

Wertermittlung bebauter Grundstücke

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



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



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

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

tel.: 09921-97170618
fax 09921-97170610
max.weber@svweber.de

Grundstück in: **94253 Bischofsmais
Siemensstraße 21**

Flurstücke: 300/9, 98, 98/1, 300/19, 300/20
Gemarkung: Habischried

Bewertung: Hotelgebäude, Wohntrakt, Garagen- und Funktionsgebäude, Unimog-Garage;
Alle Gebäude mit Brandschäden

Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf
Abteilung für Vollstreckungssachen
Amanstraße 17
94469 Deggendorf
AZ.: 1 K 15/21

Wertermittlungstichtag: 04. November 2022

Ausfertigung: 4
Dieses Gutachten 31 Seiten
umfasst: 21 Seiten Anlagen

Zusammenstellung der Verkehrswerte:		
Bebauung	Flurstück/ Grundstücksfläche	Einzelwerte Euro
Hotelgebäude, Wohntrakt, Garangengebäude (Parkdeck), Garagen- u. Funktionsgebäude, Garangengebäude (Unimog); Gebäude überwiegend durch Brand zerstört und mit Schadstoffen belastet	Flur 300/9 52.755 m ²	1,--
Bauerwartungsland	Flur 98 – 19.577 m ²	724.000,--
Bauerwartungsland	Flur 300/20 11.055 m ²	409.000,--
Verkehrsfläche	Flur 98/1 – 74 m ²	560,--
Verkehrsfläche	Flur 300/19 – 28 m ²	210,--
	Gesamt 83.489 m ²	1.133.771,--

Regen, 27. März 2023

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
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungsanlagen	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Ursprüngliche Bebauung	9
3.2	Gebäudebestand nach Brandereignis	16
4.	Standortbeurteilung	17
5.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.1	Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)	19
5.2	Gewähltes Verfahren	20
6.	Ermittlung des Bodenwertes	22
6.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	22
6.2	Vergleichspreise	22
6.3	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	22
6.4	Wertermittlung Flurstück 300/9	23
6.5	Bodenwertermittlung Flurstücke 98 und 300/20	28
6.6	Bodenwertermittlung Flurstücke 98/1 und 300/19	29
7.	Zusammenstellung der Verkehrswerte	30

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 26.08.2022 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das ehem. Hotelgrundstück in 94253 Bischofsmais, Habischried, Siemensstraße 21.

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB. Bei der Bewertung ist der am 24.07.2022 eingetretene Brandschaden zu berücksichtigen.

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 04.11.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 04.11.2022
Teilnehmer am Ortstermin: Rechtspfleger, AG Deggendorf
1. Bürgermeister, Gemeinde Bischofsmais
Geschäftsleiter, Gemeinde Bischofsmais,
Sachverständiger für Gebäudeschadstoffe
Sachverständiger für Immobilienbewertung

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 01.07.2021
- Liegenschaftskatastrerauszug
- Lageplan M 1:2000
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Bestandpläne aus Vorbewertung
- Statistische Angaben zum Gebäude aus Vorbewertung
- Auszug aus Flächennutzungsplan von der Gemeindeverwaltung
- Bebauungsplanentwurf von der Gemeindeverwaltung
- Lagepläne und Luftbild vom Vermessungsamt (BayernAtlas)

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt in Alleinlage ca. 500 m östlich der Ortschaft Habischried in der Gemeinde Bischofsmais. Der Gemeindehauptort Bischofsmais liegt ca. 3 km entfernt.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Habischried liegt an der Kreisstraße REG 1 von Bischofsmais nach March. Eine Verbindung zum Autobahnanschluss Deggendorf ist von Bischofsmais aus über die Bundesstraße B11 gegeben. Die Stadt Deggendorf liegt in ca. 20 km Entfernung.

2.1.3 Infrastruktur

Die Gemeinde Bischofsmais zählt ca. 3.200 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Grundversorgung sind in Bischofsmais, alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur in der nahegelegenen Kreisstadt Regen vorhanden.

Als Bildungseinrichtung stehen Kindergarten sowie Grund- und Hauptschule zur Verfügung. Bischofsmais liegt im Bereich des Naturparks Bayerischer Wald und verfügt über hohe Wohnqualität. Eine überörtliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch Busverbindungen gegeben.

Sport und Wandermöglichkeiten sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Das Skigebiet „Geißkopf“ liegt am Ortstrand von Habischried.

2.1.4 Nachbarschaftsbebauung

Freistehendes Einzelobjekt ohne Nachbarschaftsbebauung

2.1.5 Lagequalität

Es handelt sich um eine exponierte Alleinlage inmitten eines Waldgebietes mit Fernsicht und hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität.

2.1.6 Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Regen ein Bevölkerungsrückgang um 3,1 % bis zum Jahr 2039 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 37,9 auf 58,8 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2019 in 1.000	2039 in 1.000	Veränderung 2039/2019 in %	2019	2039	2019	2039	2019	2039
Kreisfreie Städte									
Landshut	73,4	80,8	+10,1	43,5	45,6	28,3	31,4	33,0	45,0
Passau	52,8	53,7	+1,7	43,5	45,0	23,9	26,8	33,7	42,3
Straubing	47,8	49,2	+2,8	44,7	46,6	26,7	29,9	34,8	48,4
Landkreise									
Deggendorf	119,5	119,3	-0,1	44,3	47,5	29,3	32,2	33,8	54,5
Dingolfing-Landau	96,7	102,0	+5,5	43,6	46,0	30,1	34,7	31,0	48,9
Freyung-Grafenau	78,4	76,1	-2,8	45,7	49,4	28,3	32,5	36,7	65,0
Kelheim	123,1	132,0	+7,2	43,0	45,9	32,3	35,7	30,6	48,7
Landshut	159,9	175,4	+9,7	43,2	45,7	32,5	37,4	30,8	49,2
Passau	192,7	198,4	+3,0	45,4	48,5	29,8	33,3	37,5	60,3
Regen	77,4	75,0	-3,1	45,5	48,1	29,4	33,9	37,9	58,8
Rottal-Inn	121,5	125,7	+3,5	44,7	47,2	30,5	34,6	35,9	55,3
Straubing-Bogen	101,1	106,1	+4,9	43,9	46,8	31,7	35,8	32,6	52,8
Regionen									
Region Donau-Wald	669,6	677,8	+1,2	44,8	47,7	29,1	32,6	35,5	55,9
Region Landshut ¹⁾	451,5	483,9	+7,2	43,8	46,1	30,7	35,1	32,5	49,9
Region Regensburg ¹⁾	732,8	768,9	+4,9	43,3	45,9	29,8	33,7	31,0	48,3
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.710,9	5.023,1	+6,6	43,1	44,7	30,6	33,5	31,6	42,1
Niederbayern	1.244,2	1.293,6	+4,0	44,3	46,9	30,0	33,9	34,0	52,9
IHK-Bezirk	1.121,1	1.161,6	+3,6
Oberpfalz	1.112,1	1.128,1	+1,4	44,2	46,7	29,4	34,0	33,3	52,1
Oberfranken	1.065,4	1.020,6	-4,2	45,5	47,8	28,8	33,2	37,7	57,7
Mittelfranken	1.775,2	1.804,5	+1,7	43,9	45,8	30,4	33,9	33,8	47,7
Unterfranken	1.317,6	1.288,8	-2,2	45,0	47,4	29,7	34,1	36,6	56,2
Schwaben	1.899,4	1.990,2	+4,8	43,9	45,9	31,4	35,7	34,4	49,4
Bayern	13.124,7	13.549,0	+3,2	43,9	45,9	30,3	34,0	33,7	48,1

(Auszug aus Strukturdaten 2021, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Fläche des Gesamtgrundstückes: 83.489 m²

2.2.2 Zuschnitt

Unregelmäßiger Zuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Das Gesamtgrundstück bildet einen Höhenrücken mit leicht abfallendem Gelände in alle Richtungen. Der nördliche Grundstücksbereich ist mit Mischwald bewachsen, der südliche Grundstücksbereich mit Sträuchern

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Es handelt sich insgesamt um felsigen Untergrund. 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 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die „Siemensstraße“, einer öffentlichen Erschließungsstraße ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Der Gebäudekomplex ist an die öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, die Elektrizitätsversorgung ist gesichert.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Habischried; Band 10, Blatt 248

Grundbuchbeschreibung (Auszug vom 01.07.2021):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
7	300/9	Habischried, Siemensstraße 21, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche	52.755
10	98	Nähe Habischried, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	19.577
11	98/1	In Habischried, Verkehrsfläche	74
12	300/19	Habischried, Geißkopfblick, Verkehrsfläche	28
13	300/20	Nähe Habischried, Erholungsfläche	11.055
		Gesamt	83.489

Abt. II, lfd. Nr. 1 zu Best. Verz. lfd. Nr. 7

Gewerbebetriebsbeschränkung für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 267 Gem. Irlbach (AG Straubing), gem. Bewilligung vom 6. Mai 1970

Abt. II, lfd. Nr. 2 zu Best. Verz. lfd. Nr. 7

Reallast – Zaunerrichtungs- und Unterhaltungsverpflichtung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 300/13, gem. Bewilligung vom 29. Dezember 1970

Abt. II, lfd. Nr. 3 zu Best. Verz. lfd. Nr. 10

Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 97, gem. Bewilligung vom 28. Juli 1921

Abt. II, lfd. Nr. 4 zu Best. Verz. lfd. Nr. 7

Transformatorstationsunterhaltungsrecht und Leitungsführungsrecht zugunsten der Energieversorgung Ostbayern AG, gem. Bewilligung vom 12. Dezember 1974

Abt. II, lfd. Nr. 9 zu Best. Verz. lfd. Nr. 7, 10, 11, 12, 13

Vorläufiges Konkursverfahren nach belgischem Recht eröffnet;gem. Beschluss vom 19.01.2018

Abt. II, lfd. Nr. 10 zu Best. Verz. lfd. Nr. 7, 10, 11, 12, 13

Endgültiges Konkursverfahren nach belgischem Recht eröffnet;gem. Beschluss vom 15.02.2018

Abt. II, lfd. Nr. 11 zu Best. Verz. lfd. Nr. 7, 10, 11, 12, 13

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet;eingetragen am 01.07.2021

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

2.4.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Bischofsmais ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die gesamte Grundstücksfläche als „Sondergebiet Hotel und Feriendorf Habischried“ ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Seit mehreren Jahren läuft ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan. Im Planentwurf ist, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, die gesamte Grundstücksfläche als „Sondergebiet Hotel und Feriendorf Habischried“ ausgewiesen. Der nördliche Grundstücksbereich dient dabei als Ausgleichsfläche, auf dem mittleren Grundstücksbereich befindet sich die Hotelanlage, auf dem südlichen Grundstücksbereich ist die Bebauung mit einem Feriendorf geplant.

Der Bebauungsplanentwurf war zum Wertermittlungstichtag noch nicht rechtswirksam. Das Beteiligungsverfahren ist jedoch soweit fortgeschritten, dass lediglich der Satzungsbeschluss des Gemeinderates gefasst werden muss. Unter Umständen ist aufgrund der langen Verfahrenspause (ca. 10 Jahre) eine erneute Auslegung des Planentwurfs erforderlich. Der Satzungsbeschluss ist bisher nicht erfolgt, weil die innere Erschließung des Feriendorfes mittels eines Vorhabens- und Erschließungsvertrages von privater Hand erfolgen soll. Bei der Bewertung wird bereits von der geplanten Nutzung ausgegangen. Die Unsicherheit bezüglich der letzten Beschlussfassung der Gemeinde wird im Zuge der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Zum 29.11.2006 wurde vom Landratsamt Regen für den zuvor als Kurheim genutzte Gebäudekomplex der Umbau, die Erweiterung und Nutzungsänderung für Hotelnutzung genehmigt. Die Genehmigung wurde unter Auflagen bezüglich Abwasserentsorgung und Brandschutz erteilt.

2.4.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung Bischofsmais sind die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt vollständig hergestellt und veranlagt.

2.4.5 Mietrecht

Das Grundstück ist offensichtlich nicht verpachtet.

2.4.6 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet:

Die südwestliche Hälfte des Gesamtgrundstücks liegt im Landschaftsschutzgebiet. Ein Landschaftsschutzgebiet (kurz LSG) ist eine Gebietsschutzkategorie des Naturschutzrechts. Gegenüber Naturschutzgebieten zielen Schutzgebiete des Landschaftsschutzes auf das allgemeine Erscheinungsbild der Landschaft, sind oft großflächiger, Auflagen und Nutzungseinschränkungen hingegen meist geringer. Landschaftsschutzgebiete können auch ausgewiesen werden, um das Landschaftsbild für Tourismus und Erholung zu erhalten. In Landschaftsschutzgebieten bestehen in der Regel nur geringe Auflagen für die land- oder forstwirtschaftliche Bodennutzung. Verboten sind insbesondere alle Handlungen, die den "Charakter" des Gebiets verändern. So kann z. B. der Umbruch einer Wiese zur Gewinnung von Ackerland untersagt werden, wenn das Gebiet von Grünland geprägt ist. Besondere Auflagen für die Nutzung der Wiese (z. B. Düngeverbote) sind hingegen in Landschaftsschutzgebieten üblicherweise nicht vorgesehen.

Naturpark:

Das gesamte Grundstück liegt im Flächenbereich des Naturparks Bayerischer Wald. Naturparke sind Gebiete, die "überwiegend die Voraussetzungen von Landschaftsschutzgebieten erfüllen, die also von einer besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit ausgezeichnet sind und sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen". In Naturparks sollen beispielhaft die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den Belangen der Erholungssuchenden im Einklang stehen. Sie dienen dem Erhalt und der Entwicklung charakteristischer Kulturlandschaften. Dazu ist auch das Bewahren und die Förderung einer naturverträglichen, extensiven Land- und Forstwirtschaft nötig.

Werteinflüsse auf das Grundstück werden durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturparkgebiet nicht abgeleitet.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Ursprüngliche Bebauung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den mangelfreien Gebäudebestand vor den durch Vandalismus verursachten Zerstörungen und vor dem Brandereignis vom 23.07.2022 auf 24.07.2022.

3.1.1 Gebäude 1: Hotelgebäude

Freistehende Hotelanlage, ehemalige Nutzung als firmeneigenes Kur- und Erholungsheim der Fa. Siemens, Massivbau, teilweise unterkellert, Erdgeschoss, teilweise 1. Obergeschoss

Baujahr

1974

Nutzung

Hotelanlage (ehem. Siemens Kurheim), bestehend aus einem zusammenhängenden Gebäudekomplex mit Nebengebäuden bebaut. Der Gebäudekomplex wird derzeit nicht genutzt.

Untergeschoß: Heizungs- und Technikräume, Hallenbad, Saunabereich, 2 Apartments mit jeweils 4 Betten
Erdgeschoss: Eingangshalle, Restaurant, Küche mit Nebenräumen, Personal- und Büroräume, Gymnastikraum, 51 Zweibettzimmer, 3 Vierbettzimmer
1. Obergeschoss: 12 Einbettzimmer, 10 Zweibettzimmer, 1 Vierbettzimmer, Galerieflächen
2. Obergeschoss: Galeriefläche

Betten/Zimmer

Etage	Anzahl Zimmer	Anzahl Personen	Anzahl Betten
UG	2	4	8
EG	51	2	102
	3	4	12
OG	12	1	12
	8	2	16
	1	4	4
Gesamt	77		154

Bauzahlen

(gem. statistischer Angaben aus Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung in ein Hotel vom 29.11.2006)

Bruttorauminhalt nach DIN 277

ca. 33.841 m³

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Untergeschoss:	3.144,61 m ²	
Erdgeschoss:	6.022,06 m ²	
1. Obergeschoss:	1.900,79 m ²	
2. Obergeschoss:	<u>180,00 m²</u>	
Gesamt:	11.247,46 m ²	<u>rd. 11.247 m²</u>

Nutzflächen:

Verkehrsflächen:	1.380 m ²
Funktionsflächen:	665 m ²
Nutzflächen Gästeappartements:	2.655 m ²
Sonstige Nutzflächen:	<u>4.975 m²</u>
Gesamt:	9.675 m ²

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	UG: Stahlbetonwände EG: u. OG: Stahlbetonkonstruktion, Ausfachungen mit Holz-Glas-Elementen
Außenputz:	Sichtbeton im EG, Holzschindelverkleidung im OG und DG
Trennwände:	teilweise Sichtbetonwände, teilweise Leichtbauwände, Fernsehräume innen mit Holz verkleidet
Decken:	Stahlbetondecken, überwiegend abgehängte Gipskartondecken, in den Gästezimmern Decken mit Holz verkleidet; über Hallenbad sichtbare Leimholzkonstruktion mit Holzdecke; in medizinischen Bereichen Metall-Panelledecke; über OG: Decke nachträglich Wärme gedämmt (10 cm Mineralwolle)
Böden:	UG: Estrichbeläge, teilweise Platten- oder Natursteinbeläge, in medizinischen Bereichen PVC-Böden EG, OG, DG: teilw. neue Teppichbeläge (in 25 Zimmern), in Nassbereichen Plattenbeläge; Dachterrassen mit Betonplatten belegt; Turnhalle mit Parkett-Schwingboden
Tragwerk d. Daches:	Pfettendachstuhl als Satteldach mit organischer Dachform
Dachhaut:	Holzschindeln auf Schalung und Dachpappe, hinterlüftete Konstruktion; Dachrinnen und -Fallrohre und sonstige Verblechungen aus Kupfer, Dachrinnenheizung in Kastenrinnen
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Belägen aus Natursteinplatten oder Teppich, Geländer aus Stahlbeton mit Holzhandlauf oder Edelstahl-Glas-Konstruktion
Fenster:	Isolierglasfenster aus Holz, Turnhalle mit großflächiger Stahl-Glas-Fassade
Türen:	Gästezimmern mit glatte Sperrholztüren mit Umfassungszargen und Echtholzfurnier; Flurbereiche mit Holz-Glas-Elemente; Nassbereichen mit Kunststoff beschichtete Türen mit Stahlzargen; Hauseingangselemente aus Holz mit Isolierglasfüllungen
Beheizung:	Elektroheizung mit Nachtspeicheröfen, in Gästezimmern in Spiegel integrierte Heizplatten
Elf. Ausstattung:	hochwertige Ausstattung

Sanitäre Ausstattung:	<p>Gastronomiebereich: Großküche mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, separate WC`s für Damen und Herren</p> <p>Beherbergungsbereich: Alle Gästeappartements mit Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC</p> <p>Wellnessbereich: Hallenbad mit umfangreichen Dusch-, Sanitär- und Umkleideanlagen, finnische Sauna mit Duschen und Kaltwasserbecken, Dampfsauna, Turnhalle mit separaten Dusch- und Umkleideräumen</p> <p>Personalbereich: Personal-WC`s, Personal-Umkleiden</p> <p>Allgemein: Alle Sanitärräume Wand hoch gefliest mit braunen keramischen Platten und mit weißen Sanitärgegenständen ausgestattet</p>
Sonst. techn. Einrichtung:	<p>Schwallwasserbehälter für Hallenbad, zwei Personenaufzüge und ein Lastenaufzug Fabrikat Bauer, Voll eingerichtete Gastronomieküche in Edelstahl Ausführung, 2 Tiefkühlräume, 1 Lagerkühlraum, 1 Bierkühlraum einschl. entsprechender Kühltechnik; 2 Notstromaggregate mit Dieselmotor (28 KW) für Fäkalienhebeanlage, 2 Batterie-Notstromanlagen; Lüftungsanlagen in Hallenbadbereich und Gastronomiebereich samt entsprechender Betriebstechnik, mehrere separate Lüftungsanlagen, Warmwasserspeicher 3 x 15.000 Liter, Brandmeldeanlage mit Rauchmelder in jedem Gästeappartement; Gesamtes Gebäude mit Blitzschutzanlage, 2 vollautomatische Kegelbahnen einschl. Zubehör, Beschallungsanlage in Turnhalle, Stromversorgung: Trafo 1 – 800 KVA für Heizung Trafo 2 – 800 KVA für Heizung Trafo 3 – 800 KVA für Heizung Trafo 4 – 250 KVA für Allgemeinstrom</p>
Raumeinrichtungen:	<p>Küche - professionelle Gastronomieküche aus dem Jahr 1984 mit allen für den Betrieb benötigten Geräten und Abzugsanlage, alle Gegenstände in Edelstahl ausgeführt, Gästeappartements mit Einbauschränken aus Holzwerkstoff mit Echtholz furnier</p>
Sonstige Bauteile:	<p>Überdachte Gymnastikbereich im Anschluss an die Turnhalle als Stahl-Glas-Konstruktion, Boden elektrisch beheizt,</p>

3.1.2 Gebäude 2: Wohntrakt

Art

Appartementgebäude in Form einer Reihenhauanlage mit insgesamt 4 Einheiten, teilweise unterkellert, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss

Baujahr

1974

Nutzung

Untergeschoß: Kellerräume
Erdgeschoss: Koch-, Ess-, Wohnbereiche
1. Obergeschoss: Bäder und Schlafräume

Bauzahlen

Bruttorauminhalt nach DIN 277

ca. 2.269 m³ (gem. statistischer Angaben aus Bauantragsunterlagen)

Bruttogrundfläche:

UG: (390,62 m ² x 1/2)	195,31 m ²	
EG:	390,62 m ²	
OG:	<u>360,42 m²</u>	
Gesamt:	946,35 m ²	<u>rd. 946 m²</u>

Wohnflächen:

EG und OG: 547 m²

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	UG: Stahlbetonwände EG u. OG: Stahlbetonkonstruktion, Ausfachungen mit Holz-Glas-Elementen
Außenputz:	Sichtbeton im EG, Holzschindelverkleidung im OG und DG
Trennwände:	teilweise Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände
Decken:	Stahlbetondecken, unterseitig verputzt oder mit Holz verkleidet
Böden:	Teppichbeläge, in Nassräumen Plattenbeläge
Tragwerk d. Daches:	Pfettendachstuhl als Satteldach mit organischer Dachform,
Dachhaut:	Holzschindeln auf Schalung und Dachpappe, hinterlüftete Konstruktion, Dachrinnen und –Fallrohre und sonstige Verblechungen aus Kupfer
Treppen:	Spindeltreppen aus Stahl mit Holzstufen und Metallgeländer
Fenster:	Isolierglasfenster aus Holz
Türen:	Glatte Sperrholztüren mit Umfassungszargen und Echtholzfurnier
Beheizung:	Elektroheizung mit Nachtspeicheröfen
Elf. Ausstattung:	gehobene Ausstattung
Sanitäre Ausstattung:	je Reihenhauseinwohner ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Waschbecken, weiße Sanitärgegenstände, Wände raumhoch gefliest; separater WC-Raum mit Handwaschbecken

Sonst. techn. Einrichtung: keine
Raumeinrichtungen: je Reihenhaus eine Einbauküche aus Holzwerkstoffen,
kunststoffbeschichtet, mit Standardgeräten, wirtschaftlich
überaltert

3.1.3 Gebäude 3: Garagengebäude (Parkdeck)

Art

Massivbauweise, eingeschossig

Baujahr

Ca. 1974

Nutzung

23 Kfz-Stellplätze

Bauzahlen

Bruttorauminhalt nach DIN 277
ca. 600 m³

Bruttogrundfläche
Ca. 197 m²

Nutzfläche:
Ca. 170 m²

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Stahlbetonwände
Außenputz:	Sichtbeton
Trennwände:	Stahlbetonwände
Böden:	Estrichboden
Tragwerk d. Daches:	Flachdach als Stahlbetonplatte
Dachhaut:	Bitumenabdichtung, begrünt
Treppen:	Außentreppe aus Beton
Fenster:	keine
Türen:	breite Stahlschwingtüre mit Holzfüllung
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung

3.1.4 Gebäude 4: Garagen- und Funktionsgebäude

Art

Massivbauweise, eingeschossig

Baujahr

Ca. 1974

Nutzung

Kfz-Stellplätze, Lagerfläche, Transformatorenräume

Bauzahlen

Bruttorauminhalt nach DIN 277

ca. 1.200 m³

Bruttogrundfläche

Ca. 389 m²

Nutzfläche:

Ca. 340 m²

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Stahlbetonwände
Außenputz:	Sichtbeton
Trennwände:	Stahlbetonwände
Böden:	Estrichboden
Tragwerk d. Daches:	Flachdach als Stahlbetonplatte
Dachhaut:	Bitumenabdichtung, darüber Granit-Kleinsteinpflaster und Asphalt
Fenster:	keine
Türen:	teilw. offen, breite Stahlschwingtore mit Holzfüllung, teilw. Metalltüren
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung

3.1.5 Gebäude 5: Garagengebäude (Unimog-Garage)

Art

Freistehend, teilweise unterkellert, Erdgeschoss

Baujahr

Ca. 1990

Nutzung

UG: Lagerflächen

EG: Kraftfahrzeug-Halle

Bauzahlen

Bruttorauminhalt nach DIN 277
ca. 500 m³

Bruttogrundfläche
Ca. 150 m²

Nutzfläche:
Ca. 130 m²

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	UG: Stahlbetonwände EG: Mauerwerk, 24 cm dick
Außenputz:	Strukturputz
Trennwände:	keine
Böden:	UG: Estrichbelag, EG: Plattenbelag
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Holzkonstruktion
Dachhaut:	ehem. Kupferblechdeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	Außentreppe aus Beton
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster
Türen:	2 Rolltore aus Leichtmetall mit Elektroantrieb
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung

3.1.6 Außenanlagen

- Hofbereich u. Kfz-Stellplätze teilw. asphaltiert, teilw. mit Granit-Kleinsteinpflaster befestigt
- Wanderwege auf dem Gelände mit Schotter befestigt und mit Sandschicht abgedeckt, Gesamtlänge der Wege 1,5 km; Wanderwege insgesamt verwildert und nicht mehr nutzbar
- Im Zusammenhang mit Reihenhäusern 3 Doppelgaragen aus Stahlbeton sowie 2 offene Garagen
- Im Zusammenhang mit Anlieferung im UG: Garagenanlage aus Stahlbeton,
- 2 Tennisplätze mit Kunstrasen und Ballfangzäunen, Plätze sind reparaturbedürftig
- Funktionsgebäude als Holzkonstruktion, außen mit Faserplatten verkleidet, PVC-Boden, einfache Holztore, Dachdeckung aus Betondachsteinen,
- 4 Asphaltbahnen für Eisstocksport mit Flutlichtanlage
- Ver- und Entsorgungsleitungen

3.2 Gebäudebestand nach Brandereignis

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den Zustand der baulichen Anlagen nach dem Brandereignis vom 23.07.2022 auf 24.07.2022.

3.2.1 Gebäude 1: Hotelgebäude

Gebäudesubstanz durch Brand weitgehend zerstört

3.2.2 Gebäude 2: Wohntrakt

Innenausstattung und nicht tragende Bauteile durch Vandalismus weitgehend zerstört; tragende Bausubstanz ist erhalten

3.2.3 Gebäude 3: Garagengebäude (Parkdeck)

Innenausstattung und nicht tragende Bauteile durch Vandalismus weitgehend zerstört; tragende Bausubstanz ist erhalten

3.2.4 Gebäude 4: Garagen- und Funktionsgebäude

Innenausstattung und nicht tragende Bauteile durch Vandalismus weitgehend zerstört; tragende Bausubstanz ist erhalten

3.2.5 Gebäude 5: Garagengebäude (Unimog-Garage)

Gebäudesubstanz teilweise durch Brand und teilweise durch Vandalismus erheblich beschädigt.

3.2.6 Außenanlagen

Unverändert erhalten

4. Standortbeurteilung

Auszug aus dem regionalen Entwicklungskonzept des Landkreises Regen

Stärken	Schwächen
Thema: Zusammenarbeit im Tourismus	
Kommunale Zusammenarbeit Tourismusverband	Ausgeprägtes Kirchturmdenken / Lokalpatriotismus Kein grenzüberschreitendes Konzept / keine grenzüberschreitende Strategie und Zusammenarbeit Mangelhafte Zusammenarbeit der Akteure im Tourismus sowie mit Wissenschaft (Fachhochschule), Schwache Vernetzung mit Kultur / Veranstaltungen
Thema: Touristische Infrastruktur	
Gut ausgebautes regionales und überregionales Rad- und Wanderwegesystem, Touristisches Service Center (TSC), Moderne, gut ausgestattete Betriebe und Hotellerie	Keine Nutzung der GPS-Technologie Mangelhafte Qualität und Vernetzung von Wander- und Fahrradwegen, Zu wenig gemeinsame Nutzung der bestehenden touristischen Infrastruktureinrichtungen
Thema: Touristische Angebote	
Große Vielfalt an Angeboten, Viele Veranstaltungen Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, Ganzjähriges Sport- und Freizeit-, sowie Kur-, Gesundheits- und Wellnessangebot, Kinderfreundlichkeit, Zielgruppenorientierte Marke „Kinderland“, Traditionelle Natur- und Kulturlandschaft, Viele Sehenswürdigkeiten und Naturpotenzial (insbesondere Nationalpark), Intakte Natur: Potenziale im Grünen / nachhaltigen Tourismus	Zu wenig hochwertige Angebote wie Wellness und Gesundheit, Mangelnde Qualität, insbesondere in der Gastronomie (wenig familiengerecht), Ferienbauernhöfe Kulturtourismus fehlt bisher, Wenig Spezialisierung (z.B. auf Zielgruppen), keine innovativen Ideen (Nachahmer statt Trendsetter), Keine Strategie für die Entwicklung des Tourismus, Unzureichende touristische Vermarktung der Glasregion, Kein Mut zur Veränderung, fehlendes Selbstbewusstsein, Zu wenig Vernetzung zwischen Umweltschutz und Freizeit / Tourismus, insbesondere im Nationalparkbereich

Thema: Außendarstellung, Marketing im Tourismus	
<p>Bekannte Tourismusregion (Bayerischer Wald), Übernachtungsstärkster Landkreis im Bayerischen Wald, Professionelle touristische Informationstechnik, Marke "Bayerisch Böhmischer Wald", Chance des Gesundshrumpfens im Tourismus, Erfahrung als Tourismusregion</p>	<p>Mangelhafte gemeinsame Außendarstellung / Marketing: keine regionalen Schwerpunkte, Defizite in der zielgruppenorientierten Vermarktung, Schlechtes Image des Bayerischen Waldes, Zu viele Einzelmarken: Dachmarke fehlt Informationstechnik nutzen und Angebote miteinander vernetzen und bekannt machen, Unzureichende Internetpräsenz, Rückgang der Ankunfts- und Übernachtungszahlen</p>
Thema: Beschäftigte im Tourismus	
<p>Gute Gästeführer, Natur- und Landschaftsführer, Waldführer im Nationalpark, Fachpersonal</p>	<p>Unzureichende Qualitätssicherung der touristischen Angebote, Sprachliche Schwierigkeiten (deutsch-tschechisch), Zu wenig Mittel und Personal im Tourismus, Mangelhafte Anerkennung der im Tourismus tätigen</p>

Wertung:

Die Standortfaktoren und Entwicklungsmöglichkeiten eines Hotelbetriebes in der Region sowie die Konkurrenzsituation des Bewertungsobjektes werden als positiv eingestuft.

5. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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.

5.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 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 Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

5.1.2 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 Abs.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.

5.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 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.

5.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

5.2 Gewähltes Verfahren

Für den Erwerber einer Hotelimmobilie steht üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund. Die Käufer solcher Liegenschaften interessieren vorrangig die nachhaltig erzielbaren Erträge in Form von Mieten oder Pachten bzw. den zu erwartenden Umsätzen aus Gastronomie und Beherbergung. Entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der zu ermittelnde Verkehrswert (Marktwert) regelmäßig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** ermittelt.

Die Gebäude sind jedoch aufgrund Zerstörungen durch Vandalismus und insbesondere das Hauptgebäude aufgrund eines Brandschadens nicht mehr nutzbar. Die Schäden sind derart gravierend, dass auch eine Sanierung ausscheidet.

Das Ertragswertverfahren im herkömmlichen Sinne ist daher nicht anwendbar.

Im vorliegenden Fall kann der Verkehrswert lediglich auf den **Liquidationswert** abgestellt werden.

Das **Liquidationswertverfahren** wird in der ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung in §40 ImmoWertV behandelt. Von einer Liquidation spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst nicht sinnvoll ist. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich.

Die Bausubstanz hat in diesem Falle keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwertes dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Vergleichswert (Bodenwert) ist um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, S. 976).

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat folgende Bodenrichtwerte für den betreffenden Ortsbereich zum Stand 01. Januar 2022 ermittelt:

Gemeindegebiet Bischofsmais, Ortsteil Habischried, Unbebaute Grundstücke, baureifes Land, Gemischte Baufläche	70,-- €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
Flächen der Landwirtschaft	3,50 €/m ²
Flächen der Forstwirtschaft (ohne Bestockung)	1,50 €/m ²

6.2 Vergleichspreise

Aufgrund der individuellen Lage als Einzelanwesen im Außenbereich sind für die bebauten Grundstücksflächen keine direkten Vergleichspreise vorhanden. Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Bischofsmais handelt es sich bei den Bodenrichtwerten um aktuelle Bodenpreise. Der Bodenwert wird daher vom Bodenrichtwert abgeleitet.

6.3 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 01.07.2021 sind aus Abteilung II des Grundbuches Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstückes beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese in der Wertermittlung unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

6.4 Wertermittlung Flurstück 300/9

6.4.1 Entwicklungsstufen

Bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken ist die Entwicklungsstufe des Grund und Bodens für den Verkehrswert das entscheidende Kriterium.

Gemäß §3 ImmoWertV 2021 unterscheidet man folgende Entwicklungsstufen:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land

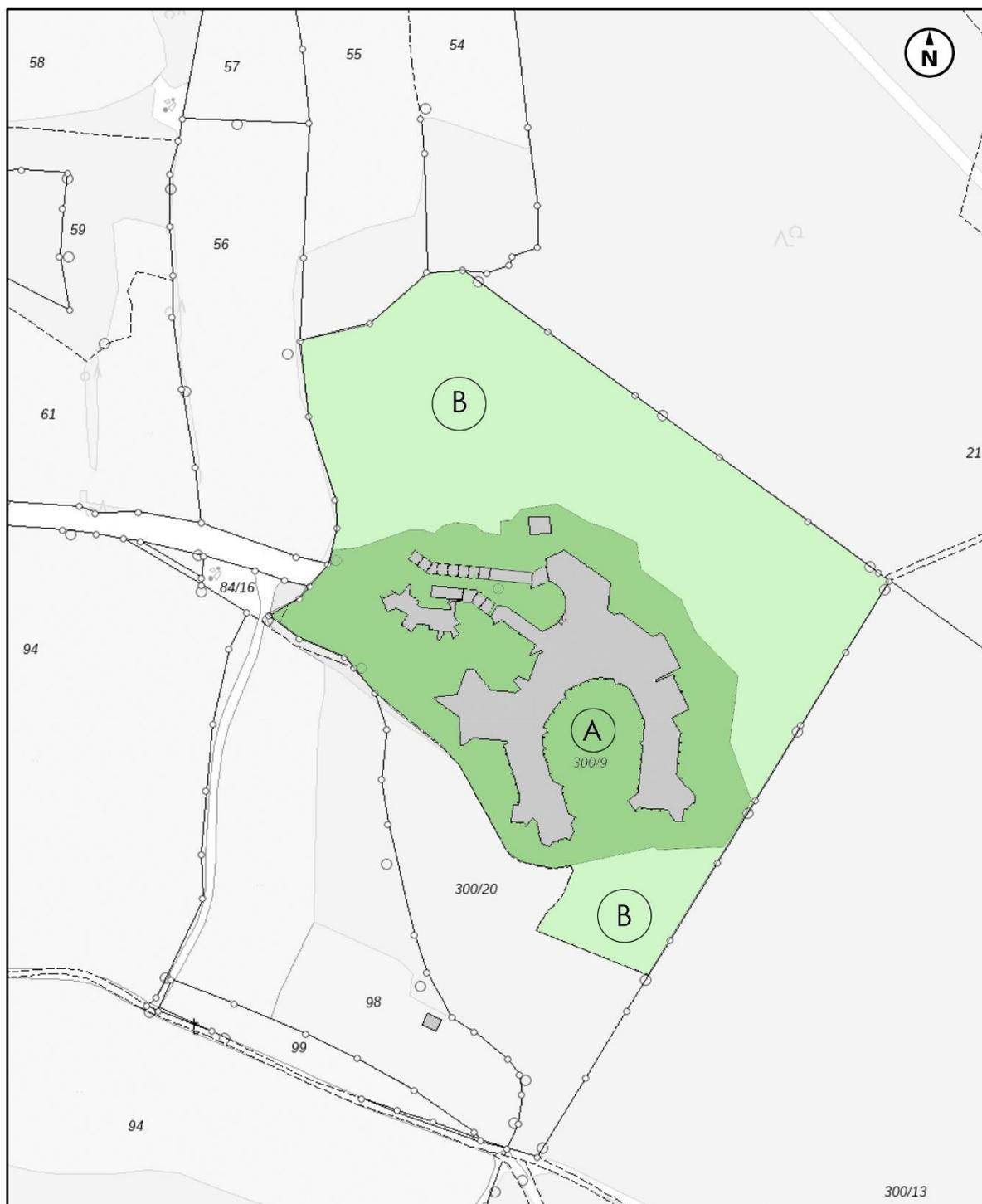
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

6.4.2 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück weist unterschiedliche Entwicklungszustände auf. Um eine marktgerechte Bewertung zu gewährleisten, teile ich die Gesamtfläche in 2 unterschiedliche Teilflächen (A und B) auf, welche differenziert bewertet werden.



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

6.4.2.1 Wertableitung Teilfläche A

Die Teilfläche ist mit dem Hotelgebäude bebaut und beinhaltet auch umfangreiche Grün- und Freiflächen als adäquates Umfeld für die Gebäude. Entsprechend der Aufteilung im Liegenschaftskataster wird hierfür ein Flächenmaß von 24.057 m² zugrunde gelegt.

Der Bereich ist zwar grundsätzlich mit weiteren oder ergänzenden Gebäuden bebau- bar, es ist jedoch zu beachten, dass für einen Hotelbetrieb auch entsprechend, großzügige Freiflächen erhalten bleiben müssen.

Nach den Grundsätzen des §35 BauGB Abs. 4, Ziffer 3 ist die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder anderweitige außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zulässig.

Grundlage der Bewertung bildet der Bodenrichtwert für baureifes Land im „Gemeindebereich Bischofsmais, Ortschaft Habischried“. Dieser ist mit 70,-- €/m² ausgewiesen.

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Der Bodenrichtwert stellt einen Durchschnittswert für das gesamte Richtwertgebiet dar. Dieses erstreckt sich über den gesamten Ortsbereich von Habischried. Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des Ortsbereiches ohne Zuordnung eines eigenen Richtwertes. Der bodenrichtwert für Habischried wird daher nachfolgend an die besonderen Lage- und Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Allgemeine Preisentwicklung:

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2022 basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2020 und 2021 und liegt gegenüber dem Wertermittlungsstichtag nahezu ein Jahr zurück. Seither ist im Gemeindegebiet von Bischofsmais eine steigende Grundstücksnachfrage mit moderaten Preiserhöhungen feststellbar. Dies wird durch einen Zuschlag von 5 % (Faktor 1,05) berücksichtigt.

Entwicklungspotenzial/Nutzungsmöglichkeit:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf durchschnittliche Baugrundstücke im Ortsbereich von Habischried. Das zu bewertende Grundstück hingegen ermöglicht die Bebauung mit einer Hotelanlage mit Nebenanlagen. Grundstücke dieser Art werden auf dem Grundstücksmarkt selten angeboten und erzielen in der Regel höhere Preise, weil die Kalkulation in Abhängigkeit vom Gesamtinvestment betrachtet wird. Der reine Bodenwert in Gebieten mit geringem Bodenwertniveau spielt damit eine eher untergeordnete Rolle. Investoren sind bei geeigneten Standorten in der Regel bereit auch höhere Bodenpreise zu akzeptieren. Aufgrund des nach einer Grundstücksfreilegung erheblich gestiegenen Entwicklungspotenzials erachte ich einen Zuschlag in Höhe von 25 % (Faktor 1,25) erachte ich als marktgerecht.

Übergröße:

Die bebaute Grundstücksteilfläche ist mit mehr als 24.000 m² weitaus größer als durchschnittliche Baugrundstücke, wie sie dem Richtwert zugrunde liegen. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks umso geringer, je größer die Fläche ist. Zudem handelt es sich um ein Grundstück mit Sondernutzung in Außenbereichslage mit eingeschränktem Baurecht. Der Bodenrichtwert hingegen basiert auf Grundstücksverkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern mit üblicher Größe.

Die Übergröße und gewerbliche Ausrichtung mit Lage im Außenbereich ist wertmindernd zu berücksichtigen. Einem Minderungsfaktor von 0,9 erachte ich als marktgerecht.

Relativer Bodenwert:

$$70,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1,25 \times 0,90 = 82,69 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } \mathbf{83,00\text{€/m}^2}$$

6.4.2.2 Wertableitung Teilfläche B

Fläche der Forstwirtschaft, gliedernde Grünfläche, Ausgleichsfläche. Entsprechend der Aufteilung im Liegenschaftskataster wird hierfür ein Flächenmaß von 28.698 m² zugrunde gelegt. Der forstwirtschaftliche Flächenanteil ist im Norden überwiegend mit Nadelbäumen, die gliedernden Grünflächen mit Mischwald oder Sträuchern bewachsen. Der überwiegende Teil der Fläche ist entsprechend den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche als Kompensation für künftige Eingriffe in die Natur vorgesehen. Die Flächen sind nicht bebaubar, stehen aber als erweiterte Umgriffs- und Freizeitfläche im Zusammenhang mit dem Hotel. Einen Wert in Höhe von 7,00 €/m² erachte ich hierfür als marktgerecht. Dies entspricht dem Doppelten des Wertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Allgemeine Preisentwicklung:

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2022 basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2020 und 2021 und liegt gegenüber dem Wertermittlungsstichtag nahezu ein Jahr zurück. Seither ist im Gemeindegebiet von Bischofsmais eine steigende Grundstücksnachfrage mit moderaten Preiserhöhungen feststellbar. Dies wird durch einen Zuschlag von 5 % (Faktor 1,05) berücksichtigt.

Relativer Bodenwert für Teilfläche B:

$$7,00 \text{ €} \times 1,05 = 7,35 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } \mathbf{7,50 \text{ €/m}^2}$$

6.4.3 Bodenwert Flurstück 300/9 im fiktiv unbebauten Zustand

Fläche im Zusammenhang mit dem Hotelkomplex:

$$\text{Teilfläche A:} \quad 24.057 \text{ m}^2 \times 83,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.996.731,-- \text{ €}$$

Umgriffsfläche, Ausgleichsfläche:

$$\text{Teilfläche B:} \quad 28.698 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 215.235,-- \text{ €}$$

$$\text{Gesamtgrundstück:} \quad 52.755 \text{ m}^2 \quad = \quad 2.211.966,-- \text{ €}$$

rd. 2.212.000,-- €

Hinweis:

Der durchschnittliche Bodenwert, bezogen auf das Gesamtgrundstück beträgt $2.212.000,-- \text{ €} : 52.755 \text{ m}^2 = 41,93 \text{ €/m}^2$

6.4.4 Kosten der Freilegung

Die IFB Eigenschenk GmbH hat im Auftrag des Amtsgerichtes Deggendorf für das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 1 K 15/21 mit vorliegendem Bericht eine orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung als Grundlage für die Ermittlung der Rückbau- und Entsorgungskosten für das abgebrannte ehemalige Hotel auf dem Flurstück Nr. 300/9 der Gemarkung Habischried in der Siemensstraße 21 in Habischried erstellt.

Im Rahmen der orientierenden Gebäudeschadstoffuntersuchung wurde im Gebäudekomplex gefährlicher Abfall in Form von asbesthaltigen Abstandshaltern der Wände, asbesthaltigen Spachtelmassen der Wände, asbesthaltigen Dachdichtungsbahnen und PCB-haltigen Dehnungsfugen angetroffen. Der Brandschutt ist, aufgrund der enthaltenen asbest- und KMF-haltigen Materialien, ebenfalls als gefährlich anzusehen.

Der Kostenrahmen für Rückbau und Entsorgung der Gebäude auf dem Grundstück wurde ermittelt mit netto **3.241.200,-- €**

Hinweis:

Die gesamten Untersuchungsergebnisse sowie eine gegliederte Aufstellung der Rückbau- und Entsorgungskosten sind als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

6.4.5 Verkehrswert Flurstück 300/9

Der Verkehrswert des Hotelgrundstücks ergibt sich aus dem Wert des fiktiv unbebauten Grundstücks abzüglich der Freilegungskosten.

Bodenwert im fiktiv unbebauten Zustand:	2.212.000,-- €
<u>Kostenrahmen des Rückbaus und der Entsorgung:</u>	<u>- 3.241.000,-- €</u>
Vorläufiger Bodenwert	- 1.029.000,-- €

Verkehrswert (Liquidationswert):

Da im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens keine negativen Verkehrswerte ausgewiesen werden, ergibt sich der Verkehrswert des mit dem belasteten und durch Brand beschädigten bebauten Grundstücks mit

1,-- € (i.W. ein Euro)

6.5 Bodenwertermittlung Flurstücke 98 und 300/20

6.5.1 Entwicklungszustand

Die Fläche wurde vor mehreren Jahren abgeholzt und liegt seither überwiegend brach. Auf dem südlichen Bereich sind zwei Tennisplätze, vier Asphaltbahnen für Eisstocksport und einem gemeinsamen Funktionsgebäude bebaut. Im künftigen Bebauungsplan ist der Abbruch dieser baulichen Anlagen und eine Bebauung des gesamten Grundstücksbereiches mit Ferienhäusern samt Nebenanlagen vorgesehen.

Da der Bebauungsplan noch nicht rechtswirksam ist und weder Erschließungsanlagen hergestellt noch Erschließungsbeiträge von der Gemeinde veranlagt wurden, handelt sich hier um Bauerwartungsland. Zudem ist in das Bebauungsplankonzept entlang der südlichen Erschließungsstraße ein Grundstück einbezogen (Flurstück 99), welches sich im Eigentum eines Dritten befindet.

Unter Umständen ist zur Umsetzung ohne dieses Grundstück eine Änderung der geplanten Zufahrtssituation erforderlich. Bauerwartungsland bzw. Rohbauland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Wo es an Vergleichspreisen für warteständiges Bauland mangelt, wird in der Praxis der Verkehrswertermittlung der Verkehrswert von Bauerwartungsland und Rohbauland (deduktiv) aus vorhandenen Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land abgeleitet, indem die Wartezeit und sonstige Umstände wertmäßig in Abschlag gebracht werden.

In der einschlägigen Literatur werden folgende Preisspannen in den Qualitätsstufen der Baulandpreisentwicklung angegeben, welche allgemein Anerkennung finden:

Stufe	Merkmal	v. H. des Werts von baureifem Land
1	Bauerwartungsland Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 – 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 – 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 – 60
4	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen	50 – 70
5	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 – 70
6	Rohbauland Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich	60 – 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70 – 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert	85 – 95
9	Baureifes Land Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100

Quelle: Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

Aufgrund des fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens wäre unter den gegebenen Umständen zwar eine wertmäßige Einordnung im Bereich der Entwicklungsstufe 5 der oben aufgeführten Tabelle gegeben. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches umfangreiche Grünflächen befinden und für die Umsetzung des Bebauungsplanes ein Drittgrundstück erforderlich ist, erfolgt ein Wertansatz unterhalb der o.a. Spanne. Berücksichtigt werden dadurch auch Risiken, welche durch eine erneute Auslegung des Planentwurfs aufgrund der mehrjährigen Verfahrensunterbrechung auftreten können (Naturschutzrecht). Referenzwert ist im vorliegenden Fall der Bodenwert des benachbarten großflächigen Hotelgrundstücks.

Bodenwert des benachbarten großflächigen
Baulandes (Hotelanlage): 83,00 €/m²

Relativer Bodenwert des warteständigen Baulandes:
83,00 €/m² x 0,45 = 37,35 €/m²
rd. 37,00 €/m²

6.5.2 Bodenwert Flurstück 98

Warteständiges Bauland (Bauerwartungsland):

Wertableitung wie Ziffer 6.5.1

19.577 m² x 37,00 €/m² = 724.349,-- €
rd. 724.000,-- €

6.5.3 Bodenwert Flurstück 300/20

Warteständiges Bauland (Bauerwartungsland):

11.055 m² x 37,00 €/m² = 409.035,-- €
rd. 409.000,-- €

6.6 Bodenwertermittlung Flurstücke 98/1 und 300/19

6.6.1 Entwicklungszustand

Es handelt sich um kleingliedrige Restflächen, welche in der künftigen Bauleitplanung für eine Nutzung als Verkehrsfläche vorgesehen sind. Einen Wertansatz in Höhe von 7,00 €/m² erachte hierfür als marktgerecht erachtet. Dies entspricht dem Doppelten des Wertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Allgemeine Preisentwicklung:

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2022 basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2020 und 2021 und liegt gegenüber dem Wertermittlungsstichtag nahezu ein Jahr zurück. Seither ist im Gemeindegebiet von Bischofsmais eine steigende Grundstücksnachfrage mit moderaten Preiserhöhungen feststellbar. Dies wird durch einen Zuschlag von 5 % (Faktor 1,05) berücksichtigt.

Relativer Bodenwert:
3,50 € x 2 x 1,05 = 7,35 €/m² **rd. 7,50 €/m²**

6.6.2 Bodenwert Flurstück 98/1

Fläche der Land- und Forstwirtschaft, künftige Verkehrsfläche:		
74 m ² x 7,50 €/m ²	=	555,-- €
	rd.	560,-- €

6.6.3 Bodenwert Flurstück 300/19

Fläche der Land- und Forstwirtschaft, künftige Verkehrsfläche:		
28 m ² x 7,50 €/m ²	=	210,-- €
	rd.	210,-- €

7. Zusammenstellung der Verkehrswerte

Allgemein:

Die zuvor bewerteten Flurstücke 300/9, 98, 300/20, 98/1 und 300/19 wurden mit einer Hotelanlage bebaut und stellten bisher eine wirtschaftliche Einheit dar. Auf der Grundlage des derzeitigen Bauleitplanverfahrens wäre das Gesamtgrundstück in zwei wirtschaftliche Einheiten teilbar. Eine gesonderte Verwertung des Hotelgrundstücks Flst. 300/9 und des südlich anschließenden Bauerwartungslandes für eine Ferienhaussiedlung, bestehend aus den Flurstücken 98, 300/20, 98/1 und 300/19 ist möglich.

Entsprechend den Wertansätzen der zuvor erstellten Wertermittlung ergäben sich für die einzelnen Flurstücke folgende Wertansätze bei gesonderter Verwertung bzw. Unterteilung in zwei wirtschaftliche Einheiten:

Flurstück	Bebauung	Grundstücksfläche m ²	Einzelwerte €
300/9	Hotelgebäude, Wohntrakt, Garagengebäude (Parkdeck), Garagen- und Funktionsgebäude, Garagengebäude (Unimog-Garage); Gebäude überwiegend durch Brand zerstört und mit Schadstoffen belastet	52.755	1,--
98	Bauerwartungsland	19.577	724.000,--
300/20	Bauerwartungsland	11.055	409.000,--
98/1	Verkehrsfläche	74	560,--
300/19	Verkehrsfläche	28	210,--
Gesamt		83.489	1.133.771,--

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.

Regen, 27.03.2023

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 der Landkreise Regen und Deggendorf
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09921/971706-18 Telefax 09921/971706-10
Stadtplatz 9, 94209 Regen


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	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5	Flächennutzungsplan
Anlage 6	Bebauungsplan – Entwurf
Anlage 7-9	Grundrisse
Anlage 10–21	Fotos