

HERBERT RIES

Dipl.-Ing.(FH)

Mitglied des Gutachterausschusses Altötting

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

Einlaufstelle des Amts-
gerichts Mühldorf a. Inn

Eing. 16. März 2026

.....fachAnl.Akt.
ScheckEUR

Fischervorstadt 4

84524 Neuötting

Tel. 08671 3391

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: 84489 Burghausen
Robert-Koch-Straße 211

ehem. Hotel mit Restaurant und
Wohnräumen, Hofraum, Garten,
Grünland, Wald

Auftraggeber: Amtsgericht Mühldorf a.Inn
Innstr. 1
84453 Mühldorf a.Inn

Aktenzeichen: K 21/25

wegen Zwangsversteigerung

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 66 Seiten. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon verbleibt die Ausfertigung Nr. 4 beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeines	3
2.	Wertrelevante Merkmale	
2.1	Lage	7
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3	Beschreibung des Grundstücks	10
2.4	Bauliche Anlagen	12
2.5	Sonstiges	17
3.	Wertermittlung Flst. 784/11	
3.1	Verfahrenswahl	18
3.2	Bodenwert	18
3.2.1	Fläche im Mischgebiet	20
3.2.2	öffentliche Grünfläche	21
3.2.3	Wald	23
3.2.4	Bodenwert gesamt	23
3.3	Baufeldfreimachung	24
3.4	Gesamtwert	24
4.	Wertermittlung Flst. 784/2	
4.1	Verfahrenswahl	25
4.2	Bodenwert	26
4.2.1	Fläche im Mischgebiet	27
4.2.2	private Grünfläche	28
4.2.3	Wald	30
4.2.4	Bodenwert gesamt	30
4.3	Baufeldfreimachung	31
4.4	Gesamtwert	31
5.	Wertermittlung Flst. 784/3	
5.1	Verfahrenswahl	32
5.2	Bodenwert	32
5.3	Grundstückswert	32
6.	Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen	33
7.	Verkehrswerte	36
8.	Verzeichnis der Anlagen	37

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens Für die Zwangsversteigerung am Amtsgericht Mühldorf a.Inn Az. K 21/25 ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungsobjekt Zu bewerten sind folgende Flurstücke:

84489 Burghausen, Robert-Koch-Straße 211, Flst. 784/11
Gmkg. Burghausen (ehem. Hotel mit Restaurant und Wohn-
räumen, Hofraum, Garten, Grünland)

84489 Burghausen, Nähe Robert-Koch-Straße, Flst. 784/2
Gmkg. Burghausen (Hofraum, Garten, Grünland)

84489 Burghausen, Nähe Berchtesgadener Straße, Flst. 784/3
Gmkg. Burghausen (Wald)

**Grundbuchrechtliche
Angaben**

Erste Abteilung:

- Amtsgericht Altötting
- Grundbuch von Burghausen
- Blatt 14027
- Gemarkung Burghausen

- Flurstück: 784/2
Lage: Nähe Robert-Koch-Straße
Wirtschaftsart: Waldfläche, Gebäude- und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche
Grundstücksgröße: 3.045 m²

- Flurstück: 784/3
Lage: Nähe Berchtesgadener Straße
Wirtschaftsart: Waldfläche
Grundstücksgröße: 764 m²

- Flurstück: 784/11
Lage: Robert-Koch-Straße 211
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Landwirtschafts-
fläche
Grundstücksgröße: 13.973 m²

Zweite Abteilung:

lfd-Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Lärmschutzwallrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 784/6 Gmkg. Burghausen

lfd-Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung als Garten- und Grünfläche) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 784/6 Gmkg. Burghausen

lfd-Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Sicht- und Lärmschutzwand sowie Recht, die Parkplätze zum kurzzeitigen Halten zu nutzen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 784/8 Gmkg. Burghausen

lfd-Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a.Inn, AZ: K 21/25)

Auftrag

Mit Beschluss vom 07.08.2025 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn Az. K 21/25 wurde dem Sachverständigen der Auftrag erteilt, für die Zwangsversteigerung den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln.

Kontaktaufnahme

Nach Anschreiben des Eigentümers konnte ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 12.12.2025 statt. Hierbei konnten sämtliche Gebäude von außen sowie die Außenanlagen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war von den Hotel-, Wohn- und Gaststättengebäuden (Nordost-Gebäude, Südost-Gebäude) teilweise möglich, das Nebengebäude (Südwest-Gebäude) und der sog. Almstadl (Nordwest-Gebäude) sowie weitere Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin

Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen zwei Vertreter des Eigentümers vor Ort.

Abschluss der Recherche

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 28.02.2026 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

Die Wertermittlung wird aktuell vorgenommen.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Altötting vom 05.06.2025
- Eingabeplan BV-Nr. 228/66 "Neubau eines Gaststättengebäudes" (NO-Gebäude)
Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Eingabeplan BV-Nr. 109/83 „Überdachung der Terrasse“ (NO-Gebäude)
Grundriss, Ansicht, Schnitt
- Eingabeplan vom 22.03.1938 „Erbauung einer Abortanlage“ (SO-Gebäude)
Grundriss, Ansichten, Schnitt
- Eingabeplan vom 17.07.1947 „Erbauung einer Abortanlage und Küchenerweiterung“ (SO-Gebäude)
Grundrisse, Ansichten, Schnitt
- Eingabeplan BV-Nr. 594/65 „Erneuerung des Dachstuhls und Wohnungseinbau“ (SO-Gebäude)
Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Eingabeplan BV-Nr. 2467/65 „Aufstockung eines Gaststättengebäudes“ (SO-Gebäude)
Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Eingabeplan BV-Nr. 2020/60 „Garageneinbau in Nebengebäude“ (SW-Gebäude)
Grundrisse, Ansichten, Schnitt
- Eingabeplan BV-Nr. 1406/74 „Ausbau der bestehenden Scheune als Gaststätte“ (NW-Gebäude)
Grundriss, Ansichten, Schnitt
- Eingabeplan vom 18.03.1938 „Erbauung einer Gartenschenke“
Grundrisse, Ansicht, Schnitt
- Digitales Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung
- Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung
- Stadtplan und Übersichtskarte von Burghausen
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2024
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen
- Übersicht der Bebauungspläne der Stadt Burghausen
- Besprechung beim Stadtbauamt Burghausen
- Schreiben des Grundbuchamts Altötting vom 15.01.2026 mit den angeforderten Informationen

- Ortsbesichtigung mit den dabei gemachten Feststellungen und Fotos
- einschlägige Fachliteratur
- Statistische Berichte / Preisindizes für Bauwerke des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung

Angaben

Sämtliche Angaben in diesem Gutachten beruhen auf den vorhandenen Unterlagen, den Angaben der Teilnehmer der Ortsbesichtigung sowie auf den vom Sachverständigen erhobenen Recherchen.

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen in den jeweils aktuellen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

u.a. verw. Literatur

- Holzner, Renner
Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
25. Auflage
Isernhagen, 2005
- Sommer, Kröll
Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
München, 2005
- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage
Köln, 2023
- Sandner, Weber
Lexikon der Immobilienwertermittlung
2. Auflage
Köln, 2007
- Kleiber, Tillmann
Grundstückswertermittlung
1. Auflage
Köln, 2007

- Püschel, Harreiter
Handbuch zu Grundbuch und Liegenschaftskataster
Stuttgart, 2008
- Hildebrandt
Grundstückswertermittlung
4. Auflage
Stuttgart, 2001
- Olesen, Günter
Bauleistungen und Baupreise für schlüsselfertige
Wohnhausbauten
3. Auflage
Berlin, 2003

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Makrolage

Das Grundstück liegt am südwestlichen Bebauungsrand der Stadt Burghausen (ca. 19.500 Einwohner), am südöstlichen Randbereich des Landkreises Altötting, Südostoberbayern.

Mikrolage/ Charakter der Ortsgegend

Die unmittelbare Umgebung nach Norden und Osten ist ein Wohngebiet mit Einfamilienwohnhäusern bis E+1, nach Westen ein Freizeit- und Sportgelände, nach Süden unterhalb eines bewaldeten Steilhanges weitere städtische Wohnbebauung.

Entfernungen

- Zentrum zur Neustadt: ca. 2,2 km
- historischer Stadtplatz mit Rathaus: ca. 3,3 km
- Bushaltestelle für Citybus an der Bachstraße: ca. 350 m
- Bahnhof: ca. 2,6 km
Bahnlinie Burghausen - Mühldorf a.Inn
- Bundesstraße B20 (Bad Reichenhall - Furth i.Wald): ca. 1,1 km
- Autobahn A94 / B12 (München - Passau):
nächste Anschlussstelle ca. 11 km
- Zentrum der Kreisstadt Altötting: ca. 16 km
- Zentrum der Landeshauptstadt München: ca. 114 km

Infrastruktur

Die Stadt Burghausen bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen, Gymnasien, Ärzte, Apotheken und Seniorenheime sind vorhanden. Für die Freizeitbeschäftigung stehen ein Freibad, ein Badensee, ein Hallenbad und sonstige Sportmöglichkeiten zur Verfügung. In der Kreisstadt Altötting sind zusätzlich Kreisklinikum, weitere Realschulen, Gymnasien, Berufsschulen und sonstige weiterführende Schulen vorhanden.

Immissionen

Wertrelevante Geruchs- und/oder Lärmbelästigungen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Nutzung

Das Hotel mit Restaurant und Wohnräumen wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und bewohnt.

Baurecht

Die östliche Teilfläche des Flurstücks 784/11 liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen in einem als "Mischgebiet" dargestellten Bereich, die westliche Restfläche in einem als "Öffentliche Grünfläche" dargestellten Bereich.

Eine nördliche Teilfläche des Flurstücks 784/2 liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen in einem als "Mischgebiet" dargestellten Bereich, eine südliche Teilfläche liegt in einem als "Flächen für Wald" dargestellten Bereich, die zentrale Restfläche liegt in einem als "Private Grünflächen" dargestellten Bereich.

Das Flurstück 784/3 liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen in einem als "Flächen für Wald" dargestellten Bereich.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Aufgrund der umliegenden Bebauung liegen die als Mischgebiet dargestellten Teilflächen in einem im "Zusammenhang bebauten Ortsteil" gemäß § 34 BauGB. Diese Teilflächen besitzen die Qualität von Bauland.

Die Nutzung beeinträchtigende Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Für die Mehrzahl der Gebäude liegen Baugenehmigungen vor. Soweit bei der Besichtigung erkennbar, stimmen die Baukörper weitestgehend mit den Planunterlagen überein.

Straßenlandabtretungen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Straßenlandabtretungen zu erwarten.

Erschließung

Nach Aussage sind die Erschließungskosten im augenblicklichen Erschließungszustand vollständig bezahlt.

Baulasten

Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine derartigen Baulasten vorhanden sind.

Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch

siehe 1.
Zwischenzeitlich eventuell in der Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen sowie eventuell in Abteilung III eingetragenen Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Rechte

keine Eintragung

Überbau

Ein Grenzüberbauung ist weder in der Örtlichkeit noch anhand der digitalen Flurkarte feststellbar.

Denkmalschutz

keine Eintragung

Schutzgebiete

Die kleine bewaldete Teilfläche im östlichen Bereich des Flst. 784/11, die bewaldete Teilfläche im südöstlichen Bereich des Flst. 784/2 sowie das gesamte bewaldete Flst. 784/3 liegen im Landschaftsschutzgebiet.

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Grundstücksform

Das Flurstück 784/11 hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Straßenfrontlänge zur Robert-Koch-Straße und Berghamer Straße beträgt ca. 118 m, die maximale Ausdehnung in Südwest-Nordost-Richtung beträgt ca. 185 m, die mittlere Grundstücks-tiefe beträgt ca. 85 m. Die Grundstücksgröße beträgt 13.973 m². Die Grundstücksform ist dem Lageplan zu entnehmen.

Das Flurstück 784/2 hat einen unregelmäßigen, länglichen Zuschnitt. Die Straßenfrontlänge zur Robert-Koch-Straße beträgt ca. 8 m, die maximale Ausdehnung in Nordwest-Südost-Richtung beträgt ca. 164 m, die maximale Grundstückstiefe beträgt ca. 40 m. Die Grundstücksgröße beträgt 3.045 m². Die Grundstücksform ist dem Lageplan zu entnehmen.

Das Flurstück 784/3 hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 39 m, in Ost-West-Richtung ca. 35 m. Die Grundstücksgröße beträgt 764 m². Die Grundstücksform ist dem Lageplan zu entnehmen.

Topographie

Das Flurstück 784/11 ist weitestgehend eben, im östlichen Randbereich nach Südosten hin um ca. 10 m abfallend. Gemäß der digitalen Höhenlinienkarte der Vermessungsverwaltung liegt die ebene Teilfläche im Bereich der Bebauung bei ca. 432 m NHN. Der Grundwasserspiegel liegt hier weit unter der Oberfläche. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze beginnender steil abfallendes bewaldetes Gelände.

Das Flurstück 784/2 ist im Bereich der Parkflächen und der angrenzenden Grünflächen weitgehend eben, danach nach Osten um ca. 20 m abfallend. Gemäß der digitalen Höhenlinienkarte der Vermessungsverwaltung liegt die ebene Teilfläche bei ca. 432 m NHN.

Das Flurstück 784/3 ist ein nach Südosten abfallendes Hanggrundstück. Der Höhenunterschied auf dem Grundstück beträgt ca. 18 m.

Straße, Zufahrt

Die Flurstücke 784/11 und 784/2 sind von Nordwesten über die Robert-Koch-Straße und die Berghamer Straße erreichbar. Die Robert-Koch-Straße ist eine ausgebaut, asphaltierte und öffentliche Erschließungsstraße, 30 km/h-Zone, grundstücksseitiger asphaltierter Geh- und Radweg mit anschließendem Parkstreifen zwischen Pflanzinseln und einem auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufenden asphaltierten Gehweg. Die Berghamer Straße ist eine ausgebaut, asphaltierte und öffentliche Erschließungsstraße ohne Gehwege. Beide Straßen befinden sich im Eigentum der Stadt Burghausen.

Das Flurstück 784/3 ist über einen mit Granitkleinsteinpflaster befestigten Fußweg, den sog. Zennerlberg, erreichbar. Dieser Weg stellt eine fußläufige Verbindung zwischen Robert-Koch-Straße und Berchtesgadener Straße her. Dieser Fußweg befindet sich im Eigentum der Stadt Burghausen.

Ver- und Entsorgung

Leitungen für Wasserversorgung, Abwasser, Strom, Telefon, Kabel-TV und Erdgas sind vorhanden. Das Flst. 784/11 ist nach Angabe an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Parkplätze

Im Bereich des Hofraums sind entsprechend der ehemaligen Nutzung als Hotel und Gaststätte eine Vielzahl an Kfz-Stellplätzen vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum gibt es weitere Abstellflächen.

Nachbarschaft

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist keine störende Nachbarschaft wie Gewerbe oder Industrie feststellbar. Jedoch kann es aufgrund der angrenzenden Multifunktionsfläche, die als Freizeit- und Sportgelände genutzt wird, zu Beeinträchtigungen kommen.

**werterhöhende/
wertmindernde
Umstände**

- gute Erreichbarkeit der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege
- Lage neben Grün- und Waldflächen
- Lage am städtischen Siedlungsrand
- aufgrund der Lage an der Hangkante hervorragender Ausblick zur mittelalterlichen Burganlage und ins Salzachtal
- die Bewertungsgrundstücke werden durch einen öffentlichen Fußweg voneinander getrennt
- teilweise Altlasten (u.U. Sanierung, Erschwernisse bei Neubebauung, ...)

2.4 Bauliche Anlagen

Baujahre	ca. 1938	Erbauung einer Gartenschenke
	ca. 1938	Erbauung einer Abortanlage (SO-Gebäude)
	ca. 1947	Erbauung einer Abortanlage und Küchenerweiterung (SO-Gebäude)
	ca. 1960	Garageneinbau in Nebengebäude (SW-Gebäude)
	ca. 1965	Erneuerung des Dachstuhls und Wohnungseinbau (SO-Gebäude)
	ca. 1965	Aufstockung eines Gaststättengebäudes (SO-Gebäude)
	ca. 1966	Neubau eines Gaststättengebäudes (NO-Gebäude)
	ca. 1966	Einbau einer Ölzentralheizung
	ca. 1974	Ausbau der bestehenden Scheune als Gaststätte (NW-Gebäude)
	ca. 1983	Überdachung der Terrasse (NO-Gebäude)

Die ursprünglichen Baujahre der Hauptgebäude sind nicht bekannt.

Bezeichnung der Gebäude siehe Anlage 2.

Historie/Nutzung

Das Hotel mit Restaurant und Wohnräumen wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und bewohnt.

Gebäudebauart der Hauptgebäude

Gebäude NO: Massivbauweise, E+2+D, unterkellert, Satteldach

Gebäude SO: Massivbauweise, E+2, Satteldach

Gebäude SW: Massivbauweise, Erdgeschossig, Pultdach

Gebäude NW: Massivbauweise, E+1, nicht unterkellert, Satteldach

Bauausführung und wesentliche AusstattungsmerkmaleGebäude NO:

Fundamente und Bodenplatte Beton;
Außenwände und Innenwände Mauerwerk, Verputz, teilweise Holzverschalung;
Stahlbetondecken über den Geschossen;
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, Betonpfannenendeckung;
Betontreppen, Belag mit Steinplatten und Fliesen, Holzgeländer;
Balkone über Betonplatten;
Fenster und Fenstertüren aus Holz mit Isolierverglasung;
Hauseingangstüre und -zarge in Holz mit Glaseinsatz;
Eingangsportal mit Überdachung in Metall-Holz-Bauweise;
Innentüren mit Holzzargen und Holztürblättern;
Bodenbeläge mit Steinplatten, Parkett, Teppich, Fliesen;
Wandbeläge Verputz mit Anstrich, in den Sanitärräumen mit Fliesen, Tapeten;
Betondecken unterseitig weitestgehend mit Verputz und Anstrich, Dachschrägen mit Holzverkleidung und Gipskarton.

Gebäude SO:

Fundamente und Bodenplatte Beton;
Außenwände und Innenwände Mauerwerk, Verputz;
Stahlbetondecken über den Geschossen, über Erdgeschoss teilweise Gewölbe;
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, Betonpfannenendeckung;
Betontreppen;
aufgeständerte Holzbalkone;

Fenster und Fenstertüren aus Holz mit Isolierverglasung bzw. Doppelverglasung;
Hauseingangstüren und -zargen in Kunststoff und Holz;
Innentüren mit Holzzargen und Holztürblättern;
Bodenbeläge mit Fliesen und Holz;
Wandbeläge Verputz mit Anstrich, im Erdgeschoss weitgehend Wandfliesen;
Decken teilweise mit Holzverkleidung, sonst mit Verputz und Anstrich.

Gebäude SW:

Fundamente und Bodenplatte Beton;
Außenwände und Innenwände Mauerwerk, Verputz;
Hohlsteindecke;
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Pultdach, Wellfaserzementdeckung;
Holzfenster;
Hauseingangstüre und -zarge in Kunststoff, Nebeneingangstür in Holz;
Stahlblech- und Holztore.

Gebäude NW:

Fundamente und Bodenplatte Beton;
Außenwände und Innenwände Mauerwerk, Verputz;
Holzbalkendecke;
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, Falzziegeldeckung;
Holzfenster mit Klappläden und Verblendung;
Hauseingangstüre und -zarge in Holz.

Ausstattung

Die Gebäude sind nach Aussage an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Beheizung der Räumlichkeiten und die Warmwasserversorgung erfolgen mit einer Erdgas-Zentralheizung, Rippen- und Flachheizkörper, offener Kamin. In den Räumen gibt es ausreichend Lichtaustritte und Steckdosen, die Leitungen sind weitgehend unter Putz verlegt.

Raumaufteilung

Mit Ausnahme des Gebäudes SW sind die Gebäude NO, SO und NW miteinander verbunden. In diesen Gebäuden finden sich folgende Räumlichkeiten: Foyer, Rezeption, mehrere Gastzimmer, ca. 25 Hotelzimmer, Toilettenanlagen, Küche mit Nebenräumen, Wohnräume, Personalzimmer, Kühlräume, Kellerräume.

Das Gebäude SW besteht laut Planunterlagen aus 3 Garagen.

Dächer

An den Dächern der Hauptgebäude sind zwar keine Beschädigungen offensichtlich und erkennbar, aufgrund des Alters sind jedoch baldige Schäden durchaus möglich. Die Deckung der Gartenschenke ist beschädigt, es fehlen großflächig Dachziegel.

Außenanlagen

Grundstückseinfriedungen sind nicht vorhanden; der Zufahrtsbereich und die Parkflächen sind asphaltiert, der Innenhof ist asphaltiert bzw. betoniert mit Pflanzbeeten, sonstige Wegeführung gekiest bzw. mit Betonplatten befestigt, Terrasse mit Natursteinplatten, Biergärten gekiest; die weiteren Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus Wiesenflächen, Pflanzbeeten, Ziersträuchern, Laub- und Nadelbäumen sowie Obstbäumen, hanglagigen Waldflächen mit Gestrüpp und wild aufgehendem Strauchwerk (konnten somit nicht näher besichtigt werden), Gemüsegarten mit Pavillon und Umzäunung mit Holzzaun sowie diversen kleineren Nebengebäuden.

**Gebäudezustand,
erforderliche
Reparaturen,
Mängel**

Folgender Zustand, erforderliche Reparaturen und Mängel wurden festgestellt:

- Gebäudehüllen entsprechen bei Weitem nicht mehr heutigen Wärmedämmstandards
- die Mehrzahl der Fenster und Türen im Erdgeschoss sowie teilweise im 1. Obergeschoss sind zum Schutz vor Vandalismus mit Holzplatten verschalt, eine Inaugenscheinnahme war somit nicht möglich
- Fenster und Fenstertüren aus Holz überwiegend undicht, schadhaft und verwittert, teilweise gebrochene Fensterscheiben
- mehrfach großflächige Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Verputzflächen erkennbar
- Wasserschaden an der Decke eines Hotelzimmers erkennbar

- großflächiger Wasserschaden am erdgeschossigen Anbau des Gebäudes SO
- teilweise massive Putz- und Fliesenschäden in den Hotelbereichen
- mehrere undichte Dachfenster
- die Gebäude sind, soweit diese besichtigt werden konnten, komplett geräumt, in der Küche ist die abgehängte Decke demontiert, somit viele freiliegende Kabel und Leitungen
- in den Hotelbereichen Bodenbeläge bereits ausgebaut
- in den letzten Jahren weitgehend unterbliebene Unterhaltsmaßnahmen, somit überdeutlicher Unterhaltsstau
- aufgrund der nutzungs- und altersbedingten abgewohnten, überalterten und beschädigten Innenausstattung (Boden- und Wandbeläge, Fenster, Türen, Sanitär- und Elektroausstattung) wären äußerst umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich
- die Heizungsanlage konnte nicht besichtigt werden, somit keine Aussage zum Zustand möglich
- Eindeckung des Gebäudes SW vermutlich asbesthaltig
- Holzbauteile im Außenbereich überwiegend verwittert
- Renovierungsanstriche der Putzflächen innen und außen erforderlich
- Treppengeländer teilweise demontiert
- teilweise bereits demontierte Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen
- ungepflegte und teilweise verwilderte Außenanlagen
- Schäden an den asphaltierten Flächen

Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel machen sämtliche Gebäude nach Besichtigung einen bezogen auf das Alter deutlich unterdurchschnittlichen Gesamteindruck. Die Gebäude sind zum Qualitätsstichtag realistisch betrachtet nicht nutzbar. Um die Gebäude wieder in einen zeitgemäßen Standard und nutzbaren Zustand zu versetzen, wären äußerst umfangreiche Sanierungen erforderlich. Eine solche Sanierung wäre unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar. Objektiv betrachtet sind die Gebäude am Ende der technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt.

2.5 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. In diesem Zuge wurde in Erfahrung gebracht, dass auf den Bewertungsgrundstücken im Umfeld der bestehenden Bebauung ehemalige Kiesabbauflächen mit anschließender Verfüllung durch Hausmüll vorhanden sind.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind.

3. Wertermittlung Flst. 784/11

3.1 Verfahrenswahl

Begründung

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäuden.

Wie in der Gesamtbeurteilung unter 2.4 beschrieben, ist die technische und wirtschaftliche Lebensdauer der Gebäude erreicht, eine Sanierung ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar. Mit einem Abbruch und einer Überplanung können zudem die wirtschaftlichen und baurechtlichen Möglichkeiten des zu bewertenden Grundstücks zeitgerecht ausgenutzt werden.

Deshalb werden nachfolgend die Kosten für den Abbruch sämtlicher Gebäude sowie für den Rückbau der gartenbaulichen Anlagen ermittelt, um diese anschließend in Relation zum ermittelten Grundstückswert zu berücksichtigen. Die Kosten der Baufeldfreimachung stellen für das Grundstück eine negative Belastung dar und sind deshalb beim Liquiditätsverfahren sachgerecht vom ermittelten Grundstückswert abzuziehen. Daraus ergibt sich der zum Qualitätsstichtag relevante Verkehrswert des gesamten Grundstücks.

3.2 Bodenwert

Verfahren

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Nach § 40 Abs. 2 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert Definition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszuschnitt (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte im Landkreis Altötting wurden zum Stichtag grundsätzlich mit Erschließungskosten, also erschließungsbeitragsfrei, und altlastenfrei ausgewiesen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert.

Für die Berechnung des Gesamtwerts ist eine Differenzierung bezüglich der bebauten und unbebauten Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, der unbebauten Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt ist, und der Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt ist, vorzunehmen.

Abgrenzung der Teilflächen

Die Flächengrößen der jeweiligen Teilflächen wurden nach örtlicher Inaugenscheinnahme sowie anhand der Angaben der Vermessungsverwaltung und der Stadtverwaltung Burghausen festgelegt, folgende Teilflächengrößen wurden näherungsweise ermittelt:

Fläche im Mischgebiet	ca. 9.260 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 4.513 m ²
Wald	ca. 200 m ²

3.2.1 Fläche im Mischgebiet

Bodenwerte der Teilflächen

Die Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, ist im weitesten Sinne baurechtlich dem benachbarten Wohngebiet gleichzusetzen. Dementsprechend ist auch der Bodenwert anzusetzen. In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting zum 01.01.2024 wird in der Stadt Burghausen in der Richtwertzone 2005 "westlich der Marktler Straße" ein Bodenrichtwert von 550,- €/m² für erschließungsbeitragsfreies und baureifes Wohnbauland genannt.

korrigierter Bodenrichtwert

Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss lassen zum Qualitätsstichtag auf eine um ca. 5 % steigende Bodenpreisentwicklung schließen:

$$550,- \text{ €/m}^2 \times 0,05 = 27,50 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } 28,- \text{ €/m}^2$$

$$550,- \text{ €/m}^2 + 28,- \text{ €/m}^2 = 578,- \text{ €/m}^2$$

Für die weitere Wertermittlung wird der korrigierte Bodenrichtwert von 578,- €/m² herangezogen.

Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. In Vergleich mit der betreffenden Richtwertzone weist das Grundstück nach Abwägung der unter 2.3 genannten wertmindernden sowie werterhöhenden Umstände (u.a. Altlasten) in der Summe wohl unterdurchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung (Minderung) um geschätzte 10 % ist erforderlich.

angepasster Bodenwert

$$578,- \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 57,80 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } 58,- \text{ €/m}^2$$

$$578,- \text{ €/m}^2 - 58,- \text{ €/m}^2 = 520,- \text{ €/m}^2$$

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte sind vom Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Laut Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten bereits angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die

tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen. Für die bebaute Fläche samt Umgriff erscheinen die vom Gutachterausschuss angesetzten pauschalen Erschließungskosten zu hoch. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Baujahre wird hier für die hälftige Fläche ein Abzug in Höhe von 10,- €/m² geschätzt, für die Restfläche wird ein Abzug in Höhe von 25,- €/m² geschätzt:

bebaute Teilfläche: $520,- \text{ €/m}^2 - 10,- \text{ €/m}^2 = 510,- \text{ €/m}^2$
unbebaute Teilfläche: $520,- \text{ €/m}^2 - 25,- \text{ €/m}^2 = 495,- \text{ €/m}^2$

3.2.2 öffentliche Grünfläche

Bodenwert

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum überplanten Innenbereich ist diese Fläche als sog. Bauerwartungsland anzusetzen. Bauerwartungsland sind solche Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Kommune, des Marktgeschehens oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets gründen. In der einschlägigen Fachliteratur werden die Wertverhältnisse der einzelnen Entwicklungszustandsstufen für die zutreffende Stufe folgendermaßen beschrieben: eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten, Wert ca. 15 - 40 % von baureifem Land. Aufgrund der Gegebenheiten wird hier der Wert auf ca. 35 % von baureifem Land geschätzt.

Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting zum 01.01.2024 wird in der Stadt Burghausen in der Richtwertzone 2005 "westlich der Marktlter Straße" ein Bodenrichtwert von 550,- €/m² für erschließungsbeitragsfreies und baureifes Wohnbauland genannt.

**korrigierter
Bodenrichtwert**

Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss lassen zum Qualitätsstichtag auf eine um ca. 5 % steigende Bodenpreisentwicklung schließen:

$$550,- \text{ €/m}^2 \times 0,05 = 27,50 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } 28,- \text{ €/m}^2$$

$$550,- \text{ €/m}^2 + 28,- \text{ €/m}^2 = 578,- \text{ €/m}^2$$

Für die weitere Wertermittlung wird der korrigierte Bodenrichtwert von 578,- €/m² herangezogen.

**Anpassung wegen
wertbeeinflussender
Merkmale**

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. In Vergleich mit der betreffenden Richtwertzone weist das Grundstück nach Abwägung der unter 2.3 genannten wertmindernden sowie werterhöhenden Umstände in der Summe wohl durchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

**angepasster
Bodenwert**

-/-

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte sind vom Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Laut Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten bereits angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen. Für diese Fläche werden die vom Gutachterausschuss angesetzten pauschalen Erschließungskosten komplett abgezogen:

$$578,- \text{ €/m}^2 - 30,- \text{ €/m}^2 = 548,- \text{ €/m}^2$$

Bauerwartungsland

Für Bauerwartungsland wird somit folgender Wertansatz geschätzt: $548,- \text{ €/m}^2 \times 0,35 = 191,8 \text{ €/m}^2$, rd. 192,- €/m²

3.2.3 Wald

Bodenwert

Der Aufwuchs der Teilfläche Wald besteht aus Laubbäumen mit Gestrüpp und wild aufgehendem Strauchwerk. Für Waldflächen wird auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert für Waldbodenflächen in Höhe von 2,60 €/m² verwiesen. Nachdem dieser Richtwert das aufstehende Holz nicht berücksichtigt, sind hierzu noch nähere Informationen aus der Kaufpreissammlung zur Preisfindung nötig. In der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte findet sich eine Vielzahl an Kauffällen, die mit der zu beurteilenden Fläche aufgrund der Lage und der Nutzung hinlänglich vergleichbar sind. Unter Berücksichtigung und Würdigung dieser festgestellten Verkaufspreise wird für die zu bewertende Teilfläche samt Bestockung ein Wert von rd. 5,- €/m² geschätzt.

3.2.4 Bodenwert gesamt

Bodenwert

Für die Wertberechnung der zu bewertenden Teilfläche gehen folgende bereits ermittelte, abgeleitete und erläuterte Werte ein:

beb. Fläche im Mischgebiet	4.630 m ²	x	510,- €/m ²	=	2.361.300,- €
unbeb. Fläche im Mischgebiet	4.630 m ²	x	495,- €/m ²	=	2.291.850,- €
öfftl. Grünfläche	4.513 m ²	x	192,- €/m ²	=	866.496,- €
Wald	200 m ²	x	5,- €/m ²	=	1.000,- €
					<u>5.520.646,- €</u>

Grundstückswert

Für das Flst. 784/11 ergibt sich somit ein aktueller Bodenwert von rd. 5.520.600,- €.

3.3 Baufeldfreimachung

Kostenansatz für Gebäude

Die Abbruchkosten einschließlich Abfuhr werden für die Gebäude unter Berücksichtigung teilweise vorhandener wohl asbesthaltiger Bauteile laut Literatur und selbst recherchierter Angebote auf rd. 50,- €/m³ geschätzt.

umbauter Raum

8.228 m³ (Berechnung siehe Anlage 1)

Abbruchkosten für Gebäude

8.228 m³ x 50,- €/m³ = 411.400,- €

Kostenansatz für Außenanlagen

Die Kosten für die Entfernung und Abfuhr der Hofbefestigung, der Wegeführungen, der Ver- und Entsorgungsleitungen, der Bepflanzungen, der sonstigen gärtnerischen Anlagen sowie weiterer untergeordneter Bauteile auf dem Grundstück werden auf rd. 20,- €/m² nicht überbaute Fläche geschätzt.

nicht überbaute Fläche

ca. 4.500 m²
aus der digitalen Flurkarte entnommen

Abbruchkosten für Außenanlagen

4.500 m² x 20,- €/m² = 90.000,- €

Gesamtkosten

In der Summe ergeben sich folgende geschätzte Kosten für die Baufeldfreimachung:
411.400,- € + 90.000,- € = 501.400,- €

3.4 Gesamtwert

Flst. 784/11

Der Bodenwert abzüglich der Kosten für die Baufeldfreimachung ergeben somit den Gesamtwert für das Flst. 784/11:
5.520.600,- € - 501.400,- € = 5.019.200,- €

4. Wertermittlung Flst. 784/2

4.1 Verfahrenswahl

Begründung

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäuden.

Wie in der Gesamtbeurteilung unter 2.4 beschrieben, ist die technische und wirtschaftliche Lebensdauer der Gebäude erreicht, eine Sanierung ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar. Mit einem Abbruch und einer Überplanung können zudem die wirtschaftlichen und baurechtlichen Möglichkeiten des zu bewertenden Grundstücks zeitgerecht ausgenutzt werden.

Deshalb werden nachfolgend die Kosten für den Rückbau der Parkflächen und er gartenbaulichen Anlagen ermittelt, um diese anschließend in Relation zum ermittelten Grundstückswert zu berücksichtigen. Die Kosten der Baufeldfreimachung stellen für das Grundstück eine negative Belastung dar und sind deshalb beim Liquiditätsverfahren sachgerecht vom ermittelten Grundstückswert abzuziehen. Daraus ergibt sich der zum Qualitätsstichtag relevante Verkehrswert des gesamten Grundstücks.

4.2 Bodenwert

Verfahren

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Nach § 40 Abs. 2 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert Definition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszuschnitt (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte im Landkreis Altötting wurden zum Stichtag grundsätzlich mit Erschließungskosten, also erschließungsbeitragsfrei, und altlastenfrei ausgewiesen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert.

Für die Berechnung des Gesamtwerts ist eine Differenzierung bezüglich der unbebauten Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist (Parkfläche), der Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als private Grünfläche dargestellt ist, und der Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt ist, vorzunehmen.

Abgrenzung der Teilflächen

Die Flächengrößen der jeweiligen Teilflächen wurden nach örtlicher Inaugenscheinnahme sowie anhand der Angaben der Vermessungsverwaltung und der Stadtverwaltung Burghausen festgelegt, folgende Teilflächengrößen wurden näherungsweise ermittelt:

Fläche im Mischgebiet	ca. 935 m ²
private Grünfläche	ca. 1.100 m ²
Wald	ca. 1.010 m ²

4.2.1 Fläche im Mischgebiet

Bodenwerte der Teilflächen

Die Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, ist im weitesten Sinne baurechtlich dem benachbarten Wohngebiet gleichzusetzen. Dementsprechend ist auch der Bodenwert anzusetzen. In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting zum 01.01.2024 wird in der Stadt Burghausen in der Richtwertzone 2005 "westlich der Marktlr Straße" ein Bodenrichtwert von 550,- €/m² für erschließungsbeitragsfreies und baureifes Wohnbauland genannt.

korrigierter Bodenrichtwert

Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss lassen zum Qualitätsstichtag auf eine um ca. 5 % steigende Bodenpreisentwicklung schließen:

$$550,- \text{ €/m}^2 \times 0,05 = 27,50 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } 28,- \text{ €/m}^2$$

$$550,- \text{ €/m}^2 + 28,- \text{ €/m}^2 = 578,- \text{ €/m}^2$$

Für die weitere Wertermittlung wird der korrigierte Bodenrichtwert von 578,- €/m² herangezogen.

Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. In Vergleich mit der betreffenden Richtwertzone weist das Grundstück nach Abwägung der unter 2.3 genannten wertmindernden sowie werterhöhenden Umstände (u.a. Altlasten, Durchschneidung durch öffentlichen Fußweg) in der Summe wohl unterdurchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung (Minderung) um geschätzte 20 % ist erforderlich.

angepasster Bodenwert

$$578,- \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 115,60 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } 116,- \text{ €/m}^2$$

$$578,- \text{ €/m}^2 - 116,- \text{ €/m}^2 = 462,- \text{ €/m}^2$$

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte sind vom Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Laut Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten bereits angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen. Für die unbebaute Teilfläche erscheinen die vom Gutachterausschuss angesetzten pauschalen Erschließungskosten zu hoch. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird hier ein Abzug in Höhe von 25,- €/m² geschätzt:

unbebaute Teilfläche: $462,- \text{ €/m}^2 - 25,- \text{ €/m}^2 = 437,- \text{ €/m}^2$

4.2.2 private Grünfläche**Bodenwert**

Für private Grünflächen bzw. Gartenland wird erfahrungsgemäß ein Wertansatz von 25 % bis 50 % des entsprechenden Werts für bebaute bzw. rechtlich bebaubare Fläche geschätzt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der Lage wird hier der Wert auf 50 % von baureifem Land geschätzt.

Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting zum 01.01.2024 wird in der Stadt Burghausen in der Richtwertzone 2005 "westlich der Marktler Straße" ein Bodenrichtwert von 550,- €/m² für erschließungsbeitragsfreies und baureifes Wohnbauland genannt.

**korrigierter
Bodenrichtwert**

Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss lassen zum Qualitätsstichtag auf eine um ca. 5 % steigende Bodenpreisentwicklung schließen:

$550,- \text{ €/m}^2 \times 0,05 = 27,50 \text{ €/m}^2$, rd. 28,- €/m²

$550,- \text{ €/m}^2 + 28,- \text{ €/m}^2 = 578,- \text{ €/m}^2$

Für die weitere Wertermittlung wird der korrigierte Bodenrichtwert von 578,- €/m² herangezogen.

**Anpassung wegen
wertbeeinflussender
Merkmale**

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. In Vergleich mit der betreffenden Richtwertzone weist das Grundstück nach Abwägung der unter 2.3 genannten wertmindernden sowie werterhöhenden Umstände (u.a. Durchschneidung durch öffentlichen Fußweg) in der Summe wohl unterdurchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung (Minderung) um geschätzte 10 % ist erforderlich.

**angepasster
Bodenwert**

$$578,- \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 57,80 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 58,- \text{ €/m}^2$$
$$578,- \text{ €/m}^2 - 58,- \text{ €/m}^2 = 520,- \text{ €/m}^2$$

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte sind vom Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Laut Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten bereits angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen. Für diese Fläche werden die vom Gutachterausschuss angesetzten pauschalen Erschließungskosten komplett abgezogen:

$$520,- \text{ €/m}^2 - 30,- \text{ €/m}^2 = 490,- \text{ €/m}^2$$

private Grünflächen

Für die privaten Grünflächen wird somit folgender Wertansatz geschätzt: $490,- \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 245,- \text{ €/m}^2$

4.2.3 Wald

Bodenwert

Der Aufwuchs der Teilfläche Wald besteht aus Laubbäumen mit Gestrüpp und wild aufgehendem Strauchwerk. Für Waldflächen wird auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert für Waldbodenflächen in Höhe von 2,60 €/m² verwiesen. Nachdem dieser Richtwert das aufstehende Holz nicht berücksichtigt, sind hierzu noch nähere Informationen aus der Kaufpreissammlung zur Preisfindung nötig. In der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte findet sich eine Vielzahl an Kauffällen, die mit der zu beurteilenden Fläche aufgrund der Lage und der Nutzung hinlänglich vergleichbar sind. Unter Berücksichtigung und Würdigung dieser festgestellten Verkaufspreise wird für die zu bewertende Teilfläche samt Bestockung ein Wert von rd. 5,- €/m² geschätzt.

4.2.4 Bodenwert gesamt

Bodenwert

Für die Wertberechnung der zu bewertenden Teilfläche gehen folgende bereits ermittelte, abgeleitete und erläuterte Werte ein:

Fläche im Mischgebiet	935 m ²	x	437,- €/m ²	=	408.595,- €
priv. Grünfläche	1.100 m ²	x	245,- €/m ²	=	269.500,- €
Wald	1.010 m ²	x	5,- €/m ²	=	5.050,- €
					<u>683.145,- €</u>

Grundstückswert

Für das Flst. 784/2 ergibt sich somit ein aktueller Bodenwert von rd. 683.100,- €.

4.3 Baufeldfreimachung

Kostenansatz für Außenanlagen

Die Kosten für die Entfernung und Abfuhr der Hofbefestigung, der Wegeführungen, der Ver- und Entsorgungsleitungen, der Bepflanzungen, der sonstigen gärtnerischen Anlagen sowie weiterer untergeordneter Bauteile auf dem Grundstück werden auf rd. 20,- €/m² nicht überbauter Fläche geschätzt.

nicht überbaute Fläche

ca. 530 m²
aus der digitalen Flurkarte entnommen

Abbruchkosten für Außenanlagen

$530 \text{ m}^2 \times 20,- \text{ €/m}^2 = 10.600,- \text{ €}$

Kosten

Für die Baufeldfreimachung werden Kosten in Höhe von rd. 10.600,- € geschätzt.

4.4 Gesamtwert

Flst. 784/2

Der Bodenwert abzüglich der Kosten für die Baufeldfreimachung ergeben somit den Gesamtwert für das Flst. 784/2:
 $683.100,- \text{ €} - 10.600,- \text{ €} = 672.500,- \text{ €}$

5. Wertermittlung Flst. 784/3

5.1 Verfahrenswahl

Verfahren

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Nach § 40 Abs. 2 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

5.2 Bodenwert

Bodenwert

Der Aufwuchs der Teilfläche Wald besteht aus Laubbäumen mit Gestrüpp und wild aufgehendem Strauchwerk. Für Waldflächen wird auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert für Waldbodenflächen in Höhe von 2,60 €/m² verwiesen. Nachdem dieser Richtwert das aufstehende Holz nicht berücksichtigt, sind hierzu noch nähere Informationen aus der Kaufpreissammlung zur Preisfindung nötig. In der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte findet sich eine Vielzahl an Kauffällen, die mit der zu beurteilenden Fläche aufgrund der Lage und der Nutzung hinlänglich vergleichbar sind. Unter Berücksichtigung und Würdigung dieser festgestellten Verkaufspreise wird für die zu bewertende Teilfläche samt Bestockung ein Wert von rd. 5,- €/m² geschätzt.

5.3 Grundstückswert

Grundstückswert

$764 \text{ m}^2 \times 5,- \text{ €/m}^2 = 3.820,- \text{ €}$

Für das Flst. 784/3 ergibt sich somit ein aktueller Bodenwert von rd. 3.800,- €.

6. Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen

Im Grundbuch von Burghausen Blatt 14027 sind die unten aufgeführten Lasten und Beschränkungen eingetragen. Nachfolgend wird ermittelt, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch diese Lasten und Beschränkungen gemindert wird. Die Werte dieser Lasten und Beschränkungen werden nachrichtlich in diesem Verkehrswertgutachten wiedergegeben, bleiben aber bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Abt. II lfd-Nr. 1:

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flst. 784/6 wurde auf dem Flst. 784/2 ein Lärmschutzwall errichtet. Der jeweilige Eigentümer des Flst. 784/2 verpflichtet sich, den Lärmschutzwall für dauernd dort zu belassen und zu dulden.

Aufgrund des Lärmschutzwallrechts ist die uneingeschränkte Eigennutzung des Grundstücks nicht mehr möglich. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen. Das Recht erstreckt sich über eine Länge von rd. 27 m und eine Breite von rd. 4 m. Daraus ergibt sich folgende Fläche, die vom Lärmschutzwallrecht betroffen ist: $27 \text{ m} \times 4 \text{ m} = 108 \text{ m}^2$

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich durch die Einschränkung, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Nach allgemeinen Erfahrungssätzen und entsprechend der einschlägigen Fachliteratur ist der Bodenwert für die betroffene Grundstücksfläche wie folgt zu mindern:

unwesentliche Beeinträchtigung	10 bis 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 bis 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 bis 80 %

Durch die Gewährung dieses Rechts ist die alleinige Nutzung teilweise eingeschränkt beeinträchtigt. Somit wird für die entsprechende Fläche nach gutachterlichem Ermessen eine Wertminderung von 30 % geschätzt bei einem Bodenpreis für Fläche im Mischgebiet von 437,- €/m² (siehe 4.2.1):

$$437,- \text{ €/m}^2 \times 108 \text{ m}^2 \times 0,30 = 14.158,80 \text{ €}$$

Die Wertminderung aufgrund des Lärmschutzwallrechts beträgt somit rd. 14.200,- €.

Abt. II lfd-Nr. 2:

Der jeweilige Eigentümer des Flst. 784/2 verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Flst. 784/6, die in der Bewilligungsurkunde gekennzeichnete Fläche zu keinem anderen Zweck wie als Garten- und Grünfläche zu nutzen, untersagt ist jegliche Bebauung dieser Fläche.

Aufgrund der Nutzungsbeschränkung ist die uneingeschränkte Eigennutzung des Grundstücks nicht mehr möglich. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen. Das Recht erstreckt sich auf eine Fläche von rd. 600 m².

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich durch die Einschränkung, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Nach allgemeinen Erfahrungssätzen und entsprechend der einschlägigen Fachliteratur ist der Bodenwert für die betroffene Grundstücksfläche wie folgt zu mindern:

unwesentliche Beeinträchtigung	10 bis 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 bis 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 bis 80 %

Durch die Gewährung dieses Rechts ist die alleinige Nutzung unwesentlich beeinträchtigt. Somit wird für die entsprechende Fläche nach gutachterlichem Ermessen eine Wertminderung von 20 % geschätzt bei einem Bodenpreis für private Grünfläche von 245,- €/m² (siehe 4.2.2):

$$245,- \text{ €/m}^2 \times 600 \text{ m}^2 \times 0,20 = 29.400,- \text{ €}$$

Die Wertminderung aufgrund der Nutzungsbeschränkung beträgt somit rd. 29.400,- €.

Abt. II lfd-Nr. 3:

Der jeweilige Eigentümer des Flst. 784/2 verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Flst. 784/8, die in der Bewilligungsurkunde beschriebene Sicht-/Lärmschutzwand errichten zu lassen und die in der Bewilligungsurkunde gekennzeichneten Parkplätze nur noch zum kurzzeitigen Halten sowie zum Be- und Entladen zu nutzen und jede anderweitige Nutzung, insbesondere das dauerhafte Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art im Sinne eines Parkens zu unterlassen. Aufgrund dieser Rechte ist die uneingeschränkte Eigennutzung des Grundstücks nicht mehr möglich. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen. Das Recht erstreckt sich über eine Länge von rd. 30 m und eine Breite von rd. 6 m. Daraus ergibt sich folgende Fläche, die von diesem Recht betroffen ist:

$$30 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 180 \text{ m}^2$$

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich durch die Einschränkung, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Nach allgemeinen Erfahrungssätzen und entsprechend

der einschlägigen Fachliteratur ist der Bodenwert für die betroffene Grundstücksfläche wie folgt zu mindern:

unwesentliche Beeinträchtigung 10 bis 30 %

teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit 30 bis 70 %

stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit 70 bis 80 %

Durch die Gewährung dieses Rechts ist die alleinige Nutzung teilweise eingeschränkt beeinträchtigt. Somit wird für die entsprechende Fläche nach gutachterlichem Ermessen eine Wertminderung von 30 % geschätzt bei einem Bodenpreis für Fläche im Mischgebiet von 437,- €/m² (siehe 4.2.1):

$$437,- \text{ €/m}^2 \times 180 \text{ m}^2 \times 0,30 = 23.598,- \text{ €}$$

Die Wertminderung aufgrund des Sicht- und Lärmschutzwanderrichtungsrechts sowie dem Recht, die Parkplätze nur zum kurzzeitigen Halten zu nutzen, beträgt somit rd. 23.600,- €.

Abt. II lfd-Nr. 4:

Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht zu bewerten.

7. Verkehrswerte

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Verkehrswert Flst. 784/11

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84489 Burghausen, Robert-Koch-Straße 211, Flst. 784/11 Gmkg. Burghausen (84489 Burghausen, Robert-Koch-Straße 211, Flst. 784/11 Gmkg. Burghausen (ehem. Hotel mit Restaurant und Wohnräumen, Hofraum, Garten, Grünland)
aktuell geschätzt auf rd.: **5.019.000,- €**

Verkehrswert Flst. 784/2

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84489 Burghausen, Nähe Robert-Koch-Straße, Flst. 784/2 Gmkg. Burghausen (Hofraum, Garten, Grünland)
aktuell geschätzt auf rd.: **673.000,- €**

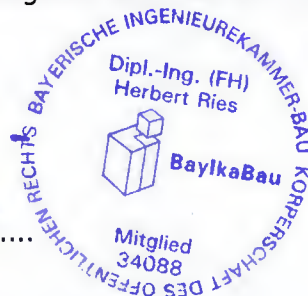
Verkehrswert Flst. 784/3

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84489 Burghausen, Nähe Berchtesgadener Straße, Flst. 784/3 Gmkg. Burghausen (Wald)
aktuell geschätzt auf rd.: **3.800,- €**

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Neuötting, 14.03.2026

Dipl.-Ing.(FH) Herbert Ries



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Berechnung des umbauten Raums	38
Anlage 2: Bezeichnung der Gebäude	39
Anlage 3: Eingabepläne	40
Anlage 4: Fotos vom Bewertungsobjekt	50
Anlage 5: Karten	64

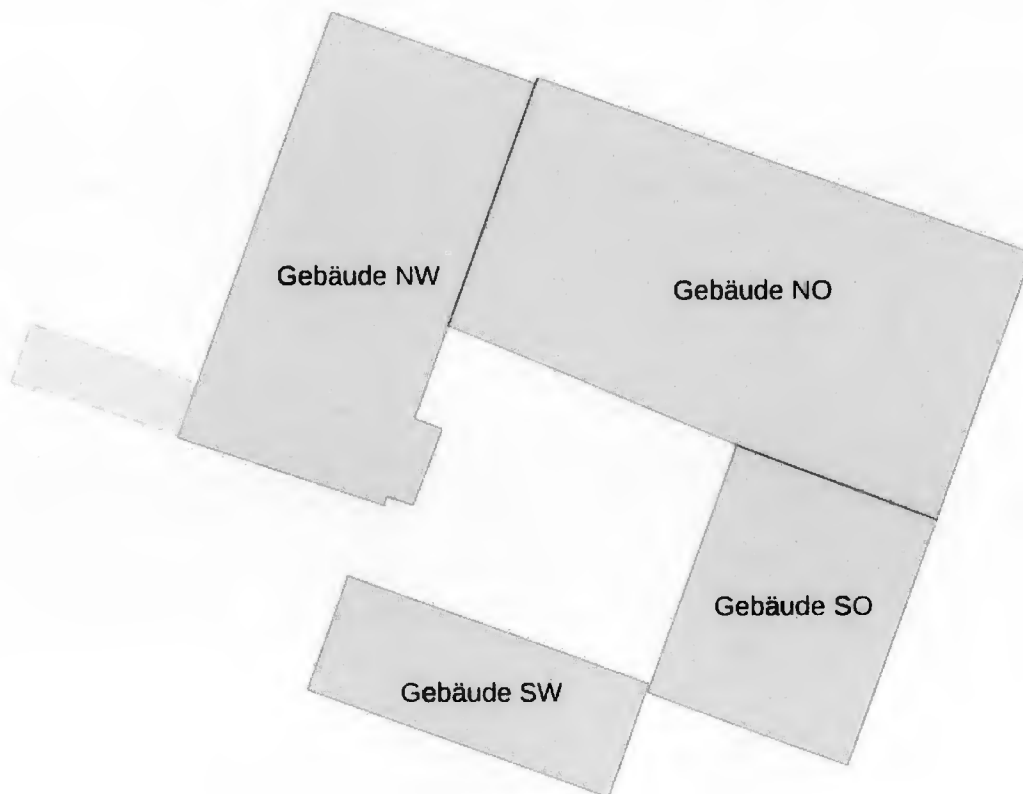
Anlage 1: Berechnung des umbauten Raums

nach vorliegenden Plänen

Gebäude NO:	$26,79 \times 14,18 \times 11,40 +$ $26,79 \times 14,18 \times 3,00 \times \frac{1}{2} =$	4.900,48 m ³
Gebäude SO:	$13,31 \times 10,76 \times 2,70 +$ $13,31 \times 7,50 \times 6,00 +$ $13,31 \times 7,50 \times 2,10 \times \frac{1}{2} =$	1.090,45 m ³
Gebäude SW:	$16,32 \times 6,12 \times (3,50 + 4,00) / 2 +$ $10,76 \times 6,14 \times (2,50 + 3,00) / 2 =$	556,23 m ³
Gebäude NW:	$20,12 \times 11,06 \times 5,65 +$ $20,12 \times 11,06 \times 3,10 \times \frac{1}{2} +$ $8,89 \times 3,15 \times 2,30 +$ $8,89 \times 3,15 \times 1,00 \times \frac{1}{2} =$	1.680,61 m ³
	$\Sigma:$	8.227,77 m ³

Der gesamte umbaute Raum der Hauptgebäude beträgt somit rd. 8.228 m³.

Anlage 2: Bezeichnung der Gebäude



DIPL.-ING.(FH) HERBERT RIES

Anlage 3: Eingabepläne

Legende	Gezeichnet	Gezeichnet
Die B...		
...		
2. ...		
...		
...		
...		
...		
...		



Nordosten



Südosten



Nordwesten

228/66

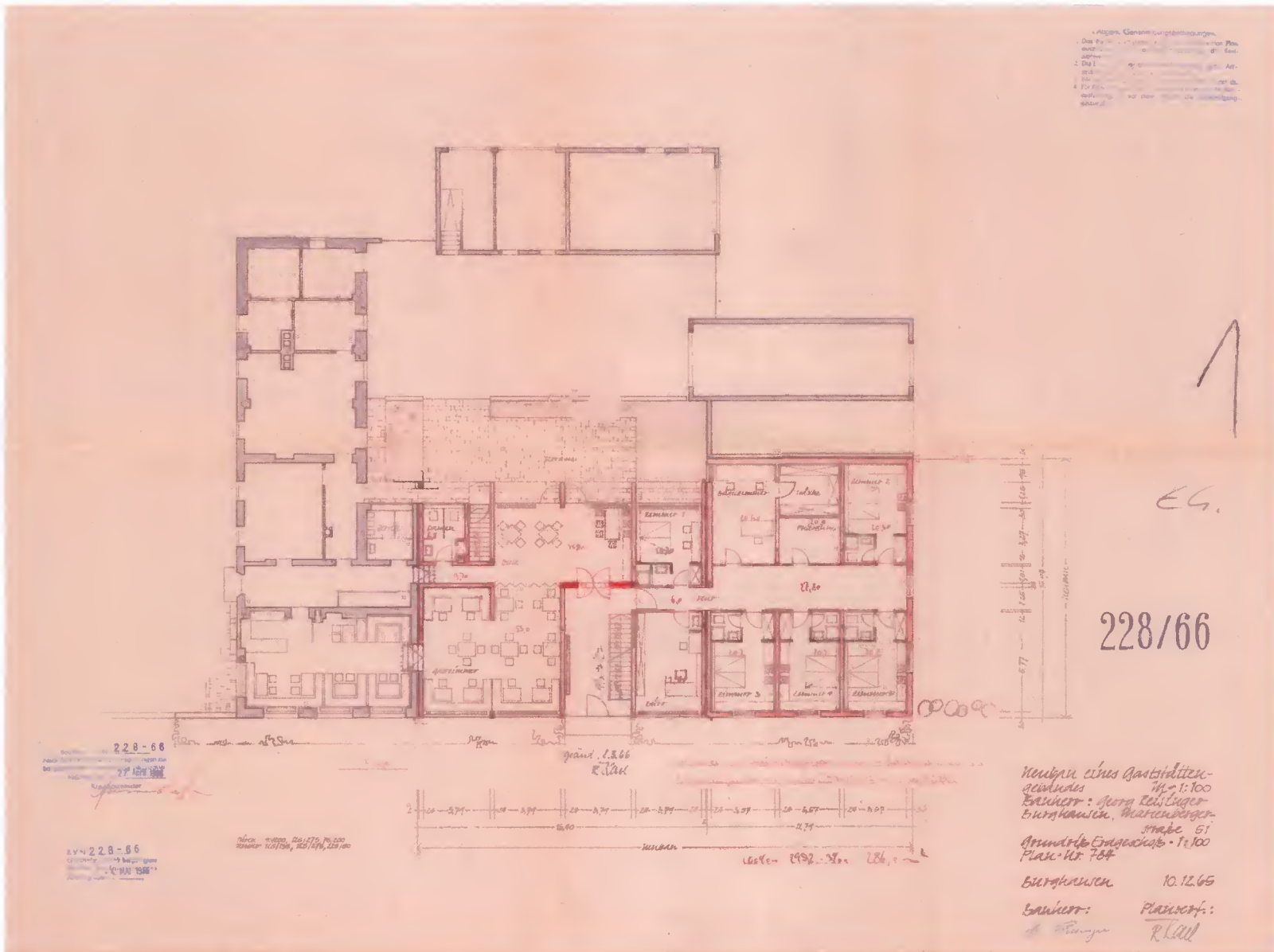
228-66
27.12.1965

228-66
1.12.1965

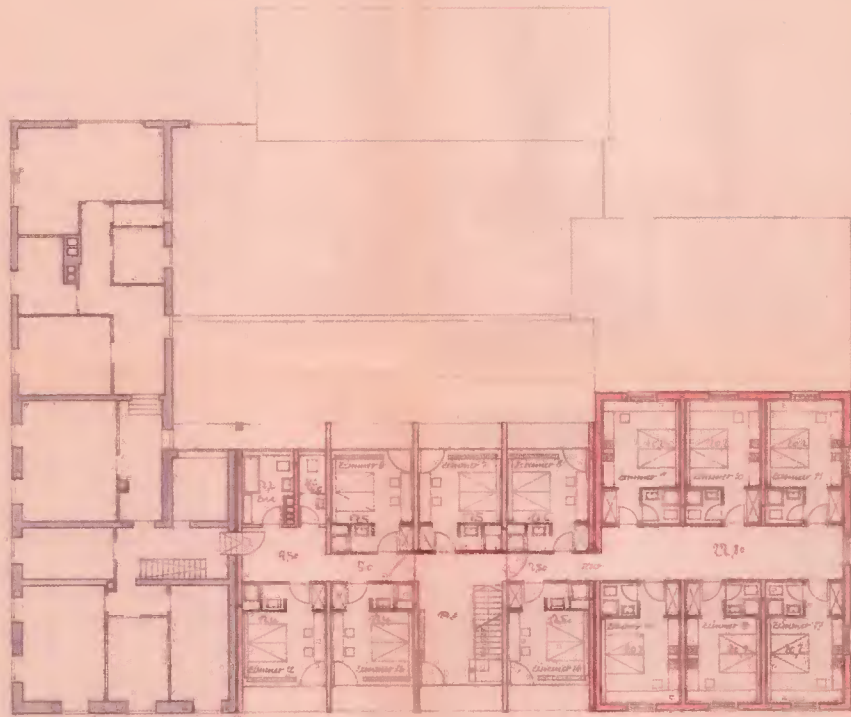
Neubau eines Gaststätten-
gebäudes M = 1:100
Bauteil: Georg Kießinger-
Burghausen, Marienberger-
straße 51 M = 1:100
Ansichten
Plan-M 754
Burghausen 10.12.65
Bauteil: Kießinger
St. Kießinger Kießinger

Gebäude NO

Gebäude NO

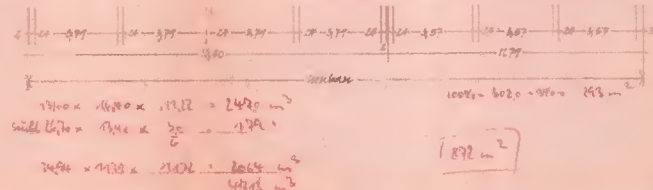


Angaben: Grundstücksnummer, Flurstück
 1. Das Grundstück ist ...
 2. Das Grundstück ist ...
 3. Das Grundstück ist ...
 4. Das Grundstück ist ...



228/66

Neigung eines Grundstückes -
 Grundstück: Nr. 1: 100
 Bauherr: Georg Reisinger
 Burghausen, Marienberger-
 Straße 51
 Grundstück 1. Obergeschoss - 1: 100
 Plan-Nr. 764
 Burghausen 10.12.66
 Bauherr: Planverf.:
 H. Reisinger R. Kaul



228-66

228-66

Gebäude NO

Gebäude NO



№ 228-66
C. ...
Re ...
Abhangig von ...

[illegible]

1. Das Baum

4733 m³ for 106 = 500 000 59%

(rest 50 000 m³ Statist. f. Öffnung & Prognose)

2500

2.06

228/66

Mungen eines Gaststätten-
 gewerbes M.-1:100
 Bauherr: Georg Reisinger-
 Burghausen, Martenberger-
 strasse 61
 Grundriss 2. Obergeschoß - 1:100
 Plan-Nr. 784

Выдана 10.12.65

Bankrott: Planerof.:
H. F. F. F.

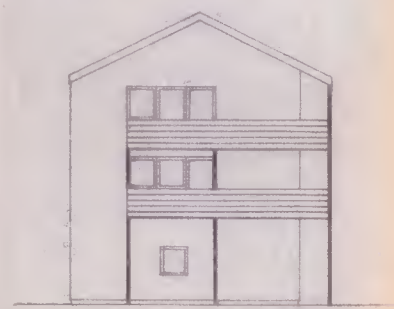
Gebäude SO



Südseite · M = 1:100



Ostseite · M = 1:100



Westseite · M = 1:100

Bezeichnung: 2467-65
 Nach dem in Plan verzeichneten Reduzierungsgrad zur
 topographischen Gemarkungsgrenze festgelegt.
 Abkürzung: 24.10.65
 K. R. RIES

Abgeändertes Fassadenplan, laut
 Auftrage des Bauherrn, Herr R. K. RIES
 Stadt Burghausen vom 17.10.65

CO/1042



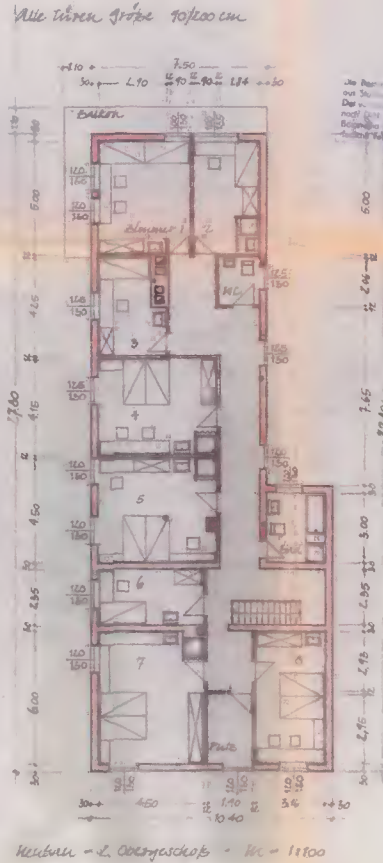
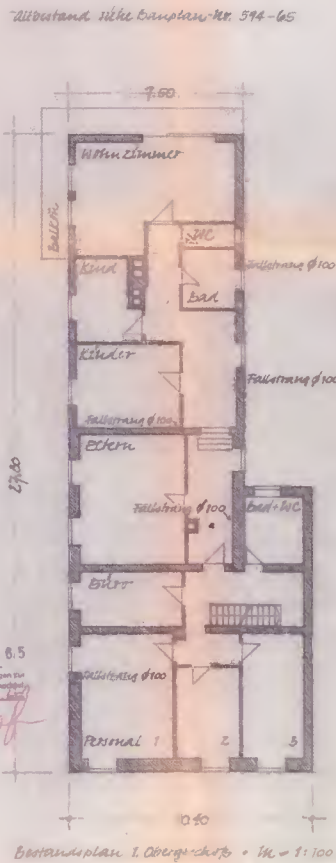
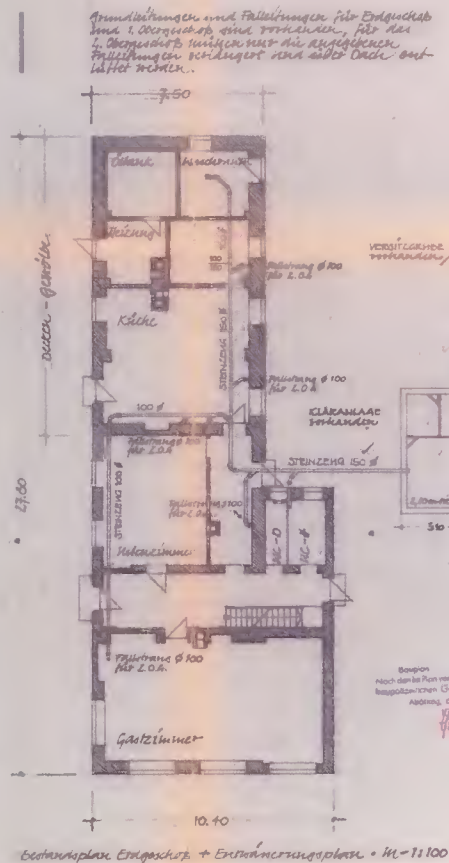
Siteplan · M = 1:1000

geogr. Reisinger
 Anwesen der Burgh. Alm
 Plan-Nr. 784/1

Aufstockung eines Gast-
 stättengebäudes · M = 1:100
 Bauherr:
 Georg Reisinger
 Burghausen, Marienberg-
 strasse 51
 Plan-Nr. 784

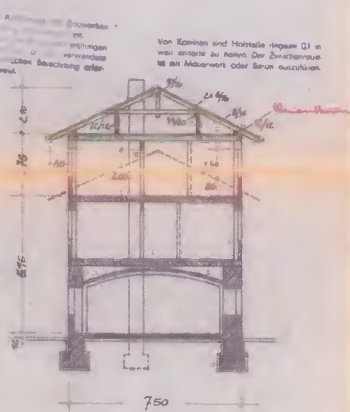
Burghausen 17.10.65
 Bauherr: Planverf.:
 R. K. RIES RIES

Gebäude SO



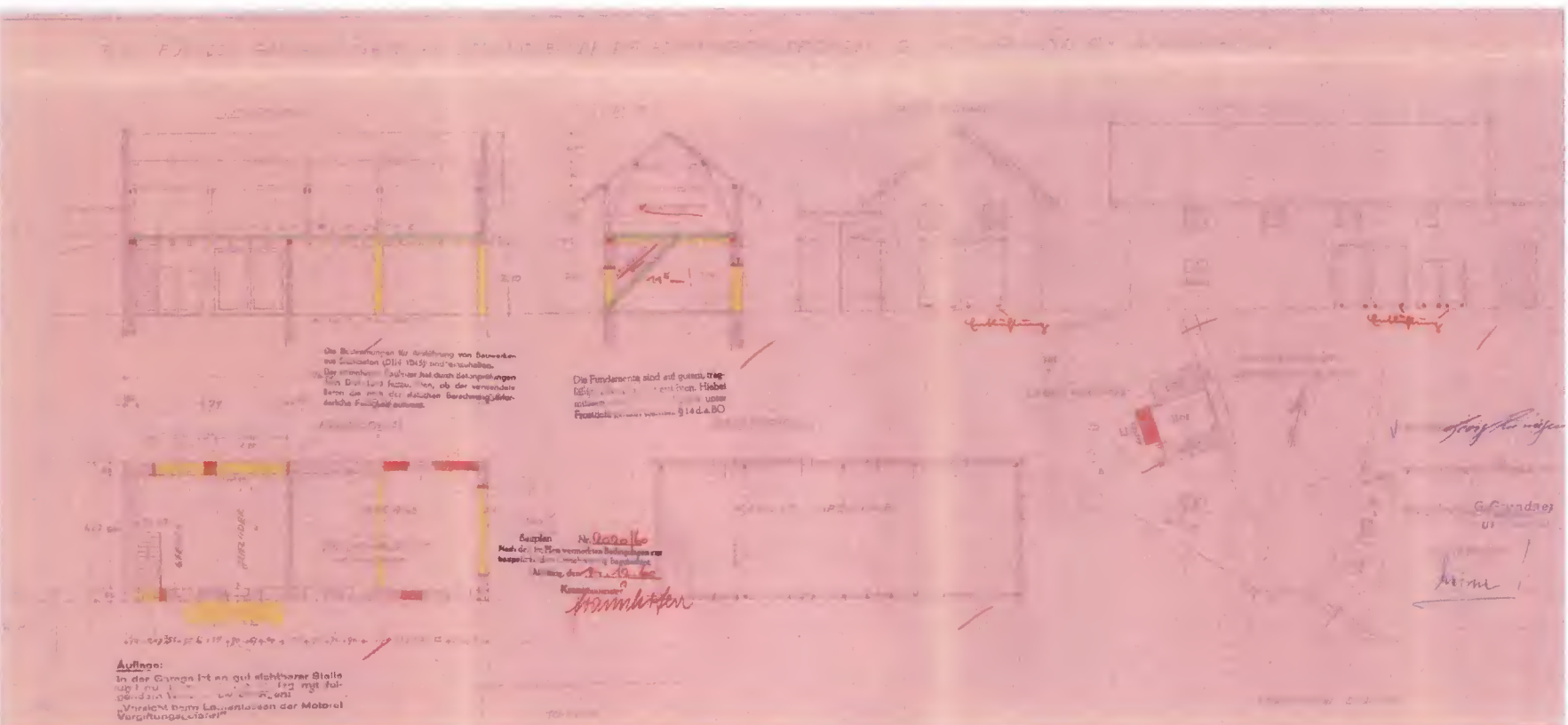
90/1037

Decke L.O.G. - Holzfachendecke mit Stahlrohrträger, Deckung mit engmaschigen Flechtwerk

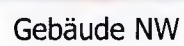


Schnitt • Maßstab = 1:100 GEPRÜFT:
mit Baubehörde
Freiburg, den 25.11.1965
L.A.
Herbert Ries
Bauingenieur

Aufstockung eines Gaststättengebäudes • M = 1:100
Bauherr:
Gast-Reisender
Burchhausen, Marienberg-
straße 51
Plan-Nr. 764
Burchhausen 17.10.65
Bauherr: Planer: F. K. R.



Gebäude SW



Anlage 4: Fotos vom Bewertungsobjekt



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten

Baykathall
Mitglied
34088
88046
DEB OFFENTLICHEN RECHTS
KORREKTUR
MER-BAU
1770
Herbert Ries



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten

DIPL.-ING.(FH) HERBERT RIES
Mitglied
34088
Bayerische Ingenieurkammer-Bau
BaylkaBau
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS



Ansicht von Westen



Innenhof

DIPL.-ING.(FH) HERBERT RIES
BAYERISCHE INGENIEUREN- UND ARCHITECTENKAMMER
BaylkaBau



Innenhof



Innenhof

BAYERISCHES
Dipl.-Ing.
Herbert Ries
BaylkaBau
KORPORATION



Küche



Innenansicht Flur

