B. Eng. Felix Knödlseder
Wirtschaftsingenieur

kontakt@fk-sachverstaendiger.de
fk-sachverstaendiger.de
0851/75663894
Brunecker Str. 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 804 K 66/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 33,41/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 603/13 der Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 118 bezeichneten Wohnung, unter der Anschrift Dorfstraße 49, 94089 Neureichenau

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.04.2026

23.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 29 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 08.05.2026

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 9
3.1 Makrolage
3.2 Mikrolage
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse
3.4 Erschließung
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

4. Gebäudebeschreibung 13
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 16
5.1 Auswahl des Verfahrens
5.2 Vergleichswertermittlung
5.3 Verkehrswert

6. Berechnung der Wohnfläche 22

Anlagen 23
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	Zwangsversteigerungsverfahren 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	01.02.2026.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die 1-Zimmer-Wohnung Nr. 118 im 2. Obergeschoss (Bauteil B) auf Grundstück Flurnummer 603/13 der Gemarkung Altreichenau, bestehend laut Teilungserklärung aus Diele, Wohnraum, Küche, Essplatz, Bad und Loggia. Die Wohnung befindet sich im Gebäude Dorfstraße 49, 94089 Neureichenau. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	31,68 m² (s. Ziffer 6)
Wertermittlungsstichtag	24.04.2026
Qualitätsstichtag	24.04.2026
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 (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 57. Auflage 2026
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwert-ermittlungsverordnung – 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 Amtsgericht Passau vom 01.02.2026 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 28.10.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 17.12.2025
Von der Hausverwaltung	- Jahresabrechnung 2024 vom 16.10.2025 - Wirtschaftsplan 2025 vom 16.10.2025 - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 22.06.2024, 19.10.2024, 26.07.2025 und 16.11.2025 - Energieausweis, ausgestellt am 26.12.2018
Vom Grundbuchamt	- Auszüge aus dem Aufteilungsplan sowie der Teilungserklärung
Recherchen	- Bei der Gemeindeverwaltung Neureichenau - Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Freyung-Grafenau
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	24.04.2026.
Teilnehmer	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (6 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Freyung

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Altreichenau, Band 21, Blatt 1078 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m^2)
1	33,41/10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	603/13	Dorfstraße 47, 48, 49 und 50 Gebäude- und Freifläche	24.095
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 118 bezeichneten Wohnung.	

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

Aus der Teilungserklärung sind keine Sondernutzungsrechte, die gegenständliche Einheit betreffend, ersichtlich.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Es ist davon auszugehen, dass die gegenständliche Wohnung eigengenutzt wird.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

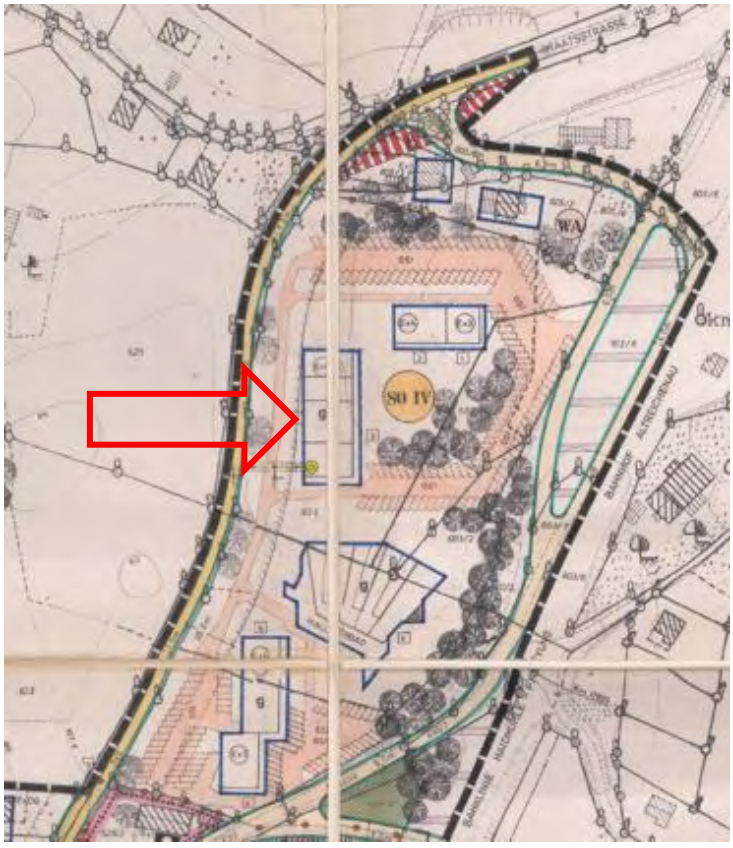
InnNova Immobilien, Brennschinken 3b, 94116 Hutthurm.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Das monatliche Wohngeld der Wohnung beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2025 seit dem 01.01.2026 169,00 €. Die Instandhaltungsrücklage (SOLL) beträgt gemäß Hausgeldabrechnung 2024 zum 31.12.2024 insgesamt 390.917,79 € bzw. anteilig 1.842,15 €.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienzentrum Altreichenau“. Der betroffene Bereich ist im nachfolgend eingefügten Bebauungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen.



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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das gegenständliche Objekt liegt 45 km nordöstlich von Passau im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Tschechien, ca. 3 km vom Gemeindezentrum Neureichenau entfernt.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Freyung-Grafenau
Ortsteil	Altreichenau
Einwohner	ca. 4.238 (Stand 31.12.2024)
Höhe	ca. 813 m ü NN
Infrastruktur	In der Gemeinde Neureichenau sind ein Kindergarten und eine Mittelschule eingerichtet, die Grundschule befindet sich in Altreichenau, weiterführende Schulen sowie sämtliche Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in den jeweils ca. 18 km entfernten Städten Freyung bzw. Waldkirchen vorzufinden. Für die Gesundheitsversorgung stehen in Neureichenau Ärzte, Zahnarzt und Apotheke zur Verfügung, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.
Überörtliche Verkehrsanbindung	Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die Bundesautobahn A 3 (Nürnberg-Passau-Linz), Ausfahrt Aicha vorm Wald oder Passau (Entfernung, jeweils ca. 50 km) bzw. über die Bundesstraße B 12 sowie über Staats- und Kreisstraßen. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Nürnberg, Frankfurt, München und Wien befindet sich in der ca. 45 km entfernten Universitätsstadt Passau. Der Flughafen München ist ca. 180 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Im Ortsteil Altreichenau sind mit Ausnahme einer Arztpraxis, eines kleinen Lebensmittelmarktes, einer Bäckerei, eines Bankautomaten sowie Gaststätten keine nennenswerten infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden.
Altreichenau ist ein Wintersportort mit ca. 80 km gespurten Loipen. Für die Liebhaber des alpinen Skilaufs ist ein kleiner Skilift in unmittelbarer Nähe bzw. am Dreisessel (9 km), in Mitterfirmiansreut (ca. 25 km) und Hochficht (Österreich ca. 25km) leicht erreichbar. Der Einstieg zum Rad- und Wanderweg bis nach Tschechien befindet sich direkt vorm Ferienpark.

Örtliche Verkehrs-verhältnisse	Dorfstraße (Staatsstraße) führt westlich am Grundstück vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine Bushaltestelle, jedoch nur mit einzelnen Anbindungen, befindet sich im näheren Umfeld.
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnbebauung in offener Bauweise, weitere Ferienwohnanlagen, Kirche etc.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Ländliche, für Ferienzwecke gut geeignete Lage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	24.095 m^2.
Zuschnitt	Unregelmäßig.
Topografie	Das Grundstück fällt leicht nach Nordosten ab.
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	Gärtnerische Gestaltung des Grundstückes mit Wiesenfläche, Bäumen und Sträuchern sowie asphaltierte oder gepflasterte Zuwege und Stellplätze.

Art der Bebauung	Drei Appartementhäuser mit Ferienwohnungen sowie zentral angeordnetes Gebäude mit leerstehendem, ehemaligem Wellenbad sowie ebenfalls leerstehenden Restaurant-/Caféeinheit.
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	Dorfstraße = Staatsstraße St 2130
Straßenausbau	Ausgebaut und asphaltiert mit Gehsteig und Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Strom-, Wasser- und Kanalanschluss - Telefon- und SAT-Anschluss

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Freyung-Grafenau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	983,85 km²	
Einwohner (31.12.2024)	78.710	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2023 bis 2043)	0,0 %	

Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2024)	3,3 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2024)	28.057	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	9.058	↻
▪ Baugewerbe	3.135	↻
▪ Handel	3.320	↻
▪ Gastgewerbe	1.489	↻
▪ Verkehr & Lagerei	881	↻
▪ Sonstige Dienstleister	9.621	↻
Einpendler (30.06.2024)	6.731	↻
Auspendler (30.06.2024)	12.058	↻
IHK-Auszubildende (13.01.2025)	697	↻
▪ Neueintragungen	271	↻

Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2023	27.573 EUR	↻
Kaufkraft 2025 (Index Deutschland=100)	91,6	↻
Bruttoinlandsprodukt 2023	3.140 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2023	2.867 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	58 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.142 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	1.667 Mio. EUR	↻

Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2024		
IHK-Mitgliedsunternehmen	6.014	↻
Gewerbeanmeldungen	625	↻
Unternehmensinsolvenzen	6	↻

Verarbeitendes Gewerbe 2024		
Betriebe	73	↻
Umsatz (in 1.000)	2.061.221 EUR	↻
Exportquote	40,3 %	↻

Stand: Dezember 2025; 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 Freyung-Grafenau, Stand Dezember 2025, 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 (Besichtigung nur von außen möglich)**. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Fotoaufnahmen u. Baupläne verwiesen.

4.1 Allgemeines

Nutzung/Konzeption	Ferienwohnanlage mit laut Teilungserklärung 198 Hotelappartements, ehemaliger Schwimmhalle (Betrieb vor vielen Jahren eingestellt), Praxis (derzeit Massagepraxis) sowie leerstehender Restaurant- und Caféeinheit.
Gebäudeart	Die Anlage besteht aus 3 unterschiedlich hohen Baukörpern (E+2 bis E+5) mit Wohneinheiten sowie eines zentral angeordneten Baukörpers mit ehemaliger Schwimmhalle und Gewerbeeinheit.
Baujahr	Um 1971.

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stahlbeton
Außenwände	Stahlbeton im KG, ansonsten Mauerwerk
Innenwände	Beton, Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppe mit Kunststeinbelag
Aufzug	8-Personen-Aufzug, Baujahr 1972, vom KG – 5.OG
Dach	Kalt- oder Warmdächer in Holzkonstruktion
Fassade	Wandputz mit Anstrich, Plattenverkleidung
Balkone	Als Betonkragplatten mit Stahlgeländer

Abdichtungen	Nicht bekannt
Innenputz	Wand- und Deckenflächen verputzt oder verkleidet
Wand- / Decken-behandlungen	Anstrich
Fußböden	Kunststein und Fliesenbeläge
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster
Türen	Haustüre und Flurabschlusstüren überwiegend in Leichtmetallausführung mit Glasauslass, tlw. Eisentüren mit Drahtglasauslass, Wohnungszugangs-türen in Holzkonstruktion, weiß beschichtet, in Stahlzarge
Heizung	Ölzentralheizung (Baujahr laut Energieausweis: 1998)
Warmwasser-versorgung	Über v. a. Heizungsanlage

4.3 Ausbau Sondereigentum

Bei der zu bewertenden Einheit handelt es sich laut Teilungserklärung um eine 1-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Diele, Wohnraum, Küche, Essplatz, Bad und Loggia. Zur Ausstattung kann wegen nicht möglicher Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

4.4 Garage/Stellplatz

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

4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau
Das Gebäude stellt sich von außen bzw. in den eingesehenen Allgemeinbereichen in einem durchschnittlichen Zustand dar. Zum Zustand der Wohnung kann mangels Besichtigung keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.
Zweckmäßiger Grundriss für eine 1-Zimmer-Wohnung der vorliegenden Art.

Freibereiche/Orientierung
Der Wohn-/Schlafraum samt Loggia ist nach Osten orientiert und ruhig gelegen. Flur und Bad sind laut Aufteilungsplan innenliegend angeordnet.

Energetische Eigenschaften
Das Objekt verfügt mit Ausnahme der Heizung (laut Energieausweis aus 1998) soweit ersichtlich über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften.

Energieausweis
Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde im Jahr 2018 erstellt. Der Endenergieverbrauchskennwert ist im Energieausweis mit 123,2 kWh/(m^2a) angegeben.

Allgemeinbeurteilung
Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

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 objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

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 sowie der vom Gutachterausschuss übermittelten ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art **das Vergleichswertverfahren** anzuwenden ist. Das Vergleichswertverfahren spiegelt den Markt direkt wider und führt i. d. R. direkt zum Verkehrswert.

5.2 Vergleichswertermittlung

Nach meinen durchgeführten Recherchen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss des Landkreis Freyung-Grafenau konnten 6 verwertbare Verkäufe aus den Jahren 2024 bis 2026 von vom Grundriss her identischen 1-Zimmer-Wohnungen mit exakt gleichem Miteigentumsanteil und gleicher Wohnfläche aus der gegenständlichen Anlage in Erfahrung gebracht werden. Die Vergleichsobjekte mit ihren wertrelevanten Eigenschaften sind nachfolgend dargestellt:

Nr.	Verkaufsdatum	Stockwerk	Kaufpreis
1	Jan 26	3.OG	25.000,00 €
2	Dez 25	2.OG	27.000,00 €
3	Okt 25	4.OG	23.500,00 €
4	Aug 25	1.OG	20.000,00 €
5	Okt 24	EG	24.000,00 €
6	Aug 24	2.OG	30.000,00 €

Die Vergleichspreise stammen alle aus dem Zeitraum von August 2024 bis Januar 2026, somit aus der Zeit nach der Zinswende. Eine nennenswerte Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse ist in der gegenständlichen Lage bis zum Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar, sodass dahingehend auch zur Vermeidung von Scheingenauigkeit keine Anpassung erfolgt.

Wohnungen in höheren Stockwerkslagen werden (bei Vorhandensein eines Aufzugs) im Allgemeinen zu höheren Kaufpreisen gehandelt als Wohnungen in tiefer gelegenen Stockwerken, sodass dahingehend eine sachverständige Anpassung erfolgt.
Zur Ausstattung der Wohnungen liegen keine Angaben vor. Weitere Anpassungen können demnach nicht durchgeführt werden. Auf v. a. Basis werden die Vergleichspreise nachfolgend hinsichtlich der unterschiedlichen Stockwerkslage angepasst:

Nr.	Kaufpreis/m²	Korrektur Stockwerk	Modifizierter Kaufpreis/m²
1	25.000 €	0,97	24.250 €
2	27.000 €	1,00	27.000 €
3	23.500 €	0,95	22.325 €
4	20.000 €	1,03	20.600 €
5	24.000 €	1,05	25.200 €
6	30.000 €	1,00	30.000 €

Arithmetisches Mittel		24.896 €
Median		24.725 €
Standardabweichung		3.348 €
Variationskoeffizient		13,45%

„Ausreißer" (Kaufpreise, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen) sind in der Stichprobe nicht vorhanden. Das arithmetische Mittel und der Median liegen noch ausreichend nahe zusammen. Der Variationskoeffizient ist als ordentlich einzustufen.

Wegen identischer Größe der Vergleichsobjekte wird der **vorläufige Vergleichswert** auf der Grundlage des arithmetischen Mittelwertes mit 24.896,00 € bzw. **rd. 25.000,00 €** festgesetzt.

5.3 Verkehrswert

5.3.1 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.**

5.3.2 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.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Anpassung der Verkaufsfälle ausreichend berücksichtigt, sodass es an dieser Stelle keiner zusätzlichen Marktanpassung bedarf.

Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert somit: 25.000,00 €

5.3.3 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.

Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung
Da der Zustand der Wohnung wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht bekannt ist, erfolgt an dieser Stelle ein Risikoabschlag, der mit 7 % des vorläufigen Vergleichswerts als angemessen wird, somit:

25.000,00 € x 0,07 =	1.750,00 €

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Vergleichswert ab.

Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert (s. Ziffer 5.3.2)	25.000,00 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)	- 1.750,00 €
Vergleichswert (entspricht dem Verkehrswert)	23.250,00 €
	23.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der Verkehrswert (Marktwert) für 33,41/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 603/13 der Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 118 zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 **nach äußerem Anschein** gerundet mit

23.000,00 €

in Worten **dreiundzwanzig Tausend** Euro

festgestellt.

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 24.04.2026 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 07.05.2026.

Passau, 08.05.2026

Der Sachverständige

Felix Knödlseder, B. Eng.

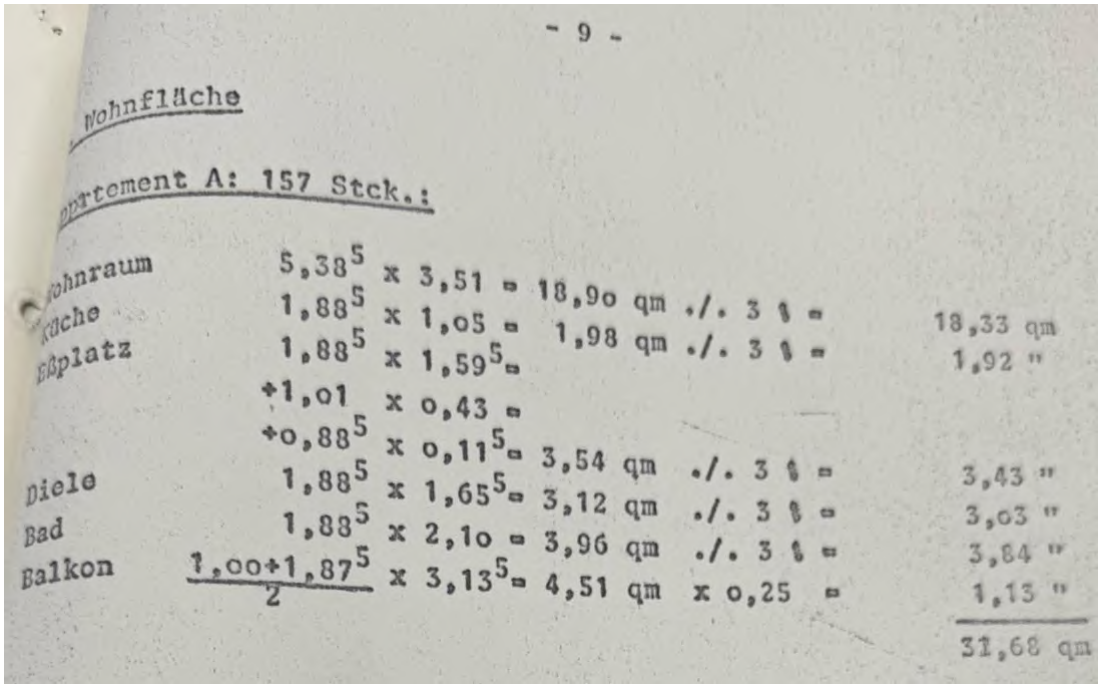
Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. 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 Wohnfläche

Anmerkung:
Nachfolgend ist die Wohnflächenberechnung aus der Teilungserklärung eingefügt. Für die Wohnung Nr. 118 ist hierbei eine Wohnfläche von 31,68 m² angegeben. Eine örtliche Überprüfung konnte wegen nicht gewährtem Zutritt nicht durchgeführt werden.



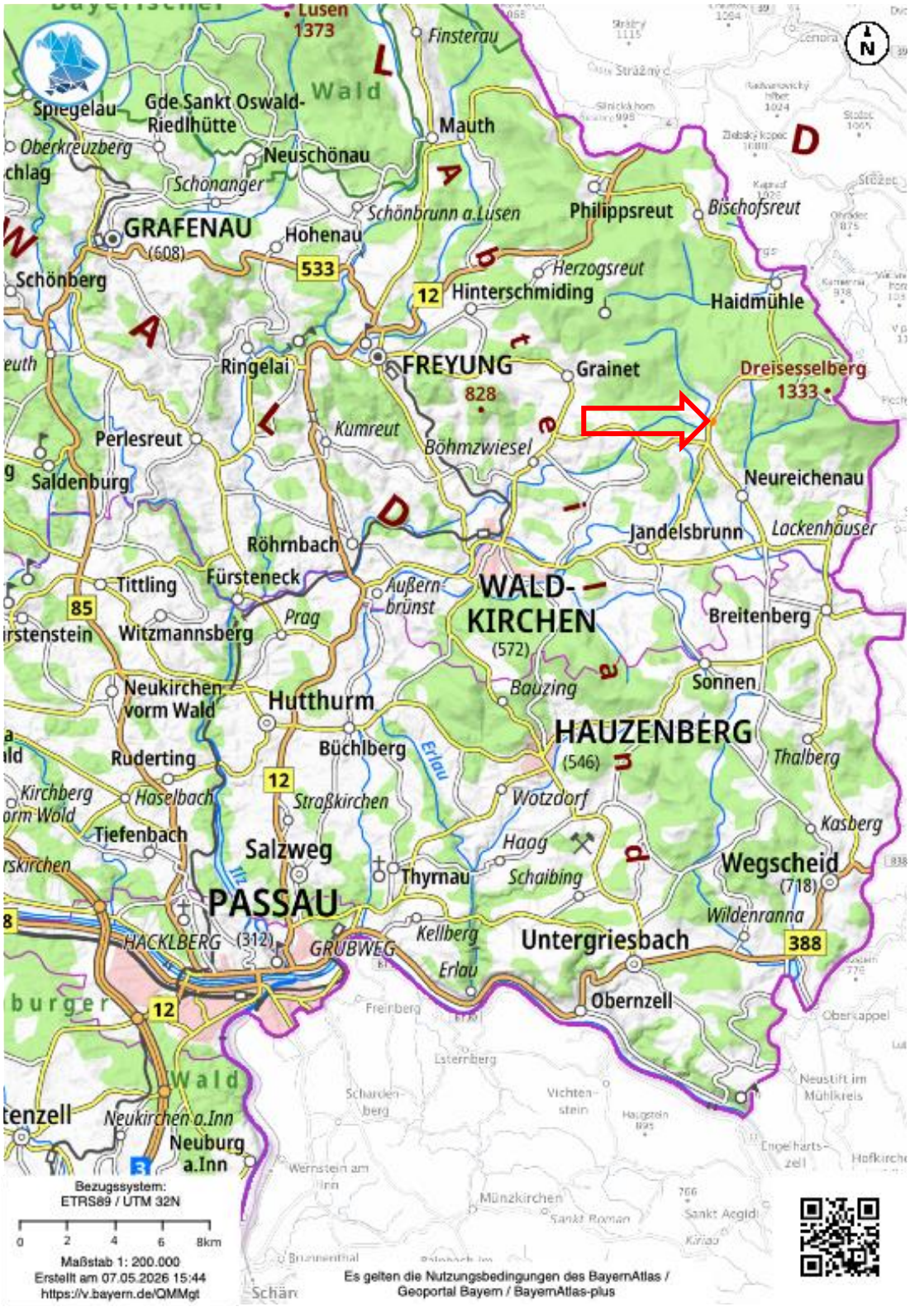
- 9 -

Wohnfläche

Appartement A: 157 Stck.:

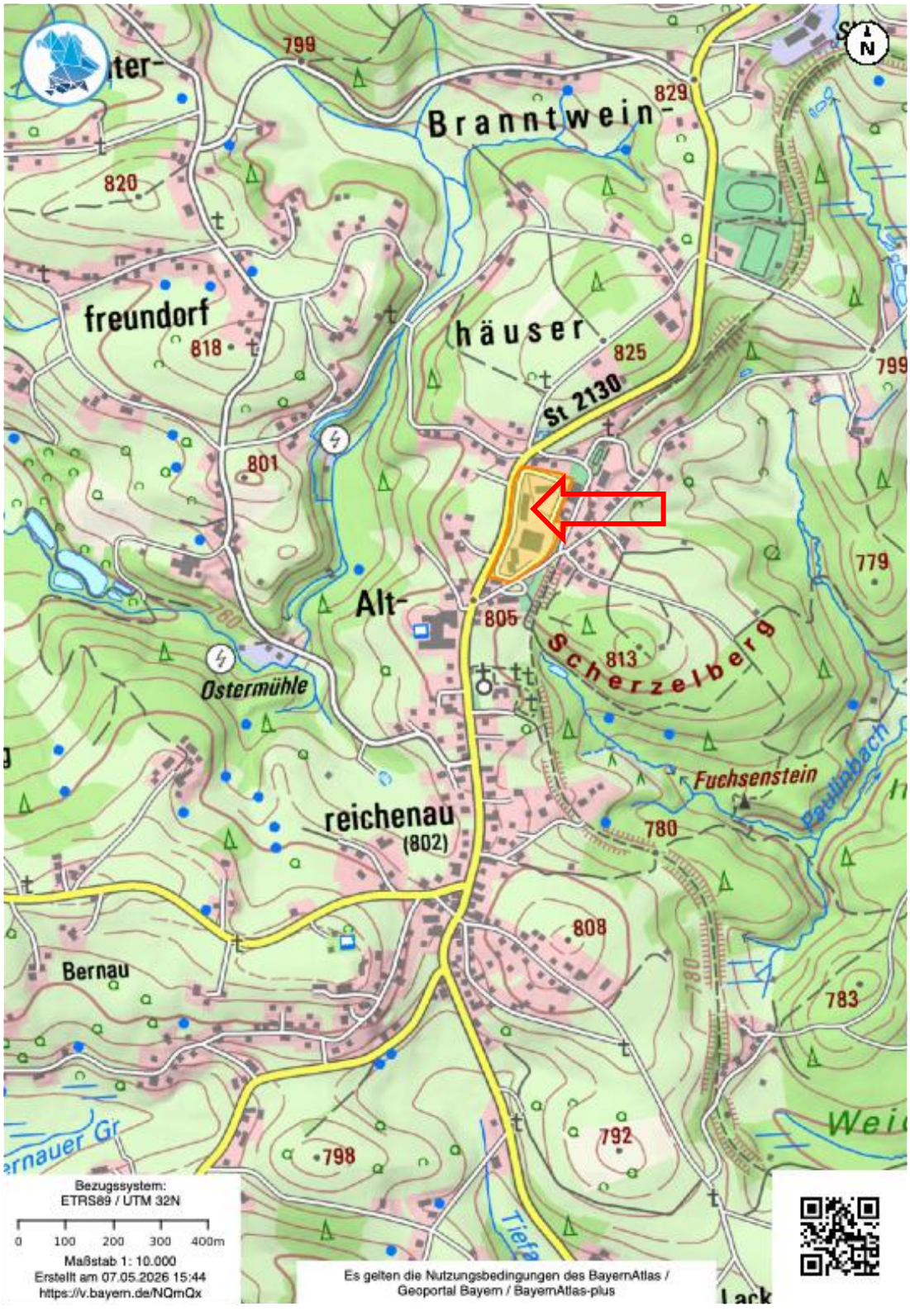
Wohnraum	$5,38^5$ x 3,51 =	18,90 qm ./. 3 % =		18,33 qm
Küche	$1,88^5$ x 1,05 =	1,98 qm ./. 3 % =		1,92 "
Eßplatz	$1,88^5$ x $1,59^5$ =			
	+1,01 x 0,43 =			
	$+0,88^5$ x $0,11^5$ =	3,54 qm ./. 3 % =		3,43 "
Diele	$1,88^5$ x $1,65^5$ =	3,12 qm ./. 3 % =		3,03 "
Bad	$1,88^5$ x 2,10 =	3,96 qm ./. 3 % =		3,84 "
Balkon	$\frac{1,00+1,87^5}{2}$ x $3,13^5$ =	4,51 qm x 0,25 =		1,13 "
				31,68 qm

Anlage 1 **Generalkarte**



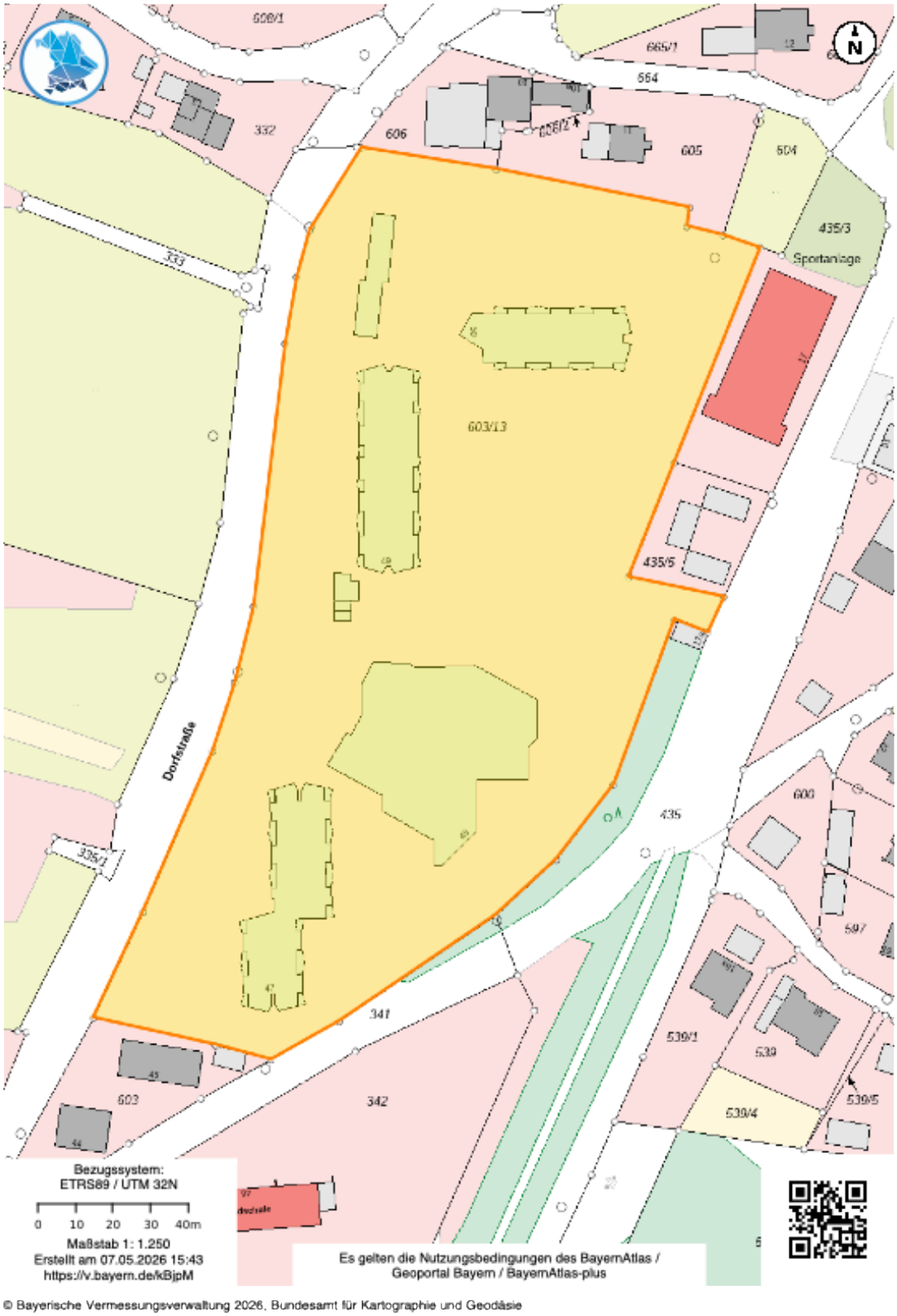
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2 **Ortsplan**



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3 Flurkarte



Anlage 4 Luftbild



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 5 **Kopien aus dem Aufteilungsplan**



Grundriss 2. Obergeschoss Block B mit Wohnung Nr. 118 (ohne Maßstab)

Anlage 6 **Digitale Bildaufnahmen vom 24.04.2026**



Nordwestansicht Hausnummer 49



Westansicht Hausnummer 49



Südostansicht Hausnummer 49



Ostansicht Hausnummer 49



Eingangsbereich Hausnummer 49



Erschließungsflur/Zugang zu den Wohnungen im 2. Obergeschoss