

An das  
Amtsgericht Regensburg  
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3  
93 049 Regensburg

08.08.2024

Ihr Aktenzeichen : **4K 102/23**  
Mein Aktenzeichen : 24 - 05 / 1035

# G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte nach § 194 BauGB  
der unbelasteten Grundstücke

- 1 Fl.Nr. 399/6 - Gemarkung Blaibach
- 2 Fl.Nr. 399/7 – Gemarkung Blaibach  
Kapellenweg 5 / 93 476 Blaibach



Luftbild aus 2005

Die Verkehrswerte ermitteln sich zum 10.06.2024 mit:

Blaibach - Kapellenweg 5 93 476 Blaibach	<b>587.000 €</b>
Blaibach - Nähe Kapellenweg 93 476 Blaibach	<b>36.000 €</b>
Gesamt	<b>623.000 €</b>

Dieses Gutachten umfasst 88 Seiten, einschliesslich  
13 Anlagen und 24 Bildtafeln.  
. Fertigung

Gutachtenersteller:

**ARCHITEKT**

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



## Zusammenstellung wesentlicher Daten

1	Bewertungsobjekt	<b>Fl.Nr. 399/6 - Gemarkung Blaibach:</b> Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage in Blaibach, Landkreis Cham/Opf., bebaut mit genutzt als: • Wohnhaus mit 1 Wohnung, E+D, fast vollständig unterkellert, Einzelgarage im KG, Massivbau Bj. ca. 1970, ca. ab 2005 umgebaut, Ausstattungsstandard ca. 2005, Walmdach, Bitu-Schindeldeckung • Aussenpool, defekt • Gasthof / Pension mit Kegelbahn, Massivbau, Bj. ca. 1970, E+D, teilunterkellert, Gasthof mit ca. 76 Innensitzplätzen, Ausbaustandard ca. 1980, Wintergartenanbau mit grosser Terrasse, Kegelbahn mit 2 Bahnen, 10 Pensionszimmer im OG mit 21 Betten, Ausstattungsstandard ca. 1980, Walmdächer, Bitu-Schindeldeckung • Garage mit 2 Einstellplätzen, erdgeschossig, Bj. ca. 2010 Massivbau, Walmdach, Bitu-Schindeldeckung • Kfz-Unterstellgebäude (8 Stellplätze), höhengestaffelte einfache Pultdachgebäude, tlw. offen, Wellplattendeckung • gärtnerisch gestaltete Aussenflächen, Teich, etc., stark verwildert
2	Bewertungsobjekt	<b>Fl.Nr. 399/7 - Gemarkung Blaibach:</b> Bebautes Anhanggrundstück zur. o.a. Fl.Nr., den östlichen Anbau an den Gasthof/Pension umfassend, in Blaibach im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit/genutzt als: • Nutzgebäude zum Gasthof, eingeschossig, Massivbau, Bj. ca. 1970, voll unterkellert mit Aussenaufgang auf Nachbargrundstück, flaches Satteldach, Bitu-Schindeldeckung

Wertermittlungstichtag	<b>10.06.2024</b>
Ortstermine/Qualitätsstichtag	05./10.06.2024
Abschluss der Recherchen	02.08.2024

<b>Fl.Nr. 399/6 - Gemarkung Blaibach:</b>			
Nutzung / Ausst. / Baujahr		Wohnhaus / ca. 2005 / ca. 1960-1970	
		Gasthof / Pension / ca. 1980 / ca. 1960-1970	
		Garage / ca. 2010 / ca. 2010	
Wohnfläche	Wohnhaus	m <sup>2</sup>	256,30
Nutzflächen	Gasthof / Pension	m <sup>2</sup>	598,2
	Garage	m <sup>2</sup>	60,0
Bruttogrundfläche	Wohnhaus	m <sup>2</sup>	595,0
	Gasthof / Pension	m <sup>2</sup>	831,7
	Garage	m <sup>2</sup>	69,1
Bruttorauminhalte	Wohnhaus	m <sup>3</sup>	1.655
	Gasthof / Pension	m <sup>3</sup>	3.663
	Garage	m <sup>3</sup>	284
Grundstücksgrösse		m <sup>2</sup>	2.417
Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten		€/m <sup>2</sup>	89,80
Bodenwert absolut		€	<b>217.000</b>
1	Baumängel + Schäden + Ausbaurückstände - gesamt	€	43.000
	Zeitwert Besondere Bauteile - gesamt	€	20.000
	Zeitwert besondere betriebliche Einrichtungen	€	0
	Zeitwert Aussenanlagen	€	30.000
	Marktangepasster Sachwert	€	<b>802.000</b>
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	<b>-217.750</b>
	Sachwert als vorläufiger Verkehrswert	€	<b>584.000</b>
	Vorläufiger Ertragswert	€	614.800
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-24.000
	Ertragswert als vorläufiger Verkehrswert	€	590.800
	aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert	€	<b>587.000</b>
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0



noch Zusammenstellung wesentlicher Daten:

Fl.Nr. 399/7- Gemarkung Blaibach:			
	Nutzung / Ausst. / Baujahr	Anbau an Gasthof / Pension / ca. 1980 / ca. 1960-1970	
	Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	102,0
	Bruttorauminhalte	m <sup>3</sup>	366
	Grundstücksgrösse	m <sup>2</sup>	51
	Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten	€/m <sup>2</sup>	73,10
	Bodenwert absolut	€	<b>3.700</b>
	Baumängel + Schäden + Ausbaurückstände	€	4.000
2	Zeitwert Besondere Bauteile	€	3.000
	Zeitwert besondere betriebliche Einrichtungen	€	0
	Marktangepasster Sachwert	€	49.000
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-13.000
	Sachwert als vorläufiger Verkehrswert	€	36.000
	aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert	€	<b>36.000</b>
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0
Verkehrswert zu 1 + 2 insgesamt		€	<b>623.000</b>



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	4
<b>1 Vorbemerkungen</b>	
1.1 Auftraggeber .....	6
1.2 Gutachtenszweck .....	6
1.3 Bewertungsobjekte .....	6
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag .....	6
1.5 Wertermittlungsstichtag .....	6
1.6 Unterlagen .....	7
1.7 Vorhandene Nutzungen .....	7
1.8 Klassifizierung Betriebsart .....	7
<b>2 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 399/6 – Gemarkung Blaibach</b>	
2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
2.1.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1.1 Rechtliche Merkmale .....	8
2.1.1.2 Lagemerkmale .....	10
2.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten .....	12
2.1.1.4 Grundstücksbeschreibung .....	12
2.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.1.2.1 Wohnhaus .....	13
2.1.2.2 Gasthof / Pension .....	16
2.1.2.3 Garage .....	18
2.1.2.4 Kfz – Unterstellen .....	19
2.1.2.5 Baumängel, Schäden, Ausbaurückstände .....	20
2.1.2.6 Besondere Bauteile .....	21
2.1.3 Besondere betriebliche Einbauten / Lose Einrichtung .....	22
2.1.4 Aussenanlagen .....	23
2.1.5 Nutzungsperspektive .....	24
2.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl .....	25
2.3 Bodenwert .....	26
2.4 Sachwert .....	28
2.5 Ertragswert .....	35
2.6 Definition / Ableitung Verkehrswert .....	41
2.7 Bewegliche Gegenstände .....	42
<b>3 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 399/7- Gemarkung Blaibach</b>	
3.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
3.1.1 Grundstücksmerkmale	
3.1.1.1 Rechtliche Merkmale .....	43
3.1.1.2 Lagemerkmale .....	43
3.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualität .....	43
3.1.1.4 Grundstücksbeschreibung .....	43

### 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



noch Inhaltsverzeichnis:

Seite

3.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
3.1.2.1 Anbau Gasthof/Pension .....	45
3.1.2.2 Baumängel, Schäden, Ausbaurückstände .....	46
3.1.2.3 Besondere Bauteile .....	46
3.1.3 Besondere betriebliche Einbauten / Lose Einrichtung .....	47
3.1.4 Aussenanlagen .....	47
3.1.5 Nutzungsperspektive .....	47
3.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl .....	48
3.3 Bodenwert .....	48
3.4 Sachwert .....	49
3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert .....	51
3.6 Bewegliche Gegenstände .....	51
<b>4 Zusammenstellung der Verkehrswerte .....</b>	<b>52</b>
<b>Anlagen</b>	
1 Auszug Strassenkarte / Auszug Ortsplan Blaubach .....	53
2 Lageplan M ≈ 1:1000 .....	54
3 Luftbild .....	55
4 Übersicht Grundriss KG .....	56
5 Übersicht Grundriss EG .....	57
6 Übersicht Grundriss OG/DG .....	58
7 Übersicht Schnitte .....	59
8 Fl.Nr. 399/6: Berechnung BGF .....	60
9 Fl.Nr. 399/6: Berechnung BRI .....	61
10 Fl.Nr. 399/7: Berechnung BGF/BRI .....	62
11 Fl.Nr. 399/6: Berechnung Wohnflächen Wohnhaus .....	63
12 Fl.Nr. 399/6: Berechnung Nutzflächen Gasthof .....	64
13 Fl.Nr. 399/6: Berechnung Nutzflächen Pension .....	65
<b>Bildtafeln .....</b>	<b>66 - 88</b>

## 1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -  
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg  
Az: **4 K 102/23**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten sind:

### **Fl.Nr. 399/6 - Gemarkung Blaibach:**

Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage in Blaibach, Landkreis Cham/Opf., bebaut mit genutzt als:

- Wohnhaus mit 1 Wohnung, E+D, fast vollständig unterkellert, Einzelgarage im KG, Massivbau Bj. ca. 1970, ca. ab 2005 umgebaut, Ausstattungsstandard ca. 2005, Walmdach, Bitu-Schindeldeckung
- Aussenpool, defekt
- Gasthof / Pension mit Kegelbahn, Massivbau, Bj. ca. 1970, E+D, teilunterkellert, Gasthof mit ca. 76 Innensitzplätzen, Ausbaustandard ca. 1980, Wintergartenanbau mit grosser Terrasse, Kegelbahn mit 2 Bahnen, 10 Pensionszimmer im OG mit 21 Betten, Ausstattungsstandard ca. 1980, Walmdächer, Bitu-Schindeldeckung
- Garage mit 2 Einstellplätzen, erdgeschossig, Bj. ca. 2010 Massivbau, Walmdach, Bitu-Schindeldeckung
- Kfz-Unterstellgebäude (8 Stellplätze), höhengestaffelte einfache Pultdachgebäude, tlw. offen, Wellplattendeckung
- gärtnerisch gestaltete Aussenflächen, Teich, etc., stark verwildert

### **Fl.Nr. 399/7 - Gemarkung Blaibach:**

Bebautes Anhanggrundstück zur. o.a. Fl.Nr., den östlichen Anbau an den Gasthof/Pension umfassend, in Blaibach im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit/genutzt als:

- Nutzgebäude zum Gasthof, eingeschossig, Massivbau, Bj. ca. 1970, voll unterkellert mit Aussenaufgang auf Nachbargrundstück, flaches Satteldach, Bitu-Schindeldeckung

- 1.4 Ortsbesichtigungen / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigungen fanden am 05.06.2024 und am 10.06.2024 im Beisein eines Vertreters der Erbgemeinschaft statt.  
Es konnten alle Innenräume und alle Freiflächen eingesehen werden.

Der Qualitätsstichtag ist der Tag der 2.Ortsbesichtigung und ist zugleich der Wertermittlungsstichtag.

- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **10.06.2024**  
Ende der Recherchen: 02.08.2024 (GAA LRA Cham)

**1.6 Unterlagen**

: Vom Auftraggeber wurden mit der Beauftragung folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchabschrift : vom 13.09.2023

Es wurden vom Gutachtenverfasser folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:

- Lageplan M 1:1000/500 : vom 06.05.2024
- Auszüge Liegenschaftskataster : vom 06.05.2024
- Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2022
- Bodenrichtwert- und Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses des Landkreises Cham : vom 02.08.2024
- Auskünfte der Gemeinde Blaibach : vom 31.07.2024
- Örtliches Aufmass : vom 05.06.2024 und 10.06.2024

**1.7 Vorhandene Nutzungen:**

Das gesamte Anwesen war erkennbar seit einigen Jahren unbewohnt und ungenutzt. Die verschiedenen Gebäude auf den Grundstücken wurden, nach Auskunft des Vertreters der Erbgemeinschaft, im Jahr 2003 im derzeit bestehenden Umfang angekauft und privat genutzt. Der Gasthof mit den Pensionszimmern wurde nur ein einziges Mal als solcher genutzt.

**Fl.Nr. 399/6 – Gemarkung Blaibach:**

Das Wohnhaus wurde nach dem Ankauf um- und weiter ausgebaut. Das Garagengebäude am Kapellenweg wurde etwa 2010 neu errichtet.

Die Freiflächen um das Wohnhaus wurden ab 2005 neugestaltet und qualitativ hochwertig bepflanzt. Ein früher schon vorhandener Swimmingpool wurde durch einen neuen ersetzt. Dieser ist jedoch erkennbar defekt. Der Bewuchs und die angelegten Freiflächen sind mittlerweile stark verwildert.

Der Gasthof mit den Pensionszimmern war nach Angabe früher als Pension Radmacher bekannt. Im EG des Gebäudes ist eine Kegelbahn eingebaut.

Das Wohnhaus und das Gasthof/Pensionsgebäude mit dem Küchenanbau auf dem Nachbargrundstück sind noch überwiegend möbliert. Die Gasthofausstattung mit der Kegelbahn ist noch fast vollständig vorhanden. Die Funktionsfähigkeit dieser Einbauten konnte nicht geprüft werden. Ein sofortige Weiterbewirtschaftung ist nur eingeschränkt möglich. Die Ausstattungen der Pensionszimmer sind unvollständig und deutlich überaltert.

**Fl.Nr. 399/7 – Gemarkung Blaibach:**

Der Anbau des Küchentraktes nach Osten an den Gasthof ist grundstücksbezogen auf die Gebäudeaussenkanten abgemarkt.

**1.8 Klassifizierung der Betriebsart Gasthof/Pension:**

Das Nutzungskonzept des Gasthofes mit Beherbergung lässt zwei differente Klassifizierungen zu. Nach der Einstufung des dwif - Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e. V. an der Universität München im „Betriebsvergleich für die Hotellerie und Gastronomie in Bayern 2022“ kann der Betrieb wie folgt zugeordnet werden:

- **Gasthof – Mittelbetrieb**
- **Pension (Hotel garni) – normale Ausstattung**

## 2 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 399/6 Gemarkung Blaibach

### 2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

#### 2.1.1 Grundstücksmerkmale

##### 2.1.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

###### Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Blaibach, Blatt 1875.

###### Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	1
Gemarkung	Blaibach
Flurst.	399/6
Wirtschaftsart und Lage	Kapellenweg 5, Gebäude- und Freifläche
Grösse	2.417 m <sup>2</sup>

###### Erste Abteilung:

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

###### Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- Az: 4 K 102/23); eingetragen am 13.09.2023.

###### Dritte Abteilung:

keine Einträge

###### Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	: 399/6
Gemarkung	: Blaibach
Lage	: Kapellenweg 5
Fläche	: 2.417 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	: 2.417 m <sup>2</sup> Handel und Dienstleistung
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

###### Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

###### Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Blaibach liegt, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Blaibach, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO<sup>1</sup> definiert.

<sup>1</sup> BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.



noch Bauleitplanung:

Der westliche Anschlussbereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeinfläche für Schule und Kindergarten definiert. Direkt östlich schliesst das Allgemeine Wohngebiet WA – Schlossleiten an, das mit einem Bebauungsplan überplant ist.

Beide zu bewertende Grundstücke liegen im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung auf beiden Grundstücken richtet sich demnach nach § 34 BauGB<sup>1</sup> - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung.

### **Erschliessungen /-beiträge:**

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Blaibach wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG<sup>2</sup> (Strasse Wasser und Kanal) entrichtet.

Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für beide Grundstücke dar:

Strassenerschliessung: das Grundstück wird von der Erschliessungsstrasse - Kapellenweg - aus verkehrstechnisch erschlossen. Absolute Beträge zu den anrechenbar entrichteten Erschliessungsbeiträgen konnten nicht erreicht werden.

Kanalerschliessung : beide Grundstücke sind an das Kanalnetz der Gemeinde Blaibach angeschlossen. Absolute Beträge zu den anrechenbar entrichteten Erschliessungsbeiträgen konnten nicht erreicht werden.

Wassererschliessung : beide Grundstücke sind an das Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Blaibach angeschlossen. Absolute Beträge zu den anrechenbar entrichteten Erschliessungsbeiträgen konnten nicht erreicht werden.

Beide Grundstücke, Fl.Nr. 399/6 und Fl.Nr. 399/7 können, als wirtschaftliche Einheit betrachtet, und abgabenrechtlich (ebf) und technisch als voll erschlossen angesehen werden.

Folgende Grundstücksqualitäten sind deshalb für beide Grundstücke festzustellen:

**Bebaute Grundstücke in Allgemeiner Wohngebietslage, in voll erschlossenem Zustand.**

### **Baugenehmigungen:**

Von der Gemeinde Blaibach konnten keine Baugenehmigungsunterlagen erreicht werden. Zu dem jüngeren Bauwerk -Garage- ist kein Baugesuche bekannt.

### **Stellplätze:**

Wegen den nicht bekannten Baugenehmigungen sind die für die möglichen Nutzungen auf dem Grundstück notwendigen Stellplätze nicht genau feststellbar. Für die derzeitige Wohnnutzung sind die Stellplätze ausreichend, für die Nutzung des Gasthofes mit Pension wahrscheinlich nicht.

### **Altlasten / Denkmalschutz / Biotope / Hochwasser:**

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung sind hierzu keine Erhebungen oder Einflüsse auf die Bewertungsgrundstücke bekannt.

<sup>1</sup> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 16.07.2021

<sup>2</sup> KAG - Kommunalabgabengesetz

### 2.1.1.2 Lagemerkmale

#### Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

##### Ort:

Die Gemeinde Blaibach liegt am südlichen Rand des Landkreises Cham in der Oberpfalz. Die flächenbezogene kleine Gemeinde am Südhang des Regen mit 18 Orten und Weilern grenzt im Süden an den Landkreis Regen. Der Ort ist urkundlich seit 1182 n.Chr. bekannt und wurde bis 1818 zur Gemeindegründung als Hofmark beherrscht.

Die beiden zu bewertenden Grundstücke befinden sich im südöstlichen Ortskernrand von Blaibach. Ein weitläufiges Wohngebiet schliesst nach Süden und Osten an.



→ siehe Anlagen 1 – 3 !

##### Verkehrslage:

Der Ort Blaibach wird überörtlich von der Staatsstrasse ST 2140 erschlossen, die im benachbarten Miltach in die Bundesstrasse B85 Passau – Cham mündet, bzw. im Westen den Ort mit der Stadt Kötzing verbindet. Die in Kreuzbach an diese Staatsstrasse anschliessende Kreisstrasse nach Cham überquert den Regen und die querende Bahnlinie der Regionalbahn Lam - Cham. Gut ausgebaute Kreis- und Gemeindestrassen verbinden Blaibach mit den umliegenden Orten und Weilern.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in Straubing zur A3 Passau-Regensburg in ca. 45 km Entfernung.

Bahnanschluss besteht in Blaibach zur Lokalbahn (Oberpfalzbahn) Lam - Cham.

Die zu bewertenden beiden Grundstücke liegen direkt nördlich im Kapellenweg und werden von dieser aus erschlossen.

→ siehe Anlagen 1 – 3 !

##### Struktur:

Die Ortschaft und die nähere Umgebung um den Ort sind land- und forstwirtschaftlich geprägt. Einige mittlere und kleinere Handwerksbetriebe sind in Blaibach angesiedelt. Der Tourismus spielt eine geringe Rolle im wirtschaftlichen Geschehen in Blaibach. Alle Infrastruktureinrichtungen, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten, sind in Blaibach noch vorhanden.

##### Gemeindedaten:

Gemeinde Blaibach	2018	2021	2022
Einwohner	1.928	1.961	1.950
Bestand an Wohngebäuden	647	659	665
Wohnungsbestand insgesamt	964	981	991
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	338	340	342
Angebote Gästebetten	165	184	173
Anzahl Übernachtungen	21.110	-	18.658

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

**Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:**

Örtliche Erhebungen sind für die kleine Gemeinde Blaibach erst seit 2009 bekannt. Die aktuellen Daten prognostizieren eine geringe Bevölkerungszunahme, aber auch die für die gesamte ostbayerische Region zutreffende schleichende Überalterung auch für Blaibach. Die Region um Blaibach zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Die Kaufkraft in der Region ist deshalb vergleichsweise gering.

**Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gemeinde Blaibach:**

Bevölkerung insgesamt	2019	1.972
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	1.990
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	2.030
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		2,8
unter 18-Jährige		15,5
18- bis 40-Jährige		-17,0
40- bis 65-Jährige		-12,1
65-Jährige und Ältere		45,1
Durchschnittsalter in Jahren		
	2019	45,1
	2033	47,0
Jugendquotient		
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	27,9
	2033	37,0
Altenquotient		
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	34,3
	2033	58,3
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	62,2
	2033	95,3
Billeteer-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,9
	2033	-1,0

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

**Lagequalität:**

Die Bewertungsgrundstücke liegen leicht erhöht am Südhang des nördlichen Regenufers zwischen dem Schul-/Kindergartengelände in Westen und einem grossen bebauten Wohngebiet im Osten. Die direkte Umgebung um die Grundstücke kann mit einer gemischten Nutzung festgestellt werden. Beide Bewertungsgrundstücke können als wirtschaftliche Einheit angesehen und nur als solche genutzt werden.

### 2.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

#### Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none"><li>- leicht erhöhte Lage mit eingeschränkter Talsicht</li><li>- grosse Grundstücksfläche</li><li>- leichte Südhanglage</li><li>- talseitige Erschliessung</li></ul>
Grundstücksbebauung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnhaus mit integrierter Garage, E+D, teilunterkellert</li><li>- Gasthof/Pensionsgebäude E+I, teilunterkellert, mit Kegelbahn und Wintergartenanbau</li><li>- Garage mit 2 Stellplätzen, E</li><li>- überdachte Kfz-Stellplätze mit höhengestaffelten Pultdächern</li><li>- gestaltete Aussenanlagen mit defektem Swimmingpool, Teichanlage, qualitativ gut Bepflanzung, stark verwildert</li><li>- GRZ Bestand = 0,16</li><li>- GFZ Bestand = 0,39</li></ul>
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schule und Kindergarten im Westen,</li><li>- Gewerbebetrieb im Osten,</li><li>- Ein- und Mehrfamilienhäuser im Norden, Osten und Süden</li></ul>
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zugang und Zufahrt aus Süden vom Kapellenweg</li><li>- Kanalanschluss an gemeindliches Kanalnetz</li><li>- Wasseranschluss an Leitungsnetz der Gemeinde</li><li>- Stromanschluss an überörtlichem Stromversorgungsnetz</li></ul>

### 2.1.1.4 Grundstücksbeschreibung – Fl.Nr. 399/6:

Das zu bewertende Grundstück hat fast einen trapezförmigen, in Nord-Süd-Richtung langgezogenen Grundstückszuschnitt. Die Bebauungen auf dem Grundstück sind in der nördlichen, bzw. der östlichen Grundstückshälfte vorhanden. Das Gargengebäude ist fast direkt am Kapellenweg erstellt, die überdachten Kfz-Stellplätze fast direkt an der Westgrenze. Die Freianlagen im mittigen Hof sind mit einem Pool (defekt), einer Teichanlage und eine qualitätvollen Bepflanzung gestaltet. Das Grundstück ist eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N – S – Richtung : ca. 69 m  
W– O – Richtung : ca. 44 m

Grundstücksgrösse : 2.417 m<sup>2</sup> laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 18 !

## 2.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

### 2.1.2.1 Wohnhaus

Eindeutige Informationen zu den Erstellungsjahren aller Gebäude konnten nicht erreicht werden. Die Einschätzung des Herstelldatums der Grundbausubstanz ist insofern schwierig, da das Gebäude erkennbar schon mehrfach umgebaut wurde. Die Darstellung im Bebauungsplan von 1993 umfasst etwa den Umriss der Kellergeschossgrundrisses. Von der Bauweise abgeleitet, wurde das KG und das EG etwa Ende der 70-iger Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtet. Der Walmdachaufbau mit dem Überbau der Veranda erfolgte augenscheinlich Ende der 1990-iger Jahre. Mit dem Eigentümerwechsel wurde der Innenausbau im EG und im DG etwa ab 2005 neugestaltet. Dieser Ausstattungsstandard aus 2005 liegt nachwievor vor.

Der Zugang zum Wohnhaus ist im **E r d g e s c h o s s** an der Nordseite angelegt. Von der mittigen Diele aus ist nach Westen über die Essküche mit Speis der Wohnraum im Südwesteck erreichbar. Von der Diele nach Osten sind über einen Flur der Kellerabgang, eine Garderobe, ein WC, eine Dusche mit WC, die Ankleide und das Schlafzimmer zugänglich. Im mittigen Raum (TH/Diele) wurde ein Einbauschränk integriert, die Zugangstreppe zum DG angelegt und der Zugang zu einem innenliegenden Bad geschaffen. Über die Veranda im Südosten wurde ein zusätzlicher Zugang aus Osten geschaffen. Dieser mündet in einen Eingangsraum, der Zugang zum Wohnraum und der mittigen TH/Diele. Von der Veranda aus besteht eine Treppenabgang zur Poolebene.

Im **D a c h g e s c h o s s** ist der mittige Bereich unter dem Walmdach schreinerermässig qualitativ gut ausgebaut. Eine Fledermausgaube belichtet einen Arbeitsbereich nach Süden. In der Nordwestecke ist eine Dusche mit WC abgetrennt.

Das **K e l l e r g e s c h o s s** beherbergt 2 Kellerräume, einen grossen Waschraum, zwei Heizräume und eine Einzelgarage, die aus Süden talseitig angefahren werden kann.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 7 !

#### Wärmeschutz:

Es liegt kein Energieausweis / -berechnung für das Wohngebäude vor. Aufgrund der erkennbaren mehrfachen Aus- und Umbauten ist der Wärmedämmstandard der Gebäudehülle schwer zu klassifizieren.

- Dachdämmung: Wärmedämmeinlagen waren nicht feststellbar.  
Annahme: Dämmstandard von ca. 1980
- Aussenwände: Mauerwerk, beidseits verputzt, d= ca. 28 - 40 cm  
Annahme: Dämmstandard von ca. 1980  
Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung  
Annahme: Dämmstandard von ca. 2000
- Decke über KG: ungedämmt
- Heiztechnik + WW: Öl - Zentralheizung Kessel Bj. ca. 1995 mit WW-Bereitung, ausfühlergesteuert + Zusatzheizung mit Feststoffofen mit 14 kW  
Annahme: Dämmstandard von ca. 1995

Die durchgeführten Um- und Ausbauten lassen keine Verbesserungen in Bezug auf den Wärmedämmstandard und die Energieeinsparung erkennen, die über die Ausbildungen der einzelnen Bauteile zum Zeitpunkt ihrer Errichtung hinausgehen.

Der vorhandene Wärmeschutz weist für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein deutliches Defizit auf.

#### Gebäudeunterhalt:

Ein geordneter Gebäudeunterhalt findet augenscheinlich seit ca. 3 - 5 Jahren nicht mehr statt.



### Barrierefreiheit:

Die Wohnflächen können derzeit nicht barrierefrei erreicht werden. Mit einigen kleinen Umbauten, z.B. Rampen, kann diese Barrierefreiheit hergestellt werden.

### Schallschutz:

Schallschutzeinbauten konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Es bestehen jedoch nur geringe Schallschutzanforderungen, z.B. aus dem Gasthofbetrieb, Kindergartenbetrieb im Westen.

### Technische Daten Wohnhaus:

Lichte Raumhöhen /			
Geschosshöhen	:	KG	: ca. 2,20 / 2,45 m
		EG	: ca. 2,60 / 2,90 m
		DG	: ca. 0,80 – 2,90 m
Wohnfläche gesamt	:	256,30 m <sup>2</sup>	- siehe Anlage 11
Bruttogrundfläche	:	594,97 m <sup>2</sup>	- siehe Anlage 8
Bruttorauminhalt	:	1.655 m <sup>3</sup>	- siehe Anlage 9
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	- Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	30 Jahre	nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Ausstattungsstandard und dem Gebäudealter

### Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, d= 40 cm gesamt
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= 14 – 28 cm gesamt
Geschossdecken	Stb.- Massivdecken
Geschosstreppen	KG-EG: Stb - Massivtreppe gewandelt, mit Podest, Steinzeugbelag, Handlauf fehlt EG-DG: Holztreppe, offen, viertelgewandelt, Hartholzstufen, Holzgeländer
Dachform /	Walmdach mit ca. 29 ° Dachneigung / Holzpfeifendachstuhl
-konstruktion	Dachkonstruktion nicht eingesehen
Dachdeckung	Bitumenschindeln beschiefert / Unterdeckung und Dachaufbau nicht eingesehen
Kamine/Kaminköpfe	gemauert / verblecht
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz -	mineralischem Putz, gestrichen / sichtbare Holzflächen lasiert
Deckenbekleidungen	Dachdecken GK-Beplankungen und schreinergemäßem Ausbau mit beschichteten Platten, EG-Räume mit GK-Decken, tlw. mit Zierleisten/-balken, KG-Decken geputzt, Garage mit WD
Wandbeläge	Duschen + WCs: Fliesen raumhoch Bad EG mit Wandbeschichtungen Küche: Fliesenspiegel
Fensterelemente	Kunststoff-Fensterelemente mit 2-fach-Isolierverglasung, Bj. 2000, tlw. Holztürelemente mit Isolierglas Fb innen/aussen: Holz-KS/LM-Marmor Kellerlichtschachtfenster mit Isolierglas 8 mm LZR
Bodenbeläge	KG + EG: Steinzeugbeläge DG: Laminat- und Steinzeugbeläge
Türen	Holzfüllungstüren in Holztürzargen, gestrichen Haustüre: KS-Türen mit Isolierglasfeld
Heizung	Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung Kessel 71-85 kW, Bj. ca. 1995 / n. A. Heizölerdtank 10.000 l (Leckprüfung 2024), 400 l WW-Standboiler + Holzkessel 14,5 kW, Bj. ca. 2010, Flächenheizkörper mit Thermostaten, Leitungen gedämmt + Einzelöfen



noch Baubeschreibung  
Wohnhaus:

Lüftungsanlage  
Elektro  
Sanitär

Klimaanlage im DG  
wohnungsnutzungsorientierte Ausstattung  
Bad EG: freistehende Bw, EHM und Zierbadeofen, 2 Einbau-WT  
in Marmorablage, ohne Armaturen / HWC, weiss, u.P-  
Spülkasten  
→ siehe Bild 31  
Du./WC EG: HWC, weiss, u.P. Spülkasten / WT weiss, EHM mit  
UT-Schrank /Eck-Du., weiss, eingemauert, EHM,  
KS-LM-TW  
→ siehe Bild 29  
WC EG: HWC, weiss, u.P. Spülkasten  
Du./WC DG: HWC, weiss, u.P. Spülkasten / Eckdu., weiss, ein-  
gemauert, EHM, LM-KS-TW /WT-Anschlüsse  
→ siehe Bild 23  
Waschraum KG: Blechausguss  
Küche + Waschraum + Heizung: Sanitäranschlüsse

### 2.1.2.2 Gasthof / Pension

Das Herstellungsjahr dieses Gebäudes konnte ebenfalls nicht eindeutig festgestellt werden. Informationen zu den Erstellungsjahren der Gebäudeteile konnten nicht erreicht werden. Die Grundbausubstanz kann dem Zeitraum Mitte der 70-iger Jahre des vorigen Jahrhunderts zugeordnet werden. Die Ausstattung des Gasthofes, einschliesslich Kegelbahn, wurde wahrscheinlich in den 80-90-iger Jahren erstellt. Der Wintergartenanbau mit der vorgelagerten Terrasse scheint in den 90-iger Jahren erfolgt zu sein.

Mit Grundstücksteilverkäufen von Teilflächen entlang der Ostgrenze wurde der zweigeschossige Anbau nach Osten an den 3 Aussenseiten abgemarkt (Fl.Nr. 399/7), die Gebäude Gasthof und Anbau bilden jedoch eine wirtschaftliche Einheit.

Das Gesamtgebäude ist insgesamt in Massivbauweise errichtet und mit Walmdächern überdacht. Es bestehen 2 Zugänge ins Erdgeschoss an der Westseite, im Norden zur Pension über eine Treppenanlage ins Treppenhaus und weiter südlich über den ebenerdigen Zugang zur Gaststätte in einen Windfang.

Als **K e l l e r g e s c h o s s** kann nur der Bereich unter der Terrasse im Süden bezeichnet werden. Dort ist eine Weinbar eingerichtet. Der Anbau nach Osten ist ebenfalls unterkellert

Im **E r d g e s c h o s s** ist der Gasthof für insgesamt ca. 76 Innensitzplätze und 30 Terrassensitzplätze eingerichtet. Nach Norden schliesst die 2 Bahnen-Kegelbahn mit vorgelagerter Kegelstube an. Ausschank, Kühlraum, Lagerraum, Küche und Vorratsraum schliessen nach Osten an die Gaststube an. Ein grosser gekachelter Warmluftofen beheizt die Kegelstube und den Gastraum. Der Wintergartenanbau nach Süden mit 3-seitiger Front- und 2-tlg. Dachverglasung ist dem Gastraum zugeordnet. Das Damen-, Herren- und das Personal-WC sind über einen Mittelflur nach Westen hin angeordnet. Zum Treppenhaus im Norden besteht ein Zugang. In den 2 nach Norden anschliessenden Abstellräume ist die Heizungs-Übergabe eingerichtet.

Im gesamten **O b e r g e s c h o s s** sind die 10 Pensionszimmer mit insgesamt 21 Betten untergebracht. Die Zimmer sind über lange Seiten- und Mittelflure vom TH im Westen zugänglich. Ein Wäscheraum und ein Aufenthaltsraum sind neben dem TH platziert. Den Zimmern sind jeweils interne Du./WC-, bzw. Bad-Räume zugeordnet. Das nördlichste Zimmer 1 ist mit einer kleinen Küchenzeile ausgestattet.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 7 !

#### **Gebäudeunterhalt:**

Ein geordneter Gebäudeunterhalt findet augenscheinlich seit mehreren Jahren nicht mehr statt. Die Einrichtung ist überaltert und unvollständig.

#### **Wärmeschutz:**

Es liegt kein Energieausweis / -berechnung für den Gasthof mit Pension vor. Die vorgefundenen Bauteile entsprechen überwiegend den Standards ihrer Herstellungszeit, also den baulichen Ausbildungen der 70-80-iger Jahre des vorigen Jahrhunderts. Die vorhandenen Defizite am Wärmedämmstandard werden insoweit bei den Baumängeln und Ausbaurückständen berücksichtigt, so dass diese Bauteilflächen dann den derzeitigen gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Der vorhandene Wärmeschutz und Energieverbrauchsstandard weist für eine künftige gewerbliche Nutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.

#### **Brandschutz:**

Ein Brandschutznachweis / -konzept liegt nicht vor. Es bestehen erkennbare Anforderungen an den baulichen Brandschutz aufgrund der Grenzbebauungen im Osten und der Nutzung als Gasthof und Pension. Brandschutzrelevante bauliche Brandschutzausstattungen konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Für eine künftige weitere Nutzung als Gasthof/Pension muss von zusätzlichen Brandschutzmassnahmen ausgegangen werden.





### **Barrierefreiheit:**

Die Gaststättenflächen können barrierefrei erreicht werden, die Pensionszimmerebene nicht.

### **Schallschutz:**

Schallschutzeinbaute konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Es bestehen jedoch nur geringe Schallschutzanforderungen, z.B. aus dem benachbarten Gewerbebetrieb im Osten.

### **Technische Daten Gasthof/Pension:**

Lichte Raumhöhen /			
Geschosshöhen	:	KG	: ca. 2,40 – 2,80 / 2,75 -3,10 m
		EG	: ca. 3,00 / 3,40 – 3,60 m
		OG	: ca. 2,70 / 3,50 m
Nutzfläche insgesamt	:	598,20 m <sup>2</sup>	- siehe Anlagen 12 + 13
Bruttogrundfläche	:	831,65 m <sup>2</sup>	- siehe Anlage 8
Bruttorauminhalt	:	3.599 m <sup>3</sup>	- siehe Anlage 9
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	- Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	30 Jahre	nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Ausstattungsstandard und dem Gebäudealter

### **Bauteilbeschreibung Gasthof/Pension:**

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, d= 35 – 42 cm gesamt
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= 14 – 28 cm gesamt
Geschossdecken	Stb.- Massivdecken, Decke über OG als Holzbalkendecke mit unvollständiger Zwischenbalkendämmung
Geschosstreppen	Pension: Stb – Massivpodesttreppe, Marmorbelag, Stahlprofilgeländer mit PVC-Handlauf KG-EG Weinkeller: Massivtreppe viertelgewandelt, Kunststeinbelag. Holzhandlauf
Dachform / -konstruktion	Walmdächer mit ca. 27 ° Dachneigung / Holzpfeftendachstühle Holzschalung und Unterdach
Dachdeckung	Bitumenschindeln beschiefert
Kamine/Kaminköpfe	gemauert / verblecht
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	mineralischer Putz, gestrichen/sichtbare Holzflächen gestrichen
Deckenbekleidungen	Pension: Holz NF Bekleidungen in versch. Ausführungen Gasthof: Holzzierrdecken, tlw. Putzdecken
Wandbeläge	Pension: Duschen + WCs: Fliesen raumhoch Gasthof: WCs mit raumhohen Fliesen, tlw. Holzbekleidungen in Gasträumen, Weinstube mit allseitigen Holzpaneelbekleidungen
Fensterelemente	Kunststoff-Fensterelemente mit 2-fach-Isolierverglasung, Bj. 1999, Fb innen/aussen: Holz beschichtet/Betonstein Wintergarten: LM/KS-Elemente, weiss mit Isolierglas Dachflächen mit SiGa Glas / tlw. Sonnenschutz innen
Bodenbeläge	Steinzeugbeläge
Türen	Holztüren in Holztürzargen, gestrichen / tlw. Blechzargen Haustüren: KS-Türelemente mit Isolierverglasung
Heizung	Anschluss an Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung im Wohnhaus mit 2 WW-Pufferspeicher, Flächenheizkörper mit Thermostaten, Leitungen gedämmt
Elektro	nutzungsorientierte und baujahresgemässe Ausstattung

noch Baubeschreibung  
Gasthof/Pension:

Sanitär Pension: Du./WC bzw. Bäder Zimmer 1 -10: Einrichtung weiss  
Du, eingemauert, EHM, LM-KS-TW oder Bw eingemauert, EHM / Stand-WC, a.P. Spülkasten  
→ siehe Bilder 42-43  
Gasthof: Damen-WC mit HWC, u.P. Spülkasten / WT EHM  
Herren-WC mit 1 Stand-WC, WT, EHM, 3 Pissbecken mit Druckspülern  
Personal-WC mit Stand-WC, HWB, KW  
→ siehe Bild 45 - 46  
Küchen + Schankanlagen mit Sanitäranschlüssen

### 2.1.2.3 Garage

Das eingeschossige Garagengebäude mit 2 Stellplätzen hintereinander wurde etwa 2010 errichtet. Das Gebäude ist analog wie das Wohnhaus und der Gasthof mit Pension mit einem Walmdach überdacht.

Die Zufahrt besteht aus Westen von der Auffahrt zum Wohnhaus. An der Nordseite besteht ein Zugang.

→ siehe Bilder 3 + 4 + 7 + 20

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 7 !

#### Gebäudeunterhalt:

Das Gebäude ist noch ausreichend instandgehalten.

#### Technische Daten Garage:

Lichte Raumhöhe	:	ca. 2,90 m
Nutzfläche insgesamt	:	ca. 60,0 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	:	69,10 m <sup>2</sup> - siehe Anlage 8
Bruttorauminhalt	:	284 m <sup>3</sup> - siehe Anlage 9
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	45 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Ausstattungsstandard und dem Gebäudealter

#### Bauteilbeschreibung Garage:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, d= 27 cm gesamt
Geschossdecke	Holzbalkendecke mit GK-Beplankung
Dachform / -konstruktion	Walmdacher mit ca. 21 ° Dachneigung / Holzpfettendachstuhl Holzschalung und Unterdach
Dachdeckung	Bitumenschindeln beschiefert
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	mineralischer Putz, gestrichen/sichtbare Holzflächen gestrichen
Fensterelemente	Kunststoff-Fensterelemente mit 2-fach-Isolierverglasung,
Bodenbeläge	Steinzeugbelag
Türe / Tor	Blechtüre gestrichen / Blech - Deckensektionaltor mit E-Antrieb

#### 2.1.2.4 Kfz - Unterstellen

Die überdachten Stellplätze sind parallel entlang der Westgrenze angelegt. Die Pultdachüberdachungen wurden dem Hang folgend jeweils auf 2 Stellplätze gestaffelt ausgebildet. Die 4 südlichen Stellplätze sind offen, die 4 nördlichen mit Holzschubtoren geschlossen. Die übrigen Seiten sind mit Holz bekleidet. Das gesamte Holztragwerk ist stark minimallisiert ausgebildet und erkennbar überaltert. Alle Holzteile sind gestrichen. Die Pflasterbeläge der Zufahrt wurden in die Unterstellen geführt.

→ siehe Bilder 6 + 8

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 7 !

#### Gebäudeunterhalt:

Das Gebäude ist ausreichend instandgehalten.

#### Technische Daten Kfz - Unterstellen:

Lichte Raumhöhe	:	ca. 1,95 – 2,95 m
Bruttogrundfläche	:	151,59 m <sup>2</sup> - siehe Anlage 8
Bruttorauminhalt	:	376 m <sup>3</sup> - siehe Anlage 9

#### Bauteilbeschreibung Kfz - Unterstellen:

Tragwerk	Holz-Pultdachbinder, unterdimensioniert, gestrichen
Dachform / -konstruktion	Pulldächer mit ca. 12 ° Dachneigung, Holzschalung
Dachdeckung	Wellplattendeckungen
Außenbekleidungen	Holzschalungen gestrichen
Bodenbeläge	Betonpflasterbeläge, geneigt
Tore	Holzschiebetore

Im Sachwertverfahren wird der Zeitwert der Unterstelle in den baulich gestalteten Außenanlagen in Ziff. 2.1.4. berücksichtigt.

### 2.1.2.5 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

Als **B a u m ä n g e l** sind Mängel an Gebäuden definiert, die auf eine fehlerhafte Bauweise oder Planungsfehler zurück zu führen sind.

**B a u s c h ä d e n** können Folge eines Baumangels sein, durch äussere Einwirkungen verursacht worden sein, oder durch nicht ausreichende Instandhaltung entstanden sein.

**A u s b a u r ü c k s t ä n d e** sind Defizite im und am Gebäude, innen und aussen. Es wird angenommen, dass alle 3 Parameter, bei einer Veräusserung vom Erwerber, als vom Normalzustand negativ abweichend, beurteilt werden.

#### **Wohnhaus:**

- Revitalisieren aller Kellerräume, einschl. Garage  
→ siehe Bilder 32 - 36
- Revitalisieren der Haustechnik nach jahrelangem Stillstand - Heizung/Elektro/  
Sanitär/Lüftung, etc.
- Sofortmassnahme: Geländer/Handlauf Treppe KG-EG anbringen
- Ertüchtigen aller Fenster- und Fenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit  
zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch

---

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus	=	<b>8.000 €</b>
---	---	----------------

---

#### **Gasthof / Pension:**

- Revitalisieren aller gastronomisch nutzbaren Einrichtungen zum Erreichen einer Nutzungsbereitschaft als Gastronomiebetrieb mit ca. 76 Innensitzplätzen  
Vorbehaltsbetrag: 15.000,- €
- Revitalisieren aller Gästezimmer zum Erreichen einer Nutzungsbereitschaft als Beherbergungsbetrieb mit ca. 21 Betten, einschl. Ergänzung Einrichtung  
Vorbehaltsbetrag: 20.000,- €
- Revitalisieren der Haustechnik nach jahrelangem Stillstand - Heizung/Elektro/  
Sanitär/Lüftung, etc.
- Ertüchtigen aller Fenster- und Fenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit  
zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch
- Vervollständigen oder ergänzen der Dachdämmung mit Einbau Gehbelag in Dachbodenbereichen über der Pension zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmstandards - Vorbehaltsbetrag: 35.000,- €  
→ siehe Bilder 37 + 38

---

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Gasthof/Pension	=	<b>35.000 €</b>
--	---	-----------------

---

---

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände Fl.Nr. 399/6 - insgesamt	=	<b>43.000 €</b>
---	---	-----------------

---

### 3.1.2.6 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.

#### **Wohnhaus:**

- Überdachte Eingangsveranda im EG - kein Zeitwertansatz, da mit Bruttogrundfläche bei Verkehrswertermittlung berücksichtigt  
→ siehe Bilder 12 + 24
- Warmluftofen im Wohnraum im EG mit 3 gekachelten Seiten und Aufsatz  
→ siehe Bild 26
- Einbauschränk in TH/Diele raumhoch, 4x 2-trg. Schränke, Holzfronten
- Klimaanlage im DG mit Klimasplittgerät - Funktion nicht prüfbar- ohne Zeitwertnsatz
- Fledermausgaube im DG mit Bitu-Schindeldeckung wie Wohnhaus, Innenauskleidung in passgenauer Ausbildung in guter handwerklicher Qualität - Mehrwert gegenüber Dachliegefenstern  
→ siehe Bilder 6 + 21 + 22

---

Besondere Bauteile Wohnhaus - gesamt	=	<b>6.000 €</b>
--------------------------------------	---	----------------

---

#### **Gasthof/Pension:**

- Wintergartenanbau im EG an Gastraum mit 2 Fensterfronten mit abgeschrägtem Ausseneck, massiver Brüstung, abgeknicktes verglastes Wi.-Gartendach, KS/LM-Tragkonstruktion und Sicherheitsdachverglasung, tlw. Innenbeschattung - Mehrwert gegenüber üblicher Pultdachkonstruktion in Holzkonstruktion mit verglasten Seitenfeldern  
→ siehe Bilder 5 + 48 - 50
- Grosser Warmluftofen mit 3 gekachelten Seiten und Aufsatz mit künstlerisch gestalteten Sichtflächen im Gastraum im EG, Schüre im Flur, Holzofenbank an 3 Ofenseiten  
→ siehe Bild 52
- Vordach über Zugang Gasthof im Westen mit Holztragkonstruktion und Bitu-Schindeldeckung, verziert  
→ siehe Bild 10

---

Besondere Bauteile gasthof/Pension - gesamt	=	<b>14.000 €</b>
---	---	-----------------

---

---

Besondere Bauteile Fl.Nr. 399/6 - insgesamt - gesamt	=	<b>20.000 €</b>
--	---	-----------------

---

### **2.1.3 Besondere betriebliche Einbauten / Lose Einrichtung**

Gewerblich genutzte bauliche Anlagen sind oftmals mit besonderen Betriebseinrichtungen, wie z.B. Saunen, Alarmanlagen, Schwimmbädern, Aufzügen, Rolltreppen, etc. ausgestattet. Diese Einrichtungen sind regelmässig in den Normalherstellungskosten bei der Sachwertermittlung nicht berücksichtigt.

Beim Gasthof/Pension wurden folgende Einrichtungen vorgefunden:

- spärliche Kücheneinrichtung der gewerblichen Küche im Gasthof
- 2 Thekenanlagen mit 1 Getränkeköhlraum
- Kegelbahn mit Bahnen, soweit erkennbar halbautomatisch
- Kleinküche in Zimmer 1 im OG

Die Funktion der o.a. Einrichtungen konnte nicht geprüft werden. Wegen der Betriebseinstellung ist von Funktionsdefiziten auszugehen.

Die losen Einrichtungen, wie Möblierungen, Hilfsgeräte, Bewirtschaftungsgeräte, etc. werden in der Bewertungspraxis mit ihrem Fortführungszeitwert als besonderer Wert zum Verkehrswert ermittelt. Dies ist jedoch nur der Fall, wenn eine Weiterführung des Betriebes erkennbar ist. Da dies beim Bewertungsobjekt nicht eindeutig vorauszusehen ist, unterbleibt eine Feststellung dieses Fortführungswertes der Einrichtungen.

## 2.1.4 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Die Gesamtsumme der Zeitwerte wird im Sachwertverfahren erst nach Berücksichtigung der Alterswertminderung eingerechnet. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Aussenanlagen mit den Vergleichspreisen, bzw. den Mieten berücksichtigt.

Aufgrund des stark verwilderten Bewuchses konnten die Gestaltungen der Freianlagen nur sehr eingeschränkt festgestellt werden. Mechanische, bzw. elektronische Einrichtungen konnten nicht geprüft werden.

### Fl.Nr. 399/6 - Gemarkung Blaibach:

- Zufahrt und Auffahrt zum Wohnhaus, Vorfahrt zu den Garagen, Gehweg um Wohnhaus und westlich entlang Gasthof/Pension, Zugang zum Gasthof südlich Pool und anteilige Parkfläche östlich der Garage mit Betonpflasterbelägen mit Einfassungen und Entwässerungseinrichtungen - Umfang wegen des stark verwilderten Bewuchses nicht vollständig feststellbar
- Zugangsstufenpodest an Nordseite Wohnhaus mit 3 vorgelegten Stufen mit Granitplattenbelag  
→ siehe Bild 14
- Aussenpoolanlage mit Gfk-Schwimmbecken - erkennbar gerissen, Pooltechnik aussen und in Garage im Wohnhaus - nach Angabe ist Pool nicht funktionsfähig  
→ siehe Bilder 13 + 14
- Stufen- und Pooleinfassung mit Granitplattenbelägen  
→ siehe Bilder 13 + 14
- Zugangstreppenanlage Pension an Westseite Gasthof / Pension mit 3 Stufen mit Begleitwänden, Granitplattenbeläge  
→ siehe Bild 15
- Teichanlage zwischen Pool und Garage mit Gehwegbrücke - Bereich nicht einsehbar wegen stark verwilderter Bepflanzung - Teichanlage n. A. nicht funktionsfähig  
→ siehe Bilder 9 - 11
- Unterstelle für 8 Kfz mit gestaffelten Pultdächern, tlw. offen, tlw. mit Holzschubtoren geschlossen, leichte Holztragkonstruktion mit Plattendeckung, Holzbekleidungen an Aussenwänden, gestrichen, Betonpflasterbelag, ca. 152 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, ca. 376 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt, leicht überaltert  
→ siehe Bild 8
- Zaun-, Tür- und Toranlage entlang Kapellenweg mit 6 massiven Pfeilern mit Granitplattenabdeckung, 3 Metallzaunfeldern, verziert, analog verzierte Schiebetor- und Zauntüranlage - Funktion E-Antrieb zum Tor nicht überprüfbar  
→ siehe Bilder 3 + 4
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit hochwertigen Laubbäumen, Sträuchern und Ziergehölzen, Wiesenflächen im Norden - geringer Zeitwertansatz, da hohe Rekultivierungskosten anstehen
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
  - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
  - Anschluss an örtliches Trinkwassernetz
  - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert der Aussenanlagen Fl.Nr. 399/6 - gesamt	=	<b><u>30.000 €</u></b>
--	---	------------------------

Dies entspricht ca. 5,2 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.

### 2.1.5 Nutzungsperspektive

Das Wohngebäude wurde ursprünglich als grosszügig gestaltetes Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage und Schwimmbecken konzipiert und errichtet. Mit den späteren Ergänzungen wurde die Veranda angebaut und der Pool erneuert. Die Wohnnutzung kann für das Wohnhaus auch künftig angenommen werden.

Der vorgefundene Gasthof mit Pension am Ortskernrand von Blaibach ist seit einigen Jahren nicht mehr in Betrieb. Ein Weiterbetrieb des Gasthofes mit Beherbergung in der bestehenden Form und Umfang ist mit einem überschaubaren finanziellen Aufwand zum Wiederbeleben der Einrichtung aber nur kurzzeitig denkbar. Der Gasthof könnte derzeit bei voller Funktionsfähigkeit nur zu einem geminderten Standard als Frühstückshotel (Hotel garni) angeboten und betrieben werden.

Gasthofimmobilien unterliegen einem turnusmässigen Erneuerungs- und Modernisierungszwang. Die Zeitspannen der notwendigen Erneuerungen sind in Orten ohne Fremdenverkehr mit 15 – 25 Jahren bekannt.

Beim Bewertungsobjekt ist in Bezug auf den Gasthof/Pension diese Zeitspanne erkennbar überschritten, insbesondere in Bezug auf die überalterten Bauteile. Eine deutliche Modernisierung und wahrscheinlich auch eine Umstrukturierung des Betreiberkonzeptes ist zu erwarten.



## 2.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

### Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>1</sup> 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.

In den aktuell anzuwendenden Wertermittlungsverordnungen, der ImmoWertV 2021 und der ImmoWertV 2010 werden Hotelimmobilien nicht erfasst. Zu diesen Verordnungen fehlen zudem die notwendigen Daten des zuständigen Gutachterausschusses. Somit muss auf ältere Verordnungen zurückgegriffen werden, die eine fachgerechte Bewertung zulassen, in diesem Fall auf die WertR 2006<sup>1</sup>

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der WertR 2006 aufgeführt:

- Vergleichswertverfahren – Anl. 2: nur für Bodenwert bei bebauten Grundstücken anwendbar
- Ertragswertverfahren: bei Hotel- und Gaststättengrundstücken ist das Pachtwertverfahren üblich
- Sachwertverfahren: Hotel- und Gaststättengrundstücke werden mit Berücksichtigung den NHK 2000 ermittelt  
Wohnimmobilien können nach der ImmoWertV 2021 (2010) ermittelt werden.

### Verfahrenswahl:

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren von den erreichbaren Vergleichsdaten, wie Bodenrichtwerte, Vergleichskaufpreise, etc. abgeleitet.

Zum Wohnhaus, der Garage und dem Gasthof/Pension wird der Sachwert und der Ertragswert nach den o.a. Verfahren untersucht.

<sup>1</sup> ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

<sup>1</sup> WertR 2006 – Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.06.2006 aktualisiert 2012

## 2.3 Bodenwert

### Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

#### Bodenrichtwerte:

In der Richtwertliste des Landkreises Cham sind in der Gemeinde Blaibach mehrere Richtwertgebiete aufgeführt. Zum angegebenen Zeitraum ist in der zutreffenden Bewertungszone -Blaibach- nachfolgender Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessungskosten nach BauGB und KAG, veröffentlicht.

#### Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde:

**Baibach**

Boden- richtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenricht- wert €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	Entwicklungs- zustand	Erschliessung
1150006	Blaibach	<b>Blaibach</b>	<b>85,00</b>	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	<b>ebf</b> erschliessungs- beitragsfrei

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum der Jahre 2020/2021. 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.

Der Richtwert stellt nur den mittleren nutzungsbezogenen Lagewert in dem grossen Richtwertgebiet dar. Jüngere Richtwertlisten liegen noch nicht vor. Die neuen Bodenrichtwerte werden derzeit festgestellt, sind jedoch nicht beschlossen. Von einer Anhebung des Richtwertes zum 01.01.2024 ist zu rechnen.

Diese jüngere Preisentwicklung, die Lage im Richtwertgebiet, die Grundstücksgrösse, die vorhandene Bebauung und eventuell wertbeeinflussende Grundstücksbelastungen müssen mit Zu- und Abschlägen bei der Bodenpreisfindung berücksichtigt werden.

#### Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	85,00 €/m <sup>2</sup>
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 10.06.2024	15% =	12,75 €/m <sup>2</sup>
• Lageanpassung im Ort - ohne Anpassung, da mittig im Richtwertgebiet	0% =	0,00 €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksgrösse: im Vergleich grosses Grundstück	5% = -	4,25 €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksnutzung: teilweise beengte Bebauung im Osten	5% = -	4,25 €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m <sup>2</sup>
angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	89,25 €/m <sup>2</sup>

#### Andere Vergleichspreise:

Die Gemeindeverwaltung Blaibach teilte mit, dass in Blaibach derzeit aktuell Wohnbaugrundstücke am Ortsrand mit 129,00 €/m<sup>2</sup>, einschliesslich Erschliessungskostenvorauszahlung veräussert werden.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurde aus einer Auswahl von Kaufpreisen ähnlicher Grundstücke im Ortskernrandbereich drei aktuell vergleichbare Kaufpreise ermittelt. Der Mittelwert aus den Vergleichskaufpreisen aus 2020 bis 2022 ergibt eine Vergleichsgrösse von 95,00 €/m<sup>2</sup>



Aus den drei Informationsquellen kann folgender Grundwert abgeleitet werden:

**Vergleichsbodenpreise:**

• angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	89,25	€/m <sup>2</sup>
• Vergleichspreis aus 3 Kauffällen aus 2020 -2022 aus dem Richtwertgebiet als Mittelwert mit Erschliessung	=	95,00	€/m <sup>2</sup>
• Vergleichspreis aus Auskunft der Gemeinde für aktuelle Kaufpreise in nahem Wohnbaugebiet mit Erschliessung	=	129,00	€/m <sup>2</sup>
<hr/>			
Vergleichsbodenpreise als Mittelwert mit Erschliessung	=	104,42	€/m <sup>2</sup>
	gerundet =	<b>104,40</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

**Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:**

Aufgrund der Grundstücksgrösse und seiner Bebauung kann der o.a. Vergleichsbodenpreis auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

Bei der Bodenpreisfindung sind zudem die lagespezifischen Merkmale noch zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Grundstücksnutzung: Lage der Bebauung auf dem Grundstück : bis - 15%
- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

**Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 399/6:**

• abgeleiteter Vergleichsbodenpreis mit Erschliessung	=	104,40	€/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen ungünstiger Lage des Gasthof-/Pensions- gebäudes direkt, bzw. fast an östlicher Grundstücksgrenze	10% = -	10,44	€/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	4% = -	4,18	€/m <sup>2</sup>
<hr/>			
Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 399/6	=	89,78	€/m <sup>2</sup>
	gerundet =	<b>89,80</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

<b>Fl.Nr. 399/6 - Gemarkung Blaibach:</b>	2.417 m <sup>2</sup> x	89,80 €/m <sup>2</sup>	=	217.047 €
			=	217.047 €
	gerundet		=	<b>217.000 €</b>

## 2.4 Sachwert

### Sachwert Wohnhaus + Garage:

#### Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der zwei Gebäudeteile, Wohnhaus und Garage auf dem Bewertungsgrundstück werden einzeln 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 wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 1.01** – freistehendes Einfamilienwohnhaus E+D, voll unterkellert, DG ausgebaut  
Die Teilunterkellerung wird mit einem Abschlag von 5% vom Kostenkennwert berücksichtigt.
- Garage: **Typ 14.1** – Einzelgaragen n Massivbauweise

#### 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 Februar 2024: **181,3 Wohngebäude** (2010 = 100)

#### Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes : 80 Jahre  
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für EFH/ZFH/MFH : 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer der Garage : 40 Jahre  
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Garagen : 40 Jahre

Die Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter.

Daraus ermitteln sich folgende Gesamt- und Restnutzungsdauern:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **30 Jahre**
- Garage: GND = 40 Jahre / RND = **45 Jahre**



### **Alterswertminderung - AWM:**

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

### **Sachwert Wohnhaus:**

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !

Berechnung nicht dargestellt !

Berechnung nicht dargestellt !

### **Sachwert Gasthof / Pension:**

Wie in Ziff. 2.2 angemerkt wird der Sachwert des Gasthof /Pensionsgebäudes, einschliesslich dem anteiligen Anbau des Küchentraktes auf der Fl.Nr. 399/7 nach den Vorgaben der WertR 2006 über die Ermittlung der Normalherstellungskosten 2000 errechnet.

Das Gebäude kann eingeordnet werden als: **Hotel : Typ 18 - mittlere Ausstattung**

Berechnung nicht dargestellt !





### Zusammenstellung der Sachwerte:

Wohnhaus	=	302.600 €
Gasthof / Pension	=	526.600 €
Garage	=	45.600 €
<hr/>		
vorläufiger Wert der baulichen Anlagen	=	<b>874.800 €</b>
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.1.2 =	30.000 €
<hr/>		
Zwischensumme	=	<b>904.800 €</b>
<hr/>		
Bodenwert Fl.Nr. 399/6 Gemarkung Blaibach	siehe Ziff. 2.3 =	217.000 €
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert	=	<b><u>1.121.800 €</u></b>

### Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 14 der ImmoWertV 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. Diese Sachwertfaktoren werden aktuell, bzw. in Bezug auf den Wertermittlungstichtag vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Vorgaben der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten

Dem in Bezug auf den vorläufigen Sachwert ermittelbaren Sachwertfaktor liegt eine ausgewertete Anzahl von 51 Verkäufen aus 2019 bis 2020 zugrunde. Dieser ermittelt sich nach der Formel zur Trendlinie

$$y = -0,29 \ln(x) + 4,6964 \quad / \quad R^2 = 0,2969$$

Für den ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach 2019 - 2020 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von 0,83.

Die Garage wird in diese Betrachtung miteinbezogen.

Für Gaststätten, Pensionen, Hotels o. ä. Immobilienarten liegen regional keine Sachwertfaktoren vor. Aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern kann für diese Immobilienart in der ländlichen Region ein Sachwertfaktor von durchschnittlich 0,60 abgeleitet werden. Dieser geringe Faktor ist mit dem Überangebot an Gaststätten und Pensionen in der grösser betrachteten Region begründet.

In der Fachliteratur werden Marktanpassungsfaktoren bezogen auf bestimmte Immobilienarten und Regionen bekannt gegeben. Für Hotels, Pensionen, bzw. sonstige gastronomische oder fremdengewerblich genutzte Immobilien sind keine zusammengefassten Erhebungen zu Sachwertfaktoren bekannt.

Der Berechnung wird deshalb ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **0,71** zugrunde gelegt.



### Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung = 1.121.800 €

Wohnhaus mit Garage und 2/3 Grundstücksanteil:

- aus Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses  
abgeleiteter mittlerer Sachwertfaktor

Landkreis Cham - aus 51 Kauffällen aus 2019 - 2020 = 0,83

Gasthof/Pension mit Umgriff und Infrastruktur:

- nach Befragungen frei eingeschätzter Sachwertfaktor - keine statistischen  
Auswertungen zu Gasthöfen/Pensionen bekannt

= 0,60

---

daraus sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor = **0,71**

---

vorläufiger, marktangepasster Sachwert = 801.874 €

gerundet = **802.000 €**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Neben der o.a. Marktanpassung sind 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 Marktkaufpreiszu- 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. Sie sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu werten.

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

### Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet = **802.000 €**

abzüglich

• Baumängel, Schäden u. Ausbaurückstände siehe Ziff. 2.1.2.5 = - 43.000 €

• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile siehe Ziff. 2.1.2.6 = 20.000 €

---

Zwischensumme = **779.000 €**

- vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- schwer gängige Gesamtimmobilie - in Sachwertfaktor berücksichtigt (+/-)

- grosses Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (+)

- hohes Kostenrisiko aus anstehenden Revitalsierungsmassnahmen zur Wiederinbetriebnahme des Gasthofes und der Pension (-)

- Nutzungsdefizit: fehlende Setplätze zum Gasthof/Pension (-)

- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes des Gasthofes/Pension und auch des Wohnhauses, z.B. geringe und überalterte Dachdämmung, undichte und überalterte Fenster, Bauweise mit zahlreichen Wärmebrücken, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes aus erneuerbaren Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben aus dem GEG (ENEV) (-)

---

daraus abgeleiteter Abschlag: **779.000 €** x 25% = - **194.750 €**

= 584.250 €

marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen  
objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet

= **584.000 €**

## 2.5 Ertragswert

Für die verschiedenen Nutzungen auf dem zu bewertenden Grundstück werden die Ertragsdaten getrennt für

- das Wohnhaus mit der Garage, und
- den Gasthof mit der Pension

### Ertragswert Wohnhaus mit Garage:

Der vorläufige Ertragswert für das Wohnhaus wird auf der Grundlage des Rohertrages und des Bodenwertes ermittelt. Es werden die normierten Ertragswertverfahren unterschieden nach

- dem Allgemeinen Ertragswertverfahren,
- dem vereinfachten Ertragswertverfahren, und
- dem periodischen Ertragswertverfahren

Bei Wohnimmobilien wird üblicherweise das Allgemeine Ertragswertverfahren angewandt. Aus der Summe des aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwertverzinsung) vermindert wurde, und dem Bodenwert ergibt sich demnach der vorläufige Ertragswert.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

vEW = vorläufiger Ertragswert

RE = Reinertrag

BW = Bodenwert

LZ = Liegenschaftszinssatz

KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)

Die Summe der monatlich ortsüblich erzielbaren Monatskaltmieten ergibt den Rohertrag. Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz Rohertrag (§18 ImmoWertV) – anteilige Bewirtschaftungskosten.

### Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Daten zu Mieterträgen aus dem Objekt liegen nicht vor, da das Wohnanwesen bisher ausschliesslich eigengenutzt war. Mietspiegel oder sonstige örtliche Erhebungen zu Mietpreisen sind nicht bekannt. In kleineren Orten in ländlichen Gebieten wird die Höhe des Mietzinses überwiegend bezogen auf die Monatskaltmiete festgelegt. Diese ist bei Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen in der Region in folgenden Preisspannen einzustufen:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| • Wohnungen mit 50 - 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche      | 150,- bis 300,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 75 - 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche     | 250,- bis 450,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 100 - 125 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 350,- bis 600,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 125 - 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 400,- bis 650,- €/Monat |
| • Wohnungen mit mehr als 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 700,- und mehr €/Monat  |

Für die grosse Wohnung im EG mit dem grossen Arbeitsraum im DG ist ortsüblich ein angemessener Mietansatz von 1.000,- bis 1.200,- €/Monat anzunehmen.

Geschlossene garten werden in ländlichen geboten mit 20,- bis 25,- € pro Stellplatz und Monat angemietet.

### Verwaltungs-, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten:

Die Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung zur zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten, die berücksichtigt werden können, umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis, und
- die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Eine Ableitung von absoluten Kostenansätzen aus vorhandenen Daten ist nicht möglich. In der Fachliteratur sind folgende auf das fiktive Baujahr bezogenen folgende Ansätze für die nicht umlegbaren Nebenkosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis bekannt:

- Mietwohngrundstücke <sup>1</sup> – Restnutzungsdauer 20 - 39 Jahre : 27%
- Einfamilienwohnhausgrundstücke <sup>2</sup> – Restnutzungsdauer < 20 Jahre : 27%

Beim Bewertungsobjekt werden sachverständig 25% für das Wohnhaus und 5% für die Garage zu den o.a. Nebenkosten eingerechnet.

#### **Liegenschaftszinssatz:**

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes (§14 ImmoWertV) für das Wohnanwesen ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da diese nicht vorliegen ist die Fachliteratur heranzuziehen.

Der Liegenschaftszinssatz wird zusammengefasst mit der Betrachtung mit dem Gasthof/Pensionsbetrieb abgeleitet.

#### **Restnutzungsdauer:**

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog den Sachwerten bei Vermietung mit 30 Jahren angenommen.

#### **Ertragswert Gasthof/Pension:**

##### **Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:**

Wie bereits in Ziff. 2.2 erwähnt, wird der Ertragswert des Gasthofes mit der Beherbergung (Hotel garni) über das Pachtwertverfahren (Investorenmethode) ermittelt.

Dazu liegen keine objektbezogenen Daten vor. Sie müssen auf der Grundlage einer allgemein umfangreicher ermittelten Datenquelle geprüft werden. Dazu eignet sich der „Betriebsvergleich für die Hotellerie und die Gastronomie in Bayern 2022“

der im Auftrag des Bayer. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie herausgegeben wird,

Dazu ist eine Klassifizierung des zu bewertenden Betriebes notwendig. Die vorgefundene Pension kann als „Gasthof Mittelbetrieb / Hotel garni“ eingestuft werden.

##### **Stellplätze / Parkplätze:**

Eine konkrete Anzahl von dem Gasthof und der Pension zugeordneten vermieteten Kfz-Stellplätzen konnte nicht ermittelt werden.

In ländlichen Gebieten in Kleinorten sind überwiegend öffentliche Stellplätze vorhanden, die unentgeltlich mitgenutzt werden können.

#### **Bewirtschaftungskosten:**

Eine Ableitung von absoluten Kostenansätzen aus vorhandenen Daten ist nicht möglich. Es muss daher auf die allgemeingültigen Vorgaben aus der Fachliteratur zurückgegriffen werden. In der Fachliteratur werden allgemeine Ansätze von prozentualen Anteilen an den Roherträgen für Gewerbeimmobilien in einer Spanne von 10 % bis 30 % der Nettokaltmiete genannt.

<sup>1</sup> Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 6.Aufl. 2010 , Seite 1590

<sup>2</sup> Sprengnetter „Marktdaten und Praxishilfen“ Ziff. 3.05/4/3

Es werden folgende sachverständig gewichtete Ansätze eingerechnet:

- Gasthof/Beherbergung: 20% des Pachtertrages nach Betriebsvergleich

#### **Liegenschaftszinssätze:**

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes für die gemischte Nutzung der Immobilie ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da diese nicht vorliegen ist die Fachliteratur heranzuziehen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

- nach Kleiber - „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ - 2010  
Hotels und Gaststätten 6,0 % bis 8,0 %
- Beleihungswertermittlung – Anl. 3 § 12 Abs. 4 BelWertV  
Hotels und Gaststätten 6,5 % bis 8,5 %

Wegen des üblich hohen wirtschaftlichen Risikos wird von einem zutreffenden Liegenschaftszinssatz von 6,5 % ausgegangen.

#### **Umsätze zum Gasthof mit Beherbergung:**

Aufgrund des mehrjährigen Stillstandes der Nutzung des Gasthofes mit Beherbergung liegen keine wirtschaftlichen Ertragsergebnisse vor. Nachvollziehbare Erträge und Bewirtschaftungskosten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. So muss der erzielbare Ertrag aus allgemeingültigen Angaben abgeleitet werden. Ohne nähere Untersuchung der Standort- und Marktsituation werden der nachfolgenden Berechnung die in Bayern statistisch ermittelten Werte zugrunde gelegt und ein durchschnittlicher Betriebsertrag simuliert. Entsprechend der Klassifizierung des Betriebes als

- Gasthof – Mittelbetrieb
- Hotel garni – normale Ausstattung

können nachfolgend ermittelte Umsätze angenommen werden.

Berechnung nicht dargestellt !

Für die verschiedenen Ertragsbereiche sind folgende Jahresumsätze ableitbar:

Berechnung nicht dargestellt !

Für die verschiedenen Ertragsbereiche sind unterschiedliche Pachtansätze aus der Fachliteratur bekannt:

Berechnung nicht dargestellt !

Aus den vorgenannten Grunddaten lässt sich folgender Gesamtertragswert errechnen:

**Berechnung Jahrespacht:**

Umsätze aus Beherbergung - brutto :					
305.457 €	x	7,3 %	=		22.298 €
Umsätze aus Beherbergung - Frühstück - brutto :					
38.182 €	x	7,3 %	9	=	2.787 €
Umsätze aus Gastronomie (Gaststätte/Restaurant) - brutto :					
111.439 €	x	7,3 %	9	=	8.135 €
Umsätze Gastronomie - Dauergäste - brutto :					
3.570 €	x	7,3 %	=		261 €
Umsätze aus Sonstigem - brutto :					
2.380 €	x	50 % - geschätzt	=		1.190 €
<hr/>					
Jahrespacht gesamt - brutto			=		34.671 €
			gerundet	=	<b>34.700 €</b>

das entspricht ca. 6,33 % des gesamten Jahresbruttoumsatzes.

**Marktanpassung des Ertragswertes:**

Entsprechend den Vorgaben des § 14 der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Ertragswert üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt anzupassen. Es liegen deshalb auch keine Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor.



### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Es sind analog dem Sachwert alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen.

### **Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger Ertragswert - gerundet		=	614.800 €
<hr/>			
abzüglich			
• Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	siehe Ziff. 2.1.2.5	= -	47.000 €
• zzgl. Besondere Bauteile	siehe Ziff. 2.1.2.6	=	23.000 €
<hr/>			
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten			
besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		=	<b><u>590.800 €</u></b>



## 2.6 Definition / Ableitung - Verkehrswert

### Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermaßen definiert:

*"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".*

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG<sup>1</sup> wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln. Die Marktanpassung wurde durch das Betrachten von Wertvorstellungen eines fiktiven Käufers gedanklich nachvollzogen und bereits eingerechnet.

### Ableitung:

Wie bereits in den Ziff 2.2 erwähnt leitete sich der Verkehrswert der gemischt genutzten Immobilie vom Sach- und dem Ertragswert ab. Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln. Die Marktanpassung wurde beim Sachwert durch das Betrachten von Wertvorstellungen eines fiktiven Käufers gedanklich nachvollzogen und bereits eingerechnet.

Folgende Rechenergebnisse dazu wurden festgestellt:

Sachwert	siehe Ziff. 2.4	=	584.000 €
Ertragswert	siehe Ziff. 2.5	=	590.800 €

Der ermittelte Sachwert stellt den Wert des Grundstückes und den Wert der aufstehenden Gebäude dar. Der Ertragswert wiederum spiegelt die untersuchte Verwertbarkeit der Immobilie zu den derzeit ortsüblichen Mieten und Pachten wider. Es ist eine übliche Wertdifferenz (1%) zwischen beiden Werten feststellbar.

Für die Verkehrswertermittlung des Grundstückes mit den anteiligen Gebäuden und Ausenanlagen ist festzulegen, zu welchem Wert ein fiktiver Käufer die Immobilie erwerben möchte.

Die Untersuchung des Sachwertes ergibt einen für den vorhandenen Umfang üblichen Substanzwert.

Bei der Ertragswertermittlung wurden die fiktiven Mieten und Pachten über die angenommenen Umsätze ermittelt. Sie führen zu einem, gegenüber dem Sachwert geringeren Ertragswert.

<sup>1</sup> ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1998, zuletzt geändert am 29.07.2009.

Dies ist insbesondere begründet mit:

- dem leichten Missverhältnis von Beherbergungsanteil mit nur 10 Zimmern zum grösseren Gastronomieanteil mit bis zu 76 Sitzplätzen
- dem Betreiberproblem mit hohen Pachtforderungen und mittlerweile langen Leerstandszeiten
- wegen Leerstandszeiten Akzeptanzverlust an Gastronomie

Es ist davon auszugehen, dass sich der Interessentenkreis für die Gesamtimmobilie aus den Fachkreisen der Hotellerie- und Gaststättenbranche zusammensetzt. Neben der überwiegenden ertragsorientierten Denkweise kann auch die Eigennutzungsmöglichkeit, z.B. des grossen Wohnhauses als Betreiberwohnhaus bei der Kaufpreisfindung eine Rolle spielen. Der Ertragswert stellt demnach ein Ertragsrisiko dar, welches ein fiktiver Käufer eingeht und entsprechend beurteilt. Zur Wertbestimmung dieses Risikos ist abzuwägen zu welchem Prozentsatz er dieses Risiko aus der Differenz zwischen Sach- und Ertragswert eingeht.

Bei dem Bewertungsobjekt kann von einer ausgeglichenen Akzeptanz ausgegangen werden.

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
	ohne Akzeptanz	0%	
	geringe Akzeptanz	25%	
	ausgeglichene Akzeptanz	50%	= Bewertungsgrundlage
	hohe Akzeptanz	75%	
	vollständige Akzeptanz	100%	
Gewichtung		50%	
Sachwert	siehe Ziff. 3.3	=	584.000 €
Ertragswert	siehe Ziff. 3.4	=	590.800 €
Differenz	ca. 1%	=	6.800 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert			
Sachwert zu Ertragswert			
	584.000 € +	6.800 € * 50%	= 587.400 €
abgeleiteter Verkehrswert		gerundet	= 587.000 €

## 2.7 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsvollstreckungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten, gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehöriteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände festgestellt.



### **3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 399/7 Gemarkung Blaibach**

#### **3.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

##### **3.1.1 Grundstücksmerkmale**

###### **3.1.1.1 Rechtliche Wertmerkmale**

###### **Grundbuchangaben:**

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Blaibach, Blatt 1875.

###### Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	2
Gemarkung	Blaibach
Flurst.	399/7
Wirtschaftsart und Lage	Nähe Kapellenweg, Gebäude- und Freifläche
Grösse	51 m <sup>2</sup>

###### Erste Abteilung:

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

###### Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- Az: 4 K 102/23); eingetragen am 13.09.2023.

<u>Dritte Abteilung:</u>	keine Einträge
--------------------------	----------------

###### **Katasterangaben:**

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

Fl.Nr.	: 399/7
Gemarkung	: Blaibach
Lage	: Nähe Kapellenweg
Fläche	: 51 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	: 51 m <sup>2</sup> Handel und Dienstleistung
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

###### **Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:**

**Bauleitplanung / Erschliessungen /-beiträge / Stellplätze / Altlasten / Denkmalschutz / Biotope / Hochwasser:**

Es gelten hierzu die Ausführungen in Ziff. 2.1.1.1 !

**Überbau:**

Die zu bewertende Grundstücksfläche umfasst den Anbau des Küchentraktes an den Gasthof/Pension deckungsgleich mit der Überbauung. Lediglich die Aussentreppe vom EG zum KG an der Nordseite liegt teilweise auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 399/21. Die Aussentreppe ist mit dem Hauptdach überdacht.

Diese Grenzsituation ist offensichtlich aus den Grundstücksverkäufen von Teilflächen entstanden.

Informationen zu Überbaurenten oder Ablösezahlungen konnten nicht erreicht werden. Es ist daher von einem geduldeten Überbau auszugehen, der keine erkennbaren Wert-einflüsse auf die beiden betroffenen Grundstückswerte hat.

**3.1.1.2 Lagemerkmale**

Siehe hierzu die Ausführungen in Ziff. 2.1.1.2 zu Ort, Verkehrslage, Struktur, Gemein-de-daten, zur demographischen Entwicklung und zur Lagequalität.

**3.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten****Vorhandene Wertmerkmale:**

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none"><li>- leicht erhöhte Lage mit eingeschränkter Talsicht</li><li>- kleine Grundstücksfläche</li><li>- leichte Südhanglage</li><li>- Erschliessung im Zusammenhang mit Fl.Nr. 399/6</li></ul>
Grundstücksbebauung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anbau an Gasthof/Pensionsgebäude E, voll unterkellert</li></ul>
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schule und Kindergarten im Westen,</li><li>- Gewerbebetrieb im Osten,</li><li>- Ein- und Mehrfamilienhäuser im Norden, Osten und Süden</li></ul>
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"><li>- komplett über Fl.Nr. 399/6</li></ul>

**3.1.1.4 Grundstücksbeschreibung – Fl.Nr. 399/7:**

Das zu bewertende kleine Grundstück umfasst genau die Bebauung des Küchenanbaues an den westlich vorhandenen Gasthof/Pensionsgebäude. Lediglich die Aussentreppe vom EG zum KG an der Nordseite liegt teilweise auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 399/21.

Diese deckungsgleiche Abmarkung ist offensichtlich der rechtlichen Sicherung und Zu-ordnung der beiden zusammenhängenden Bebauungen geschuldet.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N – S – Richtung : ca. 9,0 m  
W – O – Richtung : ca. 6,5 m

Grundstücksgrösse : 51 m<sup>2</sup> laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 5 !

### 3.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

#### 3.1.2.1 Anbau Gasthof/Pension

Die Ausführungen in Ziff. 2.1.2.2 zum Gasthof/Pension zum Herstellungsjahr und der Bauweise dieses Gebäudes gelten hierzu gleichbedeutend, da beide Gebäude zeitgleich errichtet wurden.

Der Gebäudeanbau ist eingeschossig mit voller Unterkellerung in Massivbauweise errichtet und mit einem flachen Satteldach überdacht.

Im E r d g e s c h o s s ist in dem Anbau die Küche und der anschliessende Vorratsraum eingerichtet. Ein Teil des Ausschankbereiches und des Kühlraumes liegen ebenfalls noch in der Grundstücksfläche.

Im K e l l e r g e s c h o s s liegen 2 Kellerräume und ein mittig liegender Kühlraum. Das Geschoss kann nur über die überdachte Aussentreppe an der Nordseite (Überbau) von der Küche im EG aus erreicht werden.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 7 !

#### **Gebäudeunterhalt:**

Ein geordneter Gebäudeunterhalt findet augenscheinlich seit mehreren Jahren nicht mehr statt. Die Einrichtung ist überaltert und unvollständig. Die Kellerräume weisen deutlichen Pilzbefall auf den Putzflächen auf.

#### **Wärmeschutz:**

Siehe hierzu Ziff. 2.1.2.2 !

#### **Brandschutz:**

Ein Brandschutznachweis / -konzept liegt nicht vor. Aufgrund der 3 Aussenwände direkt an den Grundstücksgrenzen bestehen erkennbare Anforderungen an den baulichen Brandschutz. Brandschutzrelevante bauliche Brandschutzausstattungen konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Für eine künftige weitere Nutzung muss von zusätzlichen Brandschutzmassnahmen ausgegangen werden.

#### **Schallschutz:**

Siehe hierzu Ziff. 2.1.2.2 !

#### **Technische Daten Anbau Gasthof/Pension:**

Lichte Raumhöhen /

Geschosshöhen : KG : ca. 2,40 / 2,75 m  
EG : ca. 3,10 / 3,40 m

Nutzfläche : siehe Gasthof in Anlage 12

Bruttogrundfläche : 51 m<sup>2</sup> - siehe Anlage 8

Bruttorauminhalt : 51 m<sup>3</sup> - siehe Anlage 9

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre - Massivbauweise

Restnutzungsdauer : 30 Jahre wie Gasthof/Pension

**Bauteilbeschreibung Anbau Gasthof/Pension:**

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, d= c. 42 cm gesamt
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= 14 – 28 cm gesamt
Geschossdecken	Stb.- Massivdecken
Geschosstreppe	Stb. – Aussentreppe, überdacht
Dachform / -konstruktion	Satteldach mit ca. 15 ° Dachneigung Holzschalung und Unterdach
Dachdeckung	Bitumenschindeln beschiefert
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	mineralischer Putz, gestrichen/sichtbare Holzflächen gestrichen
Deckenbekleidungen	Putzflächen, gestrichen
Wandbeläge	Küche, Vorrat, Kühlraum: Fliesen raumhoch
Fensterelemente	KG: Holz—2Scheibenfenster, einfach verglast, alt EG: Glasbausteine
Bodenbeläge	KG: Betonböden EG: Steinzeugbeläge
Türen	Blechtüre zum Kellerabgang
Heizung	Anschluss an Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung im Wohn- haus mit 2 WW-Pufferspeicher, Flächenheizkörper mit Thermos- taten, Leitungen gedämmt
Elektro	nutzungsorientierte und baujahresgemässe Ausstattung
Sanitär	Küche + Schankanlage mit Sanitäranschlüssen

**3.1.2.2 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände**

Definition siehe Ziff. 2.1.2.5 !

**Anbau Gasthof / Pension:**

- Revitalisieren aller Kellerräume, einschl. Pilzbekämpfung  
→ siehe Bild 59

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Anbau Gasthof/Pension	=	<u><b>4.000 €</b></u>
--	---	-----------------------

**3.1.2.3 Besondere Bauteile**

Definition siehe Ziff. 2.1.2.6 !

**Anbau Gasthof/Pension:**

- Kellerzugang aussen mit Stb. Treppe mit 14 Stg., Stb.-Begleitwänden und  
Überdachung mit Hauptdach - Lage tlw. auf Nachbargrundstück  
→ siehe Bilder 1 +19

Besondere Bauteile Anbau Gasthof/Pension Fl.Nr. 300/7 - gesamt	=	<u><b>3.000 €</b></u>
--	---	-----------------------

### **3.1.3 Besondere betriebliche Einbauten / Lose Einrichtung**

Siehe hierzu die Feststellungen in Ziff. 2.1.3 !

Im Grundstücksbereich des Anbaues zum Gasthof/Pension wurden folgende Einrichtungen vorgefunden:

- spärliche Kucheneinrichtung der gewerblichen Küche im Gasthof
- 1 Thekenanlage mit 1 Getränkekühlraum

Die Funktion der o.a. Einrichtungen konnte nicht geprüft werden. Wegen der Betriebseinstellung ist von Funktionsdefiziten auszugehen.

Die losen Einrichtungen, wie Möblierungen, Hilfsgeräte, Bewirtschaftungsgeräte, etc. werden in der Bewertungspraxis mit ihrem Fortführungszeitwert als besonderer Wert zum Verkehrswert ermittelt. Dies ist jedoch nur der Fall, wenn eine Weiterführung des Betriebes erkennbar ist. Da dies beim Bewertungsobjekt nicht eindeutig vorauszusehen ist, unterbleibt eine Feststellung dieses Fortführungswertes der Einrichtungen.

### **3.1.4 Aussenanlagen**

Wegen der vollständigen Bebauung des Grundstückes sind keine baulich gestalteten Aussenanlagen vorhanden.

### **3.1.5 Nutzungsperspektive**

Der vorgefundene Gasthof mit Pension am Ortskernrand von Blaibach ist seit einigen Jahren nicht mehr in Betrieb.

Ein Weiterbetrieb des Gasthofes mit Beherbergung in der bestehenden Form und Umfang ist mit einem überschaubaren finanziellen Aufwand zum Wiederbeleben der Einrichtung aber nur kurzzeitig denkbar.

Diese Feststellungen treffen anteilig auf den Anbau zu.

### 3.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

#### Wertermittlungsmethoden:

Es gelten hierzu die Ausführungen in Ziff. 2.2.1 sinngemäss !

#### Verfahrenswahl:

Die Untersuchung der beiden Verfahren, Sach- und Ertragswert kann nicht angewendet werden. Es wird lediglich der Substanzwert, also der Sachwert untersucht.

### 3.3 Bodenwert

#### Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

##### Bodenrichtwerte:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

##### Vergleichspreise:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

#### Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

Der aus Vergleichen abgeleitete ermittelte Bodenpreis kann als Grundwert angenommen werden.

Bei der Bodenpreisfindung sind zudem die lagespezifischen Merkmale noch zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Nutzung, hier: Abhängigkeit von Fremdgrundstücken : bis - 50%
- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

#### Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 399/7:

• aus Vergleichen abgeleiteter Bodenpreis mit Erschliessung	=	104,40 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen starker Abhängigkeit vom Nachbargrundstück Fl.Nr. 399/6	25% = -	26,10 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	5% = -	5,22 €/m <sup>2</sup>

Bodenpreis Grundstückshauptfläche Fl.Nr. 399/7	=	73,08 €/m <sup>2</sup>
gerundet	=	<u>73,10 €/m<sup>2</sup></u>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

<b>Fl.Nr. 399/7 - Gemarkung Blaibach:</b>	51 m <sup>2</sup> x	73,10 €/m <sup>2</sup>	=	3.728 €
			=	3.728 €
	gerundet		=	<u>3.700 €</u>



### 3.4 Sachwert

Erläuterungen hierzu siehe Ziff. 2.4 !

Beim Bewertungsgrundstück wurde folgender Gebäudetyp festgestellt:

- **Hotel : Typ 18 - mittlere Ausstattung**

#### **Sachwert Anbau Gasthof/Pension:**

Berechnung nicht dargestellt !



### Zusammenstellung der Sachwerte:

Anbau Gasthof/Pension	=	65.800 €
Wert der baulichen Anlagen	=	65.800 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 3.1.4 =	0 €
Zwischensumme	=	65.800 €
Bodenwert Fl.Nr. 399/7 Gemarkung Blaibach	siehe Ziff. 3.3 =	3.700 €
Vorläufiger Sachwert	=	<b>69.500 €</b>

### Marktanpassung des Sachwertes:

Erläuterungen siehe hierzu in Ziff. 2.4 !

Die Sachwertanpassung erfolgt analog dem Sachwert für den Gasthof mit Pension.

### Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	69.500 €
Sachwertfaktor analog Gasthof/Pension	=	<b>0,71</b>
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	49.345 €
gerundet	=	<b>49.000 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Definition siehe Ziff. 2.4 !

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

### Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet	=	49.000 €
abzüglich		
• Baumängel, Schäden u. Ausbaurückstände	siehe Ziff. 3.1.2.2 = -	4.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 3.1.2.3 =	3.000 €
Zwischensumme	=	48.000 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- analog Gasthof/Pension festgestellte Grundstücksmerkmale		
daraus abgeleiteter Abschlag:	48.000 € x 25% = -	12.000 €
	=	36.000 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	<b>36.000 €</b>

### **3.6 Definition / Ableitung - Verkehrswert**

**Definition:**

Siehe Ziff. 2.6 !

**Ableitung:**

Der Verkehrswert dieses „Zubehörgrundstückes“ zum Hauptgrundstücke in wirtschaftlicher Abhängigkeit kann ausschliesslich aus den Sachwert abgeleitet werden.

### **3.7 Bewegliche Gegenstände**

Erläuterungen dazu siehe Ziff. 2.7 !

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände festgestellt.

#### 4 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Hiermit ermittle ich die Verkehrswerte der nachfolgend aufgeführten, unbelasteten Grundstücke für den 10.06.2024 mit

1	<b>Fl.Nr.399/6 - Gemarkung Blaibach:</b>		
	Kapellenweg 5 / 93476 Blaibach	=	<b>587.000 €</b>
	i.W.: fünfhundertsiebenundachtzig Tausend EURO		
	Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:		
		Bodenwert	= 217.000 €
		Gebäudewert	= 370.000 €
		gesamt	= 587.000 €
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände		0 €
2	<b>Fl.Nr.399/7 - Gemarkung Blaibach:</b>		
	Nähe Kapellenweg 5 / 93476 Blaibach	=	<b>36.000 €</b>
	i.W.: sechsendreissig Tausend EURO		
	Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:		
		Bodenwert	= 3.700 €
		Gebäudewert	= 32.300 €
		gesamt	= 36.000 €
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände		0 €
<b>Verkehrswert Gesamtanwesen 1 + 2</b>		<b>=</b>	<b>623.000 €</b>

....., 08.08.2024

#### Hinweise:

##### Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen (hier: Anordnung Zwangsversteigerung) 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:

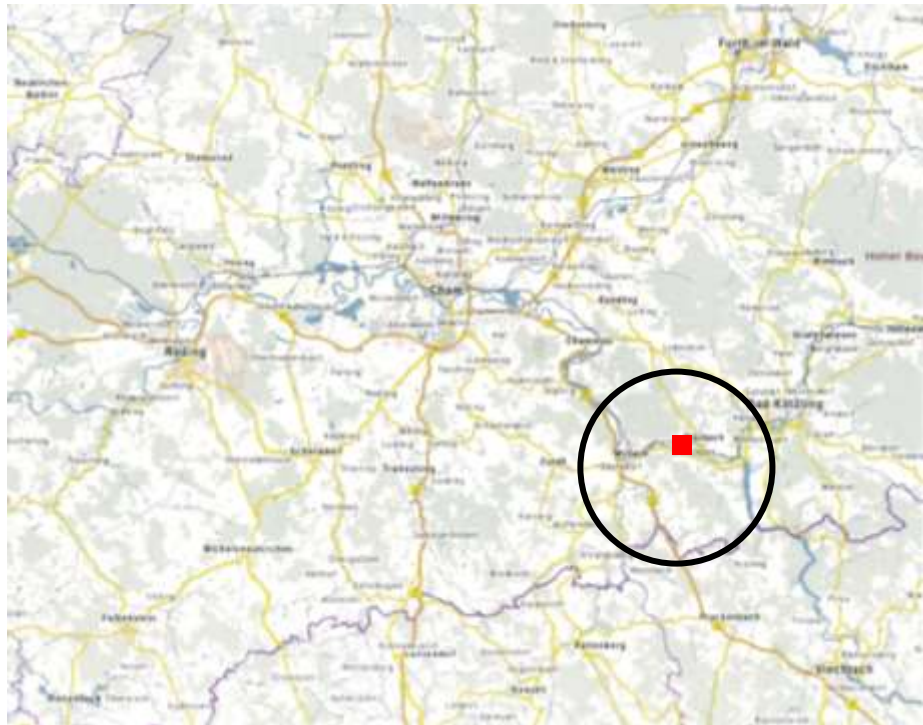
Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen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

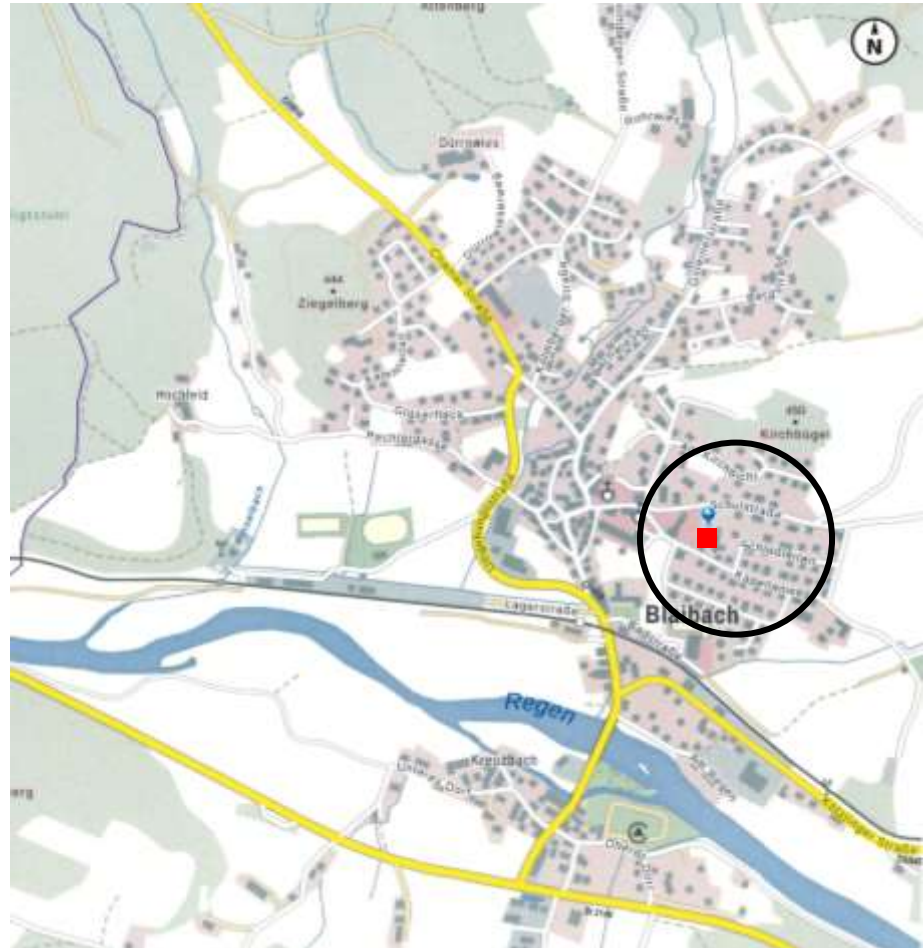
**Anmerkung:** Aufgrund eines nachträglich festgestellten Übertragungsfehlers eines Rechenwertes haben sich einige Werte geändert. Diese Werte sind farbig gekennzeichnet !

**Anlage 1**  
**Auszug Strassenkarte**  
o. M.



© bayernviewer

**Ortsplan Blaibach**  
o. M.



© bayernviewer



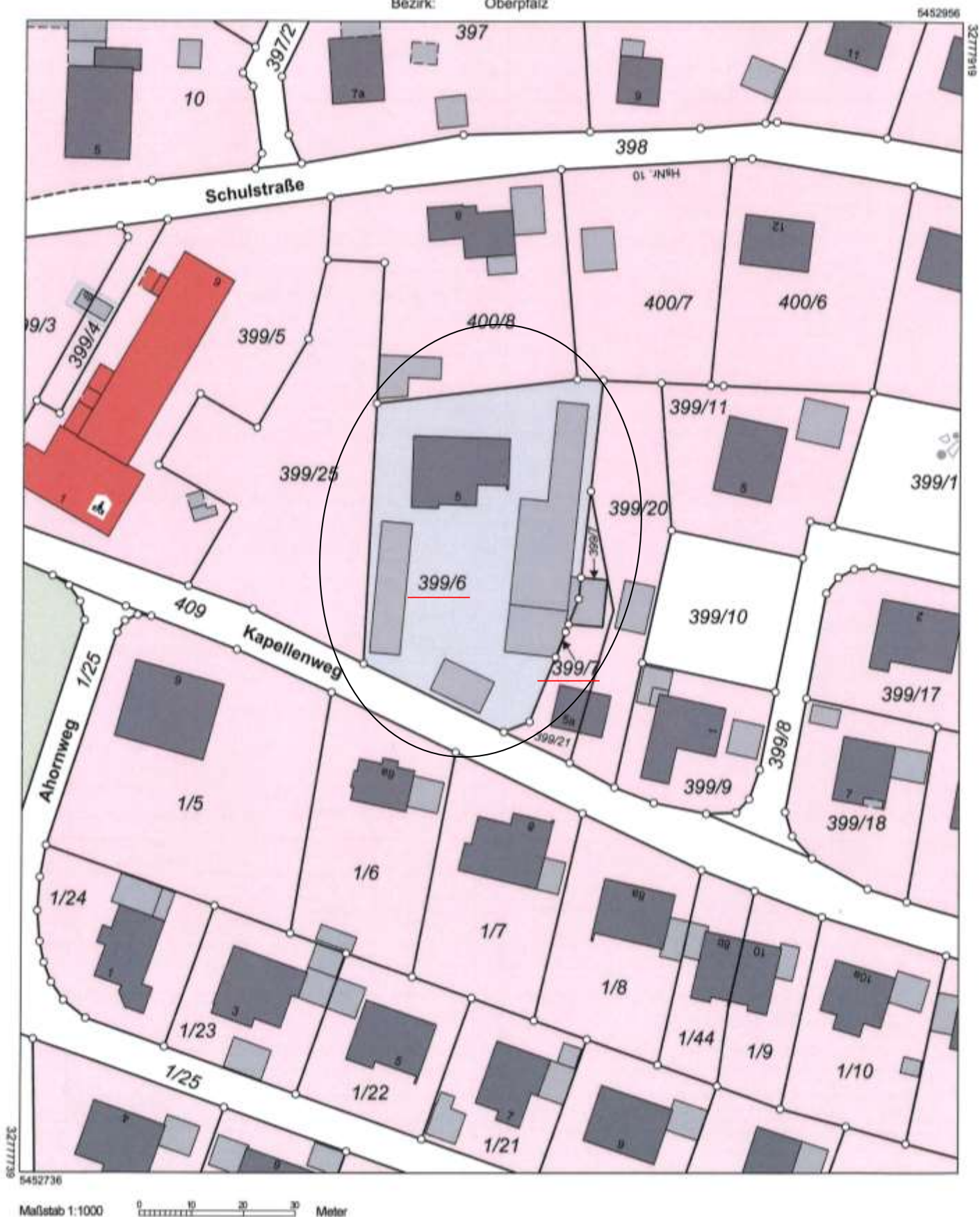


**Anlage 2**  
**Lageplan M ≈ 1:1000**

Erstellt am 06.05.2024

Flurstück: 399/6  
Gemarkung: Blaibach

Gemeinde: Blaibach  
Landkreis: Cham  
Bezirk: Oberpfalz



**Anlage 3**

**Luftbild**  
o. M.







Anlage 4  
Übersicht Grundriss KG  
o. M.

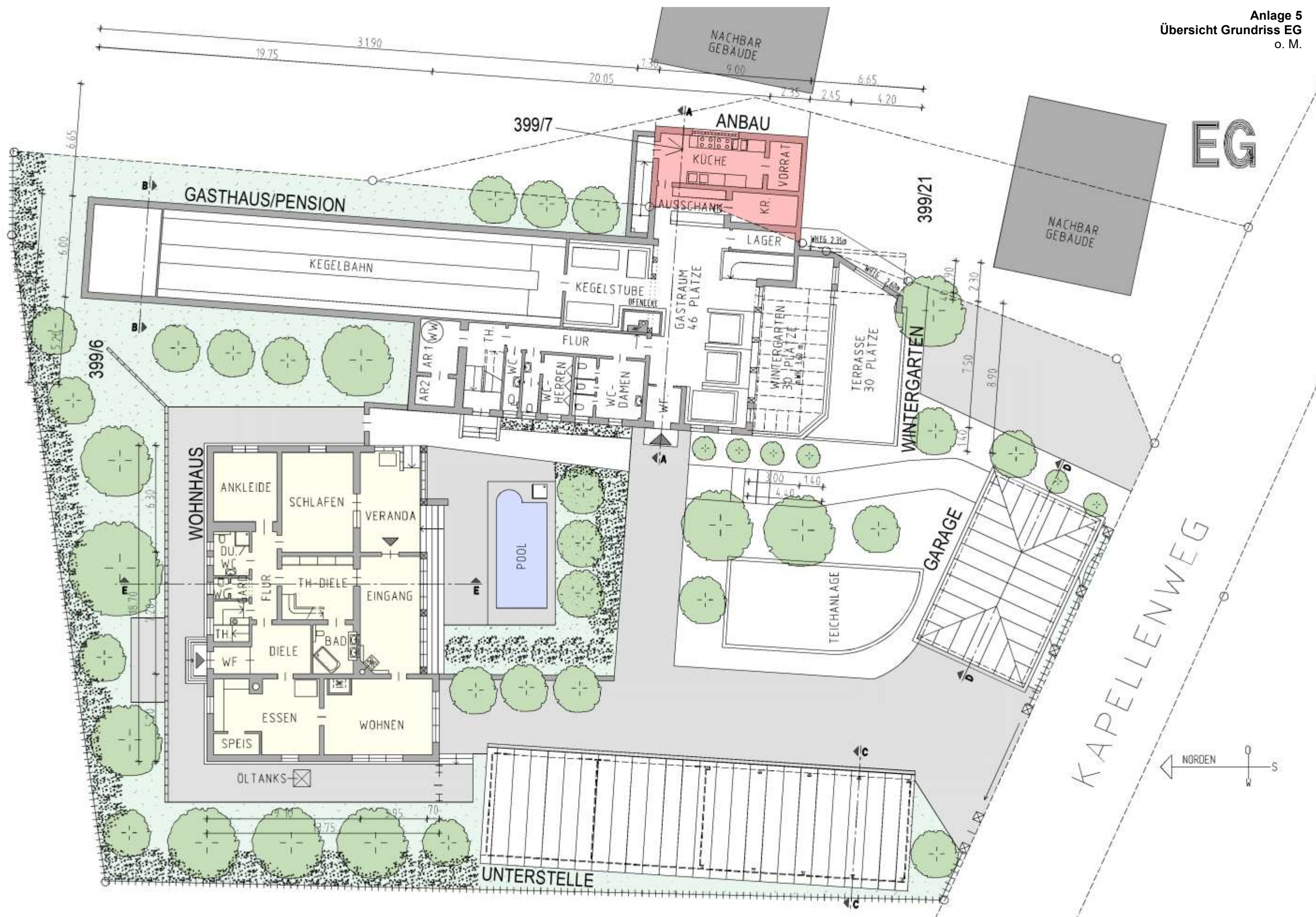
KG



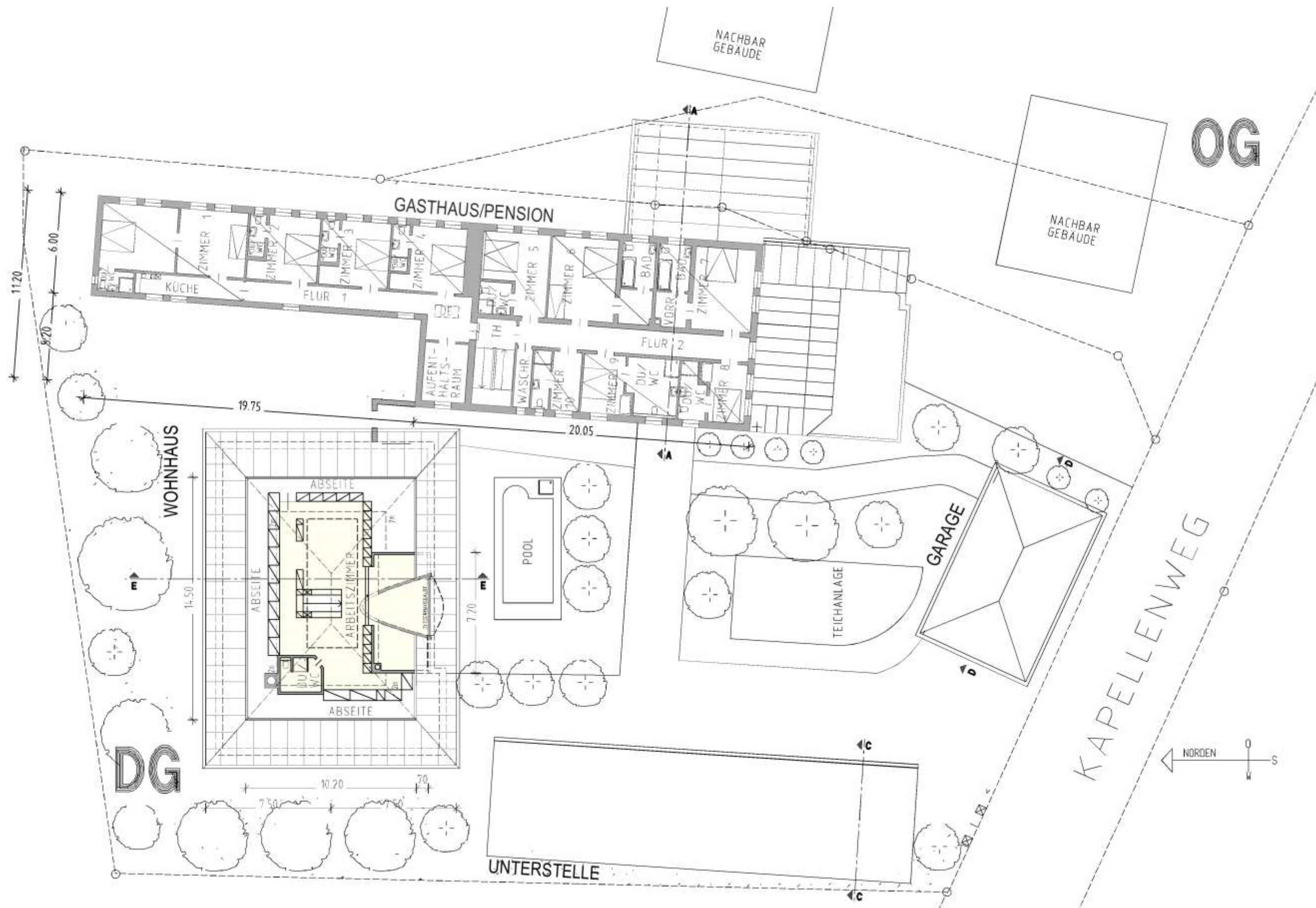




Anlage 5  
Übersicht Grundriss EG  
o. M.

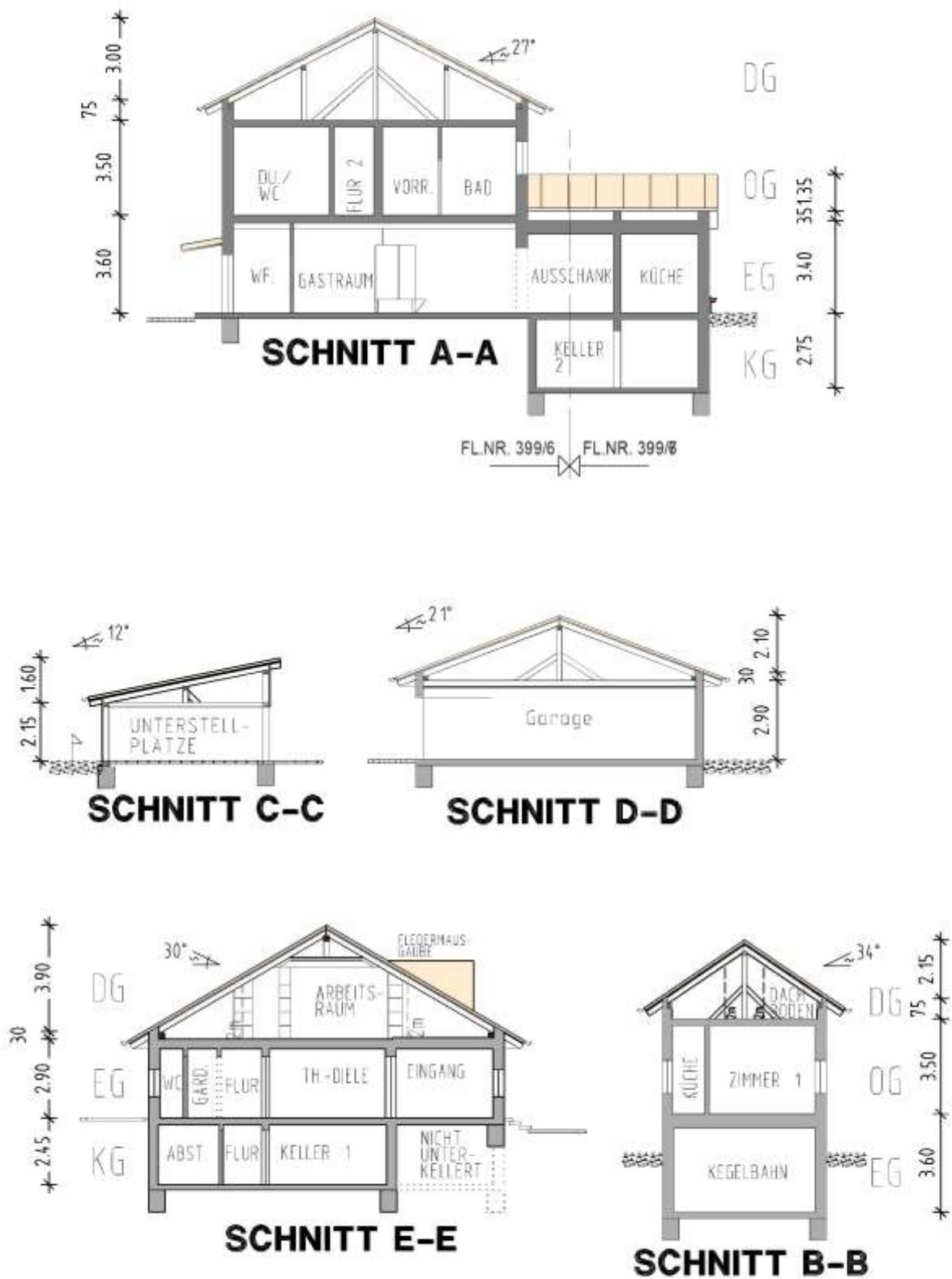






**Anlage 7**

**Übersicht Schnitte**  
 o. M.



**Anlage 8**

**Fl.Nr. 399/6:**                      **Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF**  
gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Berechnung nicht dargestellt !

**Anlage 9**

**Fl.Nr. 399/6:** **Ermittlung der Bruttorauminhalte - BRI**  
gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Berechnung nicht dargestellt !

**Anlage 10**

**Fl.Nr. 399/7: Ermittlung der Bruttogrundflächen – BGF und der Bruttorauminhalte - BRI**  
gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Berechnung nicht dargestellt !

**Anlage 11**

**Fl.Nr. 399/6: Ermittlung der Wohnflächen – Wohnhaus**

Berechnung nicht dargestellt !

## Anlage 12

### Ermittlung der Nutzflächen Gasthof

Berechnung nicht dargestellt !



### **Anlage 13**

#### **Ermittlung der Nutzflächen Pension**

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel

**Bild 1: Fl.Nr. 399/7**  
**Gasthof/Pension**  
Ansicht Küchenanbau  
von Nordosten



**Bild 2 : Fl.Nr. 399/7**  
**Gasthof/Pension**  
Ansicht Küchenanbau  
von Süden



**Bild 3: Fl.Nr. 399/6**  
**Garage**  
Ansicht von Südosten



Bildtafel

**Bild 4: Fl.Nr. 399/6**  
**Garage**  
Ansicht von Westen



**Bild 5: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
Ansicht von Süden



**Bild 6: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
Ansicht von Süden





Bildtafel

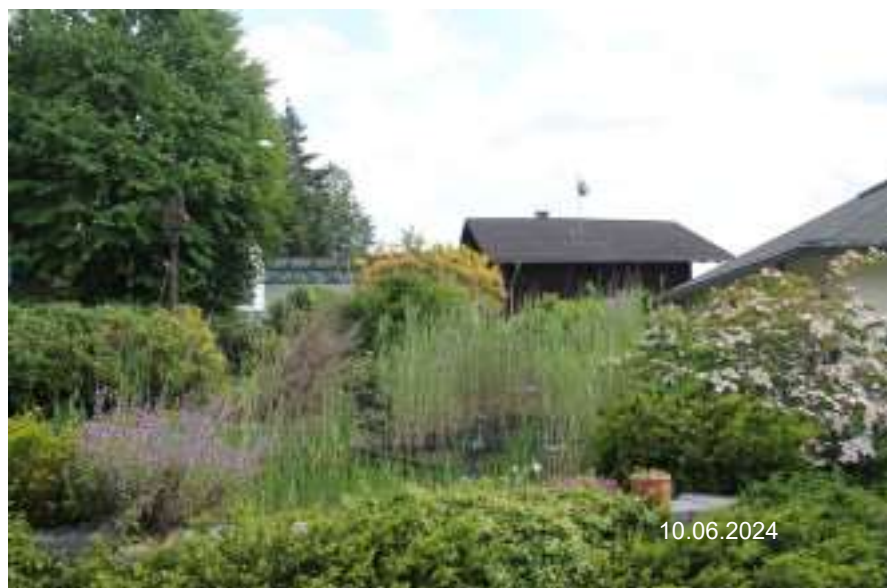
**Bild 7: Fl.Nr. 399/6**  
**Garage**  
Ansicht von Westen



**Bild 8: Fl.Nr. 399/6**  
**Unterstellen**  
Ansicht von Süden



**Bild 9: Fl.Nr. 399/6**  
**Teichanlage**  
Ansicht von Westen



Bildtafel

**Bild 10: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
Ansicht Eingang von  
Westen



**Bild 11: Fl.Nr. 399/6**  
**Teichanlage**  
Ansicht von Norden  
Brücke -Weg Garage



**Bild 12: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
Ansicht von Südosten





Bildtafel

**Bild 13: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
Ansicht Aussenpool  
von Nordosten



**Bild 14: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
Ansicht Nordostecke  
von Nordosten



**Bild 15: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
Ansicht Westseite von  
Nordwesten



Bildtafel



**Bild 16: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
Ansicht Westseite  
von Norden



**Bild 17: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
Ansicht Westseite von  
Nordwesten

Bildtafel

**Bild 18: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
Ansicht von Ostseite  
von Nordosten



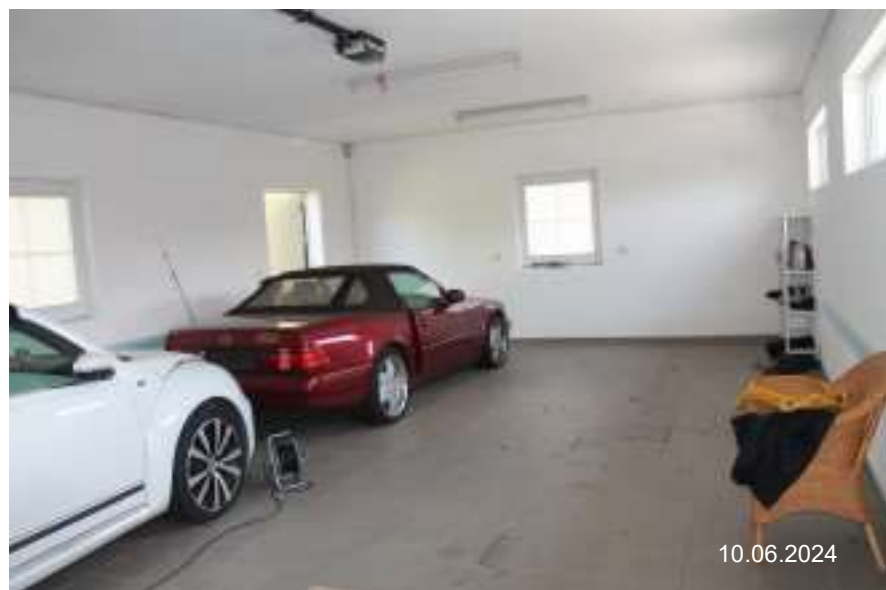
**Bild 19: Fl.Nr. 399/7**  
**Gasthof/Pension**  
Ansicht Kellerabgang  
am Küchenanbau an  
Nordseite





Bildtafel

**Bild 20: Fl.Nr. 399/6**  
**Garage**  
Innenansicht



**Bild 21: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
DG: Arbeitszimmer



**Bild 22: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
DG: Arbeitszimmer



Bildtafel

**Bild 23: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
DG: Du./WC



**Bild 24: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
EG: Eingangs-  
veranda



Bildtafel

**Bild 25: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
EG: Eingang



**Bild 26: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
EG: Wohnen



**Bild 27: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
EG: Kochen/Essen



Bildtafel

**Bild 28: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
EG: TH-Diele



**Bild 29: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
EG: Du./WC





Bildtafel



**Bild 30: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
EG: Schlafen



**Bild 31: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
EG: Bad

Bildtafel

**Bild 32: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
KG: Garage



**Bild 33: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
KG: Holzheizkeller



**Bild 34: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
KG: Ölheizraum





Bildtafel

**Bild 35: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
KG: Keller 1



**Bild 36: Fl.Nr. 399/6**  
**Wohnhaus**  
KG: Waschraum



**Bild 37: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
Südlicher Dachbodenbereich



Bildtafel

**Bild 38: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
Nördlicher Dachbo-  
denbereich



**Bild 39: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
OG: Zimmer 1



**Bild 40: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
OG: Zimmer 2



Bildtafel



**Bild 41: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
OG: Küche Zi. 1



**Bild 42: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
OG: Bad Zimmer 6

Bildtafel



**Bild 43: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
OG: Du./WC Zi. 2



**Bild 44: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
OG: Zimmer 6

Bildtafel



**Bild 45: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: Personal-WC

10.06.2024



**Bild 46: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: WC Herren

10.06.2024



Bildtafel



**Bild 47: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: AR 1



**Bild 48: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: Terrasse



**Bild 49: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: Ansicht Winter  
garten



**Bild 50: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: Wintergarten



**Bild 51: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: Gastraum



Bildtafel

**Bild 52: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: Gastraum /  
Ofenecke



**Bild 53: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: Kegelstube



**Bild 54: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: Kegelbahn





Bildtafel



**Bild 55: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
EG: Ausschank



**Bild 56: Fl.Nr. 399/7**  
**Gasthof/Pension**  
EG: Küche



**Bild 57: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
KG: Weinstube

Bildtafel

**Bild 58: Fl.Nr. 399/6**  
**Gasthof/Pension**  
KG: Weinstube



**Bild 59: Fl.Nr. 399/7**  
**Gasthof/Pension**  
KG: Keller

