



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
🌐 fk-sachverstaendiger.de
📞 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 94036 Passau

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

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten & Pachten

Gutachten

Aktenzeichen 803 K 46/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 652,57/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 603/13 der Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 201 bezeichneten Einheit, unter der Anschrift Dorfstraße 48, 94089 Neureichenau

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.07.2025

Symbolischer Wert: 1,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 46 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 18.07.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Vermietung und Verpachtung	
2.5 Verwaltung nach dem WEG	
2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	14
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Garage/Stellplatz	
4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	17
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Berechnung der Nutzfläche	27
Anlagen	29
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungs- objektes.
Beschluss vom	28.02.2025
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die Teileigentumseinheit Nr. 201, die sich über das Erd- und Kellergeschoss des Bauteils D erstreckt und die in der Vergangenheit als Gaststätte und Kegelbahn genutzt wurde. Das Objekt befindet sich in der Appartementanlage „Ferienpark Altreichenau“, unter der Anschrift Dorfstraße 48, 94089 Neureichenau. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Nutzfläche	laut Teilungserklärung 618,84 m ² (s. Ziffer 6)
Wertermittlungstichtag	03.07.2025
Qualitätsstichtag	03.07.2025

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (notigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 56. Auflage 2024
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau	- Beschluss des AG Passau vom 28.02.2025 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 28.02.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 15.04.2024 - Schreiben der Gemeinde Neureichenau vom 18.04.2024
Von der Haus- verwaltung	- Jahresabrechnung 2023 vom 05.09.2024 - Wirtschaftsplan 2024 vom 05.09.2024 - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 18.02.2022, 23.06.2022, 24.06.2023, 26.08.2023, 22.06.2024 und 19.10.2024
Vom Grundbuchamt	- Auszüge aus dem Aufteilungsplan sowie der Teilungserklärung
Recherchen	- Bei der Gemeindeverwaltung Neureichenau - Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Freyung-Grafenau - Beim zuständigen Hausmeister
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	1. Ortstermin: 23.05.2025. 2. Ortstermin: 03.07.2025.
Teilnehmer	1. Ortstermin: Der Sachverständige. 2. Ortstermin: Der Hausmeister und der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte beim 2. Ortstermin einwandfrei besichtigt werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (32 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Freyung.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Altreichenau, Blatt 1161 (Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
1	652,57/10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	603/13	Dorfstraße 47, 48, 49 und 50, Gebäude- und Freifläche	24.095

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 201 bezeichneten Einheit.

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Lasten und Rechte konnten durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden und sind auch den Beteiligten nicht bekannt, es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Die gegenständliche Einheit steht seit mehreren Jahren leer.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

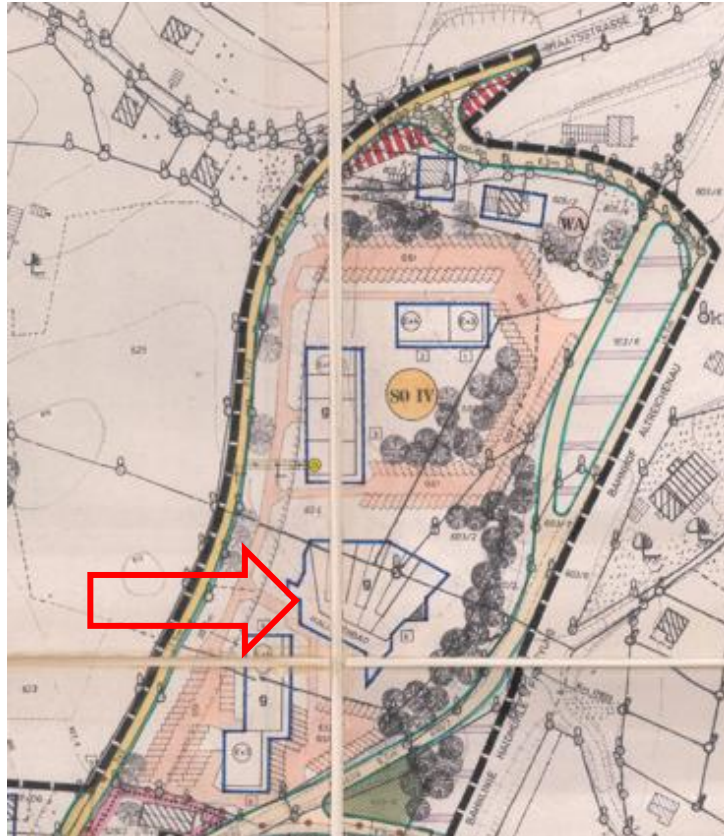
Hendlmaier Hausverwaltung GmbH, Stadtplatz 17, 94086 Bad Griesbach.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2024 ohne Heizkosten und ohne Zuführung zur Instandhaltungsrücklage 458,00 €. Die Instandhaltungsrücklage (SOLL) beträgt gemäß Hausgeldabrechnung 2023 zum 31.12.2023 insgesamt 751.077,03 €, wobei 0,00 € auf die gegenständliche Einheit entfallen.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienzentrum Altreichenau“. Der betroffene Bereich ist im nachfolgend eingefügten Bebauungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen.



Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das gegenständliche Objekt liegt 45 km nordöstlich von Passau im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Tschechien, ca. 3 km vom Gemeindezentrum Neureichenau entfernt.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Freyung-Grafenau
Ortsteil	Altreichenau
Einwohner	ca. 4.238 (Stand 31.12.2024)
Höhe	ca. 813 m ü NN
Infrastruktur	In der Gemeinde Neureichenau sind ein Kindergarten und eine Mittelschule eingerichtet, die Grundschule befindet sich in Altreichenau, weiterführende Schulen sowie sämtliche Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in den jeweils ca. 18 km entfernten Städten Freyung bzw. Waldkirchen vorzufinden. Für die Gesundheitsversorgung stehen in Neureichenau Ärzte, Zahnarzt und Apotheke zur Verfügung, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.
Überörtliche Verkehrs- anbindung	Der Anschluss an das überregionale Straßenweges- netz besteht im Wesentlichen durch die Bundesauto- bahn A 3 (Nürnberg-Passau-Linz), Ausfahrt Aicha vorm Wald oder Passau (Entfernung, jeweils ca. 50 km) bzw. über die Bundesstraße B 12 sowie über Staats- und Kreisstraßen. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Nürnberg, Frankfurt, München und Wien befindet sich in der ca. 45 km entfernten Universitätsstadt Passau. Der Flughafen München ist ca. 180 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Im Ortsteil Altreichenau sind mit Ausnahme einer Arztpraxis, eines kleinen Lebensmittelmarktes, einer Bäckerei, eines Bankautomaten sowie Gaststätten keine nennenswerten infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden.

Altreichenau ist ein Wintersportort mit ca. 80 km gespurten Loipen. Für die Liebhaber des alpinen Skilaufs ist ein kleiner Skilift in unmittelbarer Nähe bzw. am Dreisessel (9 km), in Mitterfirmiansreut (ca. 25 km) und Hochficht (Österreich ca. 25km) leicht erreichbar. Der Einstieg zum Rad- und Wanderweg bis nach Tschechien befindet sich direkt vorm Ferienpark.

Örtliche Verkehrsverhältnisse	Dorfstraße (Staatsstraße) führt westlich am Grundstück vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine Bushaltestelle, jedoch nur mit einzelnen Anbindungen, befindet sich im näheren Umfeld.
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnbebauung in offener Bauweise, weitere Ferienwohnanlagen, Kirche etc.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Für eine Gewerbeeinheit der vorliegenden Art, auch unter Berücksichtigung des nicht mehr vorhandenen Wellenbades ungeeignete Lage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	24.095 m ² .
Zuschnitt	Unregelmäßig.
Topografie	Das Grundstück fällt nach Nordosten leicht ab.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Außenanlagen	Gärtnerische Gestaltung des Grundstückes mit Wiesenfläche, Bäumen und Sträuchern sowie asphaltierte oder gepflasterte Zuwege und Stellplätze.

Art der Bebauung	Drei Appartementshäuser mit Ferienwohnungen sowie das zentral angeordnete Gebäude mit leerstehendem, ehemaligem Wellenbad sowie der ebenfalls leerstehenden, zu bewertenden Restaurant-/Caféeinheit.
Grenzverhältnisse	Die Gebäude sind augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen gelegen; ein Überbau ist nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich auch keine weiteren Recherchen durchgeführt.

3.4 Erschließung

Straßenart	Dorfstraße = Staatsstraße St 2130
Straßenausbau	Ausgebaut und asphaltiert mit Gehsteig und Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Strom-, Wasser- und Kanalanschluss - Telefon- und SAT-Anschluss

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Freyung-Grafenau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	983,85 km²	
Einwohner (31.12.2023)	79.603	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	-0,3 %	

Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,1 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	28.258	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	9.400	↻
▪ Baugewerbe	3.196	↻
▪ Handel	3.331	↻
▪ Gastgewerbe	1.470	↻
▪ Verkehr & Lagerei	894	↻
▪ Sonstige Dienstleister	9.469	↻
Einpendler (30.06.2023)	6.812	↻
Auspendler (30.06.2023)	11.985	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	693	↻
▪ Neueintragungen	279	↻

Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	24.978 EUR	↻
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	93,1	↻
Bruttoinlandsprodukt 2022	2.886 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2022	2.614 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	54 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.063 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	1.497 Mio. EUR	↻

Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	5.893	↻
Gewerbeanmeldungen	650	↻
Unternehmensinsolvenzen	7	↻

Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	74	↻
Umsatz (in 1.000)	2.480.533 EUR	↻
Exportquote	37,4 %	↻

Stand: Dezember 2024; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Die wichtigsten Strukturdaten für den Landkreis Freyung-Grafenau können aus der eingefügten Übersicht (Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern) bzw. dem Internet entnommen werden.

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Fotoaufnahmen u. Baupläne verwiesen.

4.1 Allgemeines

Nutzung/Konzeption	Ferienwohnanlage mit laut Teilungserklärung 198 Hotelappartements, ehemaliger Schwimmhalle (Betrieb vor vielen Jahren eingestellt), Praxis (derzeit Massagepraxis) sowie der gegenständlichen Restaurant- und Caféinheit.
Gebäudeart	Die Anlage besteht aus 3 unterschiedlich hohen Baukörpern (E+2 bis E+5) mit Wohneinheiten sowie des zentral angeordneten Baukörpers mit ehemaliger Schwimmhalle und der gegenständlichen Gewerbeinheit.
Baujahr	Um 1971.

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stahlbeton
Außenwände	Kellerwände in Beton, Außenwände in Mauerwerk (d = 36,5 cm)
Innenwände	Tragende Wände als Hochlochziegel bzw. Kalksandstein, Zwischenwände mit Gasbetonsteinen, im KG Trockenbau- und Holzwände
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbetontreppen mit Kunststein- oder Fliesenbelag
Dach	Dachkonstruktion: Warmdach auf Holzkonstruktion (tragende Konstruktion z. T. in Stahlbau) Dachform: Unregelmäßig Dachdeckung: Dachpappe bzw. Bitumen

Fassade	Großflächig verglast, ansonsten Wandputz mit Anstrich, tlw. Holzschalung, tlw. Plattenverkleidung
Abdichtungen	Nicht bekannt
Fenster	Schaufenster- bzw. Fensterelemente in Stahl-/Glas-konstruktion mit Isolierverglasung, drei Lichtkuppeln im Küchenbereich des Restaurants

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	Die gegenständliche Einheit befindet sich im Gebäudetrakt D und erstreckt sich über das Erd- und Kellergeschoss. Die Einheit steht nach Angabe des Hausmeisters seit ca. 2 Jahren leer, wurde zuletzt als Restaurant genutzt und ursprünglich als Restaurant und Café mit gemeinsamer Küche im EG sowie Kegelbahn im KG konzipiert. Die Räumlichkeiten im KG sind über zwei innenliegende Treppen zugänglich. Im KG wurde mit dem Ausbau bzw. der Abtrennung einzelner Räume begonnen. Von der ursprünglichen Kegelbahn ist am Tag der Besichtigung nichts mehr zu erkennen. Die Flächen konnten wegen der massiven Ansammlung an Sperrmüll nicht vollständig eingesehen werden.
Innenputz	Wand- und Deckenflächen verputzt oder verkleidet
Wand- / Decken-behandlungen	Anstrich, Wandfliesen in der Küche, abgehängte Decken etc.
Fußböden	Kunststein-, Klinker- und Fliesenbeläge
Türen	Innentüren als fertig lackierte Elemente in Stahlzargen
Heizung	Gasheizung (nach Angabe des Hausmeisters wurde der ursprünglich vorhandene Flüssiggastank entfernt, sodass die Einheit derzeit nicht beheizbar ist)
Elektroausstattung	In älterer Standardausführung
Sanitäre Ausstattung	Getrennte Herren- und Damen-WCs im KG, jeweils in veralteter Ausstattung
Küche	Der vorhandenen, alten Küche im EG ist nach Einschätzung des Unterzeichners kein Zeitwert mehr beizumessen.

4.4 Garage/Stellplatz

Ein Pkw-Stellplatz ist nicht zugeordnet, wobei vor dem Haus ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

- Massive Putz- und Farbabplatzungen bzw. Ausblühungen im Bereich des Treppenabgangs
- Feuchtigkeitseintritt im Bereich des Daches mit Folgeschäden im Bereich der Dachkonstruktion bzw. der abgehängten Decken
- Umfangreiche Sperrmüllentsorgung anstehend

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Insbesondere im KG unwirtschaftlicher Grundriss mit verschachtelten Räumen und baujahrtypischen Raumhöhen.

Freibereiche/Orientierung

Die dem Restaurant vorgelagerte Terrasse ist nach Westen bzw. Südwesten ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften

Das Objekt verfügt über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt für das gewerblich genutzte Gebäude nicht vor.

Allgemeinbeurteilung

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem verwahrlosten, stark sanierungsbedürftigen Zustand. Eine Sanierung erscheint unter Berücksichtigung der geringen Nachfrage nach Gewerbeeinheiten der vorliegenden Art wirtschaftlich nicht sinnvoll. Es ist von einer stark eingeschränkten Nachfrage auszugehen.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art das **Ertragswertverfahren** anzuwenden ist. Die Begründung liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite im Vordergrund steht. Auf das Vergleichswertverfahren muss mangels einer ausreichenden Anzahl an zeitnahen Verkäufen vergleichbarer Gewerbeeinheiten verzichtet werden.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau, weist für den betroffenen Bereich folgenden Richtwert aus:

Bodenrichtwertzone	Nr. 27213605
Art der Nutzung	Gemischte Bauflächen
Entwicklungszustand	B (Baureifes Land)
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert	55,00 €/m²

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse haben sich nach Einschätzung des Unterzeichners zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 03.07.2025 nicht nennenswert verändert, sodass auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet wird.

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung festgestellt. Weitere Anpassungen sind ebenfalls nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert **55,00 €/m²**

5.2.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

Flurnummer 603/13 $24.095 \text{ m}^2 \times 55,00 \text{ €/m}^2 =$ 1.325.225,00 €

5.2.4 Bodenwert anteilig für das Sondereigentum

$1.325.225,00 \text{ €} \times 652,57 / 10.000 =$ 86.480,00 €
rd. 86.000,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Die gegenständlichen Gewerberäume stehen seit längerer Zeit leer und wurden zuletzt als Gaststätte genutzt.

5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes, der allgemein sehr niedrigen Nachfrage nach Gewerbeeinheiten der vorliegenden Art im gegenständlichen, ländlichen Raum sowie des ebenfalls seit vielen Jahren leerstehenden, unmittelbar angrenzenden, ehemaligen Wellenbades kann aus Sicht des Unterzeichners kein nachhaltiger Mietzins erzielt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass im geräumten, funktionsfähigen und beheizbaren Zustand im Rahmen einer Neuvermietung allenfalls die umlagefähigen Nebenkosten abgedeckt werden können, die laut Hausgeldabrechnung 2023 rd. 3.710,00 €/Jahr zzgl. Heizkosten betragen. Folglich wird der marktüblich erzielbare Ertrag mit 0,00 €/m² festgesetzt.

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert sind in Anlage 3 ImmoWertV bzw. in der Fachliteratur folgende Modellansätze angegeben:

Instandhaltungskosten

Café/Gaststätte	9,00 €/m ² jährlich je Quadratmeter Nutzfläche
Lager-/Kellerräume	2,70 €/m ² jährlich je Quadratmeter Nutzfläche

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2024 beträgt 120,2 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten: 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Instandhaltungskosten: Café/Gaststätte: $9,00 \text{ €/m}^2 \times 120,2/77,1 = 14,00 \text{ €/m}^2$
Lager-/Keller: $2,70 \text{ €/m}^2 \times 120,2/77,1 = 4,20 \text{ €/m}^2$

Mietausfallwagnis: 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Aufgrund der zum Stichtag nicht gegebenen Ertragsfähigkeit wird auf eine weitere, detaillierte Darstellung der Bewirtschaftungskosten verzichtet.

5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Auch von anderen Gutachterausschüssen liegen keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Gewerbeeinheiten vor.

Da sich im vorliegenden Bewertungsfall ohnehin ein negativer Reinertrag errechnet ist eine sachverständige Ableitung des Liegenschaftszinssatzes obsolet, sodass entsprechend darauf verzichtet wird.

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In Anlage 2 ImmoWertV ist folgende Gesamtnutzungsdauer angegeben:

Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtung, Freizeitbäder 40 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Gebäude wurde um 1971 errichtet und ist zum Stichtag ca. 54 Jahre alt. Die gegenständliche Einheit befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen und verwahrlosten Zustand und ist zum Stichtag nicht beheizbar. Insgesamt kann der Einheit, auch unter Berücksichtigung der erheblichen Sanierungs- und Entrümpelungskosten keine Restnutzungsdauer mehr beigemessen werden.

5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$ und $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Analog zu Ziffer 5.3.4 wird wegen des negativen Reinertrags bzw. der angesetzten Restnutzungsdauer auf eine Ableitung des Barwertfaktors verzichtet.

5.3.7 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (s. Ziffer 5.3.2)

0,00 €

Aufgrund der nicht vorhandenen Ertragsfähigkeit und der abgelaufenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objektes kann auf eine Weiterführung der Ertragswertberechnung verzichtet werden, da sich kein positiver Verkehrswert ableiten lässt.

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert 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.

5.4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

5.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

An dieser Stelle wären noch die erheblichen Kosten der Entrümpfung der verwahrlosten Räumlichkeiten in Abzug zu bringen. Da ohnehin ein symbolischer Wert von 1,00 € unterstellt wird, wird auf einen entsprechenden Wertminderungsansatz verzichtet.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der Verkehrswert (Marktwert) für 652,57/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 603/13 der Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 201 zum Wertermittlungstichtag 03.07.2025 mit einem **symbolischen Wert** von

1,00 €
in Worten **ein** Euro

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 23.05.2025 und am 03.07.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 18.07.2025.

Passau, 18.07.2025

Der Sachverständige

Felix Knödlseider, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

6. Berechnung der Nutzfläche

Anmerkung:

In der Teilungserklärung ist für die Einheit Nr. 201 eine Nutzfläche von 618,84 m² angegeben, die nach Überprüfung der beiliegenden Nutzflächenberechnung nicht nachvollzogen werden konnte. Ein örtliches Aufmaß konnte wegen der Sperrmüllansammlung nicht durchgeführt werden. Nachfolgend sind die Auszüge aus der Nutzflächenberechnung eingefügt, die in Summe (ohne Berücksichtigung der Terrasse) einer Nutzfläche von rd. 518 m² entsprechen.

<u>Cafe:</u>					
7,76	x 7,26	=	56,34 qm	./. 3 %	= 54,65 qm
<u>Küche:</u>					
$\frac{14,00 + 13,26}{2}$	x 1,61 ⁵	=	22,01 qm		
$\frac{13,26 + 4,13^5}{2}$	x 4,00	=	34,79 qm		
			56,80 qm	./. 3 %	= 55,10 qm
<u>Windfang:</u>					
2,88 ⁵	x 3,38 ⁵	=	9,77 qm		
$\frac{3,00 + 1,63^5}{2}$	x 2,38 ⁵	=	5,53 "		
$\frac{1,63^5 + 0,88^5}{2}$	x 1,38 ⁵	=	1,74 "		
			17,04 qm	./. 3 %	= 16,53 qm
<u>Restaurant:</u>					
$\frac{5,00 + 3,30}{2}$	x 2,88 ⁵	=	11,97 qm		
15,00	x 4,76	=	71,40 "		
$\frac{16,00 + 6,00}{2}$	x 4,25	=	46,75 "		
			130,12 qm	./. 3 %	= 126,22 qm

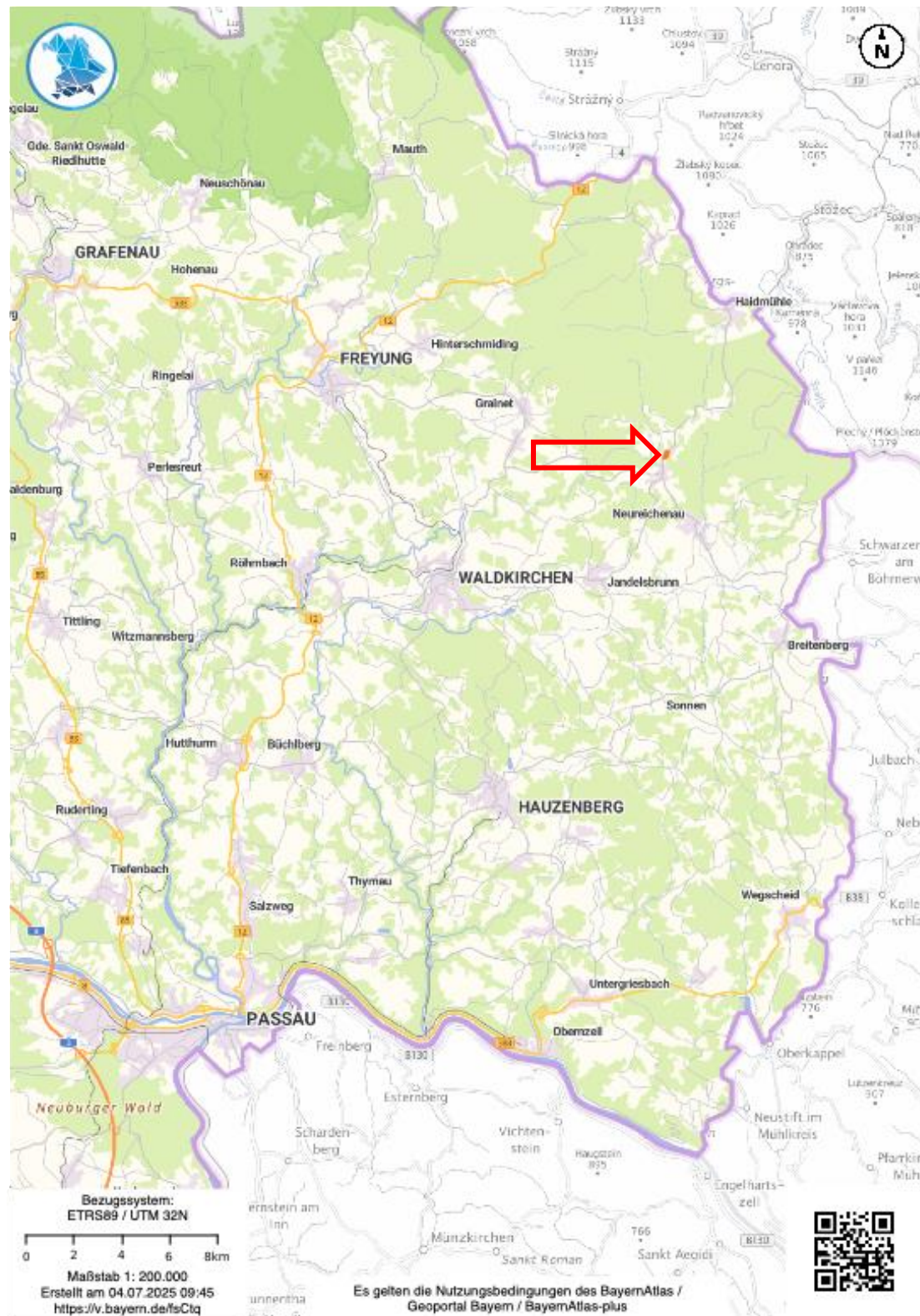
<u>Lager:</u>					
3,38 ⁵	x 3,88 ⁵	=	13,15 qm	./. 3 %	= 12,76 qm
<u>Lager:</u>					
3,51	x 4,13 ⁵	=	14,51 qm	./. 3 %	= 14,06 qm
<u>Herren WC:</u>					
3,01	x 3,76	=	11,32 qm	./. 3 %	= 10,98 qm
<u>Damen WC:</u>					
$\frac{1,26 + 3,38^5}{2}$	x 3,76	=	8,73 qm	./. 3 %	= 8,47 qm
<u>Halle:</u>					
$\frac{3,00 + 1,63^5}{2}$	x 2,38 ⁵	=	5,53 qm		
$\frac{3,13^5 + 1,01}{2}$	x 3,76	=	7,79 "		
2,26	x 1,01	=	2,28 "		
			15,60 qm	./. 3 %	= 15,13 qm
<u>Wirtschaftsraum:</u>					
4,26	x 2,51	=	10,69 qm		
2,51	x 4,63 ⁵	=	11,63 "		
			22,32 qm	./. 3 %	= 21,66 qm

- 8 -

<u>Merkmale:</u>			
$\frac{5,76 + 4,51}{2}$	x 3,38 ⁵	=	14,00 qm
$\frac{5,38^5 + 1,13^5}{2}$	x 1,51	=	3,41 "
			<u>17,41 qm</u>
		./. 3 1	= 16,57 qm
<u>Vorraum:</u>			
$\frac{1,01 + 2,26}{2}$	x 2,51	=	4,10 qm
7,38 ⁵	x 2,86	=	16,69 "
$\frac{2,51}{2}$	x 1,00	=	1,26 "
			<u>22,05 qm</u>
		./. 3 1	= 21,39 qm
<u>Kegelbahn:</u>			
6,01	x 6,51	=	39,13 qm
25,50	x 4,26	=	108,63 "
			<u>147,76 qm</u>
		./. 8 1	= <u>143,32 qm</u>

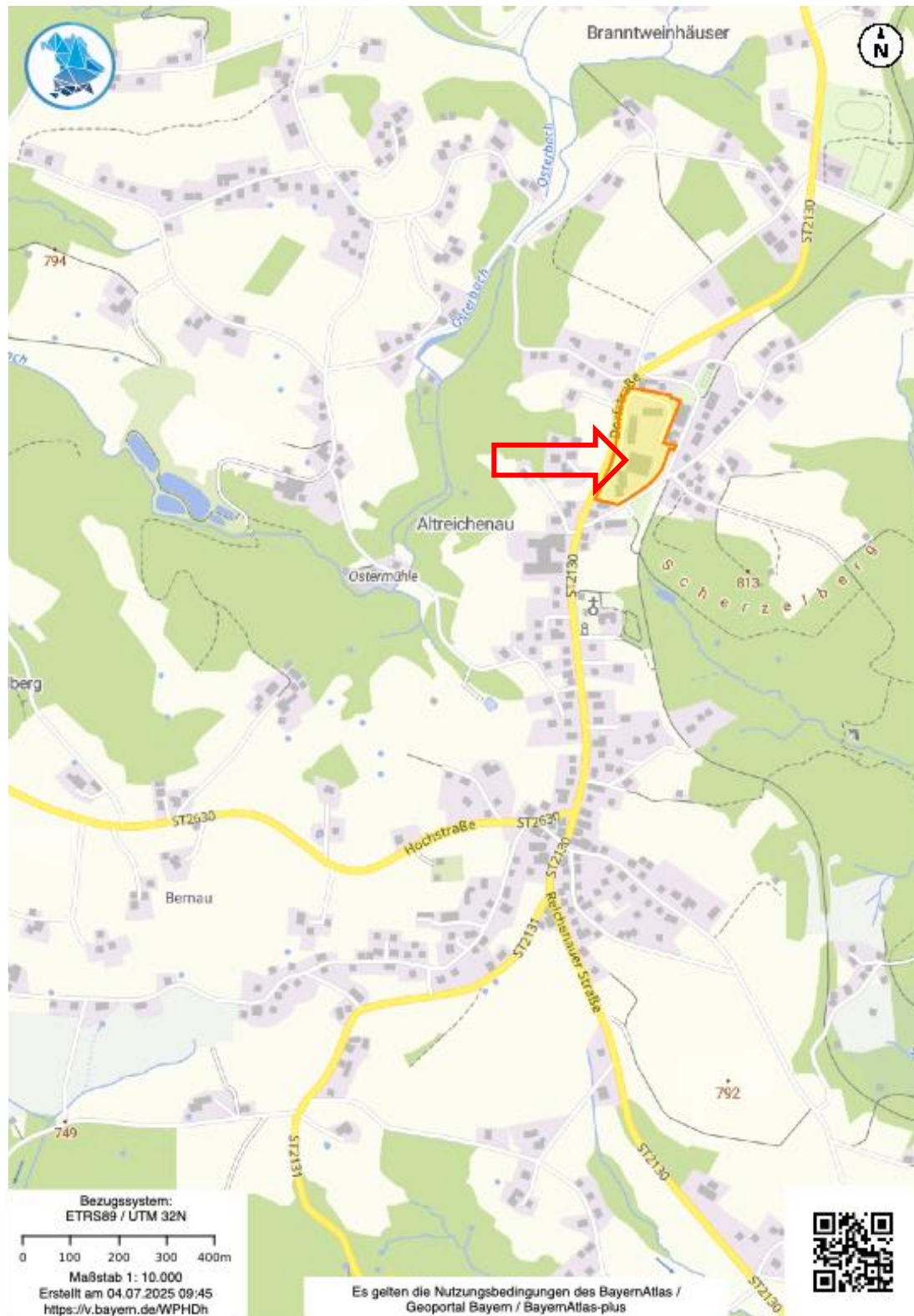
Anlage 1

Generalkarte



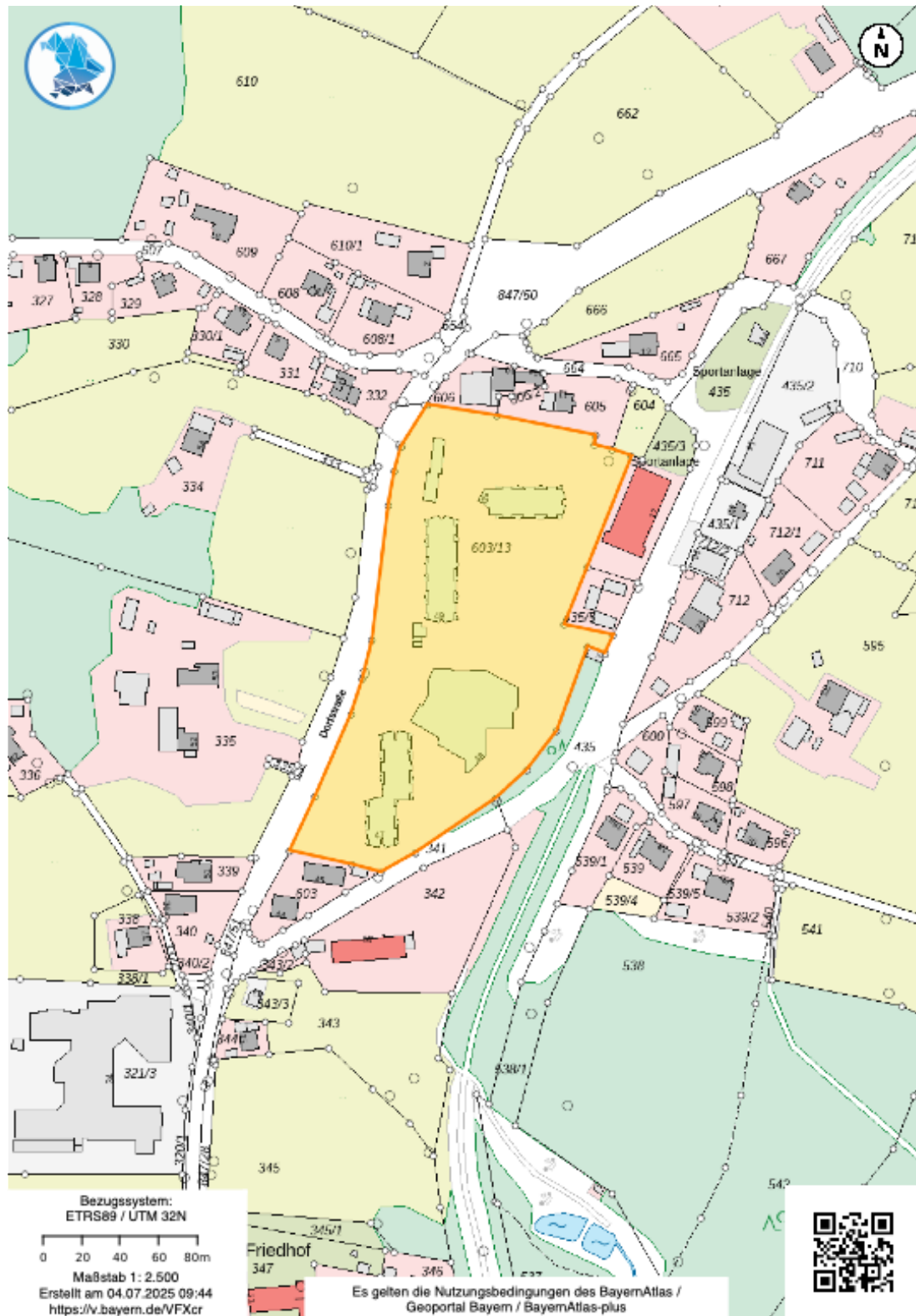
Anlage 2

Ortsplan



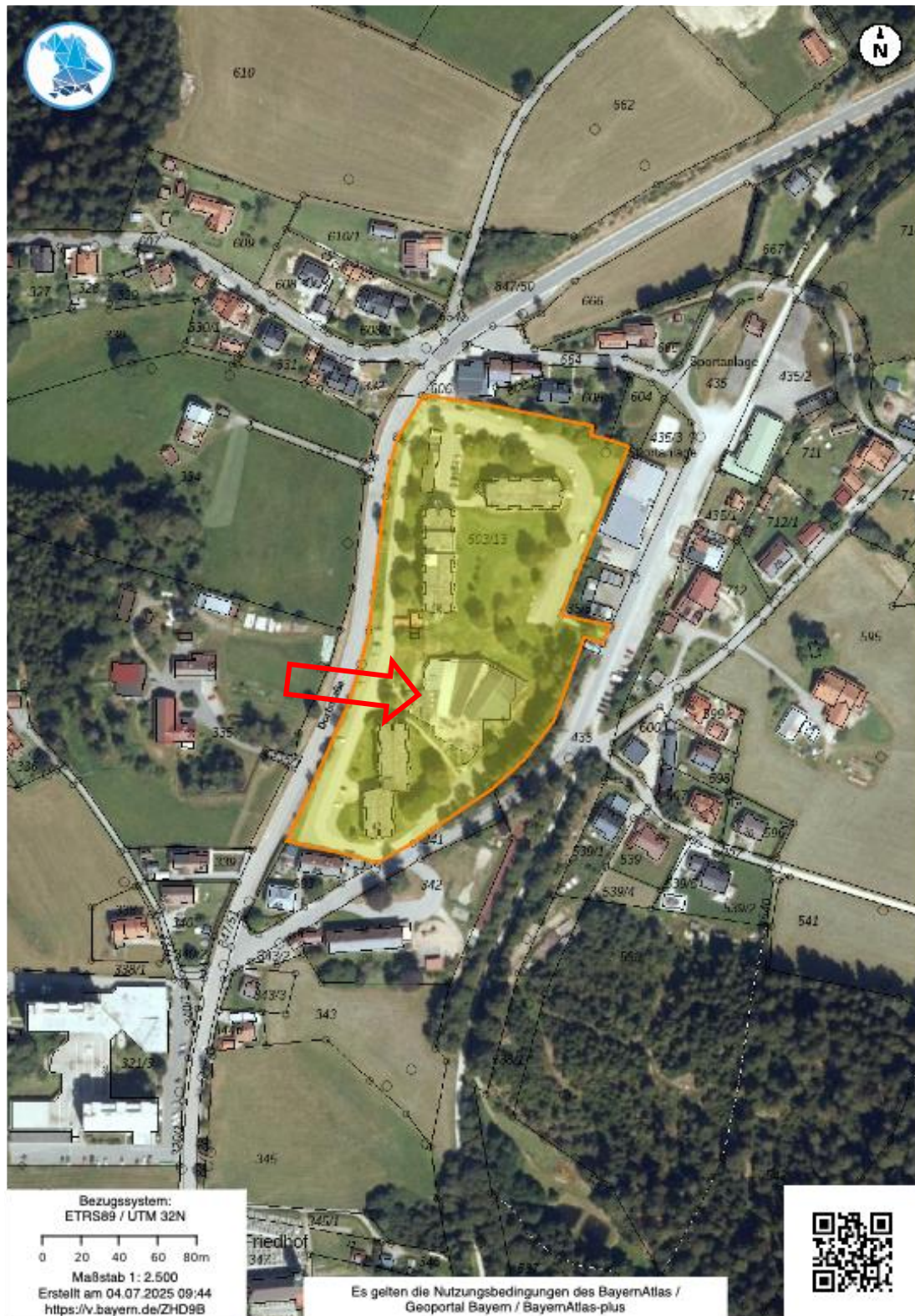
Anlage 3

Flurkarte



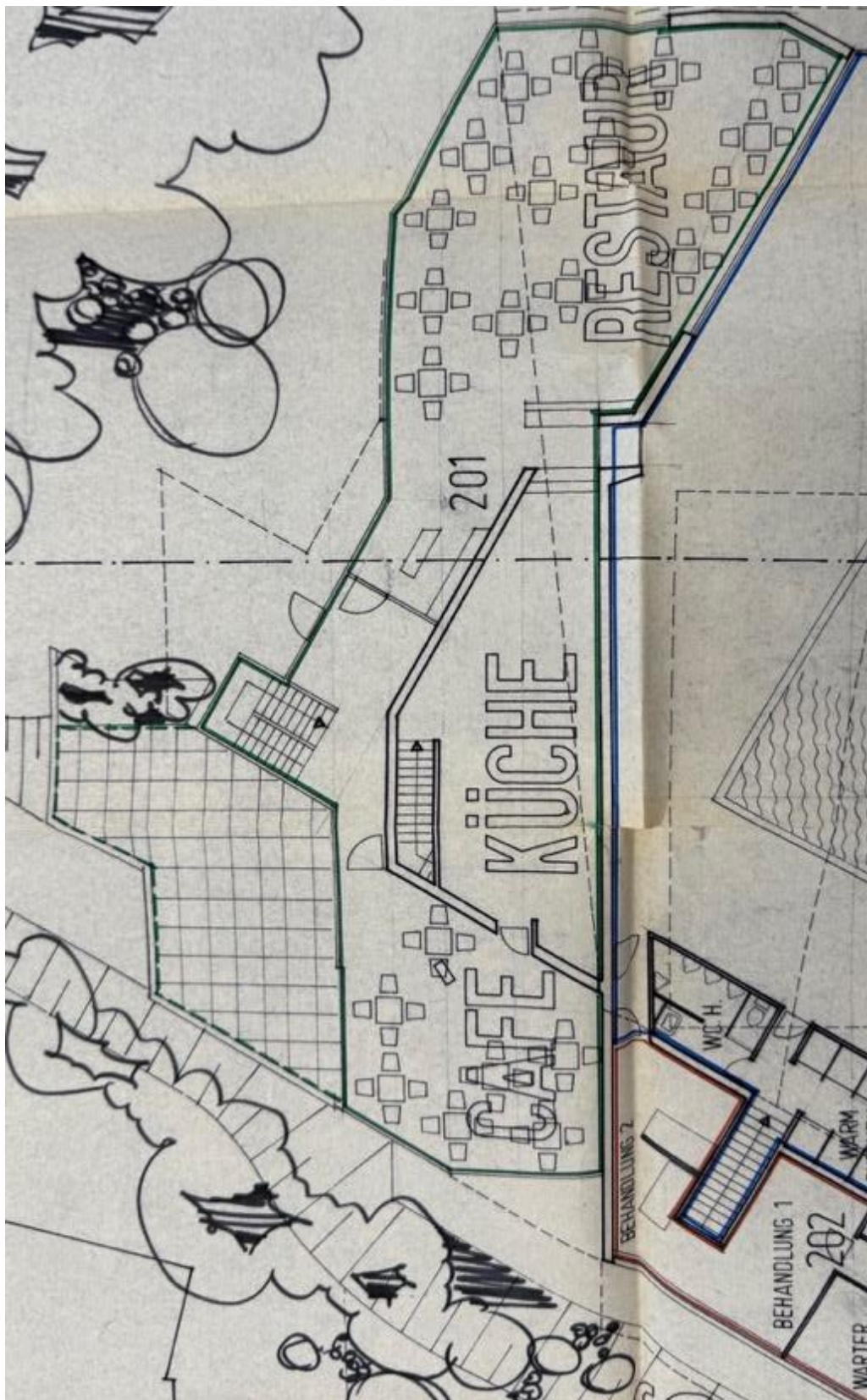
Anlage 4

Luftbild

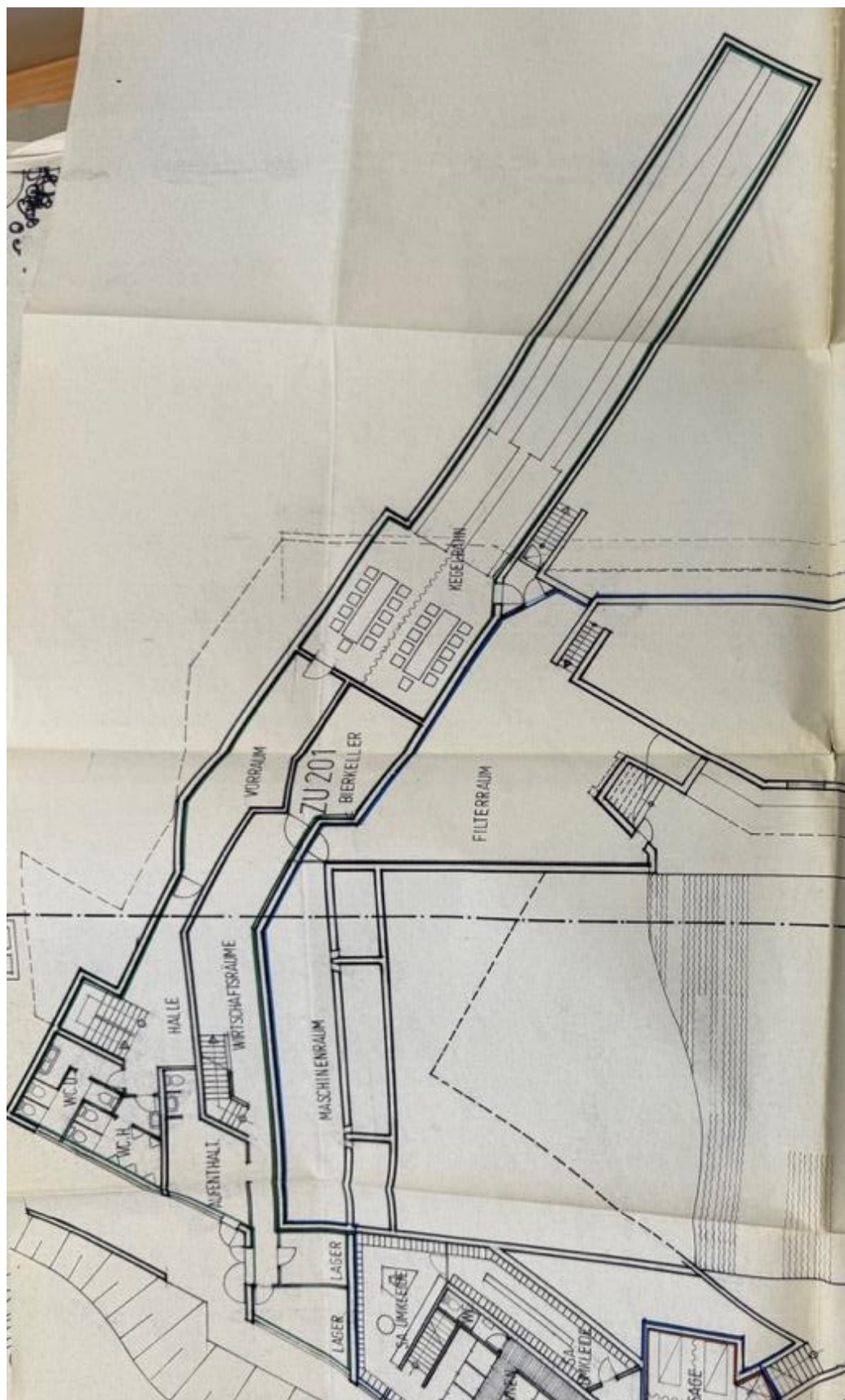


Anlage 5

Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundriss Erdgeschoss Einheit Nr. 201 (ohne Maßstab, grün dargestellt)



Grundriss Kellergeschoss Einheit Nr. 201 (ohne Maßstab, grün dargestellt)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 23.05.2025 und 03.07.2025



Westansicht



Westansicht



Südwestansicht



Südansicht



Südostansicht



Restaurant mit Thekenbereich (EG)



Küche (EG)



Küche (EG)



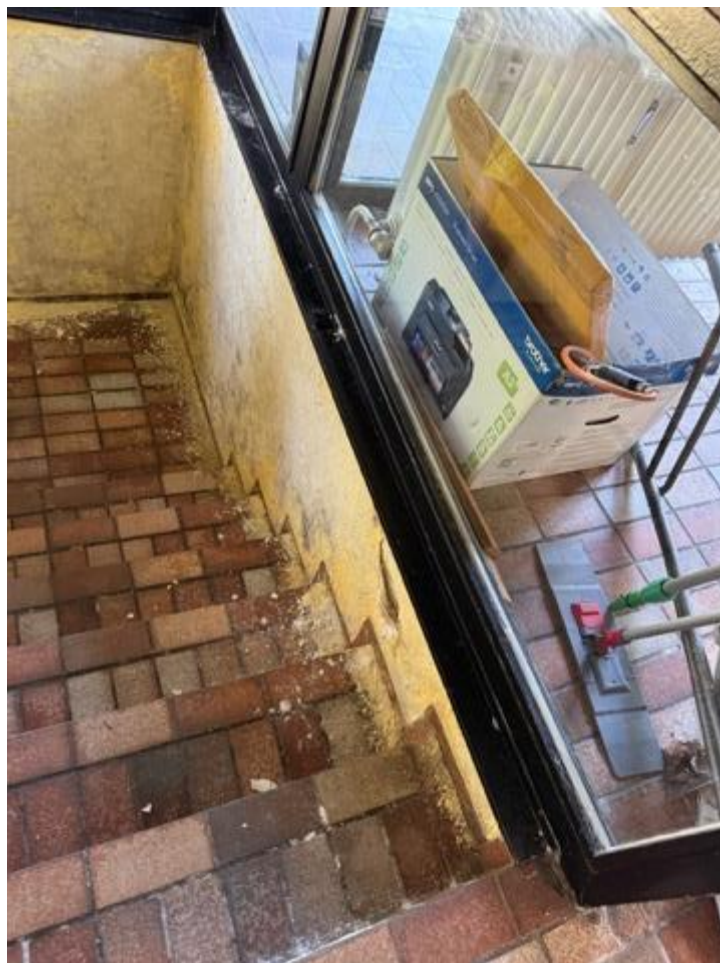
Café (EG)



Schadhafte Decke im EG



Innenliegende Treppe zum KG



Ausblühungen im Bereich der Treppe



Nasszellen (KG)



Nasszellen (KG)



Nasszellen (KG)



Sperrmüllansammlung im KG



Räume (KG)



Haustechnik im KG



Wirtschaftsräume (KG)



Räume (KG)



Räume (KG)



Räume (KG)



Räume (KG)



Räume (KG)



Räume (KG)



Räume (KG)



Räume (KG)



Räume (KG)



Räume (KG)



Räume (KG)



Dach mit fremder PV-Anlage



Dach