



KURZBESCHREIBUNG ZUM WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

- Amtsgericht / Az : Straubing - Abt. f. Immobilienvollstreckung -
Kolbstr. 11 , 94 315 Straubing / **K 5 / 23**
- Objekt : **4,578 / 1.000** Miteigentumsanteile
am Grundstück Fl.Nr. 364 - Gemarkung Sankt Englmar
Am Predigtstuhl 4 / 94 379 Sankt Englmar
im
APARTMENTHOTEL HAUS BERGHOF
verbunden mit dem Sondereigentum an der
App.-Wohnung **Nr. 133** im 2.OG - Haus Pröller
- Nutzung : Ferien- Appartementhotel
Grundbuch : Geh-, Fahrt-, und Leitungsrechte bestehen am Gesamtgrundstück
Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemein-
schaft ist angeordnet

App. 133



- Baurecht : Fl.Nr. 364: Bebauungsplan - SO - Fremdenverkehr
Erschliessungszustand: voll erschlossen - ebf
Bebauung : Ferienhotelanlage Bj. 1973 – 1975
2 - 6 - geschossige Massivbauten
5 Appartementhäuser mit 166 Ferienappartements / -wohnungen
Hauptgebäude mit Rezeption, Restaurant, Läden, Fitnessbereich,
Konferenzräume - Allgemeinräume sind geschlossen
Parkhaus und Parkplatzflächen

Baumängel + Schäden am Gemeinschaftseigentum	250.000,- €
Baumängel + Schäden am Sondereigentum (Erneuerung Innenausbau) ohne Möblierung	18.000,- €

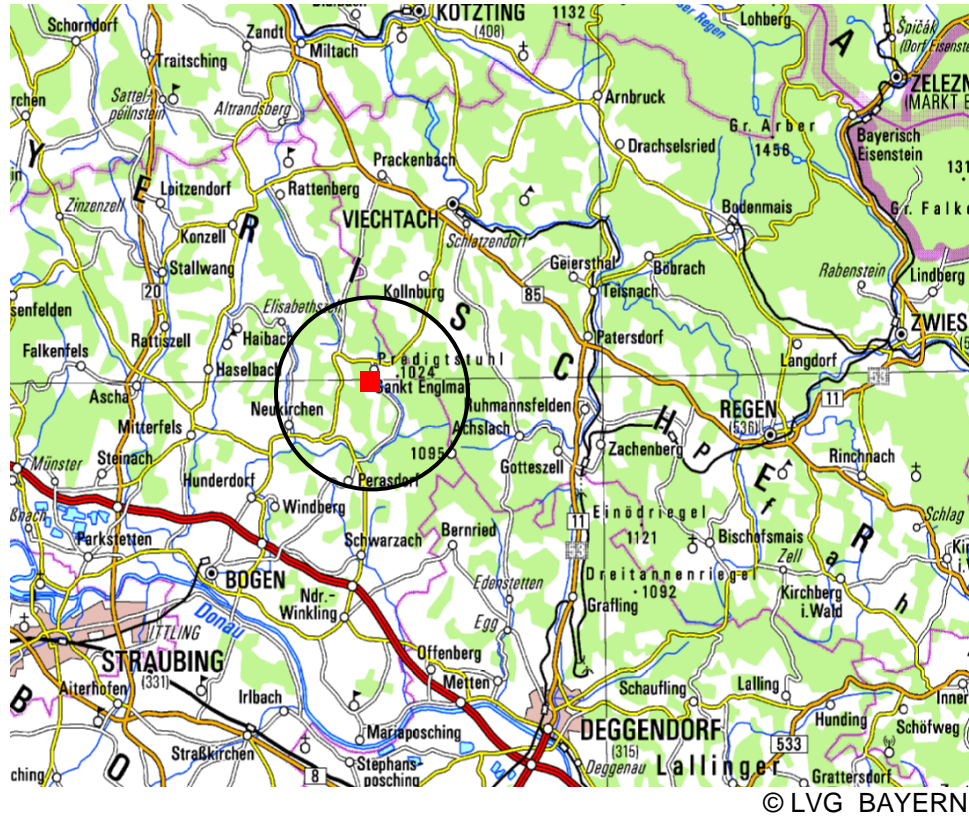
Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Ferienappartement Nr. 133 im 2.OG - Haus Pröller in Ferienhotel mit 166 Appartements im "Apparte- menthotel Haus Berghof" in Sondergebietslage in in Sankt Englmar, Landkreis Straubing-Bogen		
Wertermittlungsstichtag			27,09,2023
Ortstermin/Qualitätsstichtag			27,09,2023
Abschluss der Recherchen			02.11.2023
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Ferienappartementhotelanlage		1975
Anteil			4,578/1.000
Wohn-/Nutzfläche Appartement	lt. Teilungserklärung	m ²	35,26
	lt. Aufmass nach WoFIV	m ²	33,10
Grundstücksgrösse		m ²	17.687
Gesamtbodenwert, incl. Erschliessungskosten		€	1.301.800
Bodenwertanteil App. 133		€	6.000
Vergleichswert ohne Marktanpassung / ohne boG		€	20.800
Vergleichswert mit Marktanpassung / mit boG		€	1.700
Ertragswert ohne Marktanpassung / ohne boG		€	39.200
Ertragswert mit Marktanpassung / mit boG		€	20.100
Verkehrswert - Ableitung aus Vergleichs- und Ertragswert		€	11.000
Zeitwert der Möblierung		€	0
Verkehrswert gerundet, ohne Möblierung		€	11.000
Zeitwert des Grundstückszubehörs		€	0

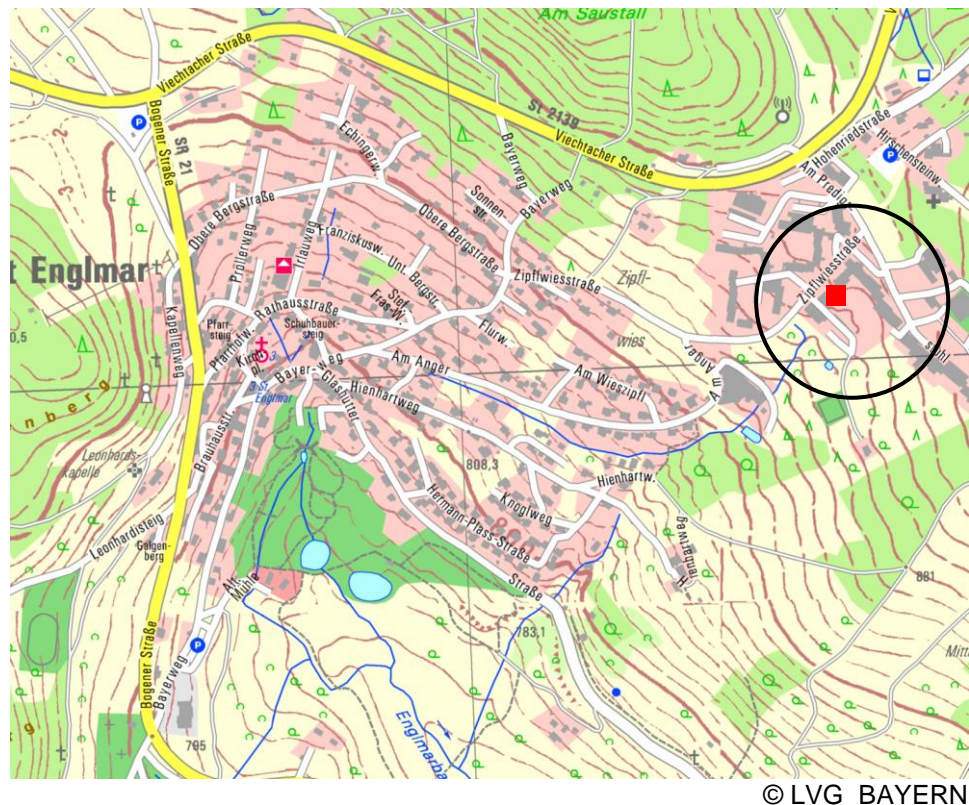


Anlage 1

Auszug Strassenkarte
ohne Masstab



Ortsplan St. Englmar
ohne Masstab



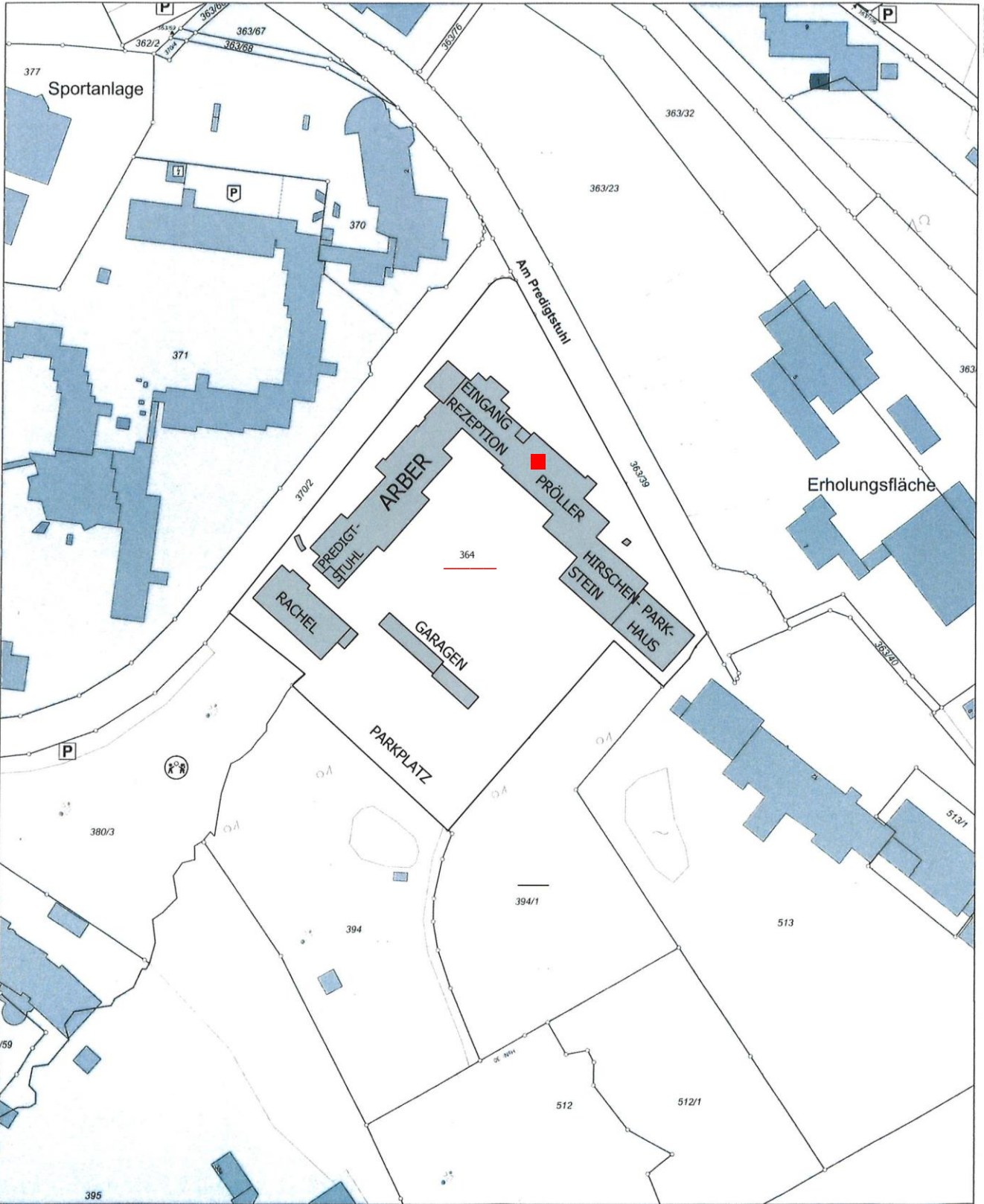


Anlage 2
Lageplan M ≈ 1:2000
ergänzt

Erstellt am 04.04.2023

Flurstück: 364
Gemarkung: Sankt Englmar

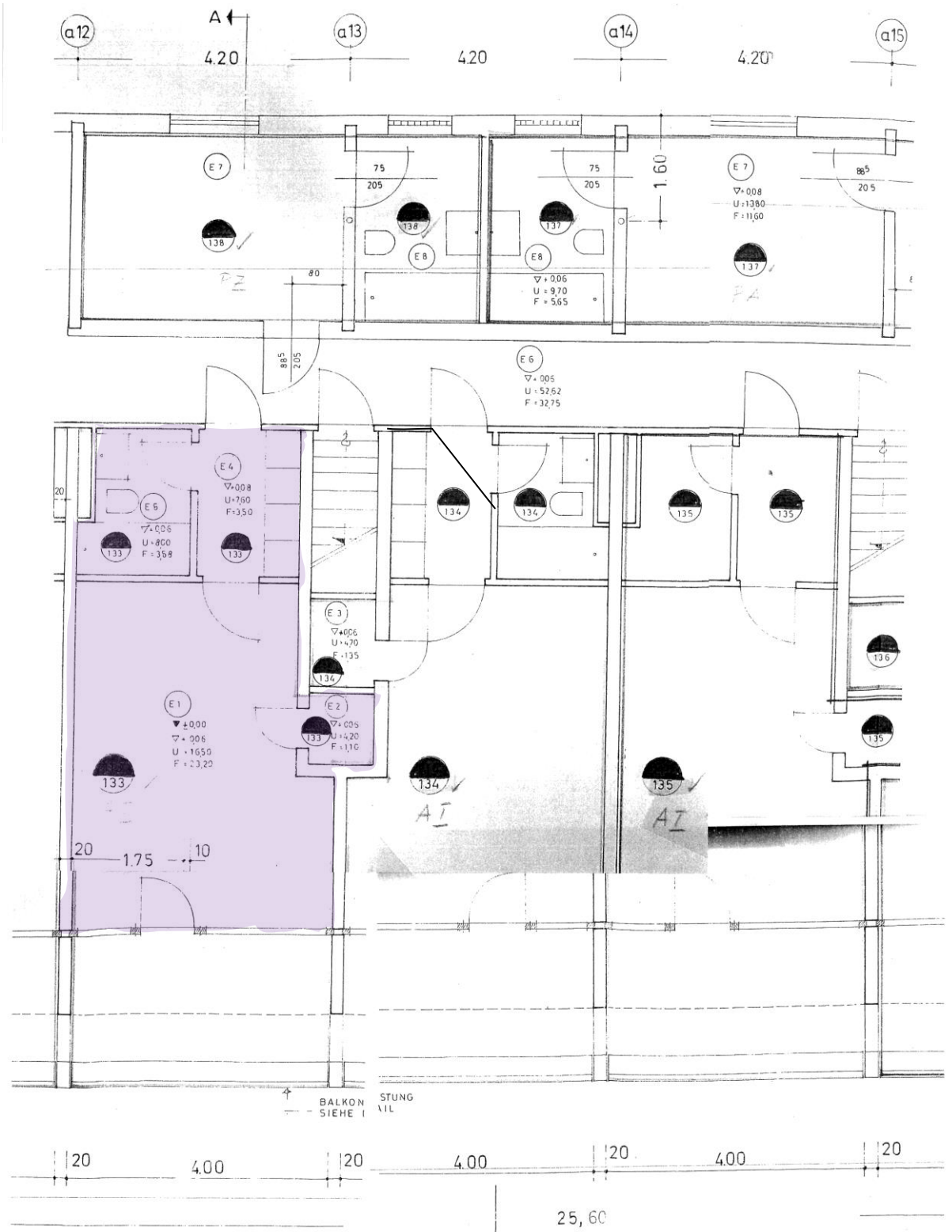
Gemeinde: Sankt Englmar
Landkreis: Straubing-Bogen
Bezirk: Niederbayern





Anlage 3
Auszüge aus Aufteilungsplan
ohne Masstab

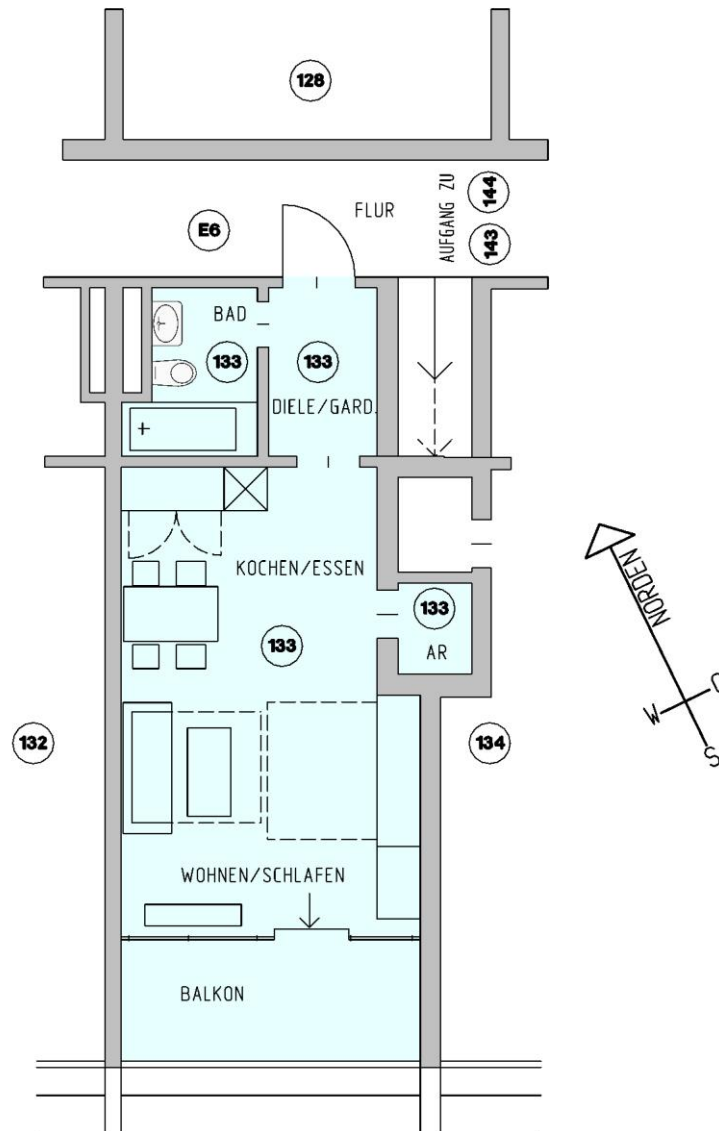
Auszug aus Aufteilungsplan Nr. 018/2 - Grundriss 2.OG Haus Pröller





Anlage 4

Übersicht / Grundriss Appartement Nr. 133
o. M.





Bildtafel



Bild 1:
App. 133 – Haus Berghof
Ansicht Eingang /
Rezeption von Norden

27.04.2023

App. 133



Bild 2:
App. 133 – Haus Berghof
Ansicht Haus Pröller
von Südwesten

27.09.2023

Bild 3:
App. 133 – Haus Berghof
Ansicht Appartement
von Süden



27.09.2023



Bildtafel



Bild 3:
App. 133 – Haus Berghof
Ansicht Appartement
von Norden



Bild 4:
App. 133 – Haus Berghof
Ansicht Eingangstüre
vom Flur



Bildtafel



Bild 5:
App. 133 – Haus Berghof
Ansicht Diele von Norden



Bild 6:
App. 133 – Haus Berghof
Ansicht Bad

Bildtafel



Bildtafel



Bild 7:
App. 133 – Haus Berghof
Ansicht Balkon
von Norden