



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

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

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

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

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

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 803 K 79/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) der
Sondereigentumseinheiten Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 21, 22, 24, C1,
C4, C9, C10, 5A und 5B auf Grundstück Flurnummer 813 der Gemarkung Raßreuth,
unter der Anschrift Penzenstadl 31, 94051 Hauzenberg

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.10.2025

Symbolischer Wert jeweils 1,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 48 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 13.11.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Vermietung und Verpachtung	
2.5 Verwaltung nach dem WEG	
2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	12
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	15
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Garage/Stellplatz	
4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	19
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	31
Anlagen	34
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wertermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	22.04.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die nachfolgend tabellarisch dargestellten Sondereigentumseinheiten auf Grundstück Fl. Nr. 813 der Gemarkung Raßreuth, unter der Anschrift Penzenstadl 31, 94051 Hauzenberg. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.

lfd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
1	18,1641/1000	Wohnung	Nr. 1	660
2	31,0547/1000	Wohnung	Nr. 2	661
3	25,7812/1000	Wohnung	Nr. 3	662
4	23,9006/1000	Wohnung	Nr. 7	664
5	31,5488/1000	Wohnung	Nr. 8	665
6	18,1644/1000	Wohnung	Nr. 10	667
7	18,1644/1000	Wohnung	Nr. 11	668
8	21,9885/1000	Wohnung	Nr. 12	669
9	23,9006/1000	Wohnung	Nr. 13	670
10	23,9006/1000	Wohnung	Nr. 15	672
11	23,9006/1000	Wohnung	Nr. 16	673
12	21,9885/1000	Wohnung	Nr. 17	674
13	31,5488/1000	Wohnung	Nr. 21	678
14	21,9885/1000	Wohnung	Nr. 22	679
15	23,9006/1000	Wohnung	Nr. 24	681
16	10/1000	Wohnung	Nr. C 4	689
17	10/1000	Wohnung	Nr. C 9	693
18	10/1000	Wohnung	Nr. C	694
19	25/1000	Wohnung	10	700
20	20,27/1000	nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Erdgeschoß	C 1	703
21	6,90/1000	nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Erdgeschoß	5 A	705
22	7,70/1000	nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Erdgeschoß	5 B	706

Wertermittlungstichtag 10.10.2025
Qualitätstichtag 10.10.2025

Besonderheit

Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 56. Auflage 2024
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau	- Beschluss des AG Passau vom 22.04.2025 - Grundbuchauszüge – Ausdrucke vom 22.04.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 02.04.2025
Vom Grundbuchamt Passau	- Urkunde zur Begründung von Wohnungseigentum vom 29.10.1986 - Urkunde zu Unteraufteilung vom 25.11.1986 - Urkunde zur 2. Unteraufteilung vom 13.03.1987 - Urkunde zur Unteraufteilung vom 26.10.1988 - Aufteilungspläne - Kaufverträge
Vom Landratsamt Passau	- Bescheid vom 14.07.2022 - Bescheid vom 23.11.2023
Recherchen	- Bei der Stadt Hauzenberg - Beim Landratsamt Passau - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Passau
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	10.10.2025.
Teilnehmer	Der Sachverständige. Die Schuldnerin erschien trotz schriftlicher Ladung nicht zum Termin.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (14 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Raßreuth

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
	813	Penzenstahl 31, Gebäude- und Freifläche	10.900

Lfd. Nr.	Grundbuchart	Blatt	Miteigentumsanteil	Sondereigentum
1	Wohnungsgrundbuch	660	18,1641/1.000	Wohnung Nr. 1
2	Wohnungsgrundbuch	661	31,0547/1.000	Wohnung Nr. 2
3	Wohnungsgrundbuch	662	25,7812/1.000	Wohnung Nr. 3
4	Wohnungsgrundbuch	664	23,9006/1.000	Wohnung Nr. 7
5	Wohnungsgrundbuch	665	31,5488/1.000	Wohnung Nr. 8
6	Wohnungsgrundbuch	667	18,1644/1.000	Wohnung Nr. 10
7	Wohnungsgrundbuch	668	18,1644/1.000	Wohnung Nr. 11
8	Wohnungsgrundbuch	669	21,9885/1.000	Wohnung Nr. 12
9	Wohnungsgrundbuch	670	23,9006/1.000	Wohnung Nr. 13
10	Wohnungsgrundbuch	672	23,9006/1.000	Wohnung Nr. 15
11	Wohnungsgrundbuch	673	23,9006/1.000	Wohnung Nr. 16
12	Wohnungsgrundbuch	674	21,9885/1.000	Wohnung Nr. 17
13	Wohnungsgrundbuch	678	31,5488/1.000	Wohnung Nr. 21
14	Wohnungsgrundbuch	679	21,9885/1.000	Wohnung Nr. 22
15	Wohnungsgrundbuch	681	23,9006/1.000	Wohnung Nr. 24
16	Wohnungsgrundbuch	689	10/1.000	Wohnung Nr. C4
17	Wohnungsgrundbuch	693	10/1.000	Wohnung Nr. C9
18	Wohnungsgrundbuch	694	10/1.000	Wohnung Nr. C10
19	Wohnungsgrundbuch	700	25/1.000	Wohnung Nr. 4
20	Teileigentumsgrundbuch	703	20,27/1.000	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume C1 im EG
21	Teileigentumsgrundbuch	705	6,90/1.000	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume 5A im EG
22	Teileigentumsgrundbuch	706	7,70/1.000	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume 5B im EG

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Sondernutzungsrechte

Nachfolgend sind die Auszüge aus der Teilungserklärung bzw. den Unteraufteilungen hinsichtlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte eingefügt:

S o n d e r n u t z u n g s r e c h t e

bestellt:

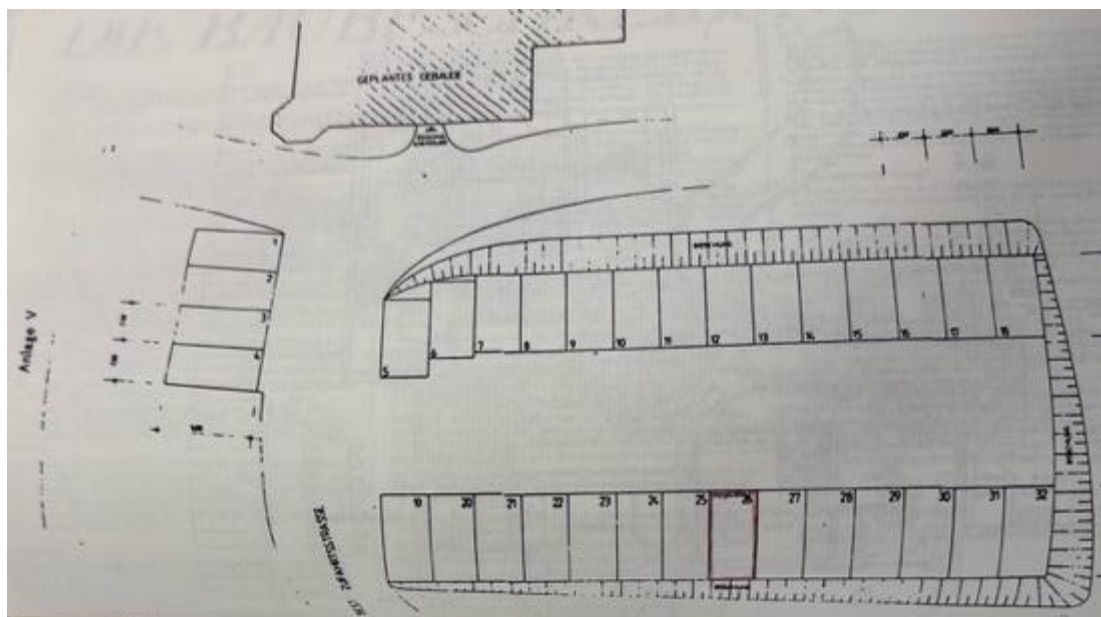
2.1

Dem Sondereigentümer der Wohnungen Nr. 1 bis einschließlich 25 wird das Sondernutzungsrecht an den im Freien befindlichen, nicht überdachten PKW-Abstellflächen zugewiesen, die gleichlautend mit der Bezeichnung dieser Raumeinheit im beiliegenden Stellflächenplan mit blauer Farbe eingezeichnet ist.

Dem Sondereigentümer der in § 2 Abs.1.1.1 bezeichneten Einheiten, welche mit einem gesamten Miteigentumsanteil von 425/1000 verbunden wurde, wird das Sondernutzungsrecht an den im Stellflächenplan mit Nr. 26 bis 32 bezeichneten Flächen, welche ebenfalls mit blauer Farbe eingezeichnet sind, zugewiesen.

2.2

Dem Sondereigentümer der in § 2 Abs. 1.1.1 bezeichneten Einheiten, welche mit einem gesamten Miteigentumsanteil von 425/1000 verbunden wurde wird das Sondernutzungsrecht an den in der Planbeilage mit grüner Farbe schraffiert bezeichneten Flächen eingeräumt.



3.
Weiter werden im Rahmen dieser Unteraufteilung
folgende
S o n d e r n u t z u n g s r e c h t e
bestellt:

3.1

Mit der vorgenannten Teilungserklärung wurde den
Ehegatten [REDACTED] den gesamten Sondereigen-
tumsrechten welche mit den 425/1000 Anteil ver-
bunden waren, das Sondernutzungsrecht an der dort
eingezeichneten Fläche eingeräumt.

Dieses Sondernutzungsrecht wird nunmehr ebenfalls
in der Weise untergeteilt, daß den vorgenannten
Eigentümern der Sondereigentumseinheiten C 2 bis
C 6 und C 8 bis C 14 das Sondernutzungsrecht an
den im Freien befindlichen, nicht überdachten
Pkw-Abstellflächen zugewiesen wird, die gleich-
lautend mit der Bezeichnung dieser Raumeinheit im
beiliegenden Stellflächenplan mit blauer Farbe ein-
gezeichnet sind.

Das Sondernutzungsrecht an den restlichen Flächen
verbleibt der Resteinheit der Ehegatten [REDACTED]
welche mit einem 300/1000 Miteigentumsanteil ver-
bunden ist.



3.

Sondernutzungsrecht

Weiter wird im Rahmen dieser Unteraufteilung folgendes Sondernutzungsrecht zugeteilt:

3.1

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 4 steht das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 26 zu.

Dieser Stellplatz ist mit dieser Ziffer im Stellplatzplan zur Teilungserklärung zu Urkunde des Notars in Wegscheid vom 29. 10. 1986 URNr. 2456 eingezeichnet.

3.2

Sämtliche übrigen Sondernutzungsrechte die bisher am Miteigentumsanteil zu 300/1000 verbunden mit den in Ziffer 1. genannten Räumen ruhten, verbleiben bei dem Miteigentumsanteil von 275/1000 verbunden mit den Räumen wie sie in Ziffer 2.2 dieser Urkunde aufgeführt sind.

Zu letzterer Unteraufteilung wird klargestellt, daß das Sondernutzungsrecht an dem im dortigen Lageplan eingezeichneten

Stellplatz dem Sondereigentum Aufteilungsplan

Nr.	Nr.
1	C 2
2	C 3
3	C 4
4	C 5
5	C 6
6	C 8
7	C 9
8	C 10
9	C 11
10	C 12
11	C 13
12	C 14

gehört.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Es ist davon auszugehen, dass die Einheiten auch in Anbetracht der größtenteils gegebenen Nutzungsuntersagung seit längerer Zeit leer stehen. Informationen zu ggf. bestehenden Mietverhältnissen liegen nicht vor.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

Es ist davon auszugehen, dass keine Verwaltung mehr bestellt ist.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „SO-Ferienanlage Rosenberger Penzenstadt“. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um eine Sondergebiet „Feriengebiet“ gem. § 10 Abs. 2 BauNVO. Die Nutzung ist ausschließlich fremdenverkehrs-gewerblich. Ein Ausschnitt ist nachfolgend eingefügt:



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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Randbereich der Stadt Hauzenberg im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Passau
Stadt	Hauzenberg mit 97 Gemeindeteilen
Einwohner	ca. 11.965 (Stand 31.12.2024)
Infrastruktur	In der Stadt Hauzenberg sind alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Bank, Café, Restaurants, Autohaus, Tankstelle etc.) eingerichtet. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen sowie ein Klinikum befinden sich in der rd. 20 km entfernt gelegenen Kreis- und Universitätsstadt Passau.
Überörtliche Verkehrs- anbindung	Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die Bundesstraße B12 (Entfernung ca. 12 km) sowie die Bundesautobahn A 3, Auffahrt Passau-Mitte (ca. 25 km Entfernung). Der Flughafen München ist ca. 170 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Objekt befindet sich ca. 5 km nordöstlich des Stadtzentrums.

Örtliche Verkehrs- verhältnisse	Staatsstraße führt südlich am Grundstück vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine Bushaltestelle, jedoch nur mit eingeschränkter Anbindung, befindet sich im näheren Umfeld.
Umgebungsbebauung	Einzelne Wohnhäuser in offener Bauweise, weitere Appartementanlage.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Einfache, ländliche Lage ohne Infrastruktur.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	10.900 m².
Zuschnitt	Unregelmäßig.
Topografie	Das Grundstück fällt nach Südosten ab.
Höhe	ca. 615 Meter über Normalnull.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Außenanlagen	Asphaltierte Zufahrts-, Rangier- und Parkflächen, tlw. befestigte Terrassen, tlw. Rasengitter-, Granit- und Betonsteine, Wiesenfläche, Bäume, Sträucher und Büsche etc.
Art der Bebauung	Ehemalige Appartementanlage/Landhotel mit laut Teilungserklärung Gaststätte, Schwimmbecken, Fitnessraum, Kegelbahn etc. im UG und Hotelappartements im EG, OG und DG.
Grenzverhältnisse	Die Gebäude sind augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen gelegen; ein Überbau ist nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich auch keine weiteren Recherchen durchgeführt.

3.4 Erschließung

Straßenart	Staatsstraße St 2128
Straßenausbau	Ausgebaut und asphaltiert
Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Strom-, Wasser- und Kanalanschluss - Telefon- und Gemeinschaftsantennenanschluss

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km ²	
Einwohner (31.12.2023)	197.863	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	+4,7 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,2 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	63.740	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.002	↻
▪ Baugewerbe	6.766	↻
▪ Handel	9.633	↻
▪ Gastgewerbe	3.816	↻
▪ Verkehr & Lagerei	3.255	↻
▪ Sonstige Dienstleister	20.598	↻
Einpendler (30.06.2023)	16.743	↻
Auspendler (30.06.2023)	34.745	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	1.472	↻
▪ Neueintragungen	593	↻
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	25.494 EUR	↻
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	95,9	↻
Bruttoinlandsprodukt 2022	7.039 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2022	6.373 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	195 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	2.554 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.624 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	15.484	↻
Gewerbeanmeldungen	1.798	↻
Unternehmensinsolvenzen	18	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	180	↻
Umsatz (in 1.000)	3.673.644 EUR	↻
Exportquote	40,1 %	↻

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

Strukturdaten Landkreis Passau, Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

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

4.1 Allgemeines

Nutzung/Konzeption	Ehemalige Appartementhotelanlage
Gebäudeart	Hotelappartementanlage, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Um 1986

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Betonsteine im UG, Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Metalltreppe mit Holzbohlen vom OG zum DG
Aufzug	Nicht vorhanden
Dach	Dachkonstruktion: Holz oder Beton Dachform: Überwiegend Satteldächer, tlw. Flach- bzw. Pultdächer im Bereich Gaststätte/Schwimmbad Dachdeckung: Flachdachpfannen bzw. Blechdeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich, tlw. Holz- und tlw. Natursteinverkleidung
Balkone	In Holzkonstruktion mit integrierten Blumenkästen

Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt
Innenputz	Wand- und Deckenflächen verputzt oder verkleidet
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich
Fußböden	Nicht bekannt
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster mit Dreh-/Kippbeschlag
Türen	Wohnungseingangstüren als Holzaußentüren
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasser- versorgung	Über v. a. Heizungsanlage

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	Bei den Sondereigentumseinheiten Nr. 1, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 21, 22, 24, 5A, 5B, C4, C9 und C10 handelt es sich jeweils um 1-Zimmer-Appartements. Bei den SE-Einheiten Nr. 2, 3, 4 und C1 handelt es sich um 2-Zimmer-Einheiten. Nachfolgend ist die in der Baubeschreibung angeführte Ausstattung dargestellt.
Fußböden	Teppich, Fliesen in den Nasszellen
Türen	Röhrenspantüren
Wand-/Decken- Behandlung	Anstrich, Wandfliesen in den Nasszellen
Beheizung	Heizkörper bzw. Plattenheizkörper in den Nasszellen
Sanitärausstattung	Duschwanne, verschiebbare Trennwand, Waschtisch, WC
Elektroinstallation	In baujahrtypischer Ausführung

4.4 Garage/Stellplatz

Teilweise sind Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen zugeordnet (vgl. Ziffer 2.3).

4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die bewertungsgegenständlichen Einheiten konnten nicht von innen besichtigt werden. Zum Zustand im Innenbereich kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden. Die Gebäude befinden sich, soweit von außen ersichtlich, in einem abgewirtschafteten Zustand. Vor der Südostfassade ist umfangreicher Sperrmüll gelagert. An den Fassaden sind tlw. umfangreiche Putz- und Farbabplatzungen ersichtlich. **Gemäß Bescheid vom 23.11.2023 des Landratsamts Passau besteht für den südöstlichen Gebäudeteil und den hier zugehörigen Einheiten Nr. 1, 2, 3, 4, 5A, 5B, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 21, 22 und 24 eine Nutzungsuntersagung für Aufenthaltsw Zwecke jeglicher Art. Ausgenommen hiervon sind nur Arbeiten zur Behebung des Brandschutzmängel durch beauftragte Fachfirmen und Sachverständige. Nachfolgend sind die weiteren, vom Landratsamt festgestellten Mängel ausschnittsweise dargestellt. Der Unterzeichner verweist in diesem Zusammenhang auf die Bescheide vom 14.07.2022 und vom 23.11.2023.**

Bei einer Begehung des Objektes durch das Landratsamt Passau am 22.10.2019 wurden zahlreiche bauliche Mängel an dem Gebäude festgestellt. Beim hier gegenständlichen südöstlichen Gebäudetrakt waren dies folgende:

- An der Nordseite des südöstlichen Appartementhauses fehlt die gemäß genehmigten Bauplan B0336/86 eingezeichnete Spindeltreppe als 2. Fluchtmöglichkeit, ebenso wie die geforderten Notabstiege über festmontierte Leitern an den Balkonen bzw. offenbare Türen von Balkon zu Balkon, um eine sichere und schnelle Rettung zu ermöglichen
- Im Erdgeschoss sind die Türen zu Lager-, Abstell- und Bettwäscherraum als Feuerschutz- bzw. Brandschutztüren in T30-Qualität auszuführen bzw. die Ausführung derselben zu bestätigen
- Über diese baulichen Mängel hinaus bestehen diverse organisatorische Mängel, insbesondere abgelaufene Feuerlöscher, Brandlasten im Verlauf von Rettungswegen, fehlende Fluchtwegebeschilderung, Anbringung von Rettungswegeplänen in den Zimmern, fehlende Qualität von Türen, Brandschutztüren nicht selbstschließend, keine Panikschlösser in Gebäudezugangstüren, nicht funktionierende Fluchtwegebeschilderung, fehlende Rettungswegepläne in den Zimmern

Die an den beiden Feuerstätten angebrachten und durch die Außenwand und durch mehrere Balkone bis über Dach geführten Rauchrohre entsprechen lt. Mängelanzeige des Kaminkehrers vom 15.10.2023 in keinsten Weise den gültigen Bauvorschriften. Ein sicherer und gefahrloser Betrieb ist so nicht möglich. Die Kamine dürfen max. 30° zur senkrechten Achse geschleift bzw. verzogen werden, um einen sicheren Abzug der Abgase zu gewährleisten. Die Kamine hier wurden unter Dach mit jeweils 90° verzogen, um Dachsparren bzw. First zu umgehen. Diese Schleifung wurde außerdem mit einem nicht zugelassenen einwandigen Rauchrohr durchgeführt. Bei dieser Ausführung wird es mit großer Wahrscheinlichkeit zu einem Abgasrückstau kommen. Zudem sind die vorhandenen Sicherheitsabstände zu brennbaren Baustoffen bei weitem nicht eingehalten, was zusätzlich hoch brandgefährlich ist. Die Feuerstätten dürfen in diesem Zustand auf keinen Fall betrieben werden. „Vorsicht Lebensgefahr“ lautet die Schlussbemerkung.

Aufgrund dieser festgestellten Mängel besteht für Nutzer und Besucher insbesondere der Zimmer 1 und 2, in denen die Feuerstätten aufgestellt sind, eine absolut akute Gefahr für Leben und Gesundheit. Die Gefahrensituation gilt im Falle eines Abgasrückstaus auch für weitere Zimmer des Gebäudes und im Falle eines durch die unsachgemäße Benutzung der Feuerstätten verursachten möglichen Brandes oder einer Explosion für das ganze Gebäude Penzenstadl 31 samt angebauten Gebäuden (Penzenstadl 33).

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Überwiegend zweckmäßiger Grundriss für Hotelappartements der vorliegenden Art.

Energetische Eigenschaften

Es ist davon auszugehen, dass das Objekt über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften verfügt und als energetisch weniger effizient einzustufen ist.

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung

Der Großteil der bewertungsgegenständlichen Einheiten ist zum Stichtag von einer Nutzungsuntersagung betroffen. Diese Nutzungsuntersagung trifft indirekt auch die einzelnen, nicht betroffenen Einheiten, da mit einer Fortführung des Betriebs in absehbarer Zeit, auch unter Berücksichtigung des Streubesitzes nicht zu rechnen ist und die Einheiten nur fremdenverkehrsmäßig genutzt werden dürfen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Einheiten nicht mehr dem heutigen Zeitgeist entsprechen und stark sanierungsbedürftig sind. Insgesamt ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur eine sehr eingeschränkte Nachfrage zu verzeichnen sein dürfte.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

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

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art das **Ertragswertverfahren** anzuwenden ist. Die Begründung liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite im Vordergrund steht. Auf das Vergleichswertverfahren muss mangels einer ausreichenden Anzahl an zeitnahen Verkäufen vergleichbarer Hotelapartements verzichtet werden.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landkreises Passau, weist für den betroffenen Bereich lediglich einen Bodenrichtwert für Land- und Forstwirtschaftsflächen aus.

Sondergebiet

Flächen, die in der Bauleitplanung als **Sonderbaufläche oder Sondergebiet** ausgewiesen sind, können entsprechend der Konkretisierung ihrer Nutzung erhebliche Wertunterschiede aufweisen. Dies ist darin begründet, dass das Spektrum der unter den Begriff des Sondergebiets fallenden Nutzungen durch die §§ 10 und 11 BauNVO sehr breit angelegt ist.

Bei der Qualifizierung von Sonderbauflächen, sei es im Rahmen der Auswahl von Vergleichspreisen oder sei es bei der Qualifizierung des zu wertenden Grundstücks, muss zunächst unbedingt beachtet werden, dass es sich bei den Sondergebieten um privatwirtschaftlich nutzbare Flächen oder aufgrund eines entsprechenden Zusatzes um Gemeinbedarfsflächen handeln kann, die jeglichem privatem Gewinnstreben entzogen sind, ohne dass es dabei erforderlich ist, dass das SO-Gebiet einer öffentlichen Zweckbestimmung, etwa i.S. des § 37 Abs. 1 BauGB, dient.

Entwicklungszustand/Ableitung Bodenwert

Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, dessen Attraktivität und Lage als „mäßig“ einzustufen ist, kann im Zusammenhang mit dem durchzuführenden Ertragswertverfahren der Bodenrichtwert des benachbarten, ca. 1,3 km östlich gelegenen Ortsteils „Krinning“ als Ausgangswert herangezogen werden. Für die ebenfalls unmittelbar an der Staatsstraße gelegene Bodenrichtwertzone wird zum Stichtag 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwertzone	Nr. 27500515
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
Entwicklungszustand	B (Baureifes Land)
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert	55,00 €/m²

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse haben sich nach Einschätzung des Unterzeichners zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 10.10.2025 nicht nennenswert verändert, sodass auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet wird.

Einschränkungen wegen Lage im Sondergebiet

Wegen der Lage im Sondergebiet und der diesbezüglichen Einschränkungen (lediglich fremdenverkehrsmäßige Nutzung zulässig) erscheint in Bezug auf den herangezogenen Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ein Abschlag erforderlich, der nach sachverständigem Ermessen mit 25 % als angemessen erachtet wird, somit:

$$55,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 =$$

$$\text{rd. } 41,00 \text{ €/m}^2$$

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung festgestellt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert**41,00 €/m²****5.2.3 Ergebnis Bodenwert gesamt**

Flurnummer 813

$$10.900 \text{ m}^2 \times 41,00 \text{ €/m}^2 =$$

446.900,00 €

5.2.4 Bodenwert anteilig für die Sondereigentumseinheiten

Lfd. Nr.	jeweils 1.000stel Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert
1	18,1641	8.118 €
2	31,0547	13.878 €
3	25,7812	11.522 €
4	23,9006	10.681 €
5	31,5488	14.099 €
6	18,1644	8.118 €
7	18,1644	8.118 €
8	21,9885	9.827 €
9	23,9006	10.681 €
10	23,9006	10.681 €
11	23,9006	10.681 €
12	21,9885	9.827 €
13	31,5488	14.099 €
14	21,9885	9.827 €
15	23,9006	10.681 €
16	10	4.469 €
17	10	4.469 €
18	10	4.469 €
19	25	11.173 €
20	20,27	9.059 €
21	6,9	3.084 €
22	7,7	3.441 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Es ist davon auszugehen, dass die gegenständlichen Sondereigentumseinheiten seit längerer Zeit leer stehen.

5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Auswertungen zu üblichen Mieten für vergleichbare Objekte im ländlichen Raum liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsuntersagung für den Großteil der Einheiten durch das Landratsamt Passau und auch des nach äußerem Anschein angetroffenen Zustandes ist in absehbarer Zeit nicht davon auszugehen, dass die Einheiten nachhaltig vermietet werden können. Dies betrifft auch die nicht von der Nutzungsuntersagung betroffenen Einheiten, da die Nutzung laut Bebauungsplan ausschließlich fremdenverkehrsgewerblich ist und im angetroffenen Zustand auch keine wirtschaftliche Vermietungsfähigkeit gegeben ist. Der marktüblich erzielbare Jahresrohertrag wird folglich zum Stichtag mit jeweils 0,00 € festgesetzt.

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht.

Den in der ImmoWertV angegebenen Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2024 beträgt 120,2 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten:

Wohnungseigentum:	$275,00 \text{ €} \times 120,2/77,1 =$	429,00 €
Teileigentum:		3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Instandhaltungskosten:

Wohn-/Teileigentumseinheiten	$9,00 \text{ €/m}^2 \times 120,2/77,1 =$	14,00 €/m²
------------------------------	--	------------------------------

Mietausfallwagnis:

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Auch von benachbarten Gutachterausschüssen werden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Da sich im vorliegenden Bewertungsfall ohnehin ein negativer Reinertrag errechnet ist eine sachverständige Ableitung des Liegenschaftszinssatzes obsolet, sodass entsprechend darauf verzichtet wird.

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In Anlage 1 ImmoWertV wird für Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Gebäude wurde um 1986 errichtet und sind zum Stichtag ca. 39 Jahre alt. Solange für das Gebäude eine Nutzungsuntersagung besteht, kann keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgeleitet werden. Da ohnehin davon auszugehen ist, dass sich die Einheiten im Zustand des ursprünglichen Baujahres befinden und nicht mehr dem heutigen Zeitgeist entsprechen, ist die Gesamtnutzungsdauer im Wesentlichen abgelaufen.

5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$ und $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Analog zu Ziffer 5.3.4 wird wegen des negativen Reinertrags auf eine Ableitung des Barwertfaktors verzichtet.

5.3.7 Ertragswertberechnung

Da ohnehin für alle Sondereigentumseinheiten ein zum Stichtag marktüblich erzielbarer Rohertrag von 0,00 € in Ansatz gebracht wird, was folglich nach Abzug der Bewirtschaftungskosten zu einem negativen Jahresreinertrag führt, kann auf eine Weiterführung der Ertragswertberechnung verzichtet werden, da sich kein positiver Verkehrswert ableiten lässt.

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

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

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

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

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

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

An dieser Stelle wären wegen nicht möglicher Innenbesichtigung noch Risikoabschläge für ggf. im Innenbereich vorhandene Schäden und Mängel bzw. Reparaturstau in Abzug zu bringen. Da ohnehin ein symbolischer Wert von 1,00 € unterstellt wird, wird auf einen entsprechenden Wertminderungsansatz verzichtet.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte werden für die Sondereigentumseinheiten auf Grundstück Flurnummer 813 der Gemarkung Raßreuth zum Wertermittlungstichtag 10.10.2025 **nach äußerem Anschein** folgende **Verkehrswerte** abgeleitet

Lfd. Nr.	Miteigentumsanteil	Sondereigentum	Symbolischer Wert
1	18,1641/1.000	Wohnung Nr. 1	1,00 €
2	31,0547/1.000	Wohnung Nr. 2	1,00 €
3	25,7812/1.000	Wohnung Nr. 3	1,00 €
4	23,9006/1.000	Wohnung Nr. 7	1,00 €
5	31,5488/1.000	Wohnung Nr. 8	1,00 €
6	18,1644/1.000	Wohnung Nr. 10	1,00 €
7	18,1644/1.000	Wohnung Nr. 11	1,00 €
8	21,9885/1.000	Wohnung Nr. 12	1,00 €
9	23,9006/1.000	Wohnung Nr. 13	1,00 €
10	23,9006/1.000	Wohnung Nr. 15	1,00 €
11	23,9006/1.000	Wohnung Nr. 16	1,00 €
12	21,9885/1.000	Wohnung Nr. 17	1,00 €
13	31,5488/1.000	Wohnung Nr. 21	1,00 €
14	21,9885/1.000	Wohnung Nr. 22	1,00 €
15	23,9006/1.000	Wohnung Nr. 24	1,00 €
16	10/1.000	Wohnung Nr. C4	1,00 €
17	10/1.000	Wohnung Nr. C9	1,00 €
18	10/1.000	Wohnung Nr. C10	1,00 €
19	25/1.000	Wohnung Nr. 4	1,00 €
20	20,27/1.000	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume C1 im EG	1,00 €
21	6,90/1.000	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume 5A im EG	1,00 €
22	7,70/1.000	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume 5B im EG	1,00 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 10.10.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 12.11.2025.

Passau, 13.11.2025

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

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

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

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

6. Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Anmerkung:

Die Flächenangaben wurden größtenteils aus den Aufteilungsplänen entnommen. Für die Einheit Nr. C1 sind keine Flächenangaben angegeben, sodass die Gesamtfläche überschlägig geschätzt wurde. Eine örtliche Überprüfung konnten wegen nicht möglichem Zutritt nicht durchgeführt werden.

Lfd. Nr.	Sondereigentum	
1	Wohnung Nr. 1	
	Kochen	9,18
	Dusche/WC	3,36
	Wohnen/Schlafen	17,10
	Balkon	2,54
	Zwischensumme	32,18
	abzgl. 3 % Putz	-0,97
	Wohnfläche	31,21
2	Wohnung Nr. 2	
	Eingang	3,08
	Kochen	5,82
	Wohnen	18,43
	Schlafen	18,89
	Bad/WC	5,74
	Dachterrasse	2,80
	Zwischensumme	54,76
	abzgl. 3 % Putz	-1,64
	Wohnfläche	53,12
3	Wohnung Nr. 3	
	Wohnen	16,57
	Schlafen	17,16
	Dusche/WC	3,48
	Terrasse	8,13
	Zwischensumme	45,34
	abzgl. 3 % Putz	-1,36
	Wohnfläche	43,98
4	Wohnung Nr. 7	
	Wohnen/Schlafen	21,48
	Dusche/WC	3,32
	Balkon	2,54
	Zwischensumme	27,34
	abzgl. 3 % Putz	-0,82
	Wohnfläche	26,52
5	Wohnung Nr. 8	
	Wohnen/Schlafen	22,53
	Dusche/WC	3,32
	Balkon	7,45
	Zwischensumme	33,30
	abzgl. 3 % Putz	-1,00
	Wohnfläche	32,30
6	Wohnung Nr. 10	
	Wohnen/Schlafen	13,15
	Dusche/WC	3,32
	Balkon	2,84
	Zwischensumme	19,31
	abzgl. 3 % Putz	-0,58
	Wohnfläche	18,73
7	Wohnung Nr. 11	
	Wohnen/Schlafen	15,00
	Dusche/WC	3,32
	Balkon	2,60
	Zwischensumme	20,92
	abzgl. 3 % Putz	-0,63
	Wohnfläche	20,29

8	Wohnung Nr. 12	
	Wohnen/Schlafen	17,04
	Dusche/WC	3,32
	Balkon	3,32
	Zwischensumme	23,68
	abzgl. 3 % Putz	-0,71
	Wohnfläche	22,97
9	Wohnung Nr. 13	
	Wohnen/Schlafen	21,21
	Dusche/WC	4,20
	Balkon	4,62
	Zwischensumme	30,03
	abzgl. 3 % Putz	-0,90
	Wohnfläche	29,13
10	Wohnung Nr. 15	
	Wohnen/Schlafen	19,48
	Dusche/WC	3,32
	Balkon	3,09
	Zwischensumme	25,89
	abzgl. 3 % Putz	-0,78
	Wohnfläche	25,11
11	Wohnung Nr. 16	
	Wohnen/Schlafen	19,53
	Dusche/WC	3,32
	Balkon	3,09
	Zwischensumme	25,94
	abzgl. 3 % Putz	-0,78
	Wohnfläche	25,16
12	Wohnung Nr. 17	
	Wohnen/Schlafen	17,55
	Dusche und WC	4,22
	Balkon	2,28
	Zwischensumme	24,05
	abzgl. 3 % Putz	-0,72
	Wohnfläche	23,33
13	Wohnung Nr. 21	
	Wohnen/Schlafen	27,62
	Dusche/WC	2,79
	Balkon	4,36
	Zwischensumme	34,77
	abzgl. 3 % Putz	-1,04
	Wohnfläche	33,73
14	Wohnung Nr. 22	
	Wohnen/Schlafen	16,94
	Dusche/WC	3,32
	Balkon	2,60
	Zwischensumme	22,86
	abzgl. 3 % Putz	-0,69
	Wohnfläche	22,17

15	Wohnung Nr. 24	
	Wohnen/Schlafen	21,21
	Dusche/WC	4,20
	Balkon	4,62
	Zwischensumme	30,03
	abzgl. 3 % Putz	-0,90
	Wohnfläche	29,13
16	Wohnung Nr. C4	
	Doppelzimmer 3	16,90
	Dusche+WC	3,69
	Eingang	2,69
	Balkon ca.	2,80
	Zwischensumme	26,08
	abzgl. 3 % Putz	-0,78
	Wohnfläche	25,30
17	Wohnung Nr. C9	
	Eingang	2,69
	Doppelzimmer 8	16,90
	Dusche/WC	3,69
	Balkon ca.	2,80
	Zwischensumme	26,08
	abzgl. 3 % Putz	-0,78
	Wohnfläche	25,30
18	Wohnung Nr. C10	
	Eingang	2,69
	Doppelzimmer 9	16,90
	Dusche/WC	3,69
	Balkon ca.	2,80
	Zwischensumme	26,08
	abzgl. 3 % Putz	-0,78
	Wohnfläche	25,30
19	Wohnung Nr. 4	
	Wohnen	17,81
	Schlafen	16,10
	Dusche/WC	3,32
	Zwischensumme	37,23
	abzgl. 3 % Putz	-1,12
	Wohnfläche	36,11
20	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume C1 im EG	
	keine Flächenangaben -> freie Schätzung ca.	60,00
21	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume 5A im EG	
	Wohnen/Schlafen	17,26
	Dusche/WC	3,68
	Zwischensumme	20,94
	abzgl. 3 % Putz	-0,63
	Wohnfläche	20,31
22	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume 5B im EG	
	Wohnen/Schlafen	20,91
	Dusche/WC	2,46
	Zwischensumme	23,37
	abzgl. 3 % Putz	-0,70
	Wohnfläche	22,67

Anlage 1

Generalkarte



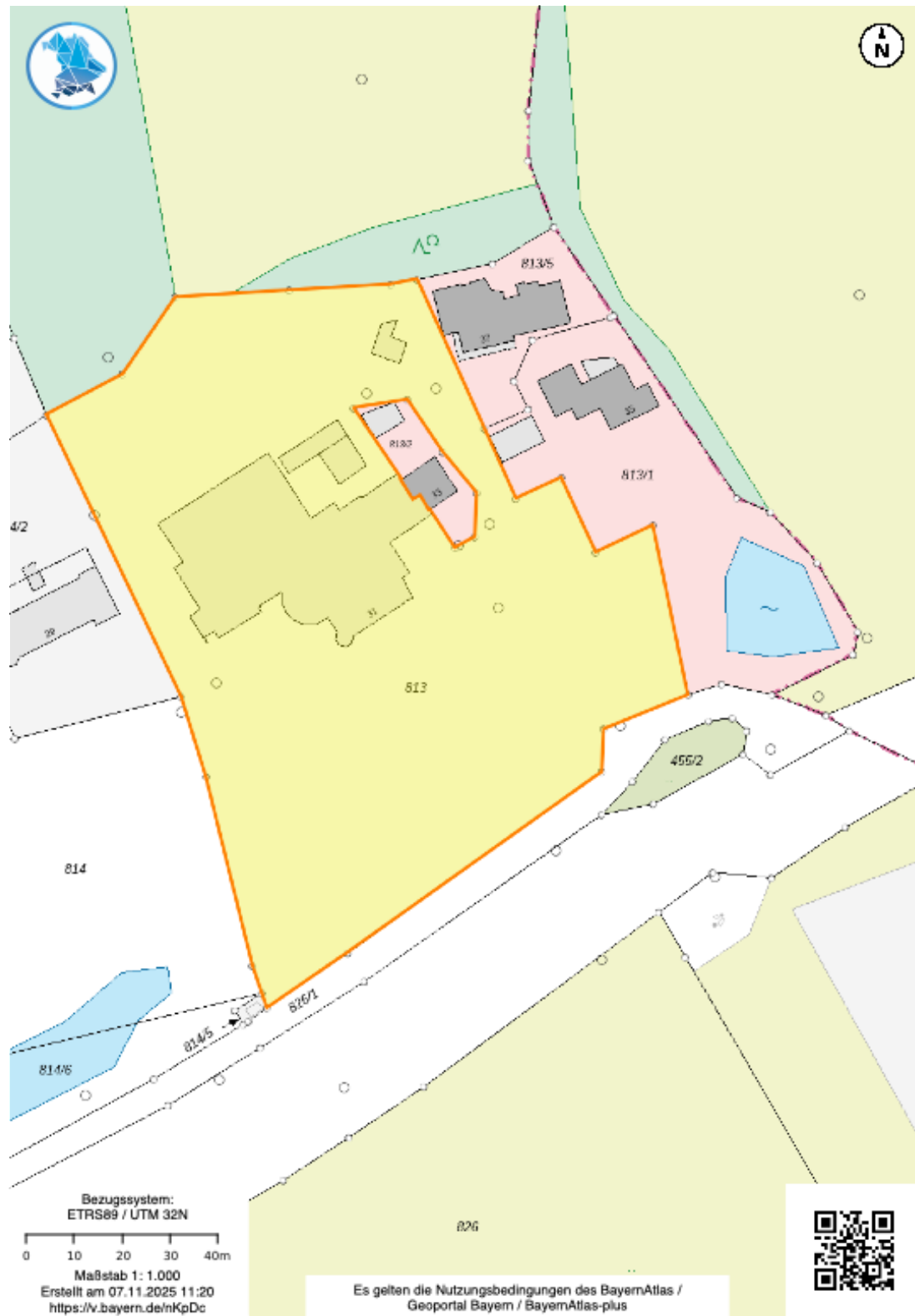
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



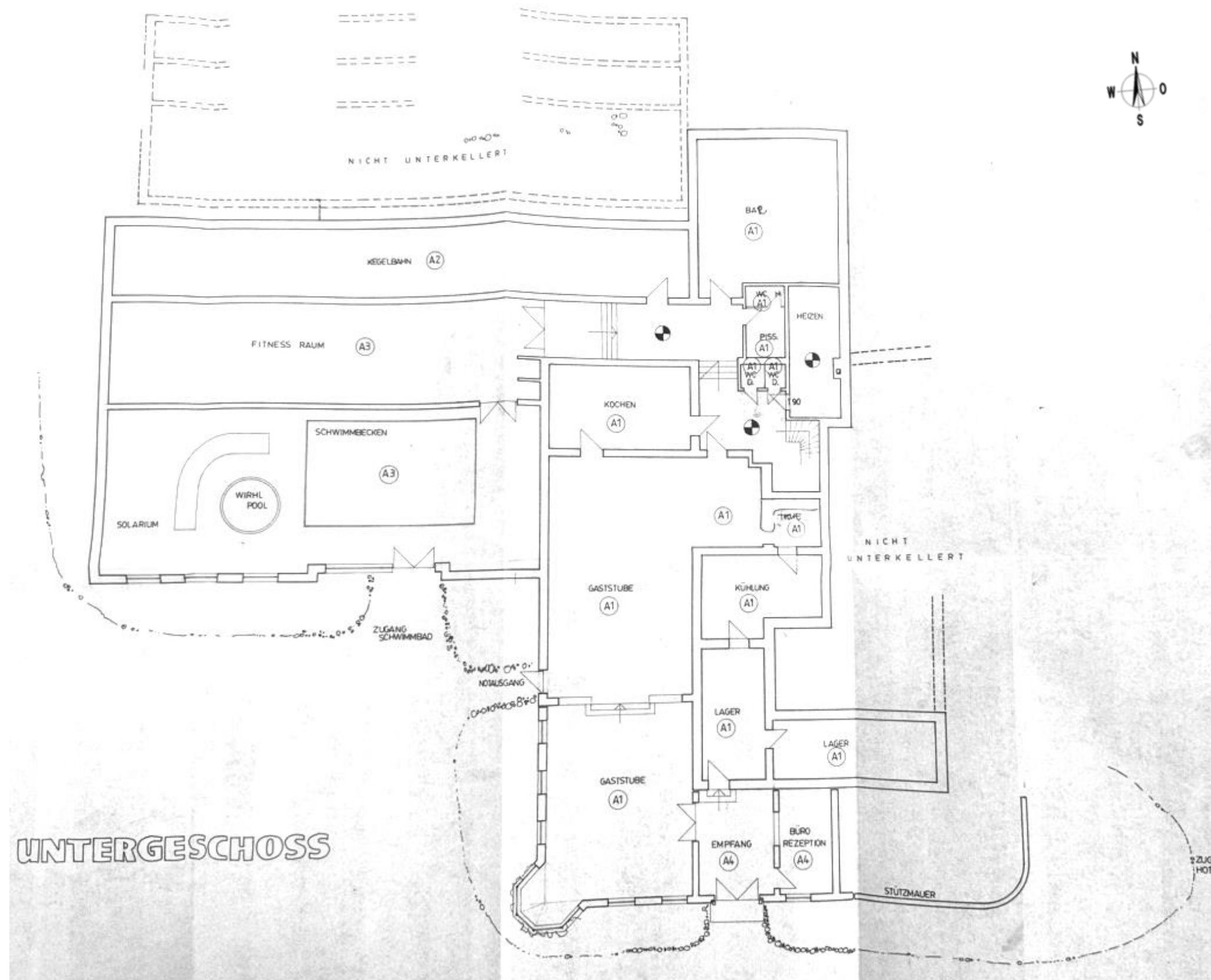
Anlage 4

Luftbild

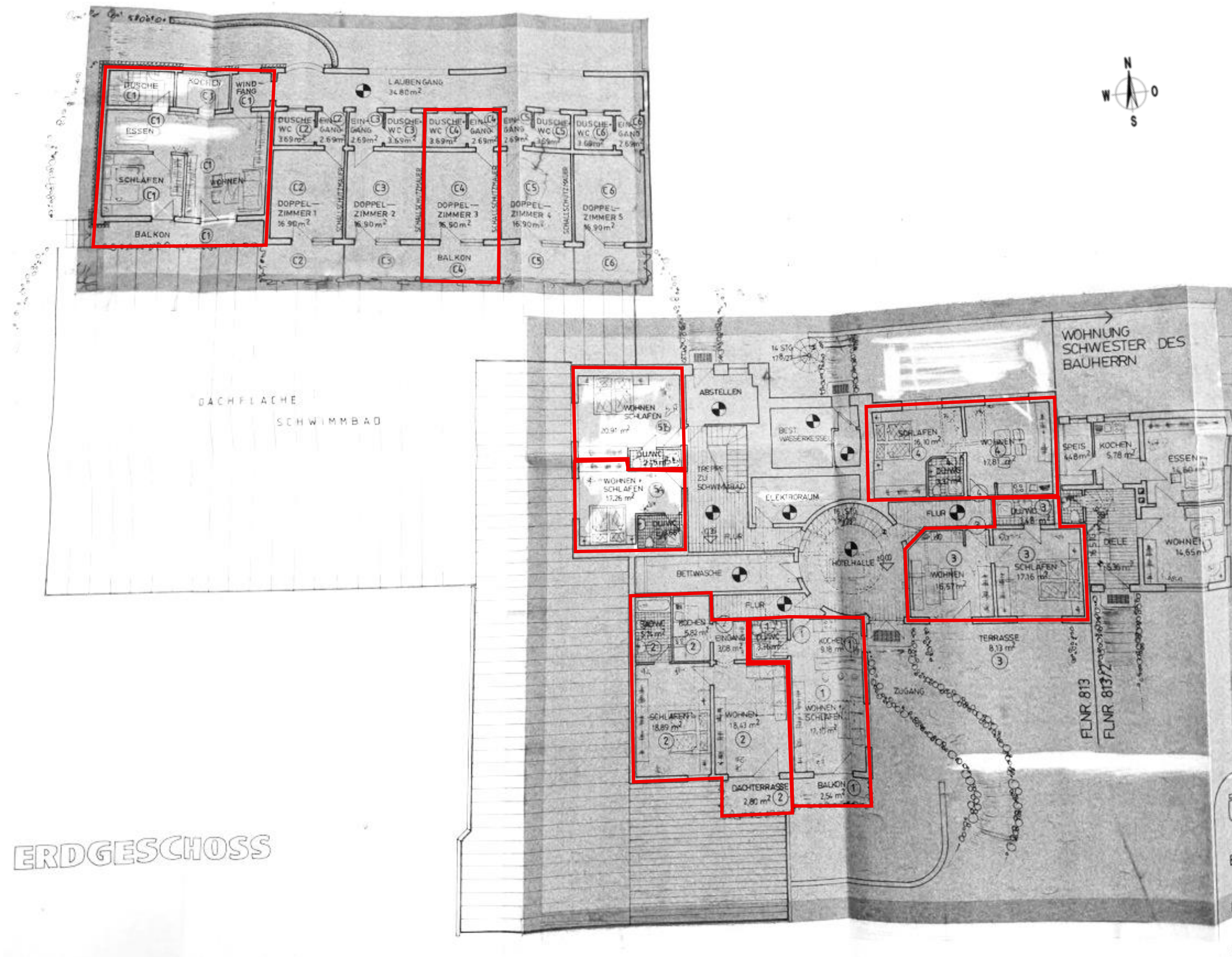


Anlage 5

Kopien aus dem Aufteilungsplan



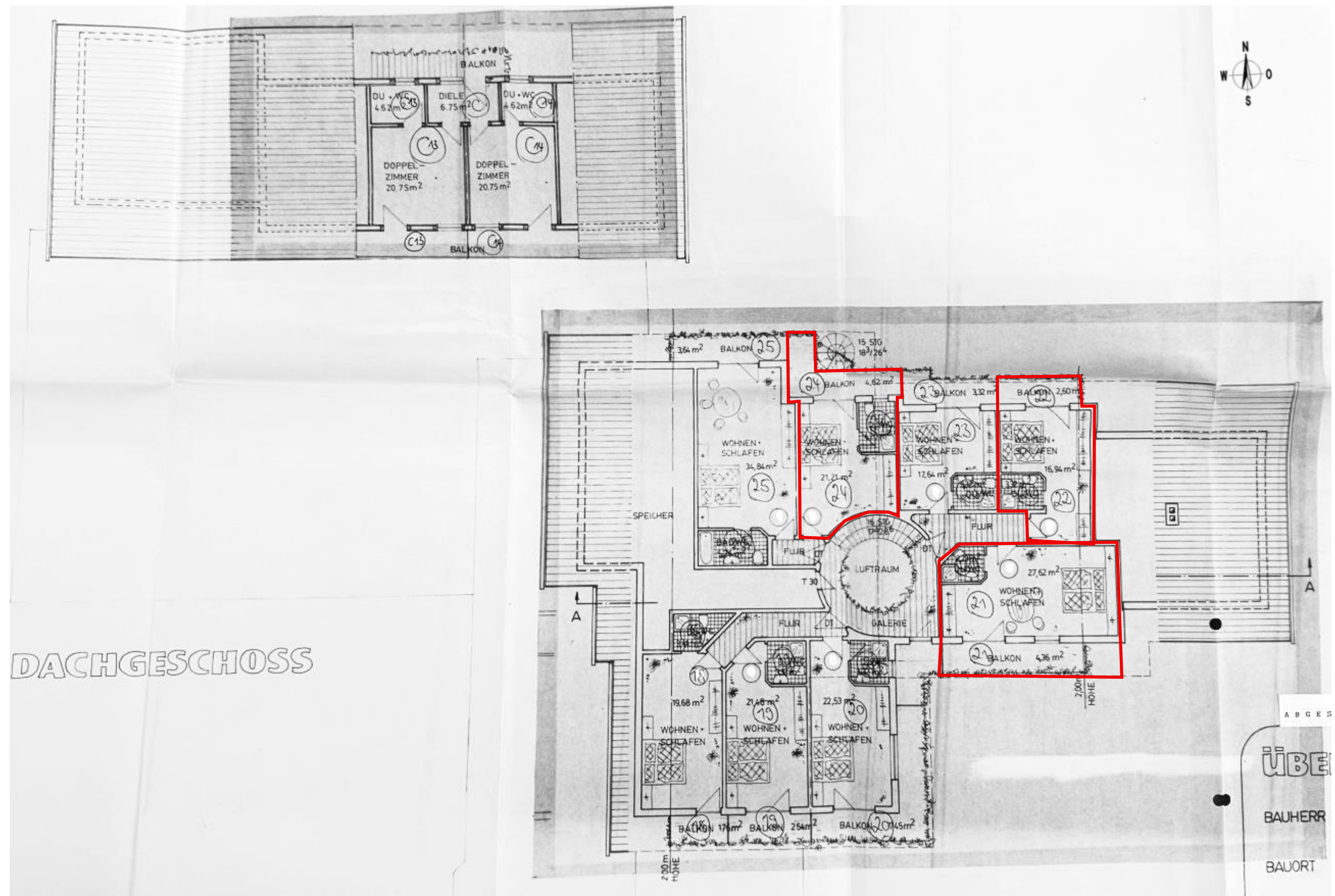
Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab)



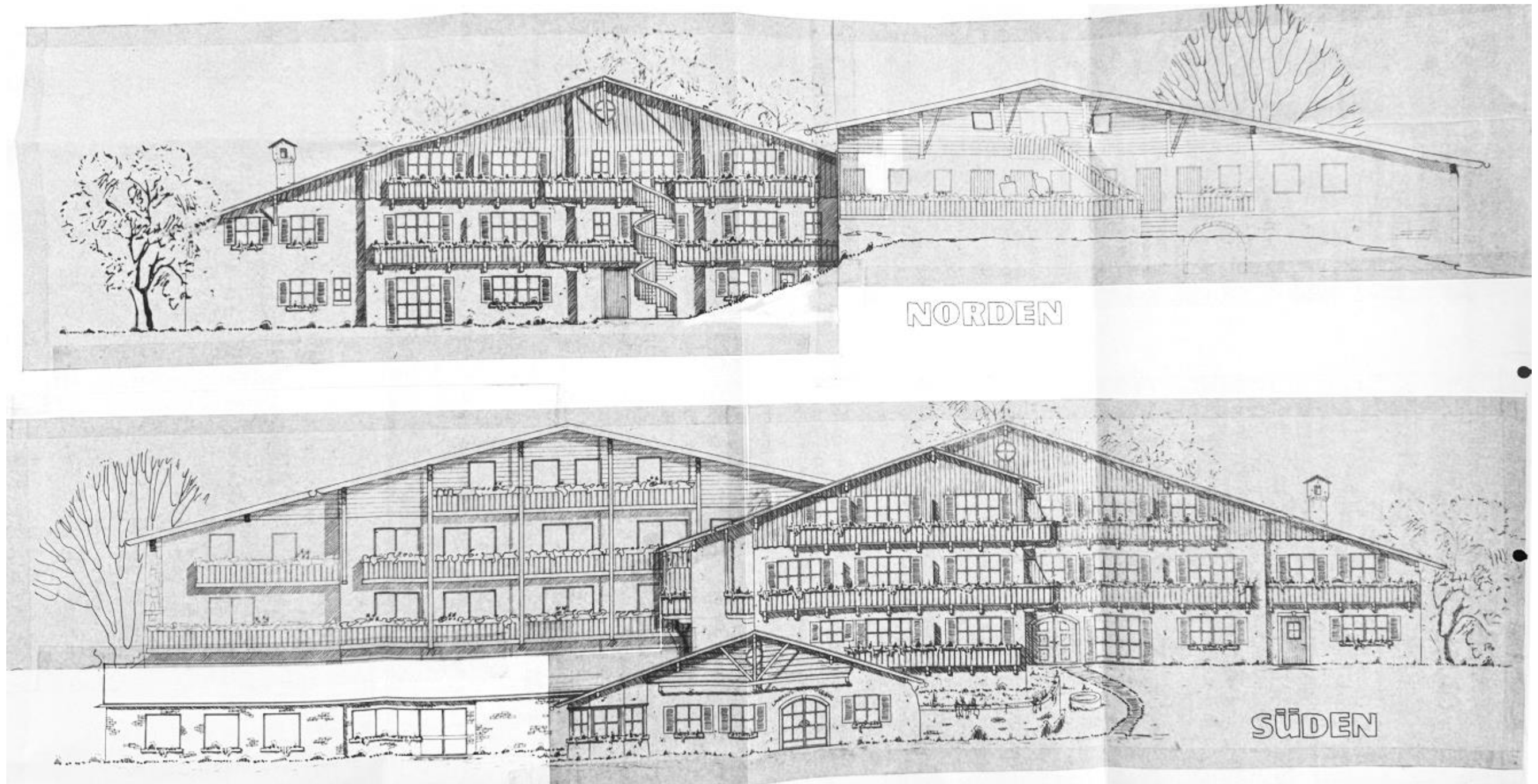
Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



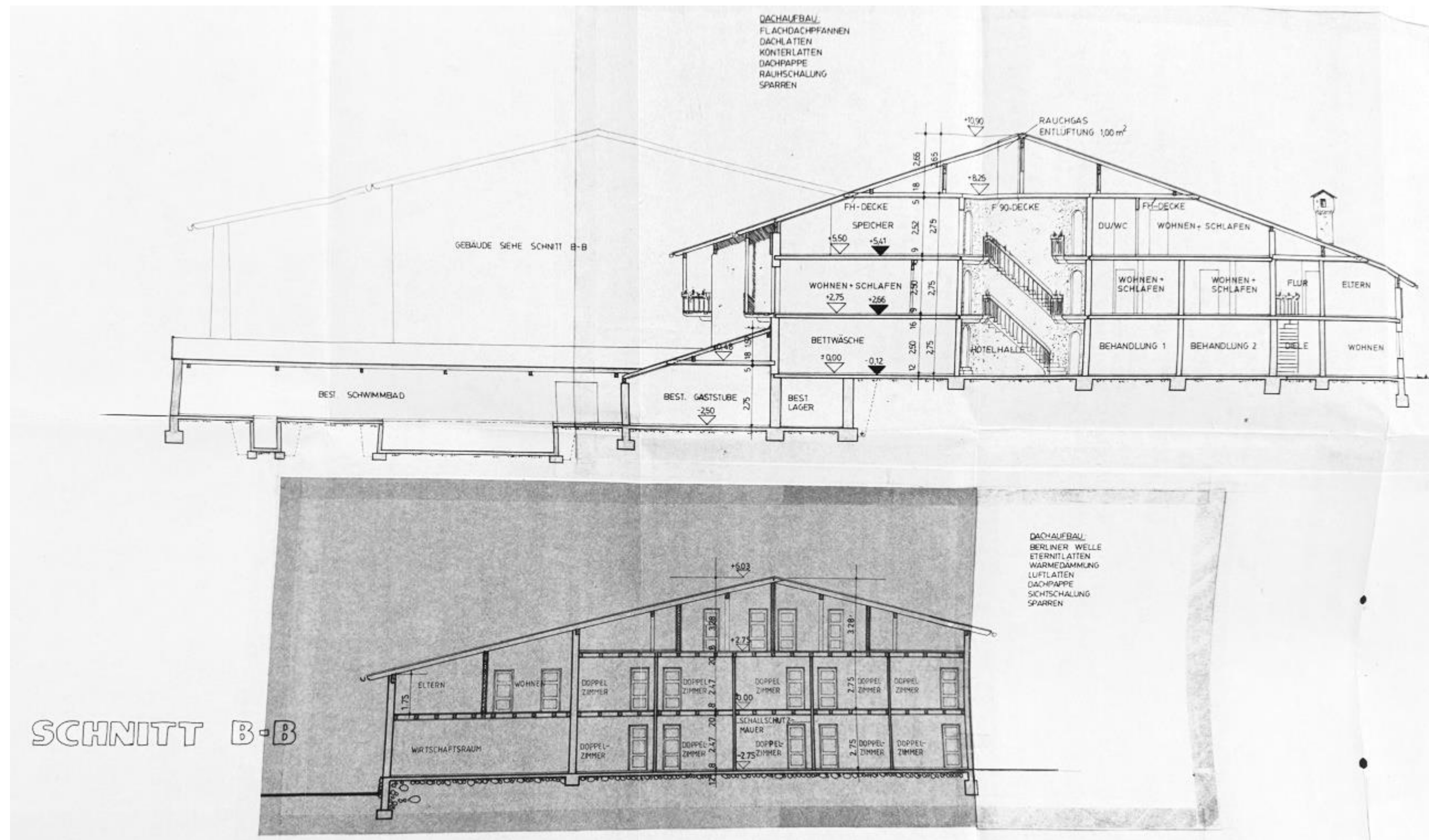
Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Nord-/ und Südansicht (ohne Maßstab)



Schnitt B-B (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 10.10.2025



Nordwestansicht



Westansicht



Südwestansicht



Südansicht



Südansicht



Südostansicht



Südostansicht



Südostansicht



Nordostansicht



Nordostansicht



Nordansicht



Nordansicht



Laubengang im Bereich des nordwestlichen Gebäudes



Südansicht