



von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

Wertermittlung bebauter Grundstücke

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



**dipl. ing. (fh)
max weber**

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel.: 09928 -1665
max.weber@svweber.de

Grundstück in:	94078 Freyung Geyersberg 41
Flurstück:	506/6 und 506/16
Gemarkung:	Ort
Bewertung:	55,899/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr.506/6 und 506/16 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 177
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94030 Passau AZ.: 804 K 40/25
Wertermittlungstichtag:	30. Oktober 2025
Ausfertigung:	4
Dieses Gutachten umfasst:	16 Seiten 13 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	54.000,-- €

Eppenschlag, 13. November 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Zweck der Wertermittlung	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	6
2.3	Erschließungszustand	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Beschreibung Gesamtanlage	9
3.2	Beschreibung Gemeinschaftseigentum Block O	9
3.3	Beschreibung des Sondereigentums	10
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung	11
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)	11
4.2	Gewähltes Verfahren	12
5.	Vergleichswertermittlung	13
5.1	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	13
5.2	Bereinigung der Vergleichspreise	13
5.3	Vergleichswert	14
6.	Verkehrswert	15

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 07.08.2025 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 177 in 94078 Freyung, Geyersberg 41.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 30.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 30.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Hausmeister,
Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 28.05.2025
- Liegenschaftskatastrerauszug
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Auskunft und Teilungserklärung Hausverwaltung
- Aufteilungsplan vom Grundbuchamt Freyung

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

1.7.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.

1.7.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Ort:	Stadt Freyung
Höhenlage:	ca. 640 m ü. NN/ ca. 800 m Geyersberg
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Freyung, ca. 3 km entfernt
Landeshauptstadt:	München, ca. 210 km entfernt
Bundesstraße:	B 12 von Passau nach Philippsreut in unmittelbarer Nähe
Autobahnzufahrt:	A3/92, Anschlussstelle Passau mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 40 km entfernt
Bahnhof:	Im Stadtbereich von Freyung
Flughafen:	Erding, ca. 180 km entfernt Prag, ca. 185 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Die zu bewertende Wohnung liegt südlich der Kreisstadt Freyung im Ortsbereich Geyersberg. Es handelt sich um eine exponierte Lage mit schöner Fernsicht. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km.

Infrastruktur

Bei der Stadt Freyung handelt es sich um ein Mittelzentrum mit ca. 7.000 Einwohnern. Mit ca. 80.000 Übernachtungen pro Jahr stellt der Fremdenverkehr einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Stadt dar.

Ein hoher Freizeitwert ist insbesondere durch die Lage am Nationalpark gegeben. Weitere Freizeiteinrichtungen wie Freibad, Hallenbad, Skilift und beleuchtete Langlaufloipe runden das Angebot ab. Die Stadt verfügt über 3 Kindergärten, Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Montessori-Schule verschiedene Berufsfachschulen und eine Außenstelle der Fachhochschule Deggendorf.

Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Allgemeinärzte und Fachärzte, sowie das Kreiskrankenhaus zur Verfügung. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Verkehrsnetz bestehen über Bahn- und Busverbindungen.

Demografische Entwicklung

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

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

(Auszug aus Strukturdaten 2024, IHK Niederbayern)

Nachbarschaftsbebauung

Nach Norden und Osten Ferienwohnanlage mit bis zu 7 Geschossen, nach Westen schließt eine Waldfläche an.

Lagequalität

Die Lage für ein Hotel oder Ferienwohnungen im Bereich des Bewertungsobjektes ist exponiert und ruhig mit schöner Fernsicht. Sie kann als gut bezeichnet werden.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 506/6	F = 15.445 m ²
Flurstück 506/16	F = 3.856 m ²
Gesamtgrundstück	F = 19.301 m ²

2.2.2 Zuschnitt

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Hanglage nach Südwesten

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die Gemeindeverbindungsstraße nach Ort Geyersberg und privaten internen Erschließungsstraßen ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitätsversorgung gegeben.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch Wohnungseigentum (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Ort-Wolfstein
Band 36, Blatt 1249 (Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchbeschreibung (auszugsweise):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

55.899/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 506/6 Geyersberg 27, 28, 29, 39, 40, 41, Gebäude- und Freifläche,
Waldfläche

Größe: 1 ha 54 a 45 m²

Flurstück 506/16 Gernfeld, Waldfläche

Größe: 0 ha 38 a 56 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 177
bezeichneten Wohnung.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung der Anteilsrechte sowie die Bestellung eines Dauerwohnrechts bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, ausgenommen für eine Veräußerung

- a) an andere Anteilseigner in der gleichen Gemeinschaft oder an den Ehegatten oder an die bis zum 3. Grade der Seitenlinie verwandten oder bis zum 2. Grad verschwägerten Personen;
- b) im Wege der Zwangsversteigerung, sofern die Zwangsversteigerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger betrieben wird.;
- c) durch einen Konkursverwalter;
- d) für eine Weiterveräußerung des Sondereigentums, das ein Grundpfandgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hatte.

Abt. II

frei

Hinweis: Der zuvor aufgeführte Grundbuchbeschrieb wurde nur auszugsweise und nicht wörtlich wiedergegeben. Der genaue Wortlaut ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

2.4.2 Teilungserklärung

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird durch die Teilungserklärung vom 11. März 1971 geregelt.

2.4.3 Sondernutzungsrecht

Der Wohnungseigentumseinheit ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Bezüglich der allgemeinen Nutzungsrechte ist in den Anlagen zu dieser Wertermittlung ein Auszug aus der Teilungserklärung beigefügt.

2.4.4 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Freyung, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solla-Hermannsau - Geyersberg“. Die Fläche ist als Sondergebiet für Fremdenverkehr ausgewiesen.

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Gemäß Auskunft der Stadt Freyung, sind die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt vollständig hergestellt und veranlagt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.4.6 Zulässige Nutzung

Die zu bewertende Wohnung ist als Ferienwohnung nutzbar. Eine private dauerhafte Wohnnutzung ist derzeit nicht zulässig, da mittels einer Satzung der Stadt Freyung die Begründung oder Teilung von Wohneigentum dem Genehmigungsvorbehalt des §22 Baugesetzbuch unterliegt.

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Freyung ist eine reine Wohnnutzung auch aus baurechtlicher Sicht nicht möglich, da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein Sondergebiet handelt in dem nur Gebäude die der Erholung dienen, sowie Hotels und Hotelappartements zulässig sind. Bei der Bewertung wird daher von einer zulässigen Nutzung als Ferienappartement ausgegangen.

2.4.7 Hausverwaltung

Als Hausverwaltung für die Wohnanlage ist bestellt:
DONAU TREUHAND GmbH & Co Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz KG, Dr.-Hans-Kapfinger-Str. 14a, 94032 Passau; Telefon 0851/956470

2.4.8 Instandhaltungsrücklage

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestand zum 31.12.2024 (derzeit aktueller Stand) eine anteilige Instandhaltungsrücklage von 1.532,89 € für die Wohnung Nr. 177.

2.4.9 Hausgeld

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt 231,00 €/Monat inkl. Anteil für Instandhaltungsrücklage.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Beschreibung Gesamtanlage

Die Gesamtanlage „Ferienpark Geyersberg“ (Haus Nr. 27 – 41) besteht aus sechs Gebäudekomplexen mit bis zu 7 Stockwerken. In die Anlage integriert sind Verwaltung, Hotelbetrieb, Restaurant und zwei Schwimmhallen mit angegliederten Wellness- und Freizeitbereichen. Die Lage auf einem Höhenrücken ist exponiert mit schöner Fernsicht und ruhig gelegen.

3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum Block O

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Stahlbetonskelettbau
Außenputz:	teilweise flächige Verkleidung mit Faserplatten, teilweise Putzflächen
Decken:	Stahlbetondecken
Böden:	Plattenbelag im Treppenhaus, PVC-Böden in den Fluren
Tragwerk d. Daches:	Stahlbetonplatte mit Flachdach
Dachhaut:	Flachdachabdichtung mit Kiesschüttung
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Plattenbelag, Personenaufzug mit einer Nutzlast von 600 Kg oder 8 Personen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise Kunststofffenster, Fensterbänke außen aus Blech
Türen:	Hauseingangstüre als Metall-Glas-Element, Nebeneingangstüren aus Holz mit Glasausschnitt
Beheizung:	Zentrale Heizungsanlage für Gesamtanlage
Betriebseinrichtungen:	Personenaufzug mit einer Nutzlast von 600 Kg oder 8 Personen

Außenanlagen

Zugangsbereich teilw. asphaltiert, teilw. mit Granit- oder Betonplatten befestigt, Kfz-Stellplätze asphaltiert oder mit Rasengittersteinen belegt. Außenanlagen teilweise erneuert, Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Kanal wurden erneuert

Baujahr/Sanierungen

Ca. 1971 errichtet,
Ca. 2008 Dachsanierung

Energetischer Zustand

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Die energetische Beurteilung erfolgte auf der Grundlage von Auswertungen des bisherigen Energieverbrauchs. Die Gebäude weisen einen Energieverbrauchskennwert von 92,8 kWh/(m²a) auf. Der Wert signalisiert einen geringen Energieverbrauch. Es handelt sich hierbei um einen Durchschnittswert, bezogen auf das gesamte Wohngebäude, die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten können differieren.

Baumängel, Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)

- Allgemeiner, altersbedingter Reparaturstau

3.3 Beschreibung des Sondereigentums

Art

Eigentumswohnung mit 2 Zimmer, Kochnische, Bad, Flur, Balkon

Lage

Im Erdgeschoss von Gebäude Block O (Hausnummer 41)

Nutzung

leerstehend

Wohnfläche (gem. Teilungserklärung)

48,04 m²

Ausstattung Wohnung

Böden:	Teppichboden im Wohn-/Schlafraum, in der Dusche Plattenbelag, in der Küche PVC-Boden, Balkon ohne Bodenbelag
Wandbehandlung:	Putzflächen mit Anstrich, Bad Teilflächen gefliest
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	glatte Sperrholztürentüren mit Stahlzargen
Decken:	Stahlbetondecke, unterseitig verputzt
Sanitäre Ausstattung:	Nasszelle auf halbe Wandhöhe gefliest, Duschwanne, Waschbecken, WC
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung, Leitungen unter Putz verlegt.
Beheizung:	Zentralheizung
Balkon:	Betonplatte, Geländer aus Holz auf Metallkonstruktion

Baumängel, Bauschäden (gem. Auskunft des Hausmeisters)

- Teppichboden verschmutzt und mit Oberflächenschäden
- Balkontüre Beschläge ausgeleiert

Grundrisslösung

wirtschaftliche Raumaufteilung

Bewegliche Gegenstände/Zubehör

Das Appartement ist mit einfachen älteren Möbeln ausgestattet. In der Küche befindet sich eine ältere Kochzeile mit E-Herd, Kühlschrank und Spüle; Wohnzimmer mit Stoffcouch mit Beistelltisch, 3-teiliger Einbauschränk, Sideboard mit Fernseher, Esstisch mit 4 Stühlen; Flur mit 2-teiligem Kleiderschränk und offenem Garderobenteil, Wandablage; Schlafzimmer mit Doppelbett, zwei Nachttischen, 4-teiligem Kleiderschränk deckenhoch;

Wert des Inventars bei freier Schätzung: **1.000,-- €**

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)

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

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

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe Des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40)

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

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

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

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

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ist eine hinreichende Anzahl zeitnaher Kaufpreise für Appartements in dem Gebäude vorhanden, so dass ein direkter Preisvergleich möglich ist. Der Verkehrswert wird daher vom Ergebnis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

5. Vergleichswertermittlung

5.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung - Grafenau führt eine Kaufpreissammlung, in der alle Immobilienverkäufe verzeichnet sind. Für den Ferienpark Geyersberg, Haus Nr. 41 (Gebäudetrakt o, in welchem sich das Appartement befindet) waren in den Jahren 2024 und 2025 folgende Verkaufsfälle für Wohnungseigentum aufgeführt, welche einen direkten Preisvergleich mit dem Bewertungsobjekt zulassen:

Pos.	Verkaufsdatum	Miteigentumsanteil	m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² €	Bemerkungen
01	02/2024	38,433/10.000	33,03	26.500,--	802,--	Einschl. Inventar 2.000,-- €
02	07/2024	38,433/10.000	33,03	35.000,--	1.060,--	k. A.
03	07/2024	38,433/10.000	33,03	25.000,--	757,--	Einschl. Inventar 1.000,-- €
04	01/2025	38,433/10.000	33,03	48.000,--	1.453,--	k. A.
05	02/2025	38,433/10.000	33,03	25.500,--	772,--	Einschl. Inventar 2.000,-- €
06	08/2025	38,433/10.000	33,03	52.000,--	1.574,--	Einschl. Inventar 4.000,-- €
07	09/2025	38,433/10.000	33,03	62.000,--	1.877,--	Einschl. Inventar 4.900,-- €

5.2 Bereinigung der Vergleichspreise

Die zuvor aufgeführten Kaufpreise beziehen sich auf Verkäufe im gleichen Gebäude Hausnummer 41 in welchem auch das Bewertungsobjekt liegt. Die Kauffälle beinhalten zum Teil das Inventar, welches mit der Immobilie mit verkauft wurde. Soweit in den Kaufverträgen Wertangaben für das Inventar gemacht wurden, werden diese Beträge direkt in Abzug gebracht. Die Kaufpreise weichen zum Teil erheblich voneinander ab. Es ist aus der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses nicht ersichtlich, ob es sich ggf. um sanierte Wohnungen handelt. Da sich die Anzahl von höheren und geringeren Kaufpreisen in etwa die Waage halten, werden nach Bereinigung um den Wert des Inventars, alle Kaufpreise in die Wertung einbezogen und ein Mittelwert gebildet.

Bei Kaufpreisen mit Wertangaben zum Inventar werden diese unmittelbar berücksichtigt. Bei den beiden Wohnungen ohne Angaben erfolgt ein pauschaler Abzug von 1.000,-- € für das Inventar.

Nachfolgend ergibt sich eine bereinigte Zusammenstellung der Kaufpreise, welche für einen direkten Vergleich geeignet sind.

Pos.	Verkaufsdatum	Miteigentumsanteil	m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² €	Bemerkungen
01	02/2024	38,433/10.000	33,03	24.500,--	742,--	ohne Inventar
02	07/2024	38,433/10.000	33,03	34.000,--	1.029,--	ohne Inventar
03	07/2024	38,433/10.000	33,03	24.000,--	727,--	ohne Inventar
04	01/2025	38,433/10.000	33,03	47.000,--	1.423,--,-	ohne Inventar
05	02/2025	38,433/10.000	33,03	23.500,--	711,--	ohne Inventar
06	08/2025	38,433/10.000	33,03	48.000,--	1.453,--	ohne Inventar
07	09/2025	38,433/10.000	33,03	57.100,--	1.729,--	ohne Inventar €

Den Vergleichswert leite ich daher vom arithmetischen Mittelwert der bereinigten Kaufpreise ab.

Durchschnittspreis aller Wohnungen, bereinigt: $7.814,-- \text{ €} : 7 = 1.116,-- \text{ €/m}^2$

Plausibilisierung:

Innerhalb des Gebäudeblocks O wurden nur kleinere 1-Zimmer-Appartements verkauft, welche für die Vergleichswertermittlung herangezogen wurden. Größere Wohnungen wurden nur in den Hauptgebäuden mit den Gemeinschaftseinrichtungen (Blöcke L, K, J) verkauft. Diese sind nicht unmittelbar vergleichbar.

Insgesamt fanden in den Jahren 2024 und 2025 bisher 20 Wohnungsverkäufe mit Wohnungen verschiedener Größe innerhalb der Gesamtanlage statt. Der Mittelwert der Verkaufspreise lag gemäß Auswertung bei 1.070,-- €/m². Der Wert weicht nur ca. 4 % vom o. a. Vergleichswert für den Block O ab, so dass dieser bekräftigt wird.

5.3 Vergleichswert

Vergleichswert ohne Zubehör: 48,04 m ² x 1.116,-- €/m ²	=	53.613,-- €
Wert des Zubehörs:	=	1.000,-- €
Vergleichswert einschließlich Zubehör	=	54.613,-- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Abschlag wegen Baumängel, Bauschäden beim
Sondereigentum

pa.	500,-- €
=	54.113,-- €
rd.	54.000,-- €

6. Verkehrswert

Bei der zuvor beschriebenen Wohnungseigentumseinheit handelt es sich um ein Ferienappartement mit 2 Zimmern, Küche, Bad innerhalb des Ferienparks Geyersberg.

Die Gesamtanlage besteht aus vier Gebäudekomplexen mit bis zu 7 Stockwerken. In die Anlage integriert ist die Verwaltung, Hotelbetrieb, Restaurant und zwei Schwimmbädern mit angegliederten Wellness- und Freizeitbereichen. Die Lage auf einem Höhenrücken ist exponiert mit sehr schöner Fernsicht und ruhig gelegen.

Die Gebäude wurden Anfang der siebziger Jahre errichtet und entsprechen nicht mehr heutigen Vorstellungen und Anforderungen an moderne Ferienanlagen. Insbesondere die großvolumige Flachdachbauweise und optische Gestaltung der Fassaden stören das Landschaftsbild. Die Gebäude werden zwar laufend erhalten, es wurden jedoch bisher noch keine grundlegenden Sanierungs- oder Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt, so dass längerfristig mit erhöhten Instandhaltungskosten zu rechnen ist.

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

Verkehrswert, unbelastet

55.899/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 506/6 und 506/16 der Gemarkung Ort, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 177 bezeichneten Wohnung einschließlich Zubehör

54.000,-- €

(in Worten: vierundfünfzigtausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Eppenschlag, 13. November 2025

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09928/1665 Telefax 09928/1660
Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Übersichtsplan – Ferienpark Geyersberg
Anlage 4-7	Auszug aus der Teilungserklärung
Anlage 8-13	Fotos