GERHARD SCHUSTEK
Dipl. Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Amberg

Südtiroler Str. 20
92224 Amberg
E-Mail: gerhard@schustek-am.de
Telefon (09621) 87 333 od. 789072
Fax (09621) 789073
Mobil: (0171) 2650416

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Amberg-Sulzbach

Amtsgericht Amberg
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

K u r z g u t a c h t e n

Aktenzeichen des Gerichts:	**Amtsgericht Amberg** **2 K 4/24**
Objekt:	**Grundstück, bebaut mit einem Gaststätten- und Hotelgebäude**
Objektadresse:	**Schönseer Straße 16** **92539 Schönsee, Stadtteil Gaisthal**
Wertermittlungsstichtag:	**21.06.2024**
Verkehrswert:	**445.000,--**

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Amberg. Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen. Die Veröffentlichung der Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Gaststätten- und Hotelgebäude
Objektadresse:	Schönseer Straße 16 92539 Schönsee
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gaisthal,
Katasterangaben:	Gemarkung Gaisthal, Flurstück 23/2 Grundstücksfläche 2.918 m²,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Rückauflassungsvormerkung - Photovoltaikanlagenrecht - Reallast (Gebäudeunterhaltungsverpflichtung) - Vormerkung zur Sicherung auf Eintragung eines Photovoltaikanlagenrechts - Vormerkung zur Sicherung einer Reallast
Wertermittlungsstichtag:	21.06.2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Schönsee (ca. 2.350 Einwohner); Stadtteil Gaisthal (ca. 300 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Am Rand des Stadtgebiets von Schönsee und am Rand des Orts-zentrums von Gaisthal gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Schönsee beträgt ca. 6 km.
Straßenart:	klassifizierte Straße (Staatsstraße St 2159); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr,
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphaltbeton; Parkplätze für eine Gaststätten- und Hotelbetrieb nicht ausreichend vorhanden
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend;

2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Denkmalschutz:	Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt k**eine Eintragung als Bodendenkmal** in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.
Bauplanungsrecht:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück befindet sich in einem Naturpark.
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Auskunft der Stadt Schönsee beitragsfrei.

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Gaststättengebäude mit verschiedenen Anbauten und einem mittels Zwischenbau daran angebundenem Hotelgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stellplätze.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gaststättengebäude mit Eingangsanbau und Wintergarten

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gaststättengebäude mit Eingangsanbau und angebautem Wintergarten; zweigeschossig; nur geringfügig unterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausbaufähig; mit einem Zwischenbau an das Hotelgebäude angebaut
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr des Gaststättengebäudes ist nicht bekannt. - 1979 Einbau von Nasszellen und Ausbau des Obergeschosses über dem bestehenden Nebenraum im EG; - 1979 Ausbau des Dachgeschosses; - 1988 mittels Zwischenbau an das Pensionsgebäude angebunden - 1992 Neubau des Eingangsbereiches (Foyer); - 1994 Anbau Wintergarten
Modernisierung:	Seit Errichtung der Anbauten und des angebauten Pensionsgebäudes wurden augenscheinlich keine Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Ausgehend von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für derart genutzte Gebäude wird in sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren als angemessen angesetzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	glatt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Teilunterkellerung:</u>
Ein Kellerraum

<u>Erdgeschoss:</u>
Eingangsbereich mit Foyer und Rezeption (Anbau), Gastzimmer, Speisesaal, Küche, Spülküche, zwei Kühlräume, Büro, Flur, Damen- und Herren-WC, Lagerraum und Heizung.
Angebauter Wintergarten, über Speisesaal erreichbar.

Obergeschoss:
13 Fremdenzimmer mit Garderobe und Dusche/WC (Einzel- und Doppelzimmer), davon vier Räume zum Wertermittlungsstichtag als Lager genutzt, Flur und Durchgang zum Hotelgebäude (über Zwischenbau)

Dachgeschoss:
Zwei Wohneinheiten.
Große Wohnung, bestehend aus Flur, Gästezimmer, Bad, Ankleide- und Schlafzimmer, Essdiele mit Küche, Wohnzimmer und Dachbalkon (allseitig geschlossen).
Wohnfläche ca. 142 m²

Kleine Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer, zwei Zimmern, kleine Küche, Dusche und WC.
Wohnfläche ca. 60 m²

3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton oder Mauerwerk
Teilunterkellerung:	Außenwände: vermutlich Bruchstein oder Mischmauerwerk Innenwände: vermutlich Bruchstein oder Mischmauerwerk Bodenbeläge: Betonboden Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich Fenster: Metall, 1-fach verglast, mit Mausgitter Türen: eine Holzbrettertüre
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, vermutlich Ziegelsteine
Innenwände:	Mauerwerk, vermutlich Ziegel oder Kalksandsteine
Geschossdecken:	Stahlbeton, über Dachgeschoss Holzbalkendecke (gemäß Bauunterlagen)
Treppen:	Kellertreppe: Beton mit ohne Belag, Handlauf Metall

	Geschosstreppe EG – OG: Beton mit Kunststeinbelag; Geländer und Handlauf Holz Geschosstreppe OG – DG: eingestemmte Holztreppe mit Stufen aus Holz; Geländer und Handlauf Holz Treppe zum Dachraum: Einschubtreppe Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz (zweiflügelig) mit Glaseinsatz, Hauseingang normal
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); mit Dämmung in den Dachschrägen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachraum: zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Bodenbelag Holzbretter bzw. keiner Dachflächen gedämmt Kamin über Dach: verkupfert

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahl- bzw. Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Gusseisen oder Kunststoff; Rückstauschutz nicht vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein oder mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss, Satelitenschüssel

Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung (ausschl. für Gaststättengebäude), mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr nicht bekannt, vermutlich 1995; Brenner 41,5 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1995; Abgasverlustwert: nicht bekannt; Stahlradiatoren mit Thermostatventilen; Stahltank (kellergeschweißt) im Gebäude, Tankgröße ca. 6.800 Liter, Baujahr 1977
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind nicht ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Gaststättenräume im Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit **Erdgeschoss**
- Pensionszimmer im Obergeschoss zur Beschreibungseinheit **Obergeschoss**
- Wohnungen im Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit **Dachgeschoss**

3.1.5.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Betonboden (Lagerraum, Heizung, Kühlraum Bier), Teppichboden (Büro), ansonsten alle Räume mit Fliesen- oder Kunststeinbelag
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz oder Rauputz mit Binderfarbenanstrich, Toiletten, Lagerraum, Küche und Spülküche mit Fliesen, ca. 1,80 m hoch, Büro mit Teppichboden
Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich, teilweise Profilholzbretter oder Kunststoffpaneelen
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung (2-fach); einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Metall große Fensterelemente im Wintergarten, im Eingangsanbau mit Holzsprossen
Türen:	<u>Zimmertüren</u>: bessere, glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Naturholzfurnier; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen. zwei isolierte Metalltüren zu den Kühlräumen

sanitäre Installation:	Herren-WC: 1 WC, 1 Handwaschbecken, 3 Urinale, 1 Schamwand; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster Damen-WC: 2 WCs, 1 Handwaschbecken, Trennwände; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	Tresen mit verschieden Kühlschränken und Zapfanlage
Küchenausstattung:	Gastronomieküche mit verschiedenen Geräten, zwei Gasherden, Fritteusen, verschiedenen Unter- und Hängeschränken sowie großen Dunstabzug mit Fettfilter. Sämtliche Geräte und Einrichtungen in Edelstahl.
Bauschäden und Baumängel:	Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Böden, Wände und Decken zum Teil abgewohnt; - Boden im Lagerraum schadhaft; - eine Wand in der Heizung nicht verputzt;
Grundrissgestaltung:	Für Gaststättenbetrieb zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.1.5.3 Obergeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden in allen Räumen und im vorderen Flur; Fliesenbelag in den Nassräumen und im hinteren Flur. Balkon mit Spaltplattenbelag.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich; Fliesen, raumhoch, in den Nassräumen
Deckenbekleidungen:	Profilholzverkleidungen; in den Nassräumen zum Teil auch Styroporplatten

Fenster:	wie Fenster Erdgeschoss
Türen:	Zimmertüren: wie Türen Erdgeschoss
sanitäre Installation:	Dusche / WC: Die Nassräume in den Fremdenzimmern sind gleich ausgestattet. 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung oder Vorhang, 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine Küchen vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - zum Teil erhebliche Risse in den Wandflächen; - Fenster außen zum Teil extrem abgewittert;
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch. Die Raumgrößen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein Urlaubshotel.
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.1.5.4 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, Laminat, Stabparkett oder Fliesen; Fliesen in den Nassräumen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz oder Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, raumhoch, in den Nassräumen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Paneeldecken, teilweise zwischen Holzbalken
Fenster:	Fenster überwiegend wie Erdgeschoss; zusätzlich Dachflächenfenster
Türen:	Zimmertüren: wie Erdgeschoss; zusätzlich Schiebetüre zum Dachbalkon
sanitäre Installation:	**kleine Wohnung:** 1 WC, 1 Dusche mit Abtrennung (räumlich getrennt) überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung

	große Wohnung: Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster Gäste-WC: 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	Einbauschrank im Ankleidezimmer
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität in der großen Wohnung; aufgrund Alters **ohne Wertansatz**
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - beide Wohneinheiten zum Teil stark abgewohnt; - teilweise schadhafte Wandabschlüsse; - teilweise fehlende Wand- und Deckenbekleidungen; - Paneeldecke im Ankleidezimmer hängt extrem durch; - Fenster außen zum Teil stark abgewittert
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsanbau, Wintergarten; Balkon, Dachaufbauten, Schneefanggitter
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	überwiegend gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - zum Teil erhebliche Putzschäden und aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich; - Holzteile überwiegend stark abgewittert; - erhebliche Putzschäden und aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerräumen; - stark versotteter Kamin
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und in Teilbereichen, vor allem in den Wohnungen, allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.2 Pensionsgebäude (Alt- und Anbau) mit Zwischenbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Pensions- bzw. Hotelgebäudegebäude **Zwischenbau:** zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut (Gaststättengebäude und Altbau) **Pensionsgebäude Altbau:** zweigeschossig; teilunterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut (Zwischenbau und Anbau Pensionsgebäude) **Pensionsgebäude Anbau:** eingeschossig; unterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut (Altbau Pensionsgebäude und teilweise Zwischenbau)
Baujahr:	Zwischenbau und Altbau Pensionsgebäude1988 (gemäß Bauakte); Ergänzung Zwischenbau und Anbau Pensionsgebäude 1993 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Augenscheinlich wurden keine Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zu den Gebäuden ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten für das Pensionsgebäude auf dem Grundstück eingeschränkt möglich.
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen. (wie Gaststättengebäude)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Bereich Altbau (Teilunterkellerung):
Waschkeller mit Heizung und Schwimmbadtechnik

Bereich Anbau:
Flur, zwei Fremdenzimmer, zwei Kellerräume (davon einer im Zwischenbau), Treppenhaus, WC Damen und WC Herren

Erdgeschoss:
Bereich Altbau:
Wellnessbereich mit Schwimmbad, Duschen, Umkleiden, WCs, Sauna und Fitnessraum,
Im Zwischenbau Diele und Kaminzimmer

Bereich Anbau:
Flur, vier Fremdenzimmer (jeweils mit Garderobe und Dusche/WC) und Billardraum.
Im Zwischenbau Eingangsdiele

Obergeschoss:
Bereich Altbau:
Flur, sieben Fremdenzimmer (jeweils mit Garderobe und Dusche/WC);
im Zwischenbau Lagerraum für Wäsche.
Dachgeschoss:
Bereich Altbau:
Flur, sieben Fremdenzimmer (jeweils mit Garderobe und Dusche/WC)

Bereich Anbau:
Flur, fünf Fremdenzimmer (jeweils mit Garderobe und Dusche/WC)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauten
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton (gemäß Bauunterlagen)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk (gemäß Bauunterlagen)
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalkendecke über den Dachgeschossen; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht ausreichend vorhanden
Treppen:	Kelleraußentreppe: keine vorhanden

	Geschosstreppen: Stahlbeton mit Fliesenbelag; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer Treppe zum Dachraum: Einschubtreppe Holz
Hauseingang(sbereich):	straßenseitig Eingangstür aus Holz, hofseitig zweiflügelige Eingangstüre aus Holz mit Glaseinsatz und Oberlichte; Eingangsbereiche normal
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); mit Dämmung in den Dachschrägen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachraum: zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); keine Bodenbeläge vorhanden; Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahl- bzw. Kupferohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff
Elektroinstallation:	durchschnittliche, in Teilbereichen reichliche Ausstattung; Elektroinstallation im Kellerbereich Altbau auf Putz; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1989; Brenner ca. 40 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1997; Thermostat-Regelung;

	Stahlradiatoren, tlw. mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße. 5 x 2.000 Liter, Baujahr ca. 1989
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wellnessbereich im Erdgeschoss Altbau zur Beschreibungseinheit **Wellnessbereich**
- Pensionsräume in allen Bereichen zur Beschreibungseinheit **Unterkunftsbereich**

3.2.5.2 Wellnessbereich

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, ca. 1,60 m hoch, darüber Anstrich, in den Sanitärbereichen; Fliesen, raumhoch, in den Duschbereichen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich; Profilholzdecke im Schwimmbad
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung (2-fach); Terrassentüren im Schwimmbad; einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	Innentüren: bessere, glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Naturholzfurnier; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	Herren-WC: 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Urinal, 1 Trennwand; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster Damen-WC: 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Trennwand; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	Schwimmbecken, Sauna, Duschen, Kachelofen,
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:

	- Wände und Decken teilweise abgewohnt; - Schwimmbad schon seit längerem außer Betrieb
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.2.5.3 Unterkunftsbereich

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, Fliesen in den Nassbereichen; Holzdielen auf den Balkonen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Raufaseranstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich; Fliesen, raumhoch, in den Nassbereichen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich oder Raufaseranstrich
Fenster:	wie Schwimmbadbereich
Türen:	wie Schwimmbadbereich
sanitäre Installation:	<u>Nasszellen in den Fremdenzimmern</u>: 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken; bessere Ausstattung und Qualität, farbige und weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung oder Entlüftung über Fenster <u>Herren-WC Untergeschoss Anbau:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Urinal, 1 Trennwand, 1 Schamwand; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung <u>Damen-WC Untergeschoss Anbau</u>: 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Trennwand; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Holzteile Balkon stark verwittert
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz,

	die Raumgrößen der Fremdenzimmer entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Ansprüchen

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - teilweise aufsteigende Feuchtigkeit mit Putzschäden im Sockelbereich; - Holzteile zum Teil sehr stark abgewittert
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist für das Alter und die Nutzung normal. In Teilbereichen besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau und im Kellerbereich Renovierungsbedarf. Ob Mängel an der Schwimmbadtechnik bestehen, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

3.3 Nebengebäude

Kleines Lagergebäude,
Teilmassiv, Satteldach mit Betonsteineindeckung,
Glasbausteine;
zweiflügeliges Zufahrtstor aus Holzbrettern.
Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden.
Gebäude ohne Zeitwert

3.4 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Vorplatz mit Parkplätzen und Hofzufahrt Asphaltbeton; Zugangsbereich Pensionsgebäude (vom Hof) und Terrassenbereich Wintergarten mit Waschbetonplatten

Einfriedungen: Entlang Ostgrenze Maschendrahtzaun an Metallpfosten (schlechter Zustand); einfaches Zufahrtstor und Zugangstüre aus verzinkten Stahlrohren.

Sonstige Außenanlagen: Kleine Treppenanlage aus Waschbeton-Blockstufen im Bereich Wintergarten

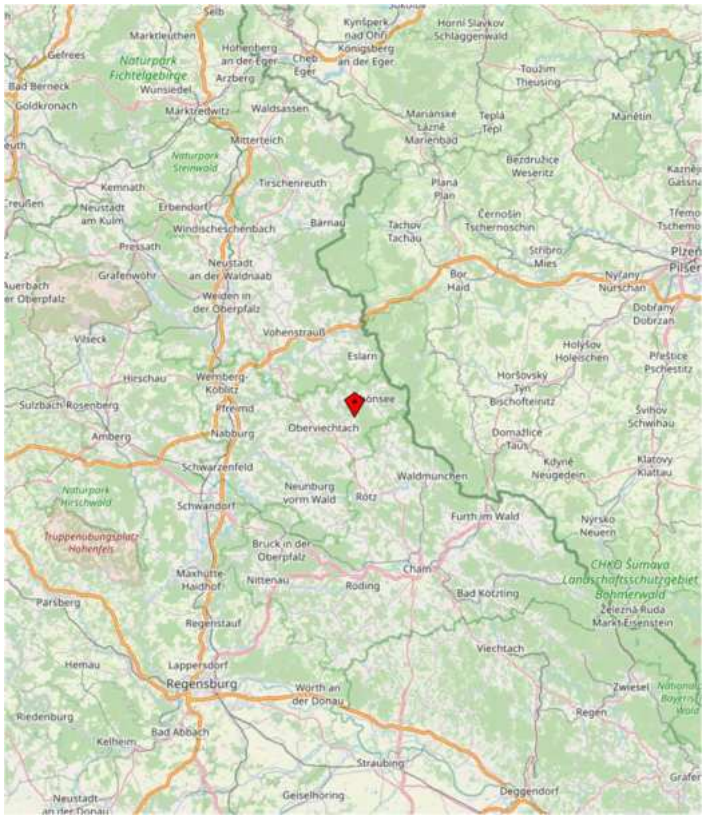
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Überwiegend einfacher Rasengarten mit verschiedenen Ziersträuchern und Büschen

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden • prozentuale Schätzung: 5,00 % von 1.088.570,55 €	-54.428,53 €
Summe	-54.428,53 €

Anlagen

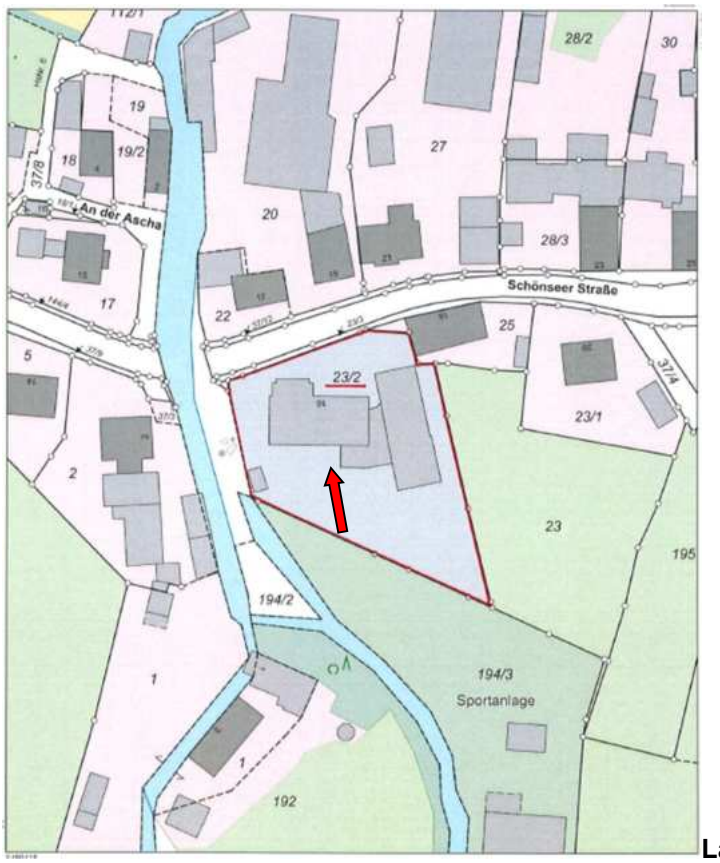


Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org

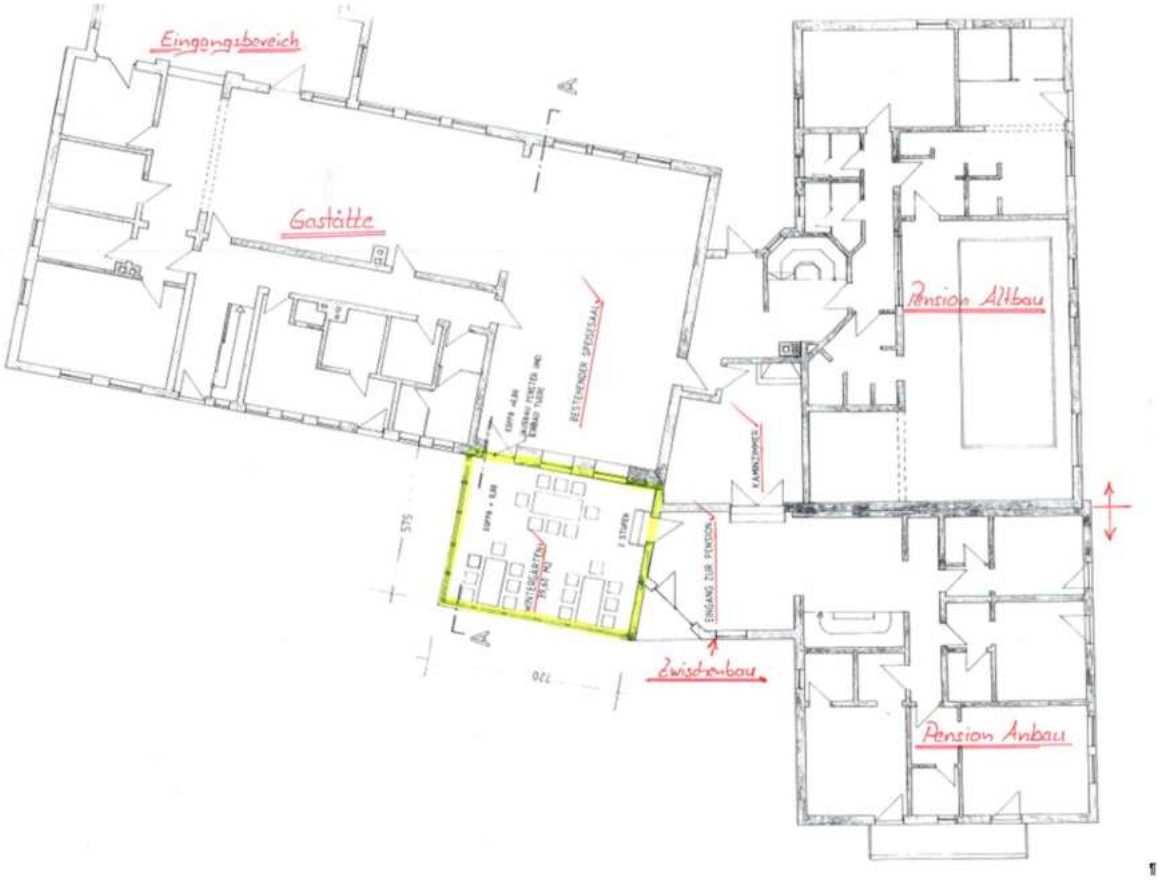
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org

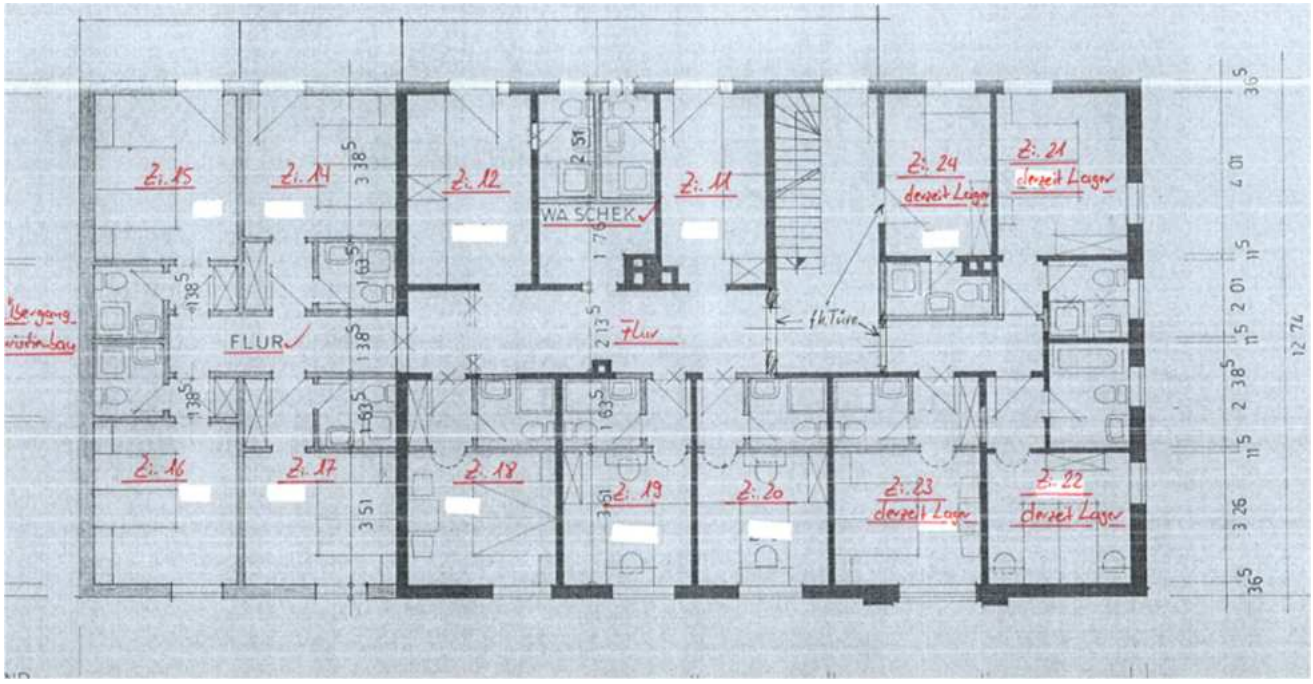


Lageplan (ohne Maßstab)

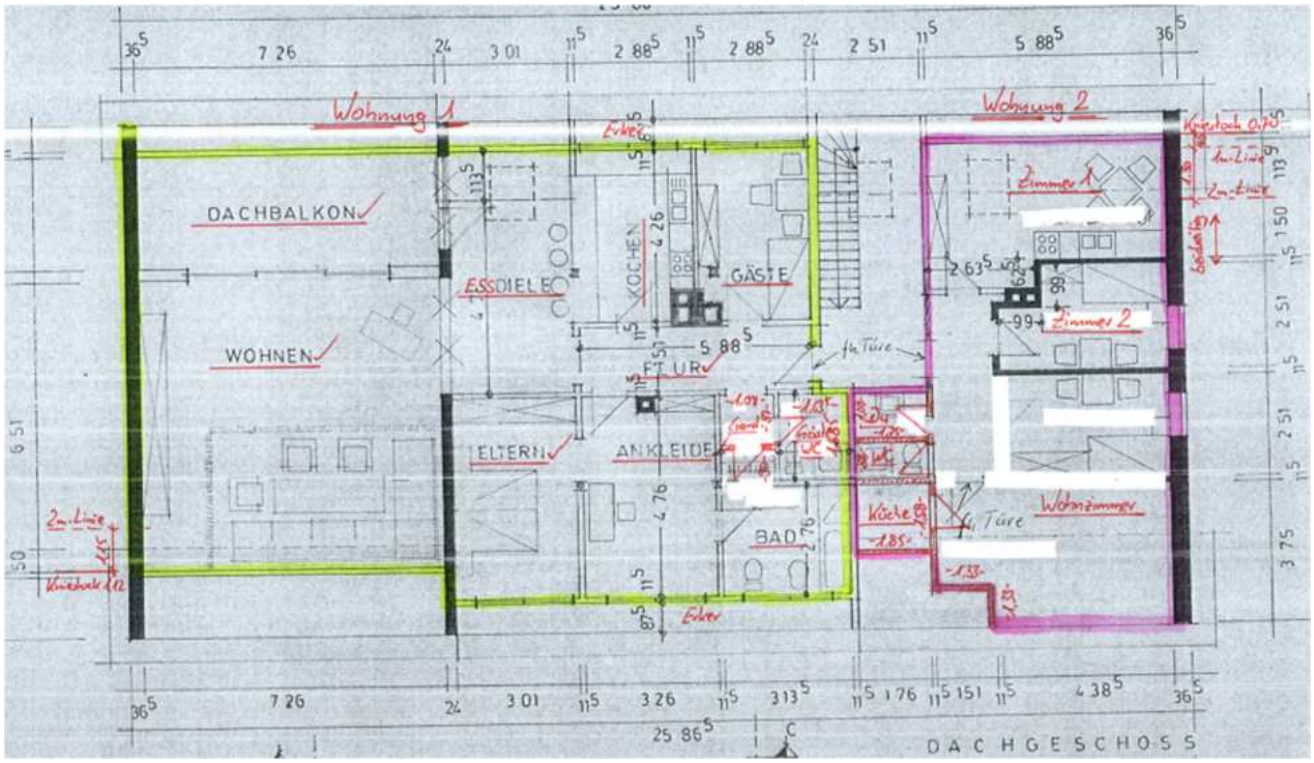
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



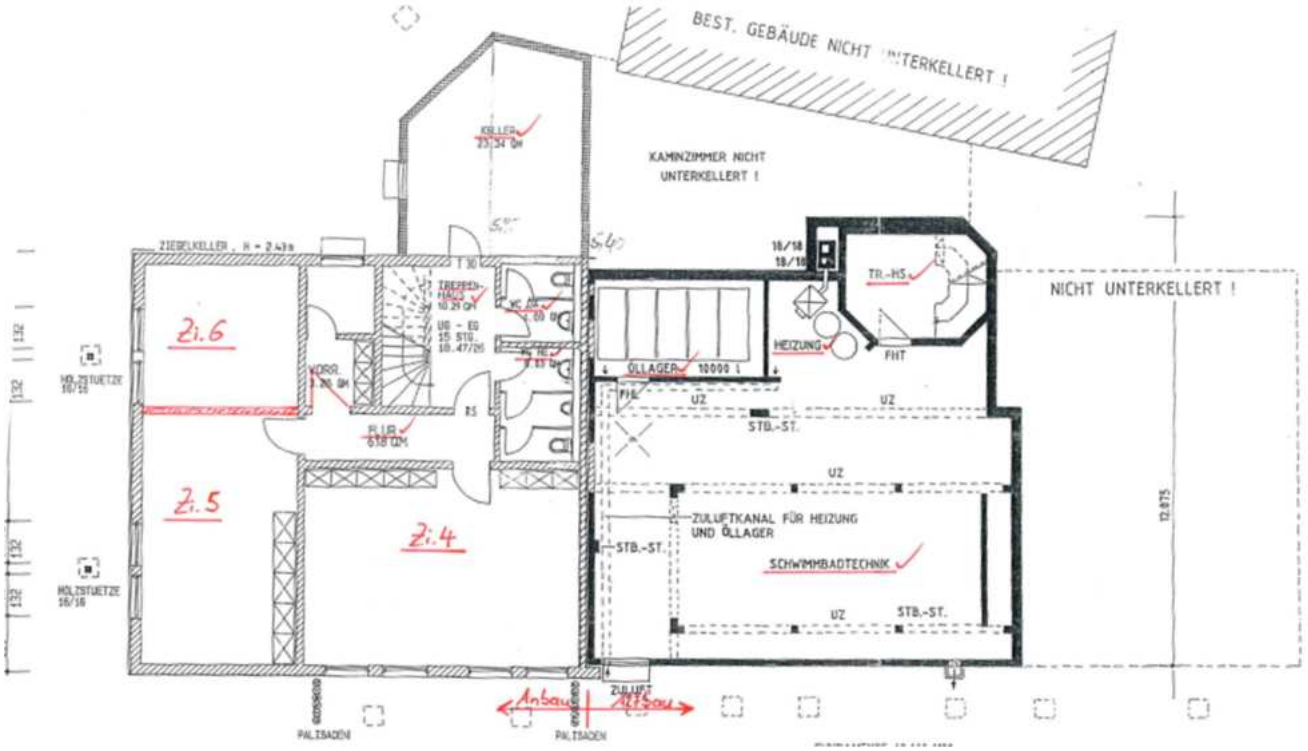
Übersicht Erdgeschoss Gaststätte mit Anbauten



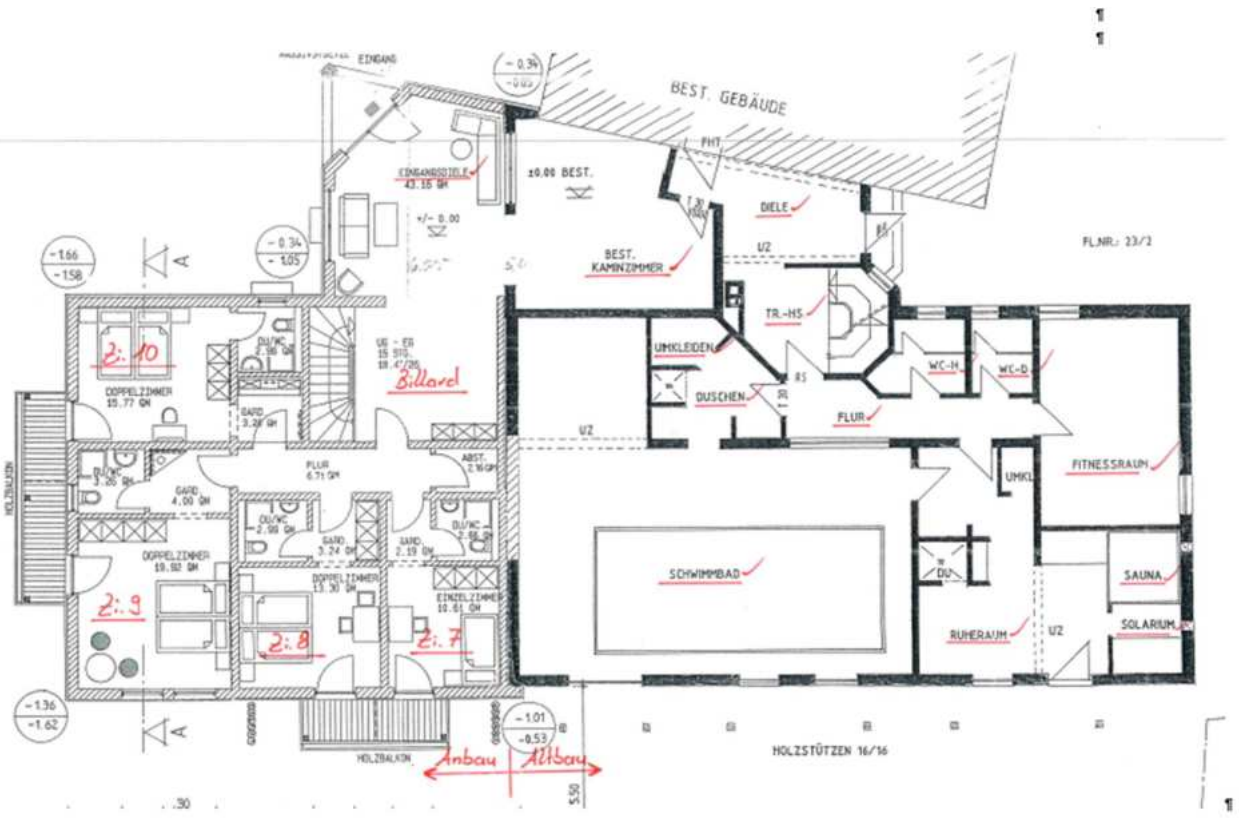
Grundriss Obergeschoss Gaststättengebäude



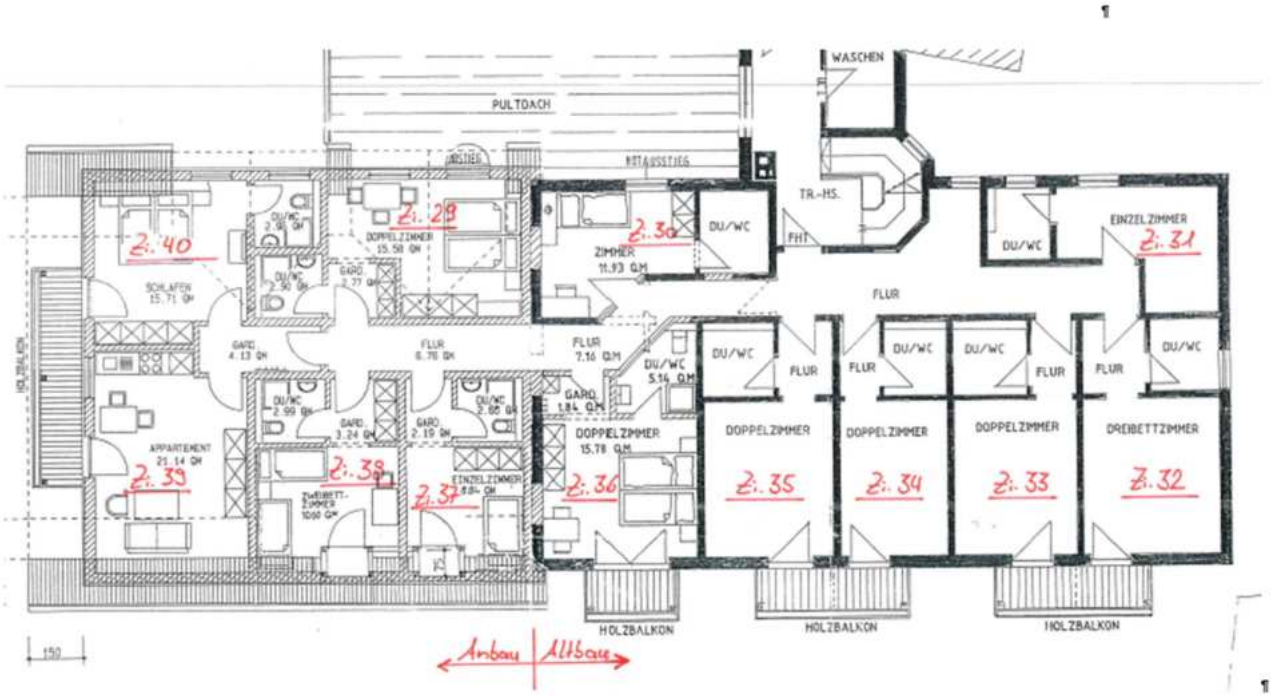
Grundriss Dachgeschoss Gaststättengebäude



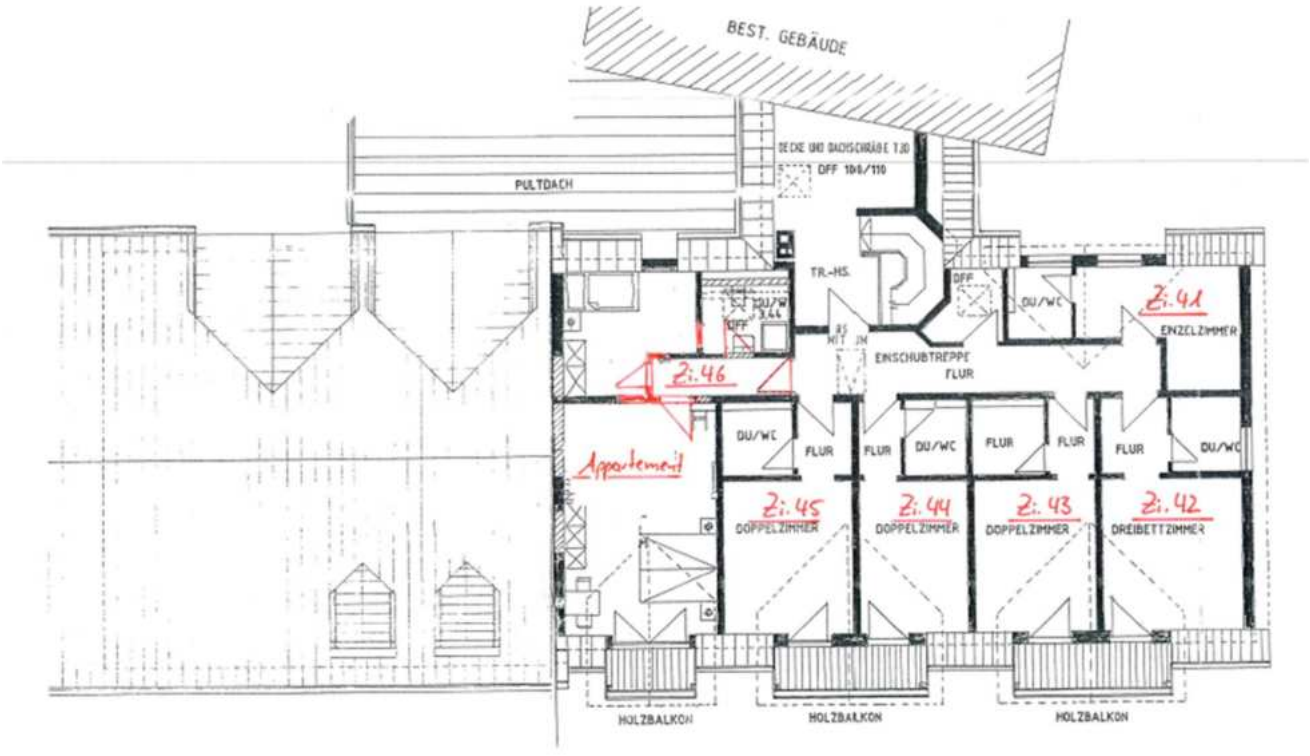
Grundriss Anbau Untergeschoss



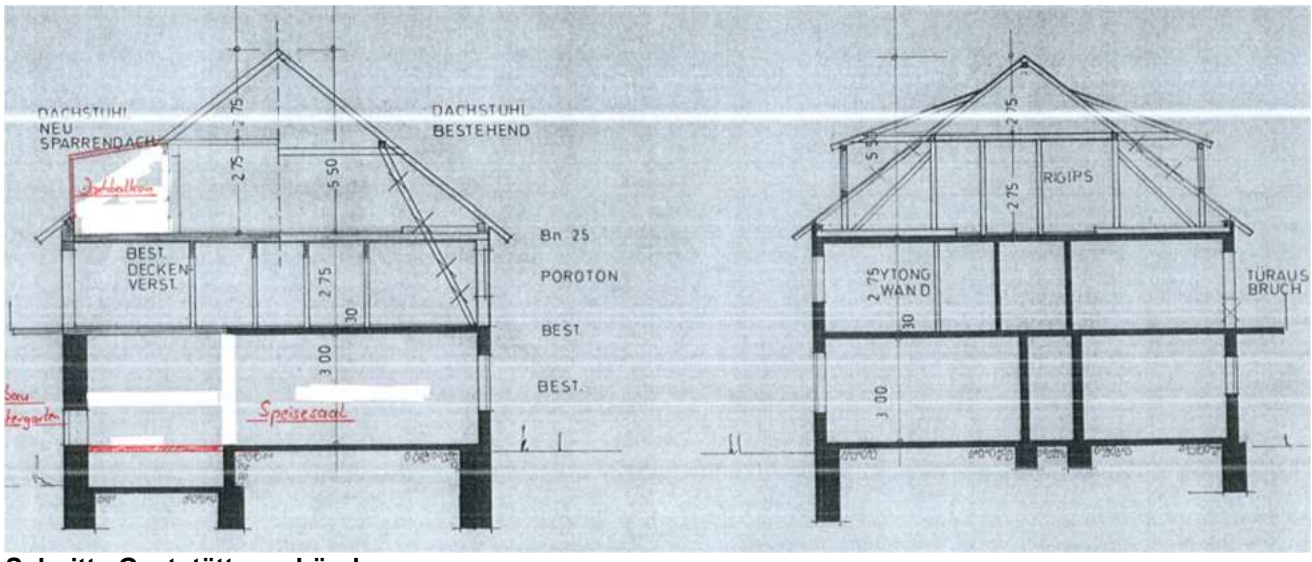
Grundriss Anbau Ergeschoss



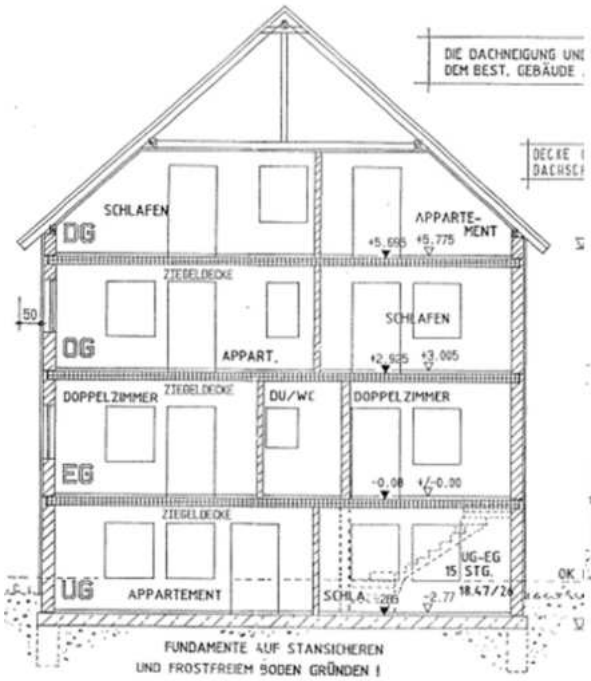
Grundriss Anbau Ober- bzw. Dachgeschoss



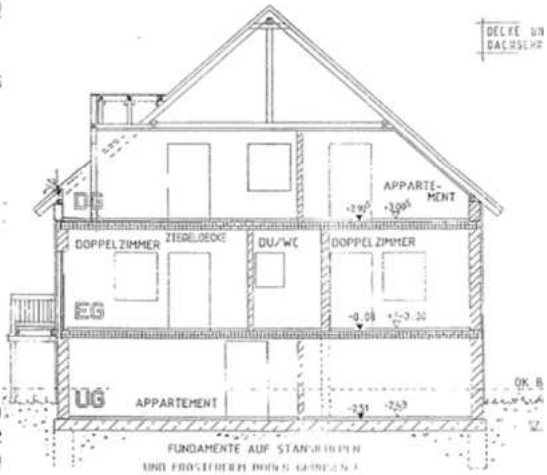
Grundriss Anbau Dachebene



Schnitte Gaststättengebäude



Schnitt Anbau alter Bauteil



Schnitt Anbau neuer Bauteil

Gaststättengeäude – Ansicht von Norden

Gaststättengeäude – Ansicht von Süden

Pensionsgebäude – Ansicht von Osten

Pensionsgebäude – Ansicht von Süden

Gaststättengebäude EG - Gaststube

Gaststättengebäude EG - Speisesaal

Gaststättengebäude EG - Wintergarten

Gaststättengebäude EG - Küche

Gaststättengebäude EG - Heizung

Gaststättengebäude OG - Zweibettzimmer

Gaststättengebäude OG – Nasszelle Zweibettzimmer

Pensionsgebäude KG – Schwimmbadtechnik

Pensionsgebäude KG – Heizung

Pensionsgebäude EG - Schwimmbad

Pensionsgebäude EG - Sauna

Pensionsgebäude OG - Zweibettzimmer

Pensionsgebäude OG - Nasszelle Zweibettzimmer

Pensionsgebäude Treppe mit Flur

Pensionsgebäude DG - Zweibettzimmer

Pensionsgebäude DG - Nasszelle Zweibettzimmer