beschränkung bezüglich der Nutzung nach wie vor gegeben. Bei der Bewertung wird daher von einer zulässigen Nutzung als Ferienappartement ausgegangen.

2.4.6 Hausverwaltung

Als Hausverwaltung für die Wohnanlage ist bestellt:

Fa. Reinhard Tewaag, Andreas Tewaag
Wohnungs- und Hausverwaltungen
Kainzenweg 10, 94036 Passau
Telefon 0851/7914

2.4.7 Instandhaltungsrücklage

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt zum 31.12.2024 die anteiligen Instandhaltungsrücklage 2.467,98 € für die Wohnung.

2.4.8 Hausgeld

Das monatliche Hausgeld beträgt 291,23 € pro Monat.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Beschreibung Gesamtanlage

Die Ferienanlage „Dreisessel“ besteht aus zwei Gebäudekomplexen und einem Garagengebäude. In die Anlage integriert sind Verwaltung, Restaurant und Gemeinschaftsräume. Die Lage auf einem Höhenrücken ist exponiert und ruhig mit schöner Fernsicht gelegen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Hauptgebäude mit bis zu 4 Stockwerken und 56 Wohnungen. Im westlich gelegenen Wohnblock befinden sich weitere 24 Wohnungen.

3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum:

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerksbau
Außenputz:	teilw. flächige Verkleidung mit Faserplatten (evtl. asbesthaltig), Teilflächen wurden bereits entfernt und mit Vollwärmeschutz versehen, Balkonnischen mit Holz verschalt
Decken:	Stahlbetondecken
Böden:	Plattenbelag im Treppenhaus
Tragwerk d. Daches:	Stahlbetonplatte mit Flachdach
Dachhaut:	Flachdachabdichtung (Folienabdichtung) mit Kiesschüttung
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Holzhandlauf; zusätzlich Personenaufzug für 8 Personen
Fenster:	Teilweise Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise Kunststofffenster
Türen:	Hauseingangstüren aus Aluminium mit Glasfüllungen
Beheizung:	Warmwasser-Zentralheizung mit Ölfeuerung, Blockheizkraftwerk

Baujahr

Ca. 1971

Modernisierungen

2004 Heizkessel und BHKW erneuert
2007 Hauseingangstüren und Fassaden zum Teil erneuert
2008 Fenster teilw. erneuert, Wärmedämmverbundsystem teilw. angebracht
2012 Dachabdichtung erneuert
2018 Wasserleitungen im Hauptgebäude erneuert
2019 Personenaufzug erneuert

Baumängel, Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)

Die Gebäude befinden sich insgesamt in einem ordnungsgemäßen, nachhaltig nutzbaren Zustand. Die nötigen Instandhaltungsarbeiten wurden durchgeführt. Anstehende weitere Sanierungsmaßnahmen: Fertigstellung der Fassadensanierung mit Entfernung von asbesthaltigen Fassadenplatten, Außendämmung der Balkonnischen, Balkonsanierungen. Über die allgemeine Abnutzung hinausgehende Baumängel oder Bauschäden sind nicht ersichtlich.

Energetischer Zustand

Gemäß EnEV 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. Ein entsprechender Ausweis für das Gesamtgebäude wurde mir vom Eigentümer in Kopie übermittelt und ist in Auszügen als Anlage diesem Gutachten beigelegt. Die energetische Beurteilung erfolgte auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs (Bedarfsausweis). Es ergab sich ein Endenergieverbrauchswert von 50,0 kWh/(m²a). Der Wert signalisiert einen geringen Wärmeenergieverbrauch, wie er für neu errichtete Mehrfamilienhäuser typisch ist. Es handelt sich hierbei um einen Durchschnittswert, bezogen auf das gesamte Gebäude, die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten können stark differieren und sind auch von der jeweiligen Nutzungsintensität abhängig.

Außenanlagen

- Interne Erschließungsstraßen und Parkplätze asphaltiert
- Fußwege mit Waschbetonplatten befestigt

3.3 Beschreibung des Sondereigentums an Appartement 24

Art

Eigentumsappartement mit zwei Zimmern, Küche, Bad, Flur, 2 Balkone

Lage

Appartement im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes (Block C),
Ausrichtung nach Osten und Westen

Baujahr

Ca. 1971

Modernisierungen

Keine wesentlichen Modernisierungen

Nutzung

Ferienwohnung

Wohnfläche

Gemäß Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche **60,76 m²**.

Hinweis:

Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die überschlägige Prüfung ergab, dass die Balkonflächen zu einem ½ Flächenanteil berücksichtigt wurden. Gemäß der Wohnflächenverordnung können Balkone und Freisitze bis zur Hälfte der tatsächlichen Fläche angerechnet werden.

Ausstattung Wohnung

Böden:	Laminatböden in Flur, Wohn- und Schlafrum, Plattenbeläge in Bad und Küche (Teilfläche)
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	glatte Röhrenspanntüren, mit Metallzargen
Decken:	Stahlbetondecke, Verputz mit Anstrich
Sanitäre Ausstattung:	Bad mit Dusche, WC und Wachbecken, weiße Sanitärgegenstände, Wände ca. 2,00 m hoch gefliest
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung, Leitungen unter Putz verlegt
Beheizung:	Stahlradiatoren
Terrasse:	belegt mit Betonplatten

Baumängel, Bauschäden (Wohnung)

Laminatböden mit leichten Oberflächenschäden

Grundrisslösung

Wirtschaftliche Raumaufteilung

Bewegliche Gegenstände

Das Appartement ist möbliert. Außerdem befindet sich eine erhebliche Menge an persönlichen Gegenständen des ehem. Bewohners in den Räumen.

Nachfolgend aufgeführte wertrelevante Gegenstände befinden sich in der Wohnung:

- Esstisch, ca. 70/120 cm mit 4 einfachen Stühlen aus Massivholz mit Sitzpolster
- Eck-Couch mit Polstersessel und Beistelltisch, einfache Ausführung aus Holzwerkstoffen, Fernseher mit Flachbildschirm
- Wohnzimmerschrank aus Holzwerkstoffen, ca. 3 m lang, mit Röhrenbildfernseher
- Doppelbett mit 2 Nachttischen sowie einfacher Kleiderschrank aus Metallrahmen mit Textilbespannung, Sideboard aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung
- Einfache Kochzeile, L = ca. 3,00 m aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung, Spüle, Ceranfeld, Dunstabzug und 2 Kühlschränken, Mikrowellenherd
- Hantelbank mit Trainingsgewichten
- Waschmaschine

Die Gegenstände sind insgesamt einfacher Ausführung und wirtschaftlich überaltert.

Wert der Gegenstände bei freier Schätzung, gesamt: 2.000,-- €

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 der Anlage vorhanden, so dass ein direkter Preisvergleich möglich ist. Der Verkehrswert wird daher im 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 Appartements in der Ferienanlage „Dreisessel“ waren in den Jahren 2022 bis 2025 folgende Verkaufsfälle für Wohnungen aufgeführt, welche für einen direkten Preisvergleich geeignet sind:

Pos.	Verkaufsdatum	Miteigentumsanteil	m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² €	Sanierung
01	02/2022	13,17/1000	60,76	90.720,--	1.493,--	aufwendig saniert
02	10/2022	13,17/1000	60,76	75.038,--	1.235,--	nicht saniert
03	08/2024	13,17/1000	60,76	67.000,--	1.103,--	nicht saniert
04	07/2025	13,17/1000	60,76	67.500,--	1.111,--	Nicht saniert

Inventar:

Alle Preise beziehen sich auf das Wohnungseigentum ohne Inventar. Der Wert des jeweiligen Inventars wurde im Zuge der Auswertung des Gutachterausschusses entsprechend den Angaben in den Kaufverträgen berücksichtigt.

5.2 Bereinigung der Vergleichspreise

Die zuvor aufgeführten Kaufpreise liegen innerhalb der Ferienanlage in verschiedenen Gebäuden und unterschiedlichen Etagen. Kaufpreisabweichungen aufgrund von Lageunterschieden innerhalb der Gesamtanlage sind nicht feststellbar.

Gemäß Rückfrage bei der Hausverwaltung (Hausmeister) waren die o. a. Wohnungen Pos. 02 bis 03 im ursprünglichen Zustand und nicht saniert. Wohnung Pos. 01 war beim Verkauf umfangreich saniert. Die zu bewertende Wohnung ist nicht saniert, Fenster und Innentüren verblieben im ursprünglichen Zustand.

Die Kaufpreise 01 und 02 datieren aus dem Jahr 2022 und sind noch von den besonderen Preissteigerungen aus der Corona-Pandemie beeinflusst. Seit 2022 waren die Immobilienpreise rückläufig und haben sich im Jahr 2024 wieder leicht erhöht.

Nachfolgend wird der von den Vergleichswohnungen abweichende Sanierungsstand und die allgemeine Preisentwicklung seit den Kaufzeitpunkten durch Zu- oder Abschläge bereinigt, so dass ein direkter Preisvergleich möglich ist.

Der Vergleichspreis für das Appartement 24 ergibt sich aus dem arithmetischen Mittelwert der zuvor aufgeführten bereinigten Quadratmeterpreise Pos. 01 bis 04.

Pos.	Verkaufsdatum	m ²	Kaufpreis €/m ²	Anpassung Kaufzeitpunkt, konjunkturelle Entwicklung		Anpassung Sanierungszustand	Angepasster Vergleichswert €/m ²
				%	€/m ²		
01	02/2022	60,76	1.493,--	- 5	-75,--	-400,--	1.018,--
02	10/2022	60,76	1.235,--	- 3	-37,--	--,--	1.198,--
03	08/2024	60,76	1.103,--	+ 3	+ 33,--	--,--	1.103,--
04	07/2025	60,76	1.111,--	0	--,--	--,--	1.111,--

5.3 Vorläufiger Vergleichswert

Durchschnittspreis je m² aller Wohnungen Pos. 01 bis 04:

4.430,-- €/m²: 4 = 1.108,-- €/m²

Vorläufiger Vergleichswert ohne Inventar:

60,76 m² x 1.108,-- €/m² = **67.322,-- €**

Grundlage der Bewertung ist die Wohnfläche gem. Teilungserklärung.

5.3.1 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Entsorgungskosten:

In der Wohnung befinden sich außer den werthaltigen Einrichtungsgegenständen (Inventar) auch eine erhebliche Menge an persönlichen Gegenständen des ehemaligen Bewohners. Aufgrund des unbekannten Aufenthaltsstatus des Eigentümers der Gegenstände ist davon auszugehen, dass diese vom Erwerber der Wohnung zu entsorgen sind.

Kosten für eine fachgerechte Entsorgung bei freier Schätzung: ca. 1.000,-- €. Diese werden nachfolgend wertmindernd berücksichtigt.

5.3.2 Vergleichswert

Appartement ohne Inventar:

67.322,-- € +/- 00,-- €	=	67.322,-- €
-------------------------	---	-------------

Wert des Inventars:

pa.	+2.000,-- €
-----	-------------

Kosten der Entsorgung von Gegenständen

pa.	-1.000,-- €
-----	-------------

Vergleichswert Appartement incl. Inventar

=	68.322,-- €
---	-------------

rd.	68.000,-- €
------------	--------------------

6. Verkehrswert

Zusammenfassung:

Bei der zuvor beschriebenen Wohnungseigentumseinheit handelt es sich um ein Ferienappartement innerhalb der Ferienanlage „Dreisessel“ in Haidmühle.

Die Gesamtanlage besteht aus zwei Gebäudekomplexen und einem Garagengebäude. In die Anlage integriert ist die Verwaltung, Restaurant und Freizeitbereichen. Die Lage ist exponiert mit 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 fügen sich nicht in das Landschaftsbild. Die Gebäude werden ordnungsgemäß in Stand gehalten, zum Teil wurden auch bereits umfangreichere Sanierungsmaßnahmen wie Dach- oder Fassadenerneuerungen durchgeführt. Dennoch ist längerfristig mit erhöhten Instandhaltungskosten zu rechnen. Die zu bewertende Wohnung selbst ist technisch in Ordnung, jedoch entspricht auch hier Raumaufteilung und die Ausstattung nicht mehr vollumfänglich dem heutigen Standard.

Aufgrund einer ausreichenden Anzahl von direkten zeitnahen Verkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung erfolgt die Bewertung des Appartements nach dem Vergleichswertverfahren.

Verkehrswert:

13,17/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24, Grundstück Fl. Nr. 741, Gemarkung Haidmühle, 94145 Haidmühle, Adalbert-Stifter-Straße 94

68.000,- €

(in Worten: achtundsechzigtausend 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.

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