

An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

09.05.2025

Ihr Aktenzeichen : **1K 38/24**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des unbelasteten Grundstückes
Fl.Nr. 9 - Gemarkung Lixenried
Lixenried - Bergstrasse 41 / 93 437 Furth im Wald



Der Verkehrswert ermittelt sich zum **20.02.2025** mit:

Fl.Nr. 9 - Gemarkung Lixenried:

Lixenried-Bergstr. 41 / 93 437 Furth im Wald

484.000 €

Dieses Gutachten umfasst 44 Seiten, einschliesslich
9 Anlagen und 9 Bildtafeln.

. Fertigung

Gutachtenersteller:

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR NIEDERBAYERN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN





Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Fl.Nr. 9 - Gemarkung Lixenried Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage in Satzungsgebiet in Lixenried im Gemeindegebiet der Stadt Furth im Wald, bebaut mit / genutzt als: <ul style="list-style-type: none">• Gasthofgebäude um Umbau/Rohbau auf ehemaligem Brauereigelände, zweigeschossig, teilunterkellert (Hanggeschoss), OG noch nicht ausgebaut, Massivbau mit hohem Anteil an Altbau-substanz, Anbauten Bj. 2021, neuer Holz-Walmdachstuhl, Ziegeldeckung• Feldfindlings-Geländestützmauer zum Aufgang Gasthof• befestigte Umfahrung entlang Nordseite und Parkstreifen entlang Bergstrasse• stark verwildert bewachsene Hangfläche im Nordosten• Randbereich entlang Nordgrenze mit Bodendenkmal		
Wertermittlungsstichtag			20.02.2025
Qualitätsstichtag / Ortsbesichtigung			20.02.2025
Ende der Recherchen			20.02.2025
Nutzung / Baujahr	geplanter Gasthof + 3 Wohnungen		? / Umbau ab 2021
Nutzflächen - geplant	m ²		540,8
Wohnflächen - geplant	m ²		195,1
Bruttogrundfläche	m ²		1.033,9
Bruttorauminhalte	m ³		4.621
Grundstücksgrösse	m ²		3.537
Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten	€/m ²	41,60 / 42,90 / 28,20	
Bodenwert absolut	€		141.400
Freielegungs- und Sicherungsmassnahmen	€		60.000
Zeitwert Besondere Bauteile - gesamt	€		0
Zeitwert Aussenanlagen	€		14.000
Vorläufiger Sachwert	€		752.100
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€		-267.630
Sachwert als vorläufiger Verkehrswert	€		484.000
aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert	€		484.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€		0



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Gutachtenszweck	4
1.3 Bewertungsobjekt	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4
1.5 Wertermittlungsstichtag	4
1.6 Unterlagen	4
1.7 Nutzer	5
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Fl.Nr. 9 – Gemarkung Lixenried	
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale	6
2.1.2 Lagemerkmale	9
2.1.3 Lage- und Grundstücksqualität	11
2.1.4 Grundstücksbeschreibung	11
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.2.1 Gasthof	12
2.2.2 Freilegungs- und Sicherungsmassnahmen	14
2.2.3 Besondere Bauteile	14
2.3 Aussenanlagen	15
2.5 Nutzungsperspektive	15
3 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 9 – Gemarkung Lixenried	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	16
3.2 Bodenwert	17
3.3 Sachwert	20
3.4 Ertragswert	24
3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert	24
3.6 Bewegliche Gegenstände	24
3.7 Verkehrswert	25
3.8 Grundbuchrechtliche Belastungen	26
Anlagen	
1 Auszug Strassenkarte / Ortsplan Lixenried	27
2 Lageplan M ≈ 1:1000	28
3 Luftbild	29
4 Übersicht Grundriss EG + Schnitt	30
5 Übersicht Grundrisse KG + OG	31
6 Übersicht Schnitte	32
7 Berechnung BGF / BRI	33
8 Berechnung Nutz- und Wohnflächen	34
9 Ermittlung verwertbare Bauteile	35
Bildtafeln	36 - 44

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :	
Fl.Nr.	= Flurstücknummer
BBPL	= Bebauungsplan
FLNPL	= Flächennutzungsplan
BauNVO	= Baunutz.verordnung
BauGB	= Baugesetzbuch
ebp	= erschliessungs- beitragspflichtig
ebf	= erschliessungs- beitragsfrei
z.Zt.	= zur Zeit
tlw.	= teilweise
n.A.	= nach Angabe
Zu Baubeschreibungen :	
Whs	= Wohnhaus
KG	= Kellergeschoss
EG	= Erdgeschoss
OG	= Obergeschoss
DG	= Dachgeschoss
TH	= Treppenhaus
HWR	= Hauswirtschaftsraum
Flez	= Hausflur
kW	= Kilowatt
HWC	= Hänge-WC
BW	= Badewanne
HWB	= Handwaschbecken
WT	= Waschtisch
EHM	= Einhebelmischer
ZGA	= Zweigriffarmatur
DFF	= Dachliegefenster
a. P.	= auf Putz
u. P.	= unter Putz
WW	= Warmwasser
KW	= Kaltwasser
WSG	= Wärmeschutzverglas.
BT	= Bauteil
Stb.	= Stahlbeton
APL	= Arbeitsplatte
WD	= Wärmedämmung
MW	= Mauerwerk
LM	= Leichtmetall
WM	= Waschmaschine
DN	= Dachneigung
Gk	= Gipskarton
TW	= Trennwand
N+F	= Nut- und Feder
GH	= Geschosshöhe
PSK	= Parallel-Schiebe- Kipp – Tür
WDVS	= Wärmedämm- Verbundsystem



1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 38/24**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
- Fl.Nr. 9 - Gemarkung Lixenried**
Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage in Satzungsgebiet in Lixenried im Gemeindegebiet der Stadt Furth im Wald, bebaut mit / genutzt als:

 - Gasthofgebäude um Umbau/Rohbau auf ehemaligem Brauereigelände, zweigeschossig, teilunterkellert (Hanggeschoss), OG noch nicht ausgebaut, Massivbau mit hohem Anteil an Altbau-substanz, Anbauten Bj. 2021, neuer Holz-Walmdachstuhl, Ziegeldeckung
 - Feldfindlings-Geländestützmauer zum Aufgang Gasthof
 - befestigte Umfahrung entlang Nordseite und Parkstreifen entlang Bergstrasse
 - stark verwildert bewachsene Hangfläche im Nordosten
 - Randbereich entlang Nordgrenze mit Bodendenkmal
- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 20.02.2025 im Beisein des Miteigentümers und der Vertreterin der weiteren Miteigentümerin statt. Es konnten fast alle Innenräume und alle Freiflächen eingesehen werden.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und ist zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **20.02.2025**
Ende der Recherchen: 20.02.2025
- 1.6 Unterlagen** : Vom Auftraggeber wurden mit der Beauftragung folgende Unterlagen übergeben:
- Grundbuchabschrift : vom 16.07.2024
- Es wurden vom Gutachtenverfasser folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:
- Lageplan M 1:1000 : vom 23.01.2025
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 23.01.2025
 - Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2024
 - Bodenrichtwert- und Kaufpreisauskünfte Gutachterausschusses Landkreis Cham : vom 31.01.2025
 - Auskünfte der Stadt Furth im Wald : vom 29.01.2025
 - Bauakt Eingabeplan 2020 : vom 16.07.2020
 - Urkunde URNr. 497/1919 : vom 03.05.1919
 - Örtliches Teilaufmass : vom 20.02.2025



1.7 Nutzer

- : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Gasthof überwiegend im Rohbau erstellt.
Die geplante Nutzung als Gasthof mit Schiess-Stand und 3 Wohnungen war wegen des unfertigen Zustandes noch nicht möglich.



2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes – Fl.Nr. 9 Gemarkung Lixenried

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham, Zweigstelle Furth im Wald, von Lixenried, Band 14, Blatt 683.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	9
Gemarkung	Lixenried
Flurst.	9
Wirtschaftsart und Lage	Bergstr. 41, Wohnhaus mit Gastwirtschaft, Wohnhaus, Cafe (tlw. auf Flst. 8 überbaut Fläche = 0,4 m ²) Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Garten, Grünland

Gemeinderecht zu einem Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen.
Radizierte Bräugerechtsame, Tafern- und Krämergerechtsame.

Grösse	3.537 m ²
--------	----------------------

Erste Abteilung:

lfd. Nr. / Eigentümer	Angaben über Eigentümer werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.
-----------------------	--

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	9
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Die jeweiligen Eigentümer des Flst. 9 dürfen auf diesem Grundstück zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flst. 185, Gemarkung Arnschwang eine Brauerei weder betreiben noch durch Dritte betreiben lassen; gemäss Bewilligung vom 03.05.1919, eingetragen am 01.12.1919
zu lfd. Nr. im BV	9
lfd. Nr.	15
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- , Az: 1 K 38/24); eingetragen am 16.07.2024.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	9
-------------------	---

Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.

Katasterangaben:

Im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham ist das Grundstück wie folgt definiert:

Fl.Nr.	: 9
Gemarkung	: Lixenried
Lage	: Bergstr. 41
Fläche	: 3.537 m ²
Tatsächliche Nutzung	: 3.537 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

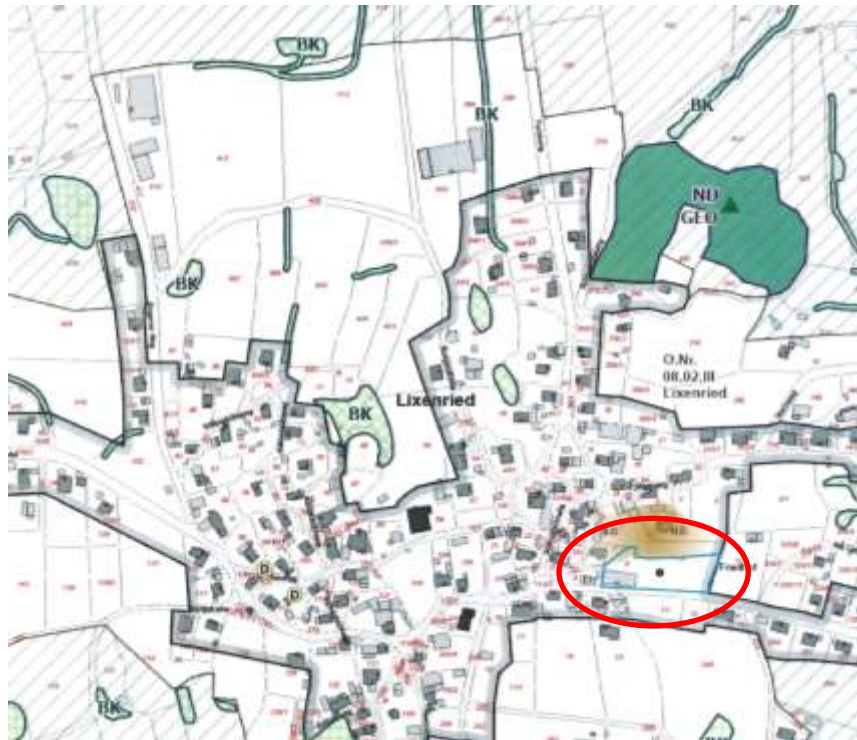
Für den betroffenen Bereich in Lixenried liegt, nach Auskunft der Stadtverwaltung Furth im Wald, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als MD – Dorfgebiet nach § 5 BauNVO¹ definiert.

Das zu bewertende Grundstück liegt demnach im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich dadurch nach § 34 BauGB² - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile-. Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung.

Die Obergrenzen dieser Nutzung sind in § 17 der BauNVO aufgeführt:

- max. Grundflächenzahl - GRZ : 0,6
- max. Geschossflächenzahl - GFZ : 1,2

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Furth im Wald liegt für Lixenried eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung vor.



Auszug Ortsabrundungssatzung

o. M.

Erschliessungen /-beiträge:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Furth im Wald wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG³ (Wasser und Kanal) entrichtet.

Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Grundstück dar:

Strassenerschliessung: Das Bewertungsgrundstück wird von der Bergstrasse aus erschlossen. Für diese Gemeindeverbindungsstrasse wurden bisher keine Erschliessungsbeiträge erhoben.

¹ BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

² BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 16.07.2021

³ KAG - Kommunalabgabengesetz



noch Erschliessung:

Kanalerschliessung : Das Grundstück ist seit 1998 an das Abwasserkanalnetz der Stadt Furth im Wald angeschlossen. Es wurden dazu auf die aktuelle Grundstücksfläche von 3.537 m² umgerechnet 1,71 €/m² erhoben und entrichtet.

Wasserschliessung : Das Grundstück ist an das Trinkwassernetz der Stadt Furth im Wald angeschlossen. Es wurden dazu auf die aktuelle Grundstücksfläche von 3.537 m² umgerechnet 0,80 €/m² als Verbesserungsbeitrag erhoben und entrichtet. Frühere erhobene Beiträge sind nicht bekannt.

Das Grundstück kann abgabenrechtlich (ebf) und technisch als voll erschlossen angesehen werden.

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Dorfgemeinschaftsangelegenheit mit Satzung, in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der Stadtverwaltung Furth im Wald wurden mehrere Baugenehmigungen zu Umbauten an den früher vorhandenen Gebäuden mitgeteilt. Zum derzeitigen Baubestand ist folgende Baugenehmigung zutreffend:

- Umbau Gasthof „Zur Fächtn“ mit Erweiterung eines Schiess-Standes und drei Wohnungen im Obergeschoss – genehmigt am 17.09.2020

Mit der geplanten Nutzung sind 20 Kfz-Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

Altlasten / Biotop:

Nach Angabe der Stadtverwaltung sind hierzu keine Erhebungen oder Einflüsse auf das Bewertungsgrundstück bekannt.

Bodendenkmal:

Nach Angabe der Stadtverwaltung und entsprechend den allgemein zugänglichen Informationen ist im Bereich des Bewertungsgrundstückes ein Bodendenkmal kartiert. Folgendes ist gelistet:

Aktennummer : D – 3 – 6642 – 0009

Beschreibung : untertägige Befunde des abgegangenen frühneuzeitlichen Schlosses von Lixenried

Das Bewertungsgrundstück ist hangseitig entlang der Nordostgrenze mit einer Fläche von ca. 540 m² betroffen.

Überbau:

Entsprechend dem Grundbuch und den Feststellungen aus der digitalen Flurkarte besteht entlang der Westgrenze ein Überbau auf Fl.Nr. 8. Die geringe Fläche des Überbaues von ca. 0,4 m² ist an der Nordwestecke vorhanden.

Vereinbarungen über Überbaurenten sind nicht bekannt. Es muss daher von einem geldwerten Überbau ausgegangen werden.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort:

Furth im Wald liegt am Übergang des Bayerischen Waldes zum Böhmerwald in Ostbayern. Furth wurde 1086 erstmals erwähnt und 1332 zur Stadt erhoben. Der geschichtsträchtige Ort war schon immer Grenz- und Handelswegstadt zwischen Bayern und Böhmen. Die Stadt wurde insbesondere durch den überregional bekannten „Furthener Drachenstich“ bekannt.

Furth i. W. ist dem Landkreis Cham in der Oberpfalz zugeordnet und liegt an dessen Nordostgrenze.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ort Lixenried, der ca. 7 km westlich von Furth im Wald liegt. Das Pfarrdorf Lixenried liegt am Südwesthang des Geissriegel, bzw. des Dachsriegel und ist ca. 4 km von der tschechischen Grenze entfernt.

→ siehe Anlagen 1 - 3



Verkehrslage:

Die Grenzstadt Furth i. W. liegt an der stark frequentierten Bundesstrasse B20 Straubing – Cham – Furth im Wald – Pilsen (Tschechien). Lixenried ist daran in ca. 6 km Entfernung mit der ST 2154 Gleissenberg – Furth im Wald und der Kreisstrasse CHA 5 bei Arnschwang angebunden. Das Schienennetz der Bundesbahn ist in Furth im Wald nachwievor vorhanden und ist wieder in Richtung Tschechien erweitert.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss an die A3 Passau – Regensburg und liegt in Straubing in ca. 55 km Entfernung.

Das zu bewertende Grundstück liegt am Südostrand von Lixendorf und wird von der Gemeindeverbindungsstrasse nach Ränkam (Bergstrasse) aus erschlossen.

→ siehe Anlagen 1 – 3 !

Struktur:

Furth i.W. und seine Umgebung sind nach wie vor vom Grenzhandelsgeschehen beeinflusst. Als nächstgelegenen Stadt zur Grenze nach Tschechien im Zollgrenzbezirk war und ist die wirtschaftliche Struktur auf diese Sondersituation abgestimmt. Der gut ausgebauten Fremdenverkehr in der Region ist von dieser Verlagerung der Wirtschaftsbetriebe auch deutlich negativ betroffen. Die weitere Umgebung von Furth i. W. ist nach wie vor von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. In Lixenried sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die einen zeitgerechten Lebensstandard gewährleisten. Diese sind in Furth im Wald und Gleissenberg vorhanden.

Gemeindedaten:

Stadt Furth i. Wald	2018	2021	2022
Einwohner	9.047	8.923	8.921
Bestand an Wohngebäuden	2.616	2.658	2.671
Wohnungsbestand insgesamt	4.717	4.795	4.819
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	2.017	2.045	2.047
angebotene Gästebetten	627	505	496
Gästeübernachtungen	71.510	43.820	47.111

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

Örtliche Erhebungen zum demographischen Zustand und als Prognose sind für die Stadt Furth im Wald erst seit 2009 bekannt.

Die Bevölkerungsprognosen zeigen auf, dass die, für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung für die Stadt Furth im Wald nicht zutreffen wird. Die Bevölkerung in der Stadt wird jedoch von der schleichenden Überalterung betroffen sein. Die Region um Furth im Wald zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Entsprechend gering ist die Kaufkraft in dieser Region.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Furth i. Wald:

Bevölkerung insgesamt	2019	9.084
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	9.100
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	9.200
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		0,8
unter 18-Jährige		7,0
18- bis 40-Jährige		-11,7
40- bis 65-Jährige		-13,8
65-Jährige und Ältere		32,4
Durchschnittsalter in Jahren	2019	45,9
	2039	48,0
Jugendquotient	2019	28,9
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	35,6
Altenquotient	2019	39,4
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	60,4
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	68,3
	2039	95,9
Billetter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,9
	2039	-1,0

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb. - Demographie-Spiegel für Bayern - Stand: 08/2021

Lagequalität:

Das grosse Grundstück am Ortsrand in erhöhter Lage mit Fernsicht hat eine gute Wohnqualität. Aufgrund seiner Grösse ist es zudem für andere Nutzungen geeignet. Der unfertige Baubestand mindert jedoch diese gute Qualität.

2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none">- erhöhte Randlage an Westhang- Lage in Kleinort ohne Infrastruktureinrichtungen- mässige Hanglage im östlichen Grundstücksteil- deutliche Hanglage im bebauten westlichen Grundstücksteil - Hanggeschossbebauung
Grundstücksbebauung	<ul style="list-style-type: none">- im Umbau befindliches Gasthofgebäude mit hohem Anteil an Altbausubstanz, 2-geschossig, teilunterkellert, neuer Holz-Walmdachstuhl, Ziegelerdeckung- befestigte Zufahrt entlang Nordseite Gasthof und befestigter Parkstreifen entlang Bergstrasse- verwildert bewaldete Hangfläche im Nordosten mit Bodendenkmal- GRZ Bestand = ca. 0,12- GFZ Bestand = ca. 0,22
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none">- Wohnanwesen mit Nebengebäuden im Norden, Westen und südlich der Bergstrasse- Friedhofsgelände im Osten anschliessend- Grünlandflächen im Südosten
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">- Zufahrt und Zugang aus Süden von der Bergstrasse- Nebeneingänge im Norden im EG von der internen Zufahrt- Kanalanschluss an städtisches Kanalnetz- Wasseranschluss an städtisches Leitungsnetz- Stromanschluss an überörtlichem Versorgungsnetz über Erdleitung – Altanschluss

2.1.4 Grundstücksbeschreibung – Fl.Nr. 9 Gemarkung Lixenried

Das zu bewertende Grundstück hat fast einen rechteckigen, in West-Ost-Richtung langgezogenen Grundstückszuschnitt. Es weist im westlichen Teil ein starkes, im östlichen Bereich ein mässiges Gefälle nach Süden auf.

Das sich im Umbau befindliche zweigeschossige Gasthofgebäude ist an der Westgrenze, mit leichtem Überbau auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 8, platziert. An der Südwestecke besteht von der Bergstrasse eine Zufahrt zur Garage im KG. Der höher liegende Eingang zum Gasthof im EG ist über eine Rampe und einer Eingangstreppe erreichbar. Diese Rampe verläuft parallel zur Bergstrasse und ist mit einer Findlingssteinmauer zur Strasse hin abgefangen. In diese Geländestützmauer besteht direkt von der Strasse aus ein Zugang zum Gewölbekeller im KG des Gasthofes. Der Anbau der Heiztechnikräume nach Osten ist auf Strassenhöhe zugänglich. Nach Osten schliesst an das Gebäude eine steile Böschung an, vor dem ein geschotterter Parkstreifen angelegt ist. An der Südostecke des Grundstückes steht ein hölzernes Buswartehäuschen. Eine mittig durch das Grundstück angelegte Zufahrt von der Bergstrasse zur Nordseite des Gasthofes ist aufgeschottert ausgebaut. Diese Zufahrt schliesst im Westen an den Jägerweg an.

Der nördliche Teil des Grundstückes ist verwildert bewachsen. Der Randbereich ist als Bodendenkmalfläche kartiert. Es ist auch anzunehmen, dass in diesem Bereich noch bauliche Reste aus der früheren Brauerei unter der Oberfläche verborgen vorhanden sind.

Das Grundstück ist nicht eingezäunt

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

W-O – Richtung : ca. 110 m

N-S – Richtung : ca. 39 m

Grundstücksgrösse : 3.537 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 11 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Gasthof

Der vorhandene Rohbau des Gasthofes setzt sich aus restlichen Gebäudeteilen der früheren Brauerei mit Gaststätte und Metzgerei und neuen An- und Aufbauten zusammen. Der neue Holz-Walmdachstuhl wurde zusammenfassend über diese verschiedenen Gebäudeteile aufgebaut. Die Herstellungsjahre der Altbaubestandteile ist nicht bekannt, die An- und Aufbauten wurden 2020 - 2021 erstellt.

Bauweise / Funktion:

Das gesamte Gebäude ist in Massivbauweise erstellt und mit einem Walmdach überdeckt. Der grosse Gewölbekeller im Kellergeschoss, der nicht eingesehen werden konnte, ist, nach Angabe, aus Feldfindlingssteinen hergestellt und hat eine Stichhöhe von ca. 2,20 m. Der östliche Anbau nimmt nach einem Vorraum den Heizraum mit anschliessendem Hackschnitzelbunker und einem Zugangsflur mit Abgang zum Gewölbekeller auf. Die grosse Garage im westlichen Teil mit 2 Einstellplätzen ist in ihrem ursprünglichen Zustand (Bj. ca. 1969) vorhanden.

Das Erdgeschoss ist überwiegend noch als Gaststätte ausgebildet, die Küchenbereiche teilweise rückgebaut. Der westliche Bereich mit dem neuen Aufgang zum OG ist noch nicht umgebaut und weist noch die frühere Gebäudestruktur mit alten Kühlräumen, Metzgereiverkaufsräumen, etc. auf.

Das Obergeschoss ist noch nicht ausgebaut. Die Treppenaufgänge sind als Rohbetontreppen vorhanden. Die Decke zum Dachstuhl hin fehlt durchgehend. Der neue Pfettendachstuhl ist provisorisch abgestützt und ausgesteift.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 7 !

Brandschutz:

Es liegt mit der Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept vor. Dieses weist das Gebäude in der Gebäudeklasse 3 und als Sonderbau aus. Soweit schon ausgeführt, wurden die Vorgaben des Brandschutzkonzeptes eingehalten. Die Brandwand entlang der Westgrenze scheint fachgerecht ausgeführt. Abschliessende Bescheinigungen zum baulichen Brandschutz liegen jedoch noch nicht vor.

Wärmeschutz:

Es liegt kein Energieausweis / -berechnung für das Nutzgebäude vor. Der vorhandene Rohbauzustand lässt noch keine Klassifizierung zu.

Technische Daten Gasthof:

Lichte Raumhöhen /

Geschosshöhen	:	KG	:	Garage: ca. 2,90 m / 3,25 m
		EG	:	ca. 2,80 m / 3,10 m
		EG	:	ist noch dachoffen

Nutzfläche geplant : 540,82 m² - siehe Anlage 8

Wohnfläche geplant : 195,11 m² - siehe Anlage 8

Bruttogrundfläche : 1.033,86 m² - siehe Anlage 7

Bruttorauminhalt : 4.621 m³ - siehe Anlage 7

Verwertbare Bauteile : 31% - siehe Anlage 9

Gesamtnutzungsdauer : 40 Jahre

Restnutzungsdauer : 35 Jahre – verwertbare Bauteile nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter



Bauteilbeschreibung Gasthof:

Aussenwände	KG: Gewölbekeller: n. A. Feldfindlingsstein-Tonnengewölbe Garage: Betonsteinmauerwerk beidseits verputzt, d= ca. 34 cm gesamt, Bj. ca. 1969 Anbau Heiztechnik Osten: Ziegelmauerwerk, unverputzt, d= 36,5 cm, Bj. 2020 EG: Gaststube/Küche: Altmauerwerk geputzt, d= ca. 85 cm Nebenzimmer: Mauerwerk beidseits verputzt, d= ca. 34 cm gesamt, Bj. ca. 1969 Anbau Heiztechnik Osten: Ziegelmauerwerk, unverputzt, d= 36,5 cm, Bj. 2020 OG: mittiger Altbauteil: Altmauerwerk geputzt, d= ca. 70 cm Anbau Schiess-Stand: Ziegelmauerwerk unverputzt d= 36,5 cm, Bj. 2020 Anbau Osten: Ziegelmauerwerk, unverputzt, d= 36,5 cm, Bj. 2020
Innenwände	Altbaubereiche: analog Aussenwände Neubaubereiche: Mauerwerk unverputzt, d= 11,5–24 cm roh, Bj. 2020, Heizraum und Hackschnitzelraum innen verputzt
Geschossdecken	ü. KG: Garage: Stb.- Massivdecke mit Holzwolleleichtbauplatten ü. EG: Altbaubereich: Holzbalkendecken mit Fehlböden, tlw. auf Ziegelkreuzgewölben, Beläge aufgelöst Neubaubereiche: Stb. Massivdecken, roh
Geschosstreppen	Neubaubereiche: 2 Stb.- Massivtreppen, roh
Dachform / -konstruktion	Walmdach mit ca. 30 ° Dachneigung / Holz-Pfettendachstuhl provisorisch ausgesteift
Dachdeckung	Falzziegeldeckung auf Lattung, Unterdach, raue Holzschalung
Kamine/Kaminkopf	Heizkamin als Systemkamin gemauert – Altkamine tlw. abge- brochen / verblecht
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	Altbaubereiche mit Altputzen, stark abgewittert
Fensterelemente	tlw. Holz-2-Schiebenfenster, kittverglast, stark überaltert
Bodenbeläge	Altbaubereiche: Altbeläge, tlw. aufgelöst, Fliez mit Granitplatten- belag
Türen	Altbaubereiche: Alttüren, defekt, Haustüren überaltert
Tore	Garage: 2 Blechgaragen-Schwingtoren, gestrichen, überaltert
Heizung	geplante Hackschnitzelheizung, 5.000 l WW-Tank vorhanden
Elektro	Altbaubereiche: Altinstallation unbrauchbar und tlw. rückgebaut
Sanitär	Altbaubereich: Alt-WCs vorhanden = Baustellen - WC

2.2.2 Freilegungs- und Sicherungsmassnahmen

Die vorhandenen Altbaubereiche sind noch nicht umfassend für eine Kernsanierung geräumt. Die noch verwertbaren Bauteile sind noch nicht umfassend freigelegt und gesichert.

Zu den vor Ort erfassten notwendigen erkennbaren Massnahmen werden Vorbehaltsbeträge eingerechnet, deren Kostenansätze von durchgeführten Sanierungsmassnahmen abgeleitet werden. Genauere Kostenermittlungen können aus der einmaligen Besichtigung und ohne Bauteilöffnungen nicht durchgeführt werden.

Gasthof:

- Restlicher Ausbau der nicht mehr verwertbaren Einrichtungen und Bauteile, einschliesslich Entsorgung, Restabbruch im EG - Vorbehaltsbetrag: 40.000,- €
→ siehe Bilder 15 - 22
- Sichern der verwertbaren Bauteile, Ergänzung der statisch beanspruchten Bauteile z.B. fehlende Queraussteifung des neuen Dachstuhles, Traufauflager im Altbauteil sichern, etc. - Vorbehaltsbetrag: 20.000,- €
→ siehe Bilder 12 - 14

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Gasthof = 60.000 €

2.2.3 Besondere Bauteile

Als **B e s o n d e r e B a u t e i l e** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden nur im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Vor Ort wurden keine derartigen Bauteile festgestellt.

2.3 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Die Gesamtsumme der Zeitwerte wird im Sachwertverfahren eingerechnet. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Aussenanlagen mit den Vergleichspreisen, bzw. den Mieten berücksichtigt. Stark verwilderte Pflanzungen und Grünanlagen haben gar keinen oder einen geringen Zeitwert, da die anstehenden Rekultivierungsarbeiten gegengerechnet werden müssen.

Fl.Nr. 9 - Gemarkung Lixenried:

- Aufgang zum Gasthofeingang an Südseite im EG mit überalterter Feldfindlingsstützmauer befestigter Aufgangsweg, 3-seitige Stufenanlage, provisorische Geländer - geringer Zeitwert, da gesamte Anlage stark sanierungsbedürftig
→ siehe Bilder 1 - 4
- abgewinkelte Geländestützwand östlich der Garagenzufahrt im KG, Granitfindlingswand, sichtbare Höhe ca. 1,0 m - ca. 11 lfm
→ siehe Bilder 1 - 4
- befestigte Zufahrtsfläche von Bergstrasse zur Garage - ca. 17 m²
- aufgeschotterte und teilasphaltierte Wegflächen entlang Bergstrasse und Weg nördlich vom Gasthof
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit Strauch neben Eingangsaufgang, Laubbaum- und Nadelbaumbewuchs unterschiedlichen Alters im Nordosten, alle Bereiche stark verwildert ohne Zeitwertansatz, da Rekultivierungskosten höherliegend
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Kanalanschluss an städtisches Entsorgungsnetz
 - Anschluss an örtliches Trinkwassernetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Altanschluss

Zeitwert der Aussenanlagen Fl.Nr. 9 Gemarkung Lixenried - gesamt = **14.000 €**

Dies entspricht ca. 2,4 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.

2.4 Nutzungsperspektive

Das im Rohbau- und Umbauzustand vorhandene kompakte Gebäude ist durch An- und Aufbauten auf einem Altbaubestand mit künftiger Nutzung als Gasthof mit Schiess-Stand und drei Wohnungen konzipiert und teilweise hergestellt. Nach Fertigstellung des Gesamtgebäudes ist diese Nutzung denkbar.

Vom jetzigen Ausbauzustand ausgehend sind aber auch andere gewerbliche Nutzungen möglich. Die restliche, nicht überbaute grosse Grundstücksfläche ist positiv für alle möglichen künftigen Nutzungen zu werten.

3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 9 Gemarkung Lixenried

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung¹ geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis bzw. den Ergebnissen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

- die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit der Marktanpassung, und
- die besonderen objektspezifischen Merkmale der zu bewertenden Immobilie.

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Das Vergleichswertverfahren soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, mit einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde das Ertragswertverfahren eingeführt. Es gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge² sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

Verfahrenswahl:

Direkte Vergleichswert zum Boden- und dem Gebäudewert konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Zu dem grossen Innerortsgrundstück mit dem Gasthofrohbau kann ausschliesslich der Sachwert ermittelt werden. Der Ertragswert ist wegen der fehlenden künftigen Ertragsdaten nicht realistisch feststellbar.

Bei derartigen Gewerbeobjekten wird im Immobiliengeschehen oft das Residualwertverfahren (Restwertverfahren) zur Wertfindung herangezogen. Dies ist aber nur möglich, wenn eine genau definierte künftige Nutzung vorgegeben ist.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

² für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.



3.3 Bodenwert

Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwerte:

In der Richtwertliste des Landkreises Cham sind in der Stadtgemeinde von Furth im Wald mehrere Richtwertgebiete aufgeführt. Zum angegebenen Zeitraum sind in der zutreffenden Bewertungszone nachfolgender Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessungskosten nach BauGB und KAG, veröffentlicht.

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:

Gemeinde: **Stadt Furth im Wald**

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
1260037	Lixenried	Lixenried	45,00	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum der Jahre 2022/2023. Jüngere Richtwertlisten liegen noch nicht vor. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben.

Vergleichspreise:

Die Stadtverwaltung Furth im Wald teilte mit, dass in Lixenried und auch in vergleichbaren Kleinorten im Gemeindegebiet derzeit keine Vergleichspreise von unbebauten gemischt genutzten oder Gewerbegrundstücken aus eigenen Zu- oder Verkäufen bekannt sind.

Der Bodenrichtwert stellt nur einen durchschnittlichen Lagewert in dem grossen Richtwert darstellt. Der Bodenrichtwert muss in Bezug auf den Wertermittlungstichtag, die Lage des Bewertungsgrundstückes im Richtwertgebiet, die Grundstücksgrösse, die bauliche Nutzung und den vorhandenen Grundstücksbelastungen angepasst werden.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurden, nach einer Vorauswahl, 4 Verkaufspreise aus 2021 bis 2023 für unbebaute gemischt genutzte Grundstücke aus dem Richtwertgebiet mit einem angepassten Mittelwert von 39,00 €/m² ermittelt. Aus beiden Wertaussagen, angepasster Bodenrichtwert und Mittelwert aus aktuellen Verkaufsfällen, kann ein Grundwert zur Ableitung des Bodenpreises ermittelt werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert (BRW) mit Erschliessung	=	45,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 20.02.2025	5% =	2,25 €/m ²
• Lageanpassung im Ort - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksgrösse: grossflächiges Grundstück mit geringflächig anteiliger Bebauung	-3% =	-1,35 €/m ²
• Grundstücksnutzung - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung (siehe Ziff.3.8)	0% =	0,00 €/m ²

angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung = 48,60 €/m²

• Mittelwert aus 4 Kauffällen von unbebauten Wohn-/gemischt genutzten Grundstücken aus dem Richtwertgebiet aus den Jahren 2021 und 2023 - angeglichen, einschl. Erschliessung	=	39,00 €/m ²
---	---	------------------------

• daraus abgeleiteter Grundwert (Mittelwert) einschl. Erschliessung = **43,80 €/m²**



Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Aufgrund der unüblich grossen Grundstücksgrösse, den verschiedenen Nutzungsbereichen und den vorhandenen Belastungen müssen nachfolgende beschriebene Grundstücksteile wertbezogen getrennt untersucht und bewertet werden:

- die bebaute Grundstücksteil im Westen mit den anteiligen Park- und Wegeflächen,
- der unbebaute östliche Grundstücksteil, und
- der nördliche Randbereich des Grundstückes mit dem kartierten Bodendenkmal.

Bodenpreis bebaute Grundstücksteilfläche in MD-Gebiet:

Bei der Bodenpreisfindung diese Grundstücksteiles sind lagespezifischen Merkmale zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Nutzung, hier: hoher Böschungsanteil entlang der Bergstrasse : bis - 10%
- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz für die bebaute Fläche von:

Bodenpreis bebaute Grundstücksfläche - MD- Gebiet:

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	43,80 €/m ²
• Abschlag wegen grossem Böschungsanteil entlang Bergstrasse	2% = -	0,88 €/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	3% = -	1,31 €/m ²
<hr/>		
Bodenpreis bebaute Grundstücksfläche	=	41,61 €/m ²
	gerundet	= <u>41,60 €/m²</u>

Bodenpreis unbebaute Grundstücksteilfläche in MD-Gebiet:

Die vorhandenen Grundstücksmerkmale sind analog der bebauten Grundstücksteilfläche zu berücksichtigen.

- Nutzung, hier: hoher Böschungsanteil entlang der Bergstrasse : bis - 10%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz für die unbebaute Fläche von:

Bodenpreis unbebaute Grundstücksfläche - MD- Gebiet:

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	43,80 €/m ²
• Abschlag wegen mässiger Hanglage	2% = -	0,88 €/m ²
<hr/>		
Bodenpreis unbebaute Grundstücksfläche	=	42,92 €/m ²
	gerundet	= <u>42,90 €/m²</u>

Bodenpreis Randfläche – Bodendenkmalfläche in MD-Gebiet:

Für diesen Grundstücksteil sind die anteiligen anrechenbaren Erschliessungsbeiträge auszurechnen.

Die vorhandenen Grundstücksmerkmale sind analog den übrigen Grundstücksteilflächen zu berücksichtigen.

- Nutzung, hier: Einschränkung durch kartiertes Bodendenkmal : bis - 50%



Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz für die Randfläche von:

Bodenpreis Randfläche - Bodendenkmalfläche - MD- Gebiet:

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	43,80 €/m ²
• abzgl. entrichtete Erschliessungskosten für Kanal und Wasser	= -	2,51 €/m ²
• Abschlag wegen stark eingeschränkter Nutzung wegen Bodendenkmal	30% = -	13,14 €/m ²
<hr/>		
Bodenpreis Randfläche - Bodendenkmalfläche	=	28,15 €/m ²
gerundet	=	<u>28,20 €/m²</u>

Aus den 3 Preisansätzen ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 9 - Gemarkung Lixenried:

Bebaute Fläche - MD - Gebiet	1.900 m ² x	41,60 €/m ²	=	79.040 €
unbebaute Fläche - MD - Gebiet	1.100 m ² x	42,90 €/m ²	=	47.190 €
Randfläche - Bodendenkmalfläche	537 m ² x	28,20 €/m ²	=	15.143 €
gesamt	3.537 m ²		=	141.373 €
		gerundet	=	<u>141.400 €</u>

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Der Gebäudesachwert des Gesamtgebäudes -Autohaus- auf dem Bewertungsgrundstück wird nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV mit seinen Anlagen zu

- Gebäudetyp
- Bauwerks – Bauteilen mit Feststellung der Standardstufe und den Wägungsanteilen
- Kostenkennwerten zu dem Gebäudetyp

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück können keine direkt vergleichbaren Gebäudetypen festgestellt werden. In Anlehnung kann folgender Gebäudetyp angenommen werden:

- Gasthof: vgl. **Typ 7.1** – Gemeindezentren

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2010 werden die Grundflächen in Anlehnung an die DIN 277-1; 2005-02 unterschieden nach

- a.) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b.) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

Baupreisindex – BPI:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI November 2024: **188,3 Gewerbliche Betriebsgebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Gesamtnutzungsdauer von Gemeindezentren – Immobiliengeschehen : 60 Jahre
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs.5 Satz 1)
für Gemeindezentren : 40 Jahre

Aufgrund der vorhandenen Grundbausubstanz aus Altbauteilen und an- und aufgebauten Neubauteilen ist eine eindeutig zuordenbare Nutzungsdauer festzustellen. Es wird deshalb auf die typisierten Zeitspannen zurückgegriffen. Diese Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer bezieht sich aber nur auf die noch verwertbaren Bauteile am Gesamtbauwerk.

- Gasthof - verwertbare Bauteile : GND = 40 Jahre / RND = **35 Jahre**



Verwertbare Bauteile:

Aufgrund des unfertigen Zustandes des Gasthofgebäudes können nur die verwertbaren Bauteile zur Sachwertermittlung herangezogen werden. Der Anteil der vorhandenen und zum Wiederaufbau verwendbaren Bauteile werden in Anlehnung an die Ermittlung bei Wohnanwesen nach den Feststellungen vor Ort ermittelt. Die Berechnung ist in Anlage 9 dargestellt.

Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear (=Alter / GND) einzurechnen.

Sachwert Gasthof:

Grunddaten Sachwert Gasthof:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1
Ortsbesichtigung	:	20.02.2025 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	20.02.2025
Tatsächliches Baujahr/Umbau	:	? / Umbau + Anbau ab 2021
Restnutzungsdauer RND	:	35 Jahre - nur verwertbare Bauteile
Ausstattungsstandard	:	ca. 60% Altbausubstanz
Gesamtnutzungsdauer GND	:	40 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	4 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	5 Jahre - nur verwertbare Bauteile
Vollgeschosse	:	2
Dachgeschoss / Speicher	:	Dachraum noch nicht ausgebaut
Keller	:	Garage+Gewölbekeller + Heiztechnik
Ausführung und Bauart	:	Massivbauten, Holzbalken- u. Massivdecken, neuer Holz-Walmdachstuhl, Ziegeldeckung
Grundrissgestaltung	:	KG + EG: wie Bestand / OG: nicht ausgebaut
Gebäudeunterhalt	:	wegen unfertigem Ausbau nicht relevant
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 7	:	1.033,9 m ²
Gebäudetyp NHK 2010	:	kein Gebäudetyp in NHK gelistet - in Anlehnung an Typ 7.1 - Gemeindezentren
Standardstufen	:	3
Normalherstellungskosten 2010	:	1.130 €/m ² - Kostenkennwert ¹
Baupreisindex BPI	:	188,3 (Nov. 2024 - Gewerbl. Betriebsgebäude 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	1,0 nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021
verwertbare Bauteile - Anl. 9	:	31%
Alterwertminderung AWM	:	13% linear

¹ NHK 2021 - Durchschnittliche Herstellungskosten 2021 - Vergleich mit BKI Baukosten Gebäude 2012 für Gemeindezentren - unterer Wert aus Spanne von 1.120,- bis 1.760,- €/m² BGF



Berechnung nicht dargestellt !

Gebäude Sachwert Gasthof gerundet = 596.700 €

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 9 - Gemarkung Lixenried:

Gasthof	=	596.700 €
Wert der baulichen Anlagen	=	596.700 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.3 =	14.000 €
Zwischensumme	=	610.700 €
Bodenwert Fl.Nr.9 - Gemarkung Lixenried	siehe Ziff. 3.2 =	141.400 €
Vorläufiger Sachwert	=	<u>752.100 €</u>

Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind.

Zur Immobilienart -Gasthöfe-, bzw. den verglichenen -Gemeindezentren- liegen keine Marktanpassungsfaktoren vor.

Die Marktgängigkeit der Immobilie ist deshalb bei den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Dazu zählen üblicherweise Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände, aber auch die Zeitwerte von besonderen Bauteilen. Eine wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Erhaltungszustände, zu erwartende erheblich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichende Erträge, etc. können ebenfalls besondere objektspezifische Merkmale darstellen.

Die Marktkaufpreisz- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet. Damit wird auch die Marktgängigkeit der Immobilie beurteilt.



Beim Bewertungsobjekt sind daher folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet	=	752.100 €
<hr/>		
abzüglich		
• Freilegungs- und Sicherungsmassnahmen	siehe Ziff. 2.2.2 = -	60.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.3 =	0 €
	Zwischensumme =	692.100 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- schwer gängige Gesamtimmobilie - geringe Anzahl an Marktteilnehmern (-)		
- grosses Innerortsgrundstück mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten (+)		
- Nutzungseinschränkung wegen hohem Anteil an Altbausubstanz (-)		
- Nutzungsdefizit wegen geringer Vorfläche zur Ortsstrasse (-)		
- Mängel- Kostenrisiko wegen hohem Anteil an Altbausubstanz (-)		
daraus abgeleiteter Abschlag:	692.100 € x 30%	= - 207.630 €
		= 484.470 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	<u>484.000 €</u>

Beim Bewertungsobjekt überwiegen sehr deutlich die negativen Merkmale die positiven Ansätze und ergeben einen hohen Abschlag von 30%. Dies ist insbesondere mit der geringen Marktakzeptanz und der anzunehmenden geringen Anzahl an Kaufinteressenten begründet.



3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend aufgeführten, unbelasteten Grundstückes für den 20.02.2025 mit

Fl.Nr. 9 - Gemarkung Lixenried:	
Lixenried - Bergstrasse 41 / 93437 Furth im Wald	= 484.000 €
i.W.: vierhundertvierundachtzig Tausend EURO	
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:	
	Bodenwert = 141.400 €
	Gebäudewert = 342.600 €
	gesamt = 484.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	0 €

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 09.05.2025

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen (hier: Anordnung Zwangsversteigerung, Grundschulden, Zwangssicherungshypothekeneinträge) wurden auftragsgemäß nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zu den Verkehrswerten sind daher in den o.a. Werten nicht enthalten.

Rundungen:

Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV - unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

Umsatzsteuer:

In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

Untersuchungen:

Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen aus vorgenannten Kriterien sind im Verkehrswert deshalb nicht berücksichtigt.

Urheberrecht:

Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck **–Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren–** und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3.8 Grundbuchrechtliche Belastungen:

Auftragsgemäß sind neben der Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes auch die möglichen Werteeinflüsse aus Belastungen, die im Grundbuch, Abt. II eingetragen sind, zu untersuchen und getrennt darzustellen.

Zu den bestehenden Eintragungen konnte anhand der Grundakten folgendes festgestellt werden:

Abt. II Nr. 1: Verbot zum Betreiben einer Brauerei

In der Urkunde URNr. 497/1919 des Notariates Cham vom 03.05.1919 wurde durch Erwerb des Brauereigrundstückes in Lixenried im Jahr 1918 (Bewertungsgrundstück) das Verbot zum Betreiben einer Brauerei als dingliches Recht vereinbart. Dies war und ist in der Branche nachwievor eine übliche Praxis.

Ein Werteeinfluss auf das Bewertungsgrundstück kann derzeit nicht festgestellt werden, da neue Brauereien seit längerer Zeit nur sehr selten errichtet werden und das Grundstück dazu eher wenig geeignet ist.

—> **eingeschätzter Werteeinfluss: 0 €**

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind dem Grundstück zugeordnet:

- ein ganzer Nutzanteil an noch unverteilten Gemeindebesitzungen,
- eine Bräugerechtsame, und
- eine Tafern- und Krämergerechtsame

Diese Altrechte sind nicht mehr vollständig nachvollziehbar und teilweise standesrechtlich bezogene Duldungen.

Werteeinflüsse hieraus sind, ohne rechtlich Beurteilung, nicht ableitbar.

Anmerkung: Die o.a. Beurteilungen des Gutachtenverfassers zum jeweiligen Einfluss der Grundbucheinträge auf den ermittelten Verkehrswert stellt nur eine Beurteilung, wie sie in der Immobilienwirtschaft üblich ist, dar. Sie ist keine rechtliche Wertung.



Anlage 1

Auszug Strassenkarte
o. M.



© bayernviewer

Ortsplan Lixenried
o. M.



© bayernviewer

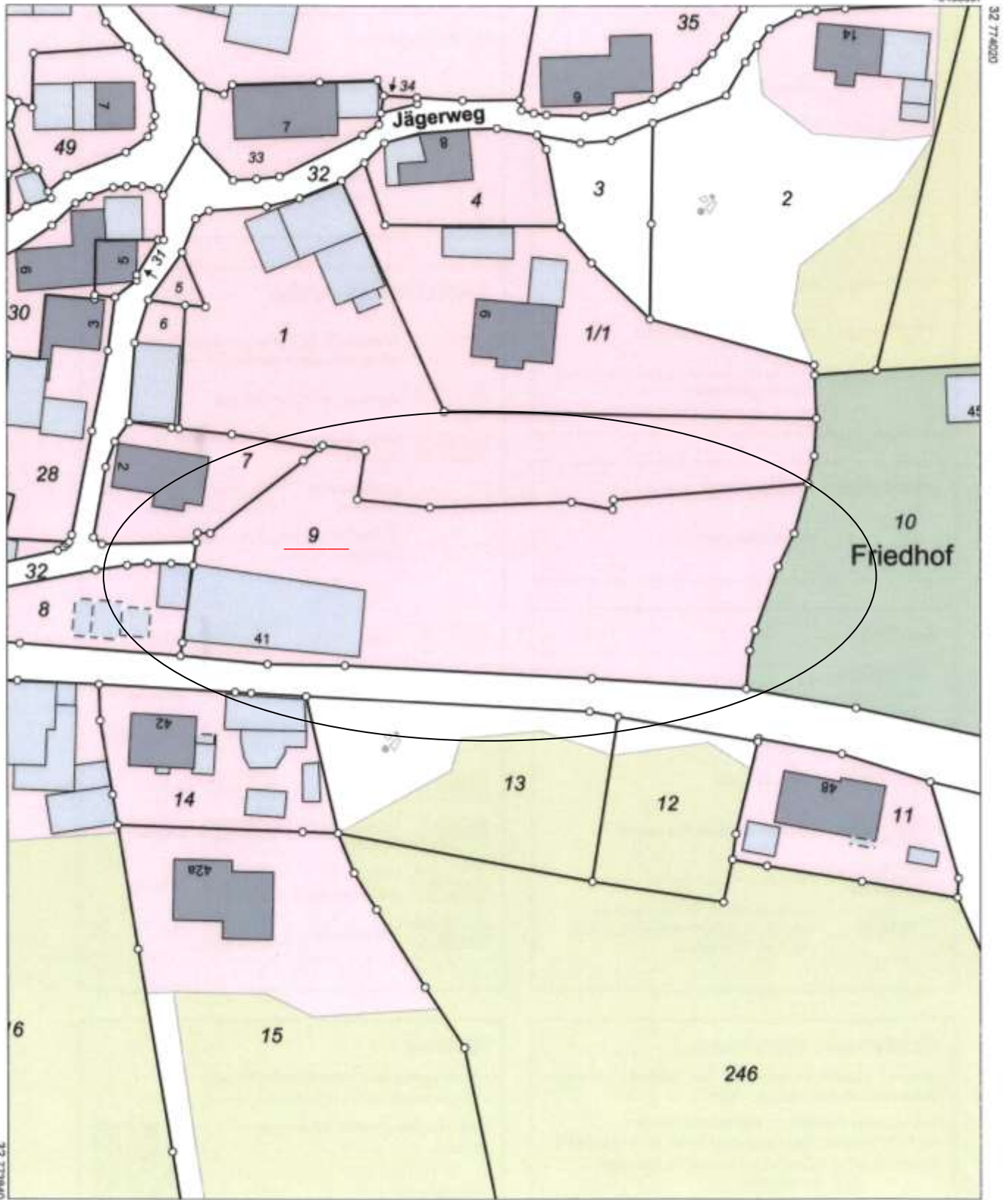


Anlage 2
Lageplan M ≈1:1000

Erstellt am 23.01.2025

Flurstück: 9
Gemarkung: Lixenried

Gemeinde: Furth im Wald
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz



5468477

Maßstab 1:1000



Meter




Anlage 3

Luftbild
o. M.



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

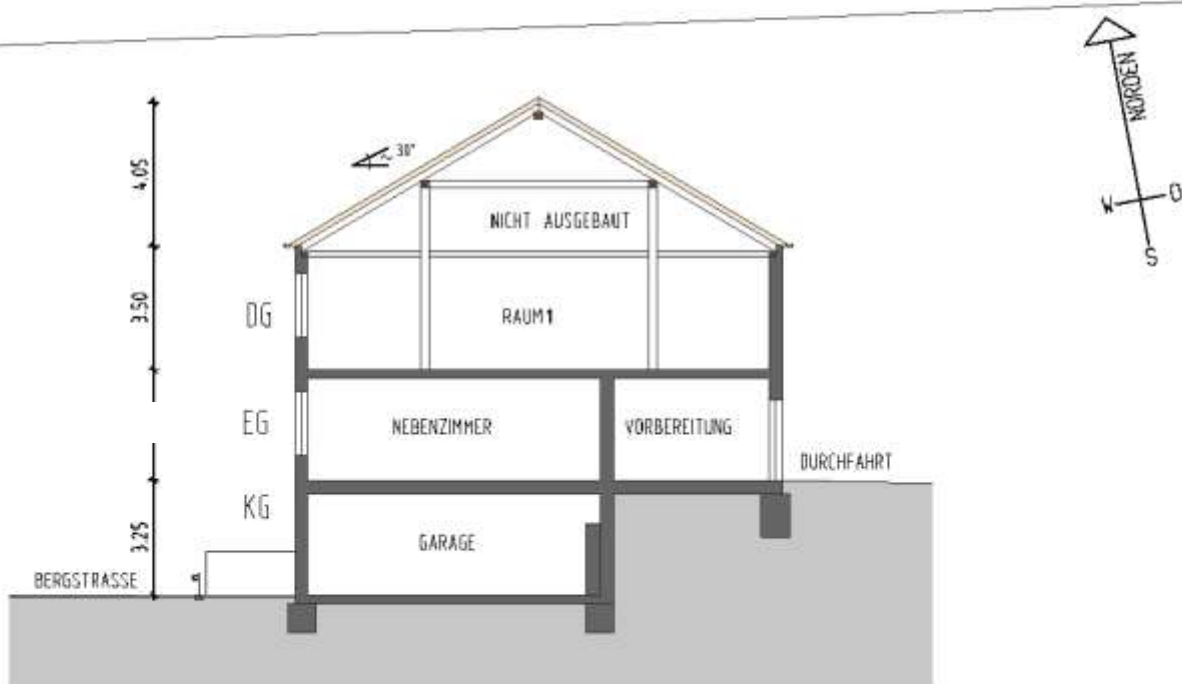
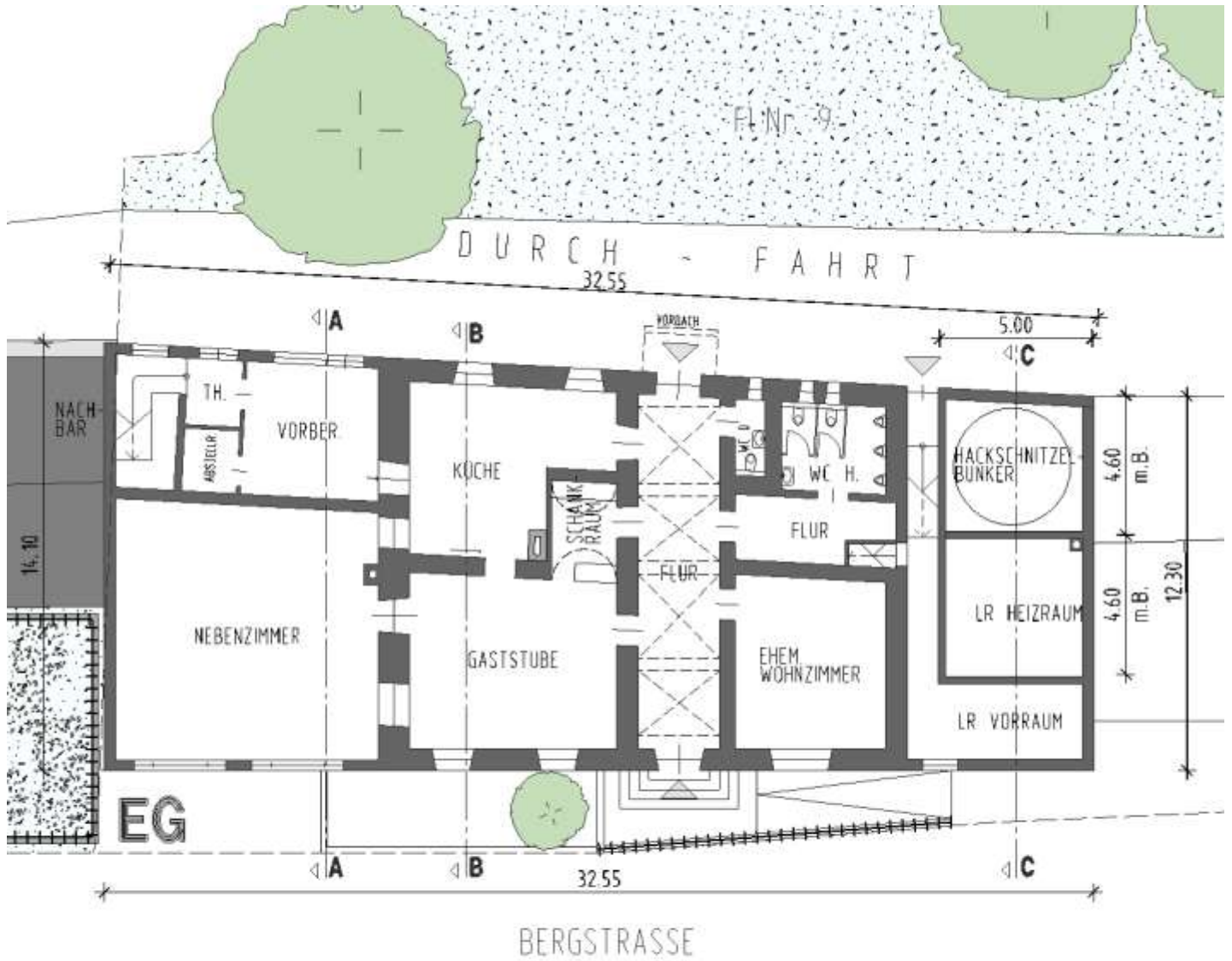


Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 22.01.2025 19:19
<https://v.bayern.de/igTyND>



Anlage 4

Übersicht Grundriss EG + Schnitt
o. M.

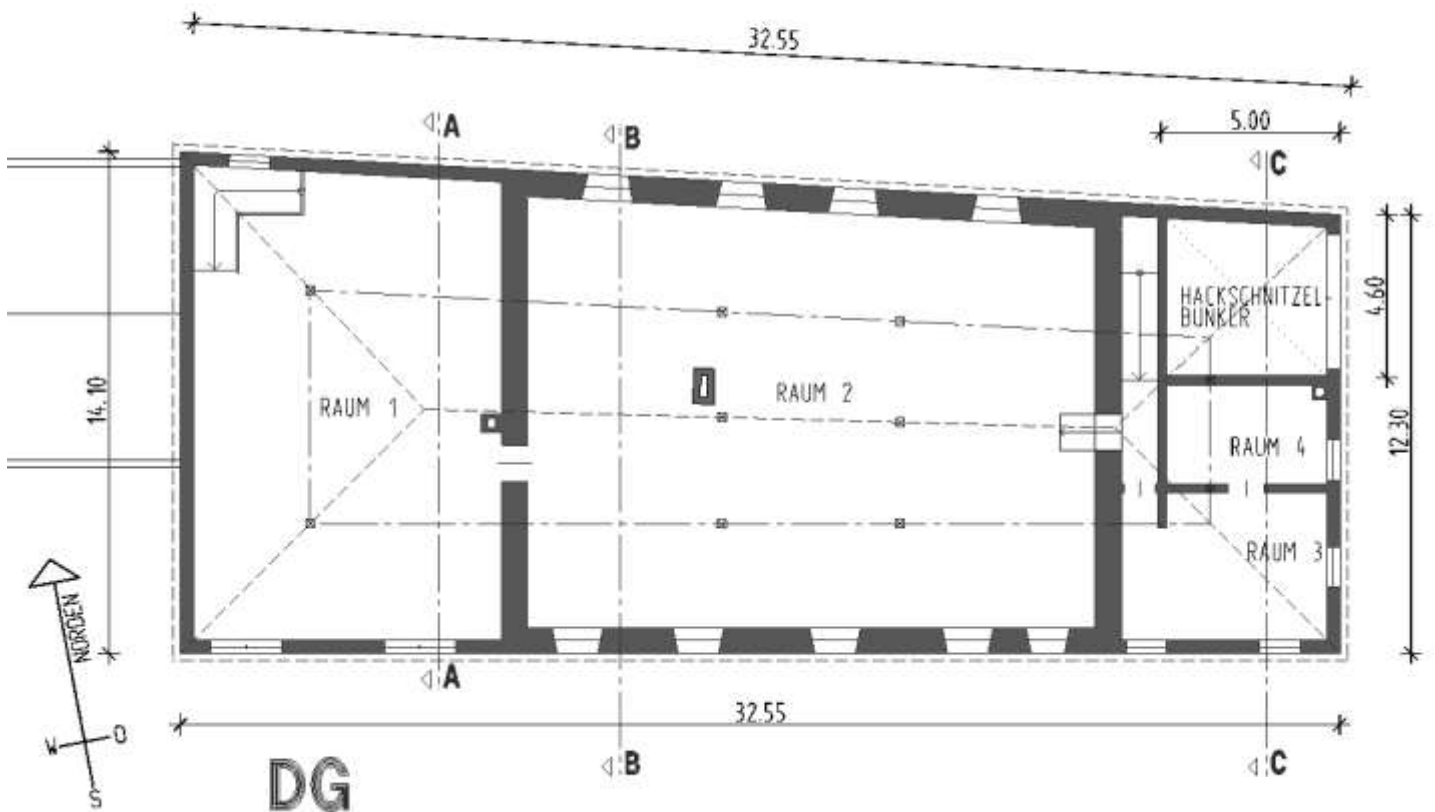
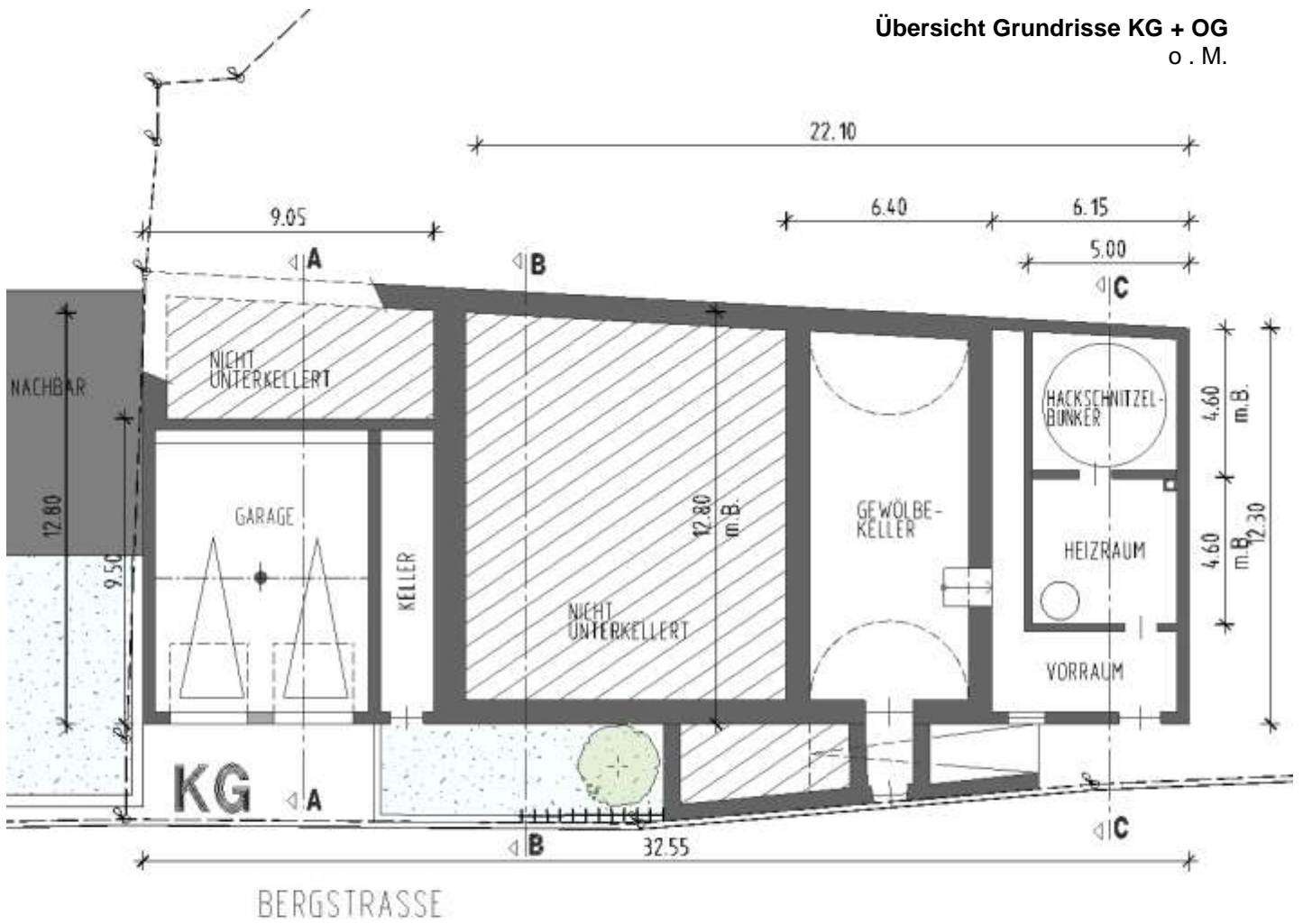


SCHNITT A-A

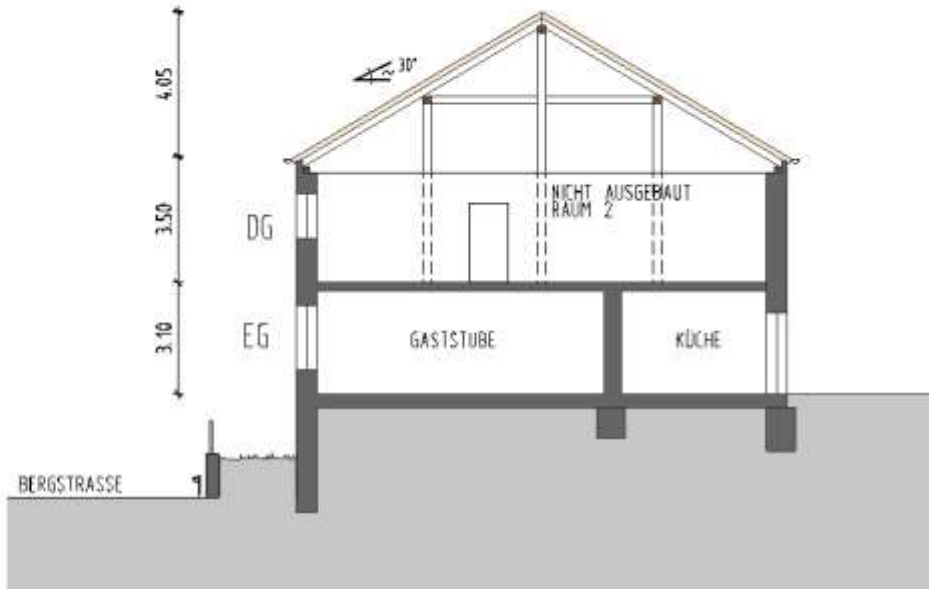


Anlage 5

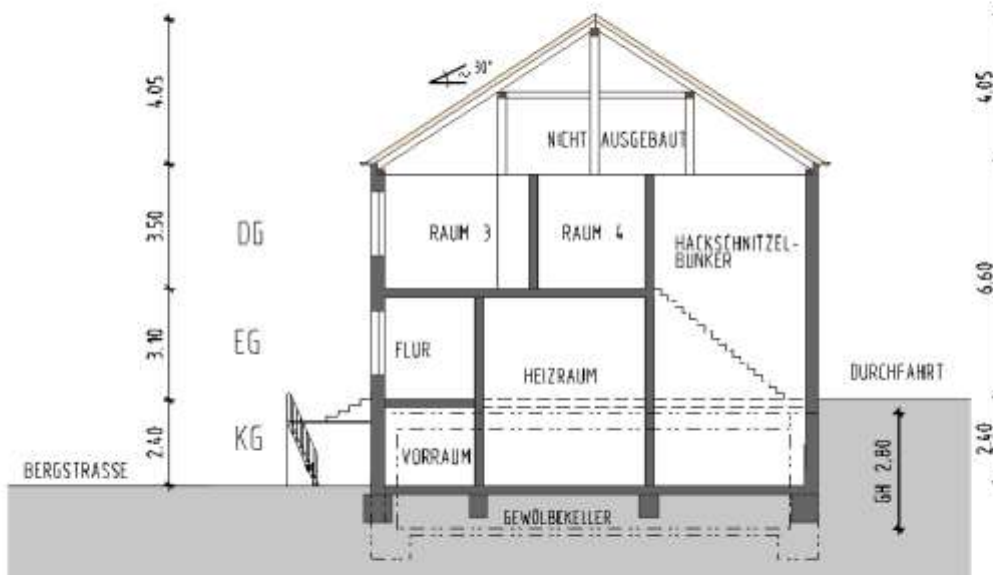
Übersicht Grundrisse KG + OG
o. M.



Anlage 6
Übersicht Schnitte
o. M.



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



Anlage 7

Fl.Nr. 808: Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte - BRI
gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Berechnung nicht dargestellt !



Anlage 8

Ermittlung der geplanten Nutz- und Wohnflächen

Berechnung nicht dargestellt !



Anlage 9

Ermittlung der verwertbaren Bauteile

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel



Bild 1:
Ansicht Gasthof
von Osten



Bild 2:
Ansicht Südseite
Gasthof von
Südosten



Bild 3:
Ansicht Gasthof
von Südwesten

Bildtafel

Bild 4:
Ansicht Gasthof
von Südosten



Bild 5:
Ansicht Gasthof
von Nordosten



Bild 6:
Ansicht Durchfahrt
nördlich Gasthof
von Osten



Bildtafel

Bild 7:
Ansicht Gasthof
von Nordwesten



Bild 8:
Ansicht Durchfahrt
nördlich Gasthof
von Westen



Bild 9:
Ansicht östlicher
Grundstückteil
-Parken- von Westen



Bildtafel

Bild 10:
Ansicht östlicher
Grundstücksteil
-Parken- von Osten



Bild 11:
Ansicht östlicher
Grundstücksteil
-Durchfahrt- von
Osten



Bild 12:
OG: Bereich
Wohnungen



Bildtafel

Bild 13:
OG: Bereich
Wohnungen



Bild 14:
OG: Bereich
Schuess-Stand



Bild 15:
EG: Gastzimmer



Bildtafel

Bild 16:
EG: Gastzimmer /
Schänke



Bild 17:
EG: Nebenzimmer



Bild 18:
EG: Küche



Bildtafel

Bild 19:
EG: Lebensmittel-
lager



Bild 20:
EG: Fletz



Bild 21:
EG: ehem. Wohn-
zimmer



Bildtafel



Bild 22:
EG: WC - Herren



Bild 23:
EG: Vorraum
Heizraum



Bildtafel



Bild 24
KG: Garagen