



**Anscheinsgutachten/Exposé für das Amtsgericht Passau  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen**

**Aktenzeichen 804 K 19/21**

<b>Objekt</b>	<b>1-Zimmer-Appartement</b> 39,6486/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 321/3 der Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 125 bezeichneten Wohnung, unter der Anschrift Dorfstraße 34, 94089 Neureichenau.
<b>Baujahr</b>	Um 1970
<b>Wohnfläche</b>	ca. 38,52 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert</b>	<b>22.000,00 €</b> zum Wertermittlungstichtag 23.08.2022

Exposé vom 26.08.2022

## **Allgemeines**

### **Besonderheit**

Die Einheit konnte von innen nicht besichtigt werden, da trotz schriftlicher Terminbekanntgabe der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Augenschein“ erfolgen.

### **Sondernutzungsrechte**

Ein Sondernutzungsrecht ist lt. Teilungserklärung begründet an der Raumeinheit Nr. 172 (Müllraum) sowie Nr. 175 (Abstellraum für Ski, Kinderwagen u. ä.).

### **Vermietung und Verpachtung**

Inwieweit das gegenständliche Appartement eigengenutzt oder vermietet wird, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Nach Auskunft des Vermietungsbüros des Haus Berglands befindet sich die Wohnung nicht im Vermietungspool.

### **Verwaltung nach dem WEG**

Hendlmaier Hausverwaltung GmbH, Stadtplatz 17, 94086 Bad Griesbach.

### **Hausgeld/Instandhaltungsrücklage**

Das Wohngeld der Wohnung beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2022 einschließlich Kostenanteil zur Rücklage 271,00 €. Die Instandhaltungsrücklage beträgt gemäß Hausgeldabrechnung 2020 zum 31.12.2020 anteilig ca. 1.476,00 €. Ein aktuellerer Stand liegt diesbezüglich zur Bewertung nicht vor. Aufgrund anhaltender, umfangreicher Brandschutz- und Modernisierungsmaßnahmen am Objekt wurde in der Vergangenheit seitens der Gemeinschaft ein Darlehen von ca. 2.000.000,00 € aufgenommen, sodass weiterhin mit erhöhten Kosten zur Tilgung des Darlehens zu rechnen ist. Gemäß Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 30.04.2022 beträgt der aktuelle Stand der Gesamtkosten am Tag der Versammlung 1.867.106,46 €.

### **Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität**

Gebietseinstufung	Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienzentrum Altreichenau“. Der betroffene Bereich ist als „SO Erholung“ (Sondergebiet) ausgewiesen.
Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität	Baureifes bzw. bebautes Land gem. § 3 Abs 4 ImmoWertV 2021.

## **Grundstücksbeschreibung**

Das gegenständliche Objekt mit der Bezeichnung „Haus Bergland“ liegt 45 km nordöstlich von Passau im Dreiländereck Bayern-Böhmen-Österreich, ca. 3 km vom Gemeindezentrum Neureichenau entfernt.

Lagebeurteilung	Für Ferienzwecke gut geeignete, ländliche Lage.
Außenanlagen	Gärtnerische Gestaltung des Grundstückes mit Wiesenfläche, Bäumen und Sträuchern sowie asphaltierte oder mit Betonplatten gepflasterte Zuwege und Stellplätze.
Art der Bebauung	Ferienanlage mit Wohnungen, Hallenbad, Sauna, Infrarotkabine, diverse leerstehende Läden und Gastronomie.

## **Gebäudebeschreibung**

Nutzung/Konzeption	Ferienwohnanlage mit ca. 150 Wohnungen/ Appartements, Läden und Gastronomie (derzeit Friseur, Arztpraxis, Café/Pilspub). Die Ferienwohnungen werden teilweise im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs vermietet (entgeltliche Aufnahme von Urlaubsgästen) oder für Urlaubs- und Ferienzwecke eigen genutzt.
Gebäudeart	Die Anlage besteht aus 2 hohen Wohnblöcken mit jeweils 9 Vollgeschossen und einem überwiegend erdgeschossigen Bereich mit Gewerbeeinheiten.
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Beton, Mauerwerk
Innenwände	Beton, Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppe mit Kunststeinbelag
Aufzug	6-Personen-Aufzug, Baujahr 1970, vom EG – 8.OG
Dach	Dachkonstruktion: Beton Dachform: Flachdach Dachdeckung: Folienabdichtung

Fassade	Größtenteils asbesthaltige Vertäfelung, Wandputz mit Anstrich bzw. Balkonbrüstungen in Waschbeton
Abdichtungen	Nicht bekannt
Innenputz	Wand- und Deckenflächen verputzt oder verkleidet
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich
Fußböden	Kunststein und Fliesenbeläge
Fenster	Mehrfachverglaste Fenster- und Türelemente in unterschiedlicher Ausführung
Türen	Hauseingangstürelement als Automatikschiebetüre mit Zugangscode
Heizung	Zentrale Warmwasserheizungsanlage mit Ölfeuerung
Warmwasser- versorgung	Über v. a. Heizungsanlage

### **Ausbau Sondereigentum**

Allgemeines	Bei der zu bewertenden Einheit Nr. 125 handelt es sich um das mittlere 1-Zimmer-Appartement im 8. Obergeschoss. Die Wohnung besteht aus Garderobe, Dusche mit WC, Wohn-/Schlafraum, Küche sowie vorgelagerter Loggia. Ein Kellerabteil ist nicht zugeordnet. Bzgl. der Ausstattung der Wohnung selbst kann aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
-------------	--

### **Garage/Stellplatz**

Ein Pkw-Stellplatz ist nicht zugeordnet, wobei vor dem Haus ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

## **Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung**

### Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Am Tag der Besichtigung sind noch diverse Fertigstellungsarbeiten bzgl. Brandschutz und Modernisierung ausstehend. Über den Zustand der Wohnung selbst kann keine Aussage getroffen werden.

### Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Zweckmäßiger Grundriss für ein 1-Zimmer-Appartement der vorliegenden Art.

### Freibereiche/Orientierung

Der Wohnraum samt Loggia ist nach Süden orientiert und ruhig gelegen und bietet aufgrund der Lage im 8. Obergeschoss einen schönen Fernblick. Küche, Garderobe und Dusche mit WC sind innenliegend angeordnet.

### Energetische Eigenschaften

Das Objekt verfügt mit Ausnahme der Heizung (laut Energieausweis aus 2002) sowie der teilweise erneuerten Fenster über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften.

### Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde im Jahr 2021 erstellt. Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt hierin 174,9 kWh/(m<sup>2</sup>a).

### Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude ist nach einer Nutzungsuntersagung aufgrund brandschutzrechtlicher Mängel durch das Landratsamt Freyung-Grafenau seit März diesen Jahres wieder freigegeben. Zum Stichtag werden am Objekt noch bauliche Maßnahmen durchgeführt. Wie bereits erwähnt, kann bzgl. der Ausstattung bzw. dem Zustand des Apartments selbst wegen nicht möglicher Zugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Angaben zum Verkehrswert**

Wertermittlungs-  
verfahren

Vergleichswertverfahren

Hinweis

Dieses Exposé dient nur als Kurzinformation. Bei näherem Interesse ist das beim Amtsgericht Passau aufliegende, ausführliche Gutachten einzusehen.

**- Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen -**



Digitale Bildaufnahmen vom 23.08.2022



Nordwestansicht



Westansicht



Südsansicht mit Wohnung Nr. 125 im 8. Obergeschoss