

Verkehrswertgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken



**dipl. ing. (fh)
max weber**

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

tel.: 09921-97170618
fax 09921-97170610
max.weber@swweber.de

Grundstück in: 94258 Frauenau
Loderbauerweg 2 / Grasslbau 2 u. 2a

Flurstücke: 56/3, 53/2, 63/6
Gemarkung: Frauenau

Bebauung: Hotelgebäude auf Flst. 56/3
Ferienwohnanlage auf Flst. 63/6
Unbebautes Grundstück Flst. 53/2

Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf
Abteilung für Versteigerungssachen
Amanstraße 17
94469 Deggendorf
AZ.: 2 K 10/25

Wertermittlungstichtag: 01. Dezember 2025

Ausfertigung: 4
Dieses Gutachten umfasst: 70 Seiten
42 Seiten Anlagen

Bewertungsobjekt	Einzelwerte in Euro	Verkehrswerte als wirtschaftliche Einheit
Hotelgrundstück, Flst. 56/3, ohne Inventar	1.640.000,--	2.428.000,-- €
Hotelinventar, Flst. 56/3	197.000,--	
Sonstiges Zubehör, Flst. 56/3	25.000,--	
Ferienwohnungsgrundstück, Flst. 63/6	554.000,--	
Inventar Ferienwohnungen, Flst. 63/6	12.000,--	
Unbebautes Grundstück, Flst. 53/2	99.000,--	99.000,--€

Regen, 03. Februar 2026

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	4
1.8	Rechtliche Bewertungsgrundlagen	4
1.9	Literatur.....	4
2.	Wertermittlung Hotelgrundstück Flst. 56/3	5
2.1	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	9
2.4	Objektanalyse	14
2.6	Ermittlung des Bodenwertes	20
2.7	Sachwertermittlung	21
2.8	Ermittlung des Ertragswertes (Pachtwert)	28
2.9	Ertragswert ohne Inventar.....	39
2.10	Verkehrswert Hotelgrundstück.....	39
2.11	Wert des Inventars	41
2.12	Wert des sonstigen Zubehörs	43
3.	Wertermittlung Ferienwohnungsgrundstück Flst. 63/6	44
3.1	Grund- und Bodenbeschreibung	44
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	45
3.3	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	46
3.5	Ermittlung des Bodenwertes	53
3.6	Sachwertermittlung	54
3.7	Verkehrswert Ferienwohnungsgrundstück, Flur Nr. 63/6	63
3.8	Wert des Inventars	64
4.	Wertermittlung unbebautes Grundstück Flst. 53/2	65
4.1	Grund- und Bodenbeschreibung	65
4.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	66
4.3	Ermittlung des Bodenwertes	67
5.	Ergebnisse der Wertermittlung	69

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 28.08.2025 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Hotelgrundstück Loderbauerweg 2; Ferienwohnungsgrundstück, Grasslbau 2 und 2a und das unbebaute Grundstück Flst. 53/2 in 94258 Frauenau, Gemarkung Frauenau

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag:

01.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:
Teilnehmer am Ortstermin:

01.12.2025
Vertreterin des Eigentümers
Vertreter der Gläubigerbank
Sachverständiger
Mitarbeiter SV-Büro

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschriften vom 24.08.2026 und 30.09.2025
- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:2000
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Genehmigungsunterlagen von der Gemeindeverwaltung
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan von der Gemeindeverwaltung
- Lagepläne und Luftbild vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.7.1** Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.7.2** Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

1.8 Rechtliche Bewertungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), dass zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585) geändert worden ist.
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I Seite 639).
3. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2002 bzw. WertR 2006).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466) geändert worden ist.
4. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der jeweils gültigen Fassung
5. Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015

1.9 Literatur

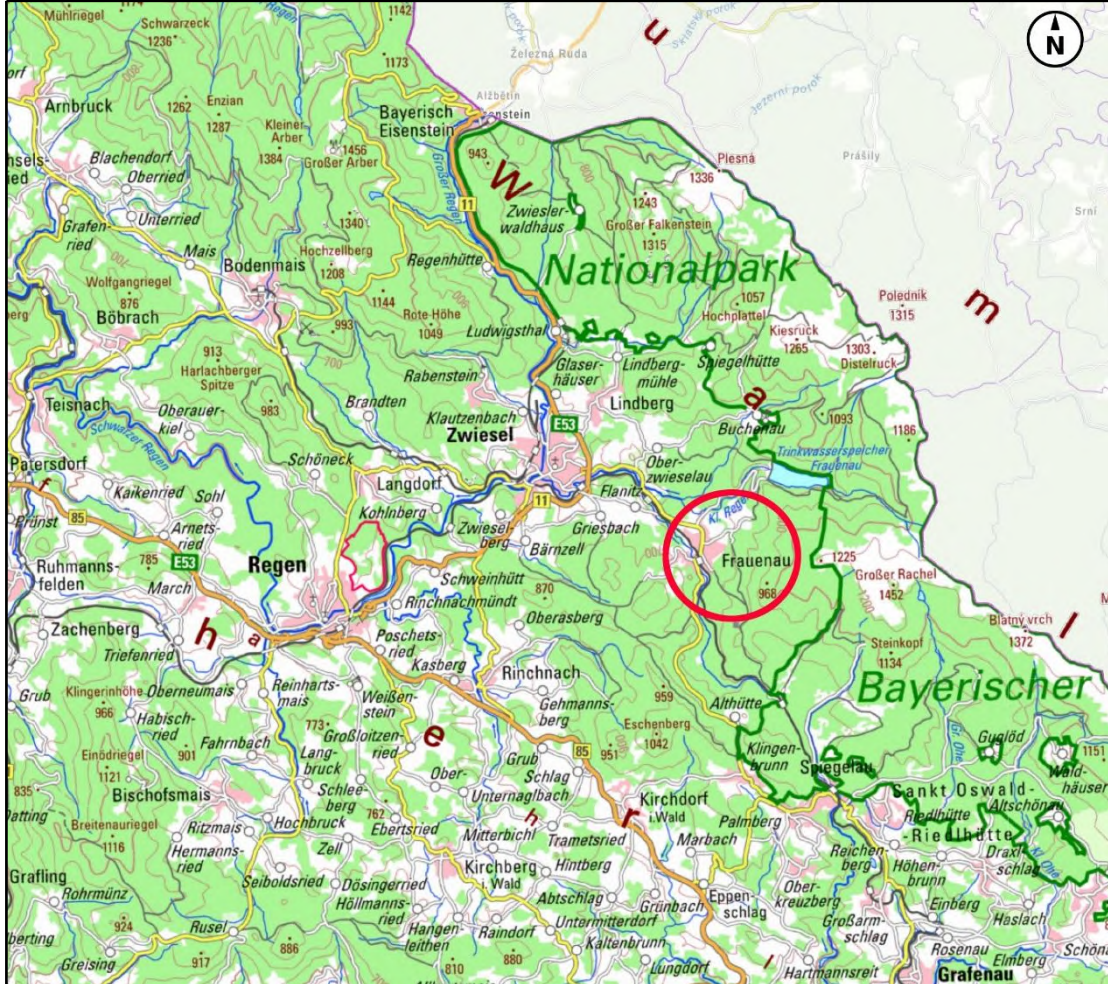
- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage 2010
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 4. Auflage 2010
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2010
- Fischer – Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis/Bundesanzeiger Verlag, März 2019
- Betriebsvergleich für Hotellerie und Gastronomie in Bayern 2022, Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München

2. Wertermittlung Hotelgrundstück Flst. 56/3

2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Regen
Ort:	Frauenau
Höhenlage:	ca. 650 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt: Regen, 13 km

Landeshauptstadt: München, 190 km

Bundesstraße: B 11 von Deggendorf nach Bayerisch Eisenstein
in ca. 7 Kilometer Entfernung

Autobahnzufahrt: A 3/A 92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen
nach München, Regensburg, Linz, ca. 45 km entfernt

Bahnhof: Im Ortsbereich

Flughafen: Erding, ca. 160 km entfernt
Prag, ca. 200 km entfernt

Kleinräumige Lage

Ortslage

Die Hotelanlage liegt im Ortsbereich des Gemeindehauptortes Frauenau.

Lagequalität

Es handelt sich um eine zentrale Lage, gut geeignet für eine gastronomische und fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung.

Infrastruktur

Die Gemeinde Frauenau liegt im Bayerischen Wald am Fuße des Rachels am Nationalpark Bayerischer Wald sowie an der Glasstraße. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grund- und Teilmittelschule sowie ärztliche Grundversorgung sind in Frauenau vorhanden. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der ca. 7 km entfernt liegenden Stadt Zwiesel. Frauenau führt das Prädikat „staatlich anerkannter Erholungsort“.

Mit ca. 80.000 Gästeübernachtungen pro Jahr stellt der Fremdenverkehr einen der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren der Gemeinde dar. Ein hoher Freizeitwert ist insbesondere durch das nahe gelegene Nationalparkgebiet mit zahlreichen Wandermöglichkeiten gegeben. Die Wirtschaftsstruktur ist von kleineren Handwerksbetrieben geprägt.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Regen ein Bevölkerungsrückgang um -2,4 % bis zum Jahr 2043 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 41,9 auf 55,2 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2023 in 1.000	2043 in 1.000	Veränderung 2043/2023 in %	2023	2043	2023	2043	2023	2043
Kreisfreie Städte									
Landshut	68,7	76,3	+11,0	43,5	44,2	30,8	31,8	33,9	39,4
Passau	52,9	57,3	+8,4	44,0	44,4	25,7	27,0	36,0	39,0
Straubing	47,5	50,3	+5,9	44,6	45,3	27,5	29,3	35,9	42,0
Landkreise									
Deggendorf	121,1	125,0	+3,2	44,6	46,2	30,0	31,8	36,2	47,9
Dingolfing-Landau	100,7	110,4	+9,6	43,7	45,5	30,7	32,4	32,7	43,7
Freyung-Grafenau	78,5	78,5	0,0	46,2	48,5	29,3	32,3	41,2	59,0
Kelheim	125,6	134,5	+7,1	43,4	45,6	33,6	34,7	33,4	46,4
Landshut	161,2	178,3	+10,6	43,6	45,2	33,9	37,3	33,6	46,6
Passau	194,1	204,5	+5,4	45,9	47,8	31,0	33,7	41,5	56,2
Regen	77,4	75,6	-2,4	46,0	47,6	30,7	33,1	41,9	55,2
Rottal-Inn	120,5	129,4	+7,4	45,0	46,3	32,2	34,2	39,2	50,2
Straubing-Bogen	103,3	111,2	+7,6	44,3	45,8	32,9	36,6	35,6	48,8
Regionen									
Region Donau-Wald	674,9	702,3	+4,1	45,2	46,8	30,2	32,7	38,8	51,1
Region Landshut ¹⁾	451,1	494,4	+9,6	44,0	45,4	32,3	34,5	34,9	45,7
Region Regensburg ¹⁾	735,5	781,8	+6,3	43,7	45,4	31,0	32,4	33,7	44,5
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.726,1	4.959,9	+4,9	43,4	44,4	31,3	32,2	32,5	40,2
Niederbayern	1.251,6	1.331,2	+6,4	44,6	46,2	31,3	33,6	36,8	48,6
IHK-Bezirk	1.126,0	1.196,7	+6,3	.	.	.	.	.	.
Oberpfalz	1.116,1	1.162,1	+4,1	44,5	45,8	30,6	33,0	35,9	46,7
Oberfranken	1.055,8	1.040,5	-1,4	45,8	47,0	30,0	31,7	40,2	50,8
Mittelfranken	1.791,1	1.839,3	+2,7	44,2	45,5	31,3	31,9	35,7	44,0
Unterfranken	1.315,2	1.327,0	+0,9	45,2	46,5	31,2	33,2	39,6	49,8
Schwaben	1.920,5	2.076,7	+8,1	44,0	45,1	32,7	35,1	36,1	44,9
Bayern	13.176,4	13.736,7	+4,3	44,2	45,4	31,3	32,8	35,5	44,4

(Auszug aus Strukturdaten 2025/26, IHK Niederbayern)

2.1.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Flurstück 56/3, Loderbauerweg 2: 3.130 m²

Zuschnitt

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

Oberflächengestalt

Das Gesamtgrundstück fällt von Norden nach Süden leicht ab.

Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.1.3 Erschließungsanlagen

Straßenerschließung

Haupterschließung über öffentliche Erschließungsstraße „Auweg“; zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit über „Loderbauerweg“.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeit an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitäts- und Gasversorgung gegeben.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Frauenau, Band 42, Blatt 1364

Grundbuchbeschrieb (Auszug vom 24.08.2025):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 5

Flurstück 56/3, Loderbauerweg 2

Größe 0 ha 31 a 30 m²

Abt. II, lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. eingetragen am 16.04.2025

2.2.2 Bauordnungsrecht

Für das Grundstück liegen folgende Baugenehmigungen vor:

1980 Neubau eines Restaurants mit Pension

1985 Ausbau von 8 Fremdenzimmern mit 16 Betten im DG

1986 Erstellung von 2 Stahlbeton-Fertigaragen mit überdachtem Stellplatz

1989 Erweiterung des Gasthofes

1997 Errichtung von 2 Dachgauben

2015 Umbau Eingangsbereich, Erweiterung Restaurant, Anbau einer Terrasse

Die Bauausführung entspricht weitgehend der Darstellung in den Genehmigungsplänen.

2.2.3 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet MI dargestellt. Die Bebaubarkeit ist nach §34 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

2.2.4 Überbau

Kein Überbau feststellbar.

2.2.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt und veranlagt. Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung sind alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.3.1 Gebäude 1: Hotelgebäude

Art/Baujahr

Gebäudekomplex innerhalb dörflicher Bebauung, bestehend aus Gastronomie-, Beherbergungs- und kleinem Wellnessbereich, Massivbauweise, Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, teilweise ausgebautes Dachgeschoss; die Hotelanlage gliedert sich in folgende zwei Bauabschnitte:

Westlicher Gebäudetrakt (Altbau):

Ursprüngliches Gebäude mit Gastronomiebereich im EG
Baujahr 1980

Östlicher Bettentrakt mit Wellnesseinrichtungen:

Baujahr 1990

Umbauten/Modernisierungen

ca. 1982	Umbau und Erweiterung Gasthaus, Errichtung eines Bettentrakts
ca. 1992	Erweiterung des Bettentrakts mit Hallenbad und Wellnessbereich
ca. 1998	Aufstockung des Bettentrakts
ca. 2000	Neubau des Empfangsbereiches mit Hotelhalle
ca. 2008	Einbau Wellnessbereich
ca. 2019 bis 2021:	Modernisierung und Erweiterung des Gastronomiebereiches sowie von 5 Gästezimmern im EG und im OG, WC-Anlage für Restaurant im KG erneuert

Nutzungsbebenen

Kellergeschoss:	Lagerflächen, Technik- und Wirtschaftsräume, WC-Anlagen für Gastronomiebereich, kleiner Wellnessbereich
Erdgeschoss:	Haupteingang mit Rezeption und Empfang, Frühstücksraum, Restaurantbereich, Küche mit Nebenräumen, 5 Gästezimmer
1. Obergeschoss:	17 Gästezimmer, 2 Suiten
2. Obergeschoss:	13 Gästezimmer, Personalräume, Betriebsleiterwohnung
Dachgeschoss:	3 Gästezimmer, 1 Suite

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277 (Maßentnahme aus den Genehmigungsunterlagen):

Kellergeschoss:	804 m ²
Erdgeschoss:	855 m ²
1. Obergeschoss:	746 m ²
2. Obergeschoss:	746 m ² (incl. private genutzte Wohnflächen)
<u>Dachgeschoss:</u>	<u>263 m²</u>
Gesamt:	3.414 m²

Gesamtnutzfläche:

Die gewerbliche und die private Nutzfläche kann aufgrund der unzureichend vermassten Planunterlagen und der fehlenden Flächenberechnungen im vorliegenden Fall lediglich aus der Brutto-Grundfläche abgeleitet werden.

Mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors lässt sich die Brutto-Grundfläche auf die Nutzfläche umrechnen, d. h. um die nicht anrechenbaren Grundflächen (Mauerwerk usw.) reduzieren. Der Nutzflächenfaktor NFF ist insbesondere eine Funktion des Baujahrs, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudetiefe. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Ermittlung. Für Gebäude, die nach 1960 errichtet wurden liegt der Faktor entsprechend den Vorgaben der einschlägigen Fachliteratur bei ca. 0,76.

Nutzfläche Gesamtgebäude:

2.828 m² gem. Genehmigungsunterlagen (siehe Anlagen)

Zahlen zum Hotelbetrieb:

Gastronomie:

Hauptgastraum:	ca.	120 Sitzplätze
Großer Frühstücksraum:	ca.	65 Sitzplätze
Kleiner Frühstücksraum:	ca.	15 Sitzplätze
Terrasse	ca.	30 Sitzplätze

Beherbergung:	10	Komfortzimmer	=	20 Betten
	23	Standardzimmer	=	46 Betten
	3	Einzelzimmer	=	3 Betten
	2	Dreibettzimmer	=	6 Betten
	3	Suiten (je 3 Betten)	=	9 Betten
	41	Zimmer	=	84 Betten

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	teilweise Kratz- oder Rieselputz, teilweise Holzverkleidungen
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	im Restaurantbereich teilweise Innenwandverkleidungen mit Akustikplatten, teilweise Altholzverkleidungen, teilweise Putzflächen; Küche und Sanitärräume mit Fliesenverkleidungen; In Gästezimmer teilweise mit Wandverkleidungen aus Holz oder Verputz mit Anstrich
Decken:	Stahlbetondecken
Deckenbehandlung:	im Eingangs- und Restaurantbereich überwiegend abgehängte Gipskartondecken mit Teilflächen oder Gliederungen aus Holz, teilweise Holzdecken mit Einbaustrahlern; in den Gästezimmern Decken mit Gipskarton- oder Holzverkleidungen; in Frühstücksräumen Deckenverkleidungen mit Altholz, großer Gastraum mit Akustikdecke und Teilflächen mit Altholzverkleidung; Gastronomieküche mit Paneeldecke
Böden:	Gastronomiebereich mit Parkett- oder Vinylböden, Teilflächen mit Plattenbelägen; Flure mit Teppichböden, Wirtschafts- und Wellnessbereich mit Plattenböden; Gästezimmer und Flure überwiegend mit Parkett- oder Teppichböden; Wellness- und Nassbereiche mit Plattenbelägen; Kellerräume mit Estrichboden oder Plattenbeläge

Tragwerk d. Daches:	Satteldächer mit Pfettendachstuhl und mehreren Satteldachgauben
Dachhaut:	Flachdachpfannendeckung auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	Treppenhaus Ost: Stahlbetontreppe mit Plattenbelag und Holzgeländer; vom 2. OG bis DG als Fluchttreppe in Stahlkonstruktion ausgeführt Treppenhaus West: Stahlbetontreppe mit Natursteinauflage und Holzgeländer
Fenster:	Erdgeschoss Überwiegend Holzfenster mit Dreifachverglasung und Alu-Außenschale, in Obergeschossen Überwiegend ältere Holzfenster, vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mehrere Dachflächenfenster, Betten-trakt Ost mit Außenrollläden
Türen:	Innentüren als glatte Voll- oder Röhrenspantüren mit Umfassungszargen, teilw. Massivholz, in Flurbereichen Holz-Glas-Elemente als Fluchttüren mit Brandschutzanforderungen, Einliegerwohnung mit weiß beschichteten Röhrenspantüren, im Gastrobereich Glaselemente, Kellertüren als T-30 Metalltüren; Nebeneingangstüre aus Massivholz,
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann, Baujahr 1990, kleines Blockheizkraftwerk „Dachs“ (veraltet und außer Betrieb)
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung gemäß der Nutzung, abgehängte Decken teilw. mit Einbaustrahlern
Sanitäre Ausstattung:	<u>Gastronomiebereich:</u> Für Gastronomieflächen großzügige WC-Anlagen für Damen und Herren im KG, WC-Damen mit zwei Waschtischen und 3 WC `s; WC-Herren mit zwei Waschtischen, 3 WC `s und 4 Urinalen; WC-Trennwände aus Massivholz Großküche mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, <u>Beherbergungsbereich:</u> Alle Gästeappartements mit Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC; teilweise Doppelwaschtische, separate WC-Räume, teilweise Zimmer mit Badewanne <u>Wellnessbereich im KG:</u> Whirlpool, finnische Sauna, Bio-Sauna, Dampfsauna, Solar- und Infrarotkabine mit eigenem Dusch- und WC-Bereich, Ruhebereich, Massageraum <u>Allgemein:</u> Alle Sanitärräume Teilflächen oder vollständig gefliest mit keramischen Bodenplatten und mit weißen Sanitärgegenständen ausgestattet
Sonst. techn. Einrichtung:	Personenaufzug für 4 Personen, Baujahr 1990, Fabrikat Schindler

Sonstige

Bauausführungen:

Balkone als Stahlbetonplatten mit keramischen Platten belegt und Holzgeländer, teilweise Metallgeländer mit Glasfüllungen; Ostflügel mit vorgestellten Holzbalkonen mit Holzgeländer;
Wintergartenanbau über ehemaliger Terrasse als Leimholzkonstruktion, mit Glasfassade und Dreifachverglasung, außen Aluabdeckungen;
Stahlpodest mit Außentreppe auf Höhe des Gastraumes als verzinkte Stahlkonstruktion mit Gitterrosten;
Eingangsvorbau als Stahlkonstruktion, Wände und Dachfläche verglast, Eingangsstufen mit Granitplatten belegt, behindertengerechte Rampe als Stahlkonstruktion mit Gitterrosten, automatische Glas-Schiebetüre

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordnungsgemäßen Zustand. Bei den Gästezimmern besteht zum Teil Modernisierungsbedarf.

Baumängel, Bauschäden

- Kellerwände innen mit Wandrissen
- Im Heizungsraum Innenputzschäden im Sockelbereich
- Allgemeiner Instandhaltungstau

Grundrisslösung

Entspricht (noch) den Anforderungen an einen modernen Hotelbetrieb. Gästezimmer mit Nasszellen für zeitgemäße Nutzung als Kur- und Ferienhotel zum Teil zu klein und wirtschaftlich überaltert

Energieeffizienz

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GeG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis für das Gesamtgebäude wurde bisher nicht erstellt. Bei der Bewertung wird von einem durchschnittlichen Wärmeenergieverbrauch, wie er für Gebäude dieser Art und dieses Alters üblich ist, ausgegangen.

2.3.2 Gebäude 2: Garagengebäude

Art

Fertigteilgaragen mit Überdachung, eingeschossig

2.3.3 Baujahr

1986

2.3.4 Nutzung

EG: 2 Kfz-Garagen, 1 überdachter Stellplatz

2.3.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

8,94 m x 6,00 m = 53,64 m² **rd. 54 m²**

2.3.6 Baubeschreibung

Außenwände:	Beton-Fertigteile, ca. 8 cm dick
Decken:	über Garagen Stahlbeton-Fertigteildecke
Tragwerk d. Daches:	Satteldachaufbau als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Boden:	Betonboden, Betonpflaster
Treppen:	keine
Fenster:	keine
Türen:	2 Stahlschwingtore, 1 Holz-Schiebetor

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Baumängel, Bauschäden

- Dachrinne beschädigt
- allgemeiner Instandhaltungstau

2.3.7 Außenanlagen

- Grundstückszufahrt, Parkplätze und Hoffläche großflächig mit Betonpflaster befestigt
- Entlang der Erschließungsstraße Auweg mit Buchenhecke, teilweise Gabionen-Wände
- Ver- und Entsorgungsleitungen

2.4 Objektanalyse

2.4.1 Standortbezogene Faktoren Tourismus und Freizeit

Auszug aus der lokalen Entwicklungsstrategie – Kreisentwicklung Landkreis Regen 2023 bis 2027, der Lokalen Aktionsgruppe Arberland e. V.

Standortbeschreibung - Entwicklungsziele

Das vielfältige touristische wie kulturelle Angebot der Region unterstreicht ihre Rolle als Urlaubs- und Freizeitregion. Der entsprechende Naherholungswert und die aktive Teilhabe Ortsansässiger an den kulturellen, touristischen und damit verbundenen wirtschaftlichen Aktivitäten der Region steigern die Lebensqualität und Anziehungskraft in der Region. Der Landkreis Regen-ARBERLAND kann mit dem Arber, als höchstem Berg im Bayerischen Wald, und seiner Lage im Nationalpark Bayerischer Wald aufwarten. Der Große Arber stellt das Wahrzeichen des ARBERLANDs dar. Entsprechend der naturräumlichen Lage ist die Region eine bedeutende Winter-sportdestination, die allerdings vom Klimawandel betroffen sein wird. Daneben verfügt die Region über ein gut ausgebautes Angebot für Rad-, Wander- und Wintersporttouristen. Das kulturelle Angebot umfasst Museen, Galerien, Konzerte und Festivals. Mit rund 2,7 Millionen Übernachtungen pro Jahr gehört der Landkreis Regen zu den wichtigsten Tourismusdestinationen des Bayerischen Walds und bietet für seine Einwohner eine hohe Lebensqualität und Naherholungsmöglichkeiten. Das touristische Potential der Region liegt in seiner Lage mitten im Bayerischen Wald und mit Anteilen am gleichnamigen, international renommierten Nationalpark. Zusammen mit dem angrenzenden Nationalpark Šumava in Tschechien stellt er mit über 900 Quadratkilometern das größte Waldschutzgebiet in Mitteleuropa dar. Neben dem Nationalpark bietet der Naturpark Bayerischer Wald (hier z.B. besonders erwähnenswert der Pfahl als Naturdenkmal), gelegen zwischen dem Nationalpark und dem Naturpark Oberer Bayerischer Wald, ein umfassendes Naturerlebnis. Bayer- und Böhmerwald bilden das größte zusammenhängende Waldgebiet Mitteleuropas und werden als „Grünes Dach Europas“ bezeichnet. Mitten darin liegt der Landkreis Regen-ARBERLAND, der mit 68 % Waldanteil der waldreichste Landkreis Bayerns ist. Mit dem ältesten Nationalpark Bayerischer Wald, dem Naturpark Bayerischer Wald und den Bayerischen Staatsforsten verfügt der Landkreis über starke Partner in Bezug auf das Erlebnis von Wald und Natur. Die Zahl der Beherbergungsbetriebe und verfügbaren Gästebetten ist rückläufig, Bettenauslastung und Zahl der Gästeübernachtungen erhöhten sich jedoch kontinuierlich. Das Pandemiegeschehen ab 2020 hat hier natürlich erhebliche Auswirkungen in der Region, die sich noch nicht beziffern bzw. bezüglich der Dauerhaftigkeit der Veränderungen bewerten lassen. Unstrittig ist die wachsende Bedeutung des Binnentourismus und der zunehmende Ausflugs- und Tagestourismus mit aber auch entsprechenden Belastungen gerade in sensiblen 53 Naturschutzbereichen. Diese Faktoren gilt es zu nutzen, gleichzeitig sind Fragen der Besucherlenkung von zunehmender Bedeutung. Hier treffen Aspekte des Naturschutzes, die Erlebnis- und Erholungswünsche der Gäste und die Belange der Bewohner der Region aufeinander. Verknüpfungen des Tourismus mit anderen Wirtschaftsbereichen bestehen in Bezug auf Wertschöpfungsketten über die Glasindustrie (traditionell auf dem Waldreichtum der Region basierend, koordiniert über das Netzwerk Glas) und die landwirtschaftliche Direktvermarktung bzw. Urlaub auf dem Bauernhof. In den letzten Jahren wurden viele Angebote rund um Wandern, Radfahren und Walderlebnis geschaffen. Mit der Corona-Krise hat sich das Reiseverhalten deutlich verändert hin zu mehr Nachhaltigkeit, Nah- und Kurzurlaube im eigenen Land und dem Wunsch nach Entschleunigung, Resilienz und Naturerlebnis.

Durch den Brückenschlag der bestehenden Angebote, in Kombination mit einer Sensibilisierung für nachhaltigen Urlaub sowie der entsprechenden Vermarktung, soll das ARBERLAND langfristig bekannt sein als authentische Urlaubsregion, in der Nachhaltigkeit gelebt und der Wald in seiner Vielfalt erlebbar ist.

Handlungsziele

Handlungsziel 1 - Sicherung und Ausbau zielgruppenspezifischer touristischer Infrastruktur und Angebote

Das ARBERLAND ist eine vielfältige Tourismusregion. Neben Urlaub auf dem Bauernhof, Winter- und Aktivtourismus zeichnet sich die Region durch Gesundheitstourismus aus. Um gezielter auf die unterschiedlichen Tourismusgruppen eingehen zu können, sollten das zielgruppenspezifische Angebot und die benötigten Infrastrukturen etabliert und ausgebaut werden. Auf Ebene der Kooperationsprojekte geht es hier um die Radoffensive Ostbayern, im ARBERLAND konkret um das Thema Mountainbike.

Indikatoren zur Zielerreichung

- Umsetzung einer neuen zielgruppenspezifischen touristischen Angebotsform

Handlungsziel 2 - Kulturelle Vielfalt der Region stärken und besser miteinander vernetzen

Neben kulturellen Angeboten zum Thema Glas und einer vielschichtigen Musiklandschaft ist der Landkreis reich an Bräuchen und Traditionen, die von Vereinen und bei Veranstaltungen gepflegt werden. Um das kulturelle Angebot zu stärken, ist eine bessere Vernetzung der einzelnen Einrichtungen und eine geschlossene Darstellung nach außen unabdingbar. Auch hier steht auf Kooperationsebene das Thema digitaler Museumsverbund in Rede.

Indikatoren zur Zielerreichung

- Entwicklung/Unterstützung von mindestens Einrichtung/Veranstaltung mit klarem regionalem Bezug

Handlungsziel 3 - Region als Naherholungsdestination etablieren.

Die touristische Prägung der Region wird nicht nur von Auswärtigen geschätzt, sondern auch von den Ortsansässigen. „Wohnen, wo andere Urlaub machen“ und „Urlaub dahoam“ sind die entsprechenden Stichworte, mit denen die Region beworben wird. Dieser Ansatz sollte weiterverfolgt werden und das touristische Angebot besser auf Kurzurlauber und Ortsansässige abgestimmt werden.

Indikatoren zur Zielerreichung

- Umsetzung von mindestens zwei Projekten/ Maßnahmen, die den Landkreis als Naherholungsdestination stärken

Handlungsziel 4 - Profilschärfung der Tourismusregion ARBERLAND

Die Vielfalt des Angebots bietet viele Chancen, erfordert aber auch klare Profilierung, damit der Gast sich zurechtfinden kann. Auch aus Wettbewerbssicht ist Profilierung und Spezialisierung im Hinblick auf das touristische Angebot der Region entscheidend.

Indikatoren zur Zielerreichung

- Umsetzung einer profilschärfenden Maßnahme im touristischen Angebot der Region

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
- Gute Übernachtungs- und Gastronomiebetriebe - Nationalpark und Arber Region als Besuchermagnet - Attraktives Sommer- und Winterangebot - einzige Kinderlandregion in Bayern - attraktive Angebote für bewegungseingeschränkte Personen - gutes ÖPNV-Angebot im Nationalparkgebiet, Waldbahn	- Unzureichende Vermarktungs- und Organisationsstrukturen im Tourismus - Teilweise fehlende touristische Angebote - Zunehmender Fachkräftemangel im Tourismus - Teilweise erkennbarer Investitionsstau in den Betrieben - Image als Billig-Region (im Rückgang begriffen) - Außerhalb des Nationalparks unzureichendes ÖPNV-Angebot

Wertung:

Die Standortfaktoren und Entwicklungsmöglichkeiten eines Hotelbetriebes in der Region sowie die Konkurrenzsituation des Bewertungsobjektes werden insgesamt als positiv eingestuft.

2.4.2 Objektbezogene Faktoren

Stärken	Schwächen
- Guter Standort für Hotelanlage im Glasdorf Frauenau - Gute Umsetzungsmöglichkeit der Corporate Identity eines Betreibers am Objekt - Gutes Preis-Leistungsverhältnis für Gäste - Gut positionierter Familienbetrieb - Positives äußeres Erscheinungsbild - Ausreichendes Parkplatzangebot	- Überwiegend Zweibett-Appartements - Raumgrößen entsprechen weitgehend nicht mehr gehobenen Anforderungen - Hohes Alter der ursprünglichen Bausubstanz, - Weitläufiger Grundriss, - keine hohe Flexibilität der Raumaufteilung, - zum Teil veraltete technische Ausstattung - relativ geringe Ausstattung mit Fitness- und Wellnesseinrichtungen - geringer Umfang an Freiflächen

Wertung:

Wie aus der Objektanalyse ersichtlich, sprechen die Stärken zwar für eine weitere Eignung der Anlage als Hotelbetrieb. Aufgrund der wirtschaftlichen und technischen Überalterung ist dies jedoch nur mit Investitionen zur Attraktivitätssteigerung zielführend.

2.4.3 Driftverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt wurde über Jahrzehnte von einem Gasthaus/Pension zu einem 3-Sterne-Hotel sukzessive erweitert und entwickelt. Aufgrund des nutzungsspezifischen Aufbaus der Gebäudestruktur dürften außer einer Hotelnutzung nur wenige Alternativnutzungen wirtschaftlich umsetzbar sein. Möglich wäre aufgrund der wirtschaftlichen Überalterung und des Modernisierungstaus eine Abstufung in ein „Low Budget Hotel“ mit Spezialisierung auf besondere Nutzergruppen wie Wanderer oder Mountainbiker.

Außerdem wären folgende Alternativnutzungen denkbar:

- Umbau der Hotelanlage zu Ferienwohnungen oder Langzeitaufenthalte
- Umbau der Hotelanlage in Seniorenwohnungen

2.5 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

2.5.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), 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.

Vergleichswertverfahren (§ 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 Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

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.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 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.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§40) 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 objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

2.5.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine mittelgroße Hotelanlage.

Hotelanlagen werden vorrangig nach dem Ertragswert berechnet, da in der Regel bei einem Erwerb die Erzielung einer Rendite durch Vermietung an wechselnde Gäste oder Verpachtung des gesamten Betriebes im Vordergrund einer Kaufentscheidung steht.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur wird zur Ermittlung des Ertragswertes bei Hotel- und Gastronomieobjekten das Pachtwertverfahren vorgeschlagen. Hierbei wird in der Regel von den Jahresumsatzerlösen des jeweiligen Betriebes ausgegangen und die üblicherweise gezahlten Pachten als prozentuale Anteile der Jahresumsatzerlöse beschrieben. Dabei werden die im Allgemeinen üblichen Pachtsätze an die jeweils vorliegenden Verhältnisse angepasst.

Eine Ableitung von tatsächlich erzielten Betriebsumsätzen ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine Betriebsergebnisse aus den vergangenen Jahren vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden.

Als Grundlage der Ertragswertermittlung müssen daher markt- und objektübliche Betriebsumsätze aus Vergleichsobjekten und sonstigen Kennzahlen abgeleitet werden, die als Grundlage für einen Pachtertrag und in der Folge einen Ertragswert verwendet werden können.

Der wirtschaftliche Erfolg eines fremdenverkehrsgewerblichen Betriebes ist aber auch maßgeblich von den Fähigkeiten des jeweiligen Betreibers abhängig. Damit stellt der Ertrag nicht den einzigen Anhaltspunkt für die Bewertung im Rahmen der Verkehrswertfestsetzung dar (vergl. Beschluss vom 10.02.2003, 5 T 364/02, LG Mönchengladbach, Sachwertverfahren bei Hotelgrundstück).

Aus diesem Grund wird zusätzlich der substanzorientierte Sachwert der Immobilie ermittelt um sowohl eine technische als auch eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können. Für beide Verfahren ist zunächst der Bodenwert zu ermitteln.

2.7 Sachwertermittlung

2.7.1 Gebäude 1: Hotelgebäude

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Normalherstellungskosten NHK 2010 gem. ImmoWertV, Anlage 4:

9. Kostenkennwerte für Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen ¹⁶

		Standardstufe		
		3	4	5
11.1	Hotels	1385	1805	2595

¹⁶ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 21%

Tabelle 5: Beschreibung der Gebäudestandards für Wohnheime, Alten-/Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht Alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen, Merkmale die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare; hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken; Automatik-Eingangstüren	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen; automatik-Eingangstüren	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz)
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken; Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhl-gerechte Bedienung	Sichtmauerwerk; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen; Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhl-gerechte Bedienung	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz;	Decken mit großen Spannweiten	Decken mit größeren Spannweiten; hochwertige breite Stahlbeton-, Metalltreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen	mehrere WCs und Duschbäder je Geschoss; Waschbecken im Raum	je Raum ein Duschbad mit WC; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht	je Raum ein Duschbad mit WC in guter Ausstattung; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Solarkollektoren für Warmwassererzeug	Solarkollektoren für Warmwasserzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenaufzugsanlagen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Aufzugsanlagen

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 5:
(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 11.1	-- €/m ² BGF	-- €/m ² BGF	1.385 €/m ² BGF	1.805 €/m ² BGF	2.595 €/m ² BGF	100

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:				
	Standardstufen-Anteil	Wägungs-anteil	NHK €/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1 x	23%	1385	318,55
	0 x	23%	0	0,00
Dächer	1 x	15%	1385	207,75
	0 x	15%	0	0,00
Außentüren und Fenster	1 x	11%	1385	152,35
	0 x	11%	0	0,00
Innenwände	1 x	11%	1385	152,35
	0 x	11%	0	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x	11%	1385	76,18
	0,5 x	11%	1805	99,28
Fußböden	0,5 x	5%	1385	34,63
	0,5 x	5%	1805	45,13
Sanitäreinrichtungen	1 x	9%	1805	162,45
	0 x	9%	0	0,00
Heizung	1 x	9%	1385	124,65
	0 x	9%	0	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1 x	6%	1385	83,10
	0 x	6%	0	0,00
Zwischensumme				1.456,40
Zuschlag + 0%				
Abschlag - 0%				
Kostenkennwert (Summe)				1.456,40

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex Sept. 2025

(Gewerbliche Betriebsgebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 191,1

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag:

$1.456,40 \text{ €/m}^2 \times 191,1/100 = 2.783,18 \text{ €/m}^2$ **rd. 2.783,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Hotelgebäude einschl. Baunebenkosten:

$3.414 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 2.783,-- \text{ €/m}^2 = 9.501.162,-- \text{ €}$

Die Herstellungskosten beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer, der Verkehrswert dagegen bezieht sich auf den Nettowert der Immobilie. Der Umsatzsteueranteil der gewerblichen Flächen (optierbar) ist demnach entsprechend zu bereinigen.

Für die Wohnbereiche ist dies nicht erforderlich, da hier keine Umsatzsteueroption besteht.

Anteil der privaten Wohnnutzung am Gesamtgebäude ca. 5 %

Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag, netto

$9.501.162,-- \text{ €} \times 100/119 = 7.984.170,-- \text{ €}$

Mehrwertsteueranteil für privat genutzte Flächen:

$7.984.170,-- \text{ €} \times 0,19 \times 0,05 = +75.850,-- \text{ €}$

Herstellungskosten ohne Umsatzsteueranteil der gewerblichen Flächen

$= 8.060.020,-- \text{ €}$

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Sachwertrichtlinie:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Modernisierungs-Grad / Punkte
Dacherneuerung inclusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
	20	5

Ableitung der Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV: 40 Jahre

Gewogenes Baujahr: 1983

Mittleres Gebäudealter zum Stichtag: 42 Jahre

Modernisierungsgrad:

5 Punkte = kleine Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung

Restnutzungsdauer gem. Berechnungsformel ImmoWertV: **12 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor $12/40 = 0,30$:

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

8.060.020,-- € x 0,30

= 2.418.006,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Balkone, Eingangsvorbau, Terrassenanbau

pa. 60.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:

= 2.478.006,-- €

2.7.2 Gebäude 2: Garagengebäude (Fertigteilgarage)

Gebäudeherstellungskosten einschl. Baunebenkosten zum Stichtag,
netto gem. eigenen Erfahrungswerten

$$54 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 450,-- \text{ €/m}^2 = 24.300,-- \text{ €}$$

Alterswertminderung (linear):

Gebäudealter: 39 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 21 Jahre

Alterswertminderungsfaktor wie Hotelgebäude: $21/60 = 0,35$

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

$$24.300,-- \text{ €} \times 0,35 = 8.505,-- \text{ €}$$

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

$$\text{pa. } 00,-- \text{ €}$$

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:

$$= 8.505,-- \text{ €}$$

2.7.3 Wertanteil der Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden.

Eine überschlägige Berechnung ergab einen Zeitwert von
ca. 75.000,-- €.

$$= 75.000,-- \text{ €}$$

Dies entspricht ca. 3,0 % des Gebäudesachwertes

2.7.4 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Hotelgrundstück:

$$= 266.050,-- \text{ €}$$

Sachwert Hotelgebäude

$$= 2.478.006,-- \text{ €}$$

Sachwert Garagengebäude

$$= 8.505,-- \text{ €}$$

Wertanteil der Außenanlagen

$$= 75.000,-- \text{ €}$$

Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung

$$= \mathbf{2.827.561,-- \text{ €}}$$

2.7.5 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des bebauten Grundstücks darstellt. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. In der Regel kann im Verkaufsfall, je nach Marktlage, der rechnerische Sachwert der Immobilie nicht realisiert werden.

Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit durch Verringerung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag.

Ein möglicher Käufer wird überprüfen, ob und inwieweit das Objekt seinen Vorstellungen und Erfordernissen entspricht und welche Investitionen erforderlich werden, es nach seinen künftigen Nutzungsabsichten abzuändern.

Der Ort Frauenau ist zwar touristisch gut erschlossen. Er ist aber wie viele andere Kommunen im niederbayerischen Grenzgebiet von Funktionsstörungen betroffen und wurde in das Förderprogramm für die Innenentwicklung und Ortskernbelebung aufgenommen. Insbesondere sinkende Einwohnerzahlen und wachsende Gebäudeleerstände bewirken einen Attraktivitätsverlust verbunden mit wirtschaftlichen Nachteilen.

Zu berücksichtigen ist zudem die insgesamt geringe Immobiliennachfrage im Landkreis Regen, insbesondere nach großvolumigen Objekten mit absehbarem Modernisierungsbedarf.

Die Erfahrung zeigt, dass die Höhe des Marktanpassungsfaktors insbesondere von der Objektgröße und vom Bodenwertniveau abhängt. Je höher der Sachwert eines Objektes und je niedriger das Bodenwertniveau, desto höher ist der prozentuale Abschlag.

Örtliche Marktanpassungsfaktoren für Hotelgrundstücke wurden vom Gutachterausschuss zwar nicht ermittelt. In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden aber von mehreren Autoren Hinweise auf Marktanpassungsfaktoren für Hotel- und Gaststättengrundstücke gegeben. Der nachfolgende objektspezifische Sachwertfaktor beruht zum einen auf Angaben in der einschlägigen Fachliteratur und eigenen Erfahrungswerten. Zum anderen werden im Manuskript H. Troff „Hotel- und Gaststättenbewertung“ folgende Marktanpassungsfaktoren aufgezeigt, welche sich in der Praxis bestätigt haben:

Einfache Herstellung (niedriger vorläufiger Sachwert)

- Mit geringer Auslastung: **0,5** – 0,8
- Mit hoher Auslastung: **0,7** – 0,9

Aufwendige Herstellung (hoher vorläufiger Sachwert)

- Mit geringer Auslastung: 0,4 – 0,6
- Mit hoher Auslastung: 0,5 – 0,8

Bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors gehe ich von einer eher einfachen Herstellung (niedriger vorläufiger Sachwert) bei mittlerer Auslastung aus.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Anhaltspunkte und eigenen Erkenntnissen halte ich einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,65 (Marktanpassungsabschlag 35 %) als zutreffend.

$$2.827.561,-- \text{ €} \times 0,65 = 1.837.915,-- \text{ €}$$

2.7.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wirtschaftliche Überalterung:

Durch die zeitlich unterschiedlichen Bauabschnitte und die Aneinanderreihung der verschiedenen Gebäudeteile sind Nachteile hinsichtlich der Gesamtkonzeption entstanden. Die Raumaufteilung und teilweise auch die Ausstattung im Gebäude sind wirtschaftlich überaltert. Die großen Fluranteile in den Beherbergungsetagen erschweren wirtschaftliche Betriebsabläufe. Die Küche im Gastronomiebereich verfügt über Lager- und Vorratsräume nur im KG eine Etage tiefer. Die Ausstattung der Gästezimmer entspricht überwiegend noch dem Stil der 1980/1990er Jahre.

Diese Nachteile spiegeln sich in der Regel durch geringere Umsätze bzw. bei Verpachtung einen geringeren Mietertrag wider, was bei der Sachwertberechnung nicht enthalten ist.

Zur Berücksichtigung der zuvor beschriebenen objektspezifischen Nachteile erachte ich eine Wertminderung von 5 %, bezogen auf den Sachwert (Zeitwert) des Hotelgebäudes, als marktkonform. Die Minderung orientiert sich prozentual am angenommenen Ertragsverlust.

$$2.418.006,-- \text{ €} \times 0,05 = -120.900,-- \text{ €}$$

2.7.7 Grundstückssachwert, marktangepasst, ohne Inventar

$$1.837.915,-- \text{ €} - 120.900,-- \text{ €} = 1.717.015,-- \text{ €}$$

rd. 1.720.000,-- €

2.8 Ermittlung des Ertragswertes (Pachtwert)

2.8.1 Begriffserläuterungen

Ertragswert (§ 29 ImmoWertV)

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
- dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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, der Aufsicht, der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- Mietausfallwagnis
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.
- Betriebskosten
Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.
- 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 müssten.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz dient gem. ImmoWertV § 21 der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Der Liegenschaftszinssatz ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln. Dies erfolgt in der Regel durch Auswertungen des Gutachterausschusses. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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.

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 Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

2.8.2 Berechnungsgrundlagen

Allgemeines:

In der Praxis hat sich zur Ermittlung des Ertragswertes von Immobilien der Gastronomie die Pachtwertmethode weitgehend durchgesetzt. Ausgangsbasis sollen dabei fiktiv erzielbare Einnahmen aus einem Pachtverhältnis sein. Dabei wird zunächst ein durchschnittlicher, erzielbarer Jahresumsatz ermittelt. Dieser Jahresumsatz ist dann die Basis zur Ableitung eines marktgerechten Pachtertrages. Bisherige Betriebsergebnisse oder Umsatzzahlen liegen nicht vor. Bei den nachfolgenden Ansätzen handelt es sich um Ansätze, welche bei einem professionellen Betreibermodell erzielbar sein dürften. Sie orientieren sich im Wesentlichen an Vergleichen mit durchschnittlichen Hotelbetrieben in Bayern.

2.8.3 Jährlicher Rohertrag

2.8.3.1 Umsatzermittlung Beherbergung

Das Deutsche Wissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr an der Universität München erstellt alle zwei bis drei Jahre Betriebsvergleiche für das Gastgewerbe in Bayern, welche als Grundlage für eine Umsatzermittlung herangezogen werden können. Die aktuelle Auswertung datiert aus dem Jahr 2022 und basiert damit auf Daten, welche durch die Einschränkungen während der Corona-pandemie 2020 bis 2022 wesentlich beeinflusst sind. Aus diesem Grund greife ich auf die statistischen Erhebungen aus der Veröffentlichung im Jahr 2019 zurück. Die Rahmenbedingungen haben sich zwischenzeitlich wieder an die Verhältnisse des Jahres 2019 angeglichen. Preisentwicklungen werden dabei entsprechend angepasst.

Einteilung in Betriebsgruppen gem. Betriebsvergleich:

Betriebe mit sowohl Beherbergungs- als auch Gastronomieanteilen werden in folgende Betriebstypen untergliedert:

a) Gasthöfe

Definition: Gewerbliche Betriebe mit Beherbergungs-, Verpflegungs- und Servicefunktion.

Merkmale:

- Beherbergungskapazität weniger als 25 Gästezimmer
- Anteil des Beherbergungsbereiches am Betriebsertrag (Umsatz) etwas weniger als 25 %
- Preis und Qualität nicht über gut bürgerlichem Niveau

b) Vollhotels (Stadthotels und Kur- und Ferienhotels)

Definition: Gastgewerbliche Betriebe mit uneingeschränkter Beherbergungs-, Verpflegungs- und Servicefunktion.

Merkmale:

- Mindestkapazität: 20 Gästezimmer mit 30 Betten
- Überdurchschnittliches Qualitätsniveau und breite Angebotspalette
- Ausgeglichene Ertragsstruktur ohne dominierenden Umsatzträger

c) Hotels garni

Definition: Beherbergungsbetrieb mit vollem Service aber mit einem eingeschränkten Leistungsangebot im Gastronomiebereich.

Merkmale:

- Abgegeben werden nur Frühstück, kleine Gerichte und Getränke
- Die Abgabe erfolgt nur an Hausgäste

Vergleichsgruppen bei Vollhotels:

„Standard“	– normale Ausstattung
„Gehobener Standard“	– gehobene Ausstattung
„First-Class“	– Luxus Ausstattung

Die Mehrzahl der Betriebe in der Gruppe „Standard“ kann der 1 bis 2-Sterne-Kategorie zugeordnet werden.

Bei der Gruppe „Gehobener Standard“ handelt es sich um Häuser, welche im Rahmen der deutschen Hotelklassifizierung des DEHOGA mit drei Sternen ausgezeichnet und der Kategorie „Komfort“ zuzurechnen sind. In Kur- und Ferienorten werden diese Hotels der Kategorie „Wellnesshotels“ zugeordnet.

Aufgrund der Art und Ausstattung des zu bewertenden Hotels, ist eine Einordnung des Bewertungsobjekts in die zuvor genannte Vergleichsgruppe „Gehobener Standard“ angemessen.

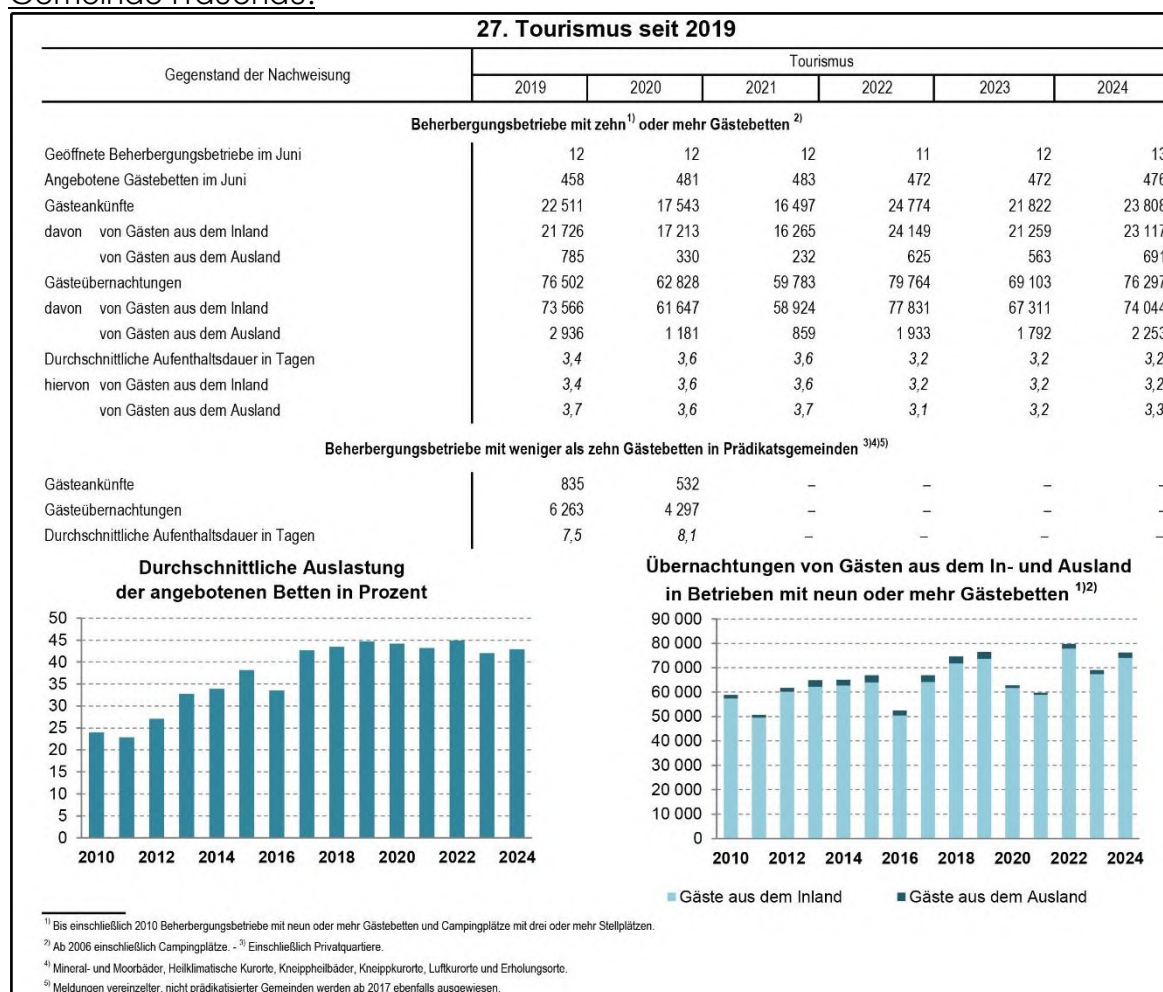
Bettenauslastung:

Diese Kennziffer ist Maßstab für die prozentuale Inanspruchnahme der Übernachtungskapazitäten. Sie gibt das Verhältnis der belegten Betten bzw. Zimmer zur maximal möglichen Betten bzw. Zimmerbelegung an. Direkte Vergleiche der Auslastung mit anderen ortsnahen Hotels sind aufgrund der Eigenart des Bewertungsobjekts nur bedingt heranzuziehen. Die Belegungszahlen von Betrieben, welche für einen Vergleich in Frage kommen, weisen aufgrund ihrer verschiedenartigen Strukturierung große Unterschiede auf, sie schwanken zwischen 90 und 230 Tagen. Die Auslastung ist dabei auch stark von den Fähigkeiten des Betreibers abhängig. Insgesamt lässt sich jedoch erkennen, dass Hotels mit hohem Standard gegenüber einfachen Unterkünften eine höhere Auslastung erzielen.

Auslastung der Bettenkapazität:

Das Bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht für jede Gemeinde jährlich Auswertungen über die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten im Prozent:

Gemeinde Frauenau:



(Auszug aus Bayer. Landesamt für Statistik)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindehauptort Frauenau mit insgesamt guten Auslastungen, bezogen auf die Region. Die ausgewerteten Daten beziehen sich jedoch auf alle touristischen Angebote einschließlich Ferienwohnungen und Pensionen. Hotels, vergleichbar dem Hotelgebäude „Hubertushof“ mit einfachen Wellnesseinrichtungen, sind in den zuvor aufgeführten Gemeinden ansonsten nicht vorhanden.

Zur Ableitung einer marktgerechten Bettenauslastung ziehe ich daher auch die Auswertung aus dem Betriebsvergleich des DWIF heran, welche sich auf bayernweite Erhebungen stützt.

Kennziffervergleich - Beherbergungsbereich:

Betriebstyp Qualitätsniveau	Hotels in Kur- und Ferienorten			
	Normaler Ausstattung	Gehobene Ausstattung		First-Class- Ausstattung
Umsatzgrößenklassen		bis 1,5 Mio. €	über 1,5 Mio. €	
Auslastung der Bettenkapazität in %, bezogen auf 365 Tage	39,90	48,50	51,90	57,4

Quelle: Betriebsvergleiche für das Gastgewerbe in Bayern 2019

Unter Berücksichtigung der Betriebsart, der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts sowie der vorliegenden Betriebsvergleiche erachte ich eine durchschnittliche **Auslastung** der Hotelanlage „Hubertushof“ von **48 %** als nachhaltig erzielbar.

Angenommene Belegungstage demnach:

365 Tage x 0,48 = **175 Tage/Jahr**

Beherbergungsumsatz pro Zimmer (Average Room Rate = ARR):

Die ARR ist der internationale Vergleichsmaßstab für den tatsächlich durchschnittlich erzielten Zimmerpreis **exklusive Mehrwertsteuer und Frühstücksumsätze**.

Erzielbare Preise für Übernachtung:

Die der Bewertung zugrunde liegenden Preise für Übernachtung orientieren zunächst an der aktuellen Preisliste des Hotels. Diese beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer von 7 % und Frühstücksbuffet. Die Preise werden zunächst um den Mehrwertsteueranteil und die Frühstückskosten (ca. 11,-- € netto) bereinigt, so dass Nettopreise für die reine Beherbergung entstehen. Zudem erachte ich bei Verbesserung der Vermarktungsstrategie und Aktualisierung des Internetauftritts eine Erhöhung der Beherbergungserlöse um ca. 5 % als möglich.

Erzielbarer Beherbergungsumsatz:

Anzahl Zimmer	Kategorie	Anzahl Betten	Preis je Übernachtung € netto	Ertrag €/Tag netto
10	Zweibettzimmer Komfort	20	58,--	1.160,--
23	Zweibettzimmer Standard	46	43,--	1.978,--
2	Dreibettzimmer Standard	6	41,--	246,--
3	Einbettzimmer Standard	3	52,--	156,--
3	Suiten (3-Bett) Standard	9	48,--	432,--
41		84	47,--	3.972,--

Jahreserlös aus Beherbergung:
175 Tage x 3.972,-- €/Tag

= **695.100,-- €**

2.8.3.2 Umsatzermittlung Gastronomie

Der Umsatz aus Verpflegung kann aufgrund von fehlenden tatsächlichen Umsätzen nur durch Vergleiche mit ähnlichen Objekten ermittelt werden. Der Betriebsvergleich für das Gastgewerbe in Bayern, erstellt durch das Deutsche Wissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr an der Universität München, zeigt Durchschnittswerte für Umsätze pro Sitzplatz auf.

Betriebstyp	Betriebsarten	Ausstattung	Warentrag je Sitzplatz in € und Jahr
Hotel in Kur- und Ferienorten	Alle Betriebe	Normale Ausstattung	2.566
	Großbetriebe Bis 1,5 Mio.	Gehobene Ausstattung	3.310
	Großbetriebe Mehr als 1,5 Mio.	Gehobene Ausstattung	5.007
	Alle Betriebe	First-Class Ausstattung	5.551

Quelle: Betriebsvergleiche für das Gastgewerbe in Bayern 2019

Das Hotel kann dem Betriebstyp „Großbetrieb bis 1,5 Mio Umsatz“ zugeordnet werden. Die Preise beziehen sich noch auf Erhebungen aus dem 2019 und sind entsprechend anzupassen. Der Verbraucherpreisindex verzeichnete seither eine Erhöhung um ca. 20 %. Im Bereich der Gastronomie war diese aber nicht voll umfänglich umsetzbar.

Sitzplatzangebot Gastronomie im Hotel „Hubertushof“:

Hauptgastraum:	ca. 120 Sitzplätze
Großer Frühstücksraum:	ca. 65 Sitzplätze
Kleiner Frühstücksraum:	ca. 15 Sitzplätze
Terrasse	ca. 30 Sitzplätze

Bezogen auf die Anzahl der Betten verfügt das Hotel „Hubertushof“ über eine überdurchschnittliche Anzahl an Restaurantsitzplätzen. Dies ist durch die Entwicklung des Betriebs aus einem Gasthaus mit überwiegend gastronomischer Nutzung erklärbar.

Aufgrund des vorbeschriebenen Betriebsvergleiches, sowie unter Berücksichtigung der Raum- und Ausstattungsstruktur mit Überhang an Restaurantplätzen gehe ich bei der Bewertung von folgenden Warenumsätzen aus:

Hauptgastraum EG:

120 Sitzplätze x 3.000,-- € x 100 % (ganzjährig nutzbar) = 360.000,-- €/Jahr

Terrasse:

30 Sitzplätze x 3.000,-- € x 25 % (witterungs- und saisonabhängig) = 22.500,-- €/Jahr

Frühstücks- und Nebengasträume:

80 Sitzplätze x 1.000,-- € x (teilweise Nutzung) = 80.000,-- €/Jahr

Warenumsatz gesamt, netto: = **462.500,-- €/Jahr**

2.8.3.3 Umsatzermittlung „Sonstige betriebliche Erträge“

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Umsätze aus Anmietung Seminarräume, externe Benutzung der Wellnesseinrichtungen und sonstige Dienstleistungen. Insbesondere die Organisation von Ausflügen und Veranstaltungen, Reiseservice, Leihgebühren für Sportausrüstung usw. Ihr prozentualer Anteil beträgt bei Vollhotels durchschnittlich 3 bis 7 %. In der neuesten Studie von HypZert, Bewertung von Hotelimmobilien 2024, wird ein Anteil von 5 % bis 10 % genannt.

Unter Berücksichtigung des recht geringen Angebots an Einrichtungen, welche auch unabhängig vom Hotelbetrieb extern gebucht werden können erachte ich einen Ansatz in Höhe von 2 %, bezogen auf den Gesamtumsatz, als angemessen.

2.8.3.4 Ertragsstruktur des Gesamtbetriebes

Ertragsstruktur – i.v.H. der Betriebserträge:

Ertragsart	Jahresertrag/€	Ertragsanteil/%
Beherbergung	695.100,--	58,8
Gastronomie	462.500,--	39,2
Sonstige	23.624,--	2,0
Gesamt	1.181.224,--	100,0

Plausibilisierung der Struktur der Betriebserträge:

Die neueste Studie von HypZert, Bewertung von Hotelimmobilien 2024, weist für Ferienhotels folgende Umsatzverteilung auf:

Logis	50 – 65 %
Gastronomie	30 – 40 %
Sonstiges:	5 – 10 %

Die ermittelte Umsatzaufteilung des Bewertungsobjekts liegt innerhalb der zuvor genannten Spannen.

2.8.3.5 Ermittlung einer fiktiven Pacht

Bei der Ermittlung eines realistischen Pachtzinses ist darauf zu achten, dass er in einem angemessenen Verhältnis zur Ertragskraft des Hotelbetriebes steht und vom Betreiber erwirtschaftet werden kann.

Aufgrund vorliegender Branchenerfahrungswerte sowie Vergleichswerte aus der einschlägigen Fachliteratur gelten nachfolgend aufgeführte Basis-Pachtzinssätze für gut ausgestattete Betriebe derzeit als allgemein üblich:

Für Einnahmen aus Beherbergung (Logis):

Einfache Betriebe	15 – 20 %
Gute Betriebe	20 – 25 %
Sehr gute Betriebe	25 – 30 %

Für Einnahmen aus Gastronomie: 8 – 12 %

Für sonstige Einnahmen: 12 – 16 %

Für Gesamtumsatz: 10 – 18 %

Es ist zu beachten, dass die Ansätze für angemessene Pachtzinsen abhängig sind von der Objekt- und Standortqualität sowie vom Angebots- und Preisniveau. Die Orientierungswerte beziehen sich auf voll ausgestattete Gastronomie- und Fremdenverkehrsbetriebe in gutem Zustand und Lieferanten unabhängig (brauereifrei). Die zuvor aufgeführten Branchenorientierungswerte beinhalten auch einen Pachtanteil für Mobiliar. Dieser Anteil ist durch einen Abschlag zu bereinigen, da der Immobilienwert ohne bewegliche Gegenstände ermittelt wird. Im vorliegenden Fall entfallen darauf ca. 4 Prozentpunkte für Beherbergung und 2 Prozentpunkte für Gastronomie.

Unter Bezugnahme auf vorstehende Branchenorientierungswerte, der Auswertungen im Betriebsvergleich für die Hotellerie und Gastronomie in Bayern, sowie unter Berücksichtigung der örtlichen und der betriebsbedingten Gegebenheiten gehe ich davon aus, dass folgende Pachtzinsen (ohne Mobiliaranteile) erzielbar sind:

Für Einnahmen aus Beherbergung (Logis):	20 % ohne MwSt.
Für Einnahmen aus Gastronomie:	8 % ohne MwSt.
Sonstige Einnahmen:	15 % ohne MwSt.

Erzielbare Pacht:

20 % aus Beherbergung von 695.100,-- €	=	139.020,-- €
8 % aus Gastronomie von 462.500,-- €	=	37.000,-- €
15 % aus Sonstigem von 23.624,-- €	=	3.544,-- €
Pacht aus Hotelbetrieb	=	179.564,-- €

Der fiktive erzielbare Gesamtumsatz beträgt ca. 1.181.224,-- €

Die Gesamtpacht beträgt rd. 15,2 % des erzielbaren Umsatzes

Plausibilitätskontrolle:

Der Betriebsvergleich für das Gastgewerbe in Bayern zeigt in der aktuellen Auswertung von 2019 für Miet- und Pachtaufwendungen bei Hotels in Kur- und Ferienorten folgende Durchschnittswerte auf:

Betriebstyp	Betriebsarten	Ausstattung	Pachtertrag % vom Jahresumsatz
Hotel in Kur- und Ferienorten	Alle Betriebe	Normale Ausstattung	13,5
	Großbetriebe Bis 1,5 Mio	Gehobene Ausstattung	10,8
	Großbetriebe Mehr als 1,5 Mio	Gehobene Ausstattung	11,9
	Alle Betriebe	First-Class Ausstattung	15,4

In der neuesten Studie von HypZert, Bewertung von Hotelimmobilien 2024, werden sogar Pachtsätze von 15 % bis 25 % genannt.

Der ermittelte fiktive Pachtertrag liegt mit 15,4 % leicht über dem Durchschnitt des Betriebsvergleiches, aber unter dem Durchschnitt der Auswertung der HypZert.

Sonstige vermietbaren Flächen:

Betriebsleiterwohnung im 2. OG: ca. 146 m² x 6,00 €/m² = 876,-- €/mon.

Fertigteilgarage: 3 Stellplätze x 40,-- €/Stpl. = 120,-- €/mon.

Gesamt = 996,-- €/mon.

Jahresrohertrag: 996,-- €/mon. x 12 = **11.952,-- €/Jahr**

2.8.3.6 Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag des Gesamtobjekts setzt sich zusammen aus dem fiktiven Pachtertrag für Gastronomie und Beherbergung, sowie den sonstigen möglichen Mieterträgen.

Fiktiver Pachtertrag für Gastronomie und Beherbergung: 179.564,-- €/Jahr

Mögliche sonstige Mieterträge: 11.952,-- €/Jahr

Rohrertrag des Gesamtobjekts **191.516,-- €/Jahr**

2.8.4 Bewirtschaftungskosten (nicht umlegbar)

Betriebskosten 0 % (werden i. d. R. voll umgelegt)

Verwaltungskosten ca. 1 %

Pachtausfallwagnis ca. 4 %

Gesamt: ca. 5 % aus 191.516,-- € = 9.576,-- €

Instandhaltungskosten

Ca. 2.828 m² NF x 8,50 €/m² = 24.038,-- €

Modernisierungsrisiko, 2 % = 3.830,-- €

Bewirtschaftungskosten gesamt = **37.444,-- €**

Informativ:

Die gesamten Bewirtschaftungskosten betragen ca. 19,6 % des Jahresrohertrages. Die Instandhaltungskosten des Verpächters wurden mit ca. 8,50 €/m² Nutzfläche berücksichtigt. Bezogen auf übliche ältere Gebäude ist dieser Betrag recht gering. Üblich sind ca. 12,-- bis 14,-- €/m². Die Instandhaltungskosten des Verpächters können bei Beherbergungsobjekten niedriger angesetzt werden als bei anderen gewerblichen Immobilien, da in der Regel die Pächter auch teilweise die Instandhaltungskosten übernehmen. Auf den Eigentümer entfallen in der Regel die Instandhaltungskosten für „Dach- und Fach“, während die erforderlichen Erneuerungen bei der Innenausstattung in der Regel vom Pächter übernommen werden.

2.8.5 Restnutzungsdauer Gesamtobjekt

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich in der Regel aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters. Es ist bei der Ertragswertberechnung entsprechend dem Verhalten der Marktteilnehmer nicht von einer realen Restnutzungsdauer, sondern einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Diese bezieht sich auf die Zeitspanne, in welcher das Gebäude noch wirtschaftlich nutzbar ist, bis durch einen Abbruch oder eine grundlegende Sanierung ein erneuter Nutzungszyklus eingeleitet wird. Im Zuge der Sachwertermittlung wurde entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV unter Berücksichtigung von Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **12 Jahren** ermittelt. Diese erscheint angemessen und wird auch im Ertragswertverfahren übernommen.

2.8.6 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, das zukünftige Entwicklungspotenzial, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc. als wesentliche Einflussgröße auf den finanzmathematischen Vervielfältiger stellt der Liegenschaftszinssatz das zukünftig zu erwartende Nutzungspotenzial einer Immobilie dar. Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden keine Liegenschaftszinssätze für Hotels ermittelt. In der Wertermittlungsliteratur (hier: Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken), wird für Hotels und Gaststätten ein Liegenschaftszinssatz innerhalb einer Spanne 6,0 und 8,0 % vorgeschlagen. Die HypZert Studie „Bewertung von Hotelimmobilien“ 2024 nennt durchschnittliche Zinssätze von 5,5 bis 7,0 %.

Der nutzungsbedingte Liegenschaftszinssatz dürfte unter Abwägung der zuvor genannten Spannen Nutzungsanteilen bei 6,50 % liegen.

Bei kürzeren Restnutzungsdauern ist der Zinssatz nach unten zu korrigieren, weil für einen möglichen Käufer eine höherwertige Grundstücksentwicklung nach einer Freilegung in naher Zukunft möglich wird. Im vorliegenden Fall ist nur mehr von einer begrenzten Restnutzungsdauer von 12 Jahren auszugehen. Gemäß Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse sind bei Gewerbeobjekten mit geringer Restnutzungsdauer Korrekturen innerhalb einer Spanne von 1 bis 2 Prozentpunkten vorzunehmen. Eine Korrektur um 1 Prozentpunkt erachte ich für das Objekt als marktgerecht.

Liegenschaftszinssatz bei langer Restnutzungsdauer:	6,5 %
Korrektur wegen geringer Restnutzungsdauer und günstiger Zukunftserwartung:	-1,0 %
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	5,5 %

2.8.7 Ertragswertanteil der baulichen Anlagen

Fiktiver Pachtertrag für Gesamtimmobilie = Jährlicher Rohertrag	=	191.516,-- €
Abzgl. Bewirtschaftungskosten	=	- 37.444,-- €
Grundstücksreinertrag	=	154.072,-- €
Verzinsungsbetrag des Bodens am Reinertrag 266.050,-- € x 5,5 %	=	- 14.633,-- €
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	=	139.439,-- €

Kapitalisierung:

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist mit Hilfe eines Vervielfältigers zu kapitalisieren. Der Vervielfältiger ergibt sich als finanzmathematische Größe in Abhängigkeit von Dauer der Restnutzung und von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

2.8.8 Vorläufiger Ertragswert des Gesamtgrundstücks

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen: 12 Jahre
Liegenschaftszins: 5,50 %
Vervielfältiger: 8,62 (Anlage 1 zu § 20 ImmowertV)

Ertragswert der baulichen Anlagen incl. Inventar (8,62 x 139.439,-- €):	=	1.201.964,-- €
Zuzüglich Bodenwert, gesamt	=	266.050,-- €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks ohne Inventar:	=	1.468.014,-- €

2.8.9 Anpassung an die Marktlage

In der Regel führt der Ertragswert direkt zum Verkehrswert, weil die Markteinflüsse im Zuge des Verfahrens durch den Ansatz entsprechender Mieterwartungen, Liegenschaftszinssätze und Bewirtschaftungskosten bereits berücksichtigt wurden. Dies trifft auch auf die zuvor erfolgte Berechnung zu, so dass keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

2.8.10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wirtschaftliche Nachteile:

Die unter Ziffer 2.7.6 beschriebene wirtschaftlichen Nachteile sind in den Ertragsgrundlagen (Rohertrag, fiktiver Pachtertrag, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) eingepreist. Eine zusätzliche Berücksichtigung ist im Ertragswertverfahren nicht erforderlich.

2.9 Ertragswert ohne Inventar

1.468.014,-- € +/- 0,00	=		=	1.468.014,-- €
			~	1.468.000,-- €

2.10 Verkehrswert Hotelgrundstück

Sachwert des bebauten Grundstücks (ohne Inventar)	1.720.000,-- €
---	----------------

Ertragswert des bebauten Grundstücks bei Fortführung des Betriebes (ohne Inventar)	1.468.000,-- €
--	----------------

Verkehrswertableitung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gut ausgestattetes Hotel-Anlage in Frauenau im Bayerischen Wald. Das Hotel verfügt über 41 Zimmer mit ca. 84 Betten, Gastronomie- und kleinem Wellnessbereich. Es wird vom Eigentümer betrieben.

Für die Wertermittlung wurde zunächst der Sachwert des Objekts ermittelt. Dieser basiert auf dem Wert der vorhandenen Bausubstanz und beinhaltet systemgemäß Unsicherheiten bezüglich der sonstigen Markteinflüsse, welche mittels einzuschätzender Anpassungsfaktoren zu berücksichtigen sind.

Im Anschluss erfolgte die Ermittlung des Ertragswertes auf Basis der Fortführung des Betriebes mit dem bestehenden Nutzungskonzept als „Ferienhotel“. Es ergibt sich, dass beide Werte ca. 15% voneinander abweichen. Dies liegt im oberen Bereich der üblichen Spannen. Der höhere Sachwert zeigt auf, dass aufgrund der technischen und wirtschaftlichen Ausbauverhältnisse eine dem Sachwert entsprechende Pacht nicht zu erzielen ist.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vergl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Das Ferienhotel wird als Familienbetrieb geführt. Der wirtschaftliche Erfolg dieses Betriebstyps ist aber auch sehr stark vom Geschick und Engagement des jeweiligen Betreibers abhängig, was sich betriebswirtschaftlich nicht erfassen lässt. Zudem sind die im Ertragswertverfahren verwendeten Vergleichsdaten auch noch mit Unsicherheiten behaftet.

Ein möglicher Käufer wird daher maßgeblich die vorhandene Bausubstanz und deren Entwicklungs- bzw. Umnutzungspotenzial in seine Beurteilung einfließen lassen.

Aus den zuvor genannten Gründen erscheint es mir im vorliegenden Fall angemessen, in die Ableitung des Verkehrswertes sowohl das Ergebnis des Ertragswertverfahrens als auch des Sachwertverfahrens einfließen zu lassen. Damit soll eine Annäherung an den wahrscheinlichsten Kaufpreis unter verschiedenen Blickwinkeln erreicht werden.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Sachwert das Gewicht 2/3 und dem Ertragswert das Gewicht 1/3 beigemessen.

Es ergibt sich Verkehrswertableitung:

Grundstückssachwert	1.720.000,-- € x 2/3	=	1.146.667,-- €
Grundstücksertragswert	<u>1.468.000,-- € x 1/3</u>	=	<u>489.333,-- €</u>
		=	1.636.000,-- €
<u>Zur Rundung</u>		=	<u>+4.000,-- €</u>
Verkehrswert		=	1.640.000,-- €

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des bebauten Hotelgrundstück in 94258 Loderbauerweg 2 **ohne Inventar** mit

1.640.000,-- €

(i. W.: eine Million sechshundertvierzigtausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2.11 Wert des Inventars

Unter Inventar sind alle Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände zu verstehen, die nicht Bestandteil des Gebäudes sind. Hierzu gehören neben den Zimmerausstattungen auch die Einrichtungen für den Gastronomiebereich sowie die Ausstattung der Küche.

Raumeinrichtungen:

Gastronomieküche

unterteilt in Vorbereitungs-, Spül- und Hauptkochbereich, mit allen für den Betrieb benötigten Geräten und Abzugsanlage, 2 x 6-flammiger Gasherd mit Außentank, Konvektomat (Fabrikat Rational), Spülmaschine Fabrikat Lohberger, Kippbratpfanne, Fritteuse, Vorbereitungsspüle, Salatkühlschrank usw., alle Gegenstände in Edelstahl ausgeführt, Tageskühlraum, gefliest; mehrere Kühlschränke, Theken für Selbstbedienung mit Warmhaltevorrichtungen. Die Küche wurde 1980 erstmalig eingerichtet und seither sukzessive erneuert.

(Die Raumeinrichtungen und sonstige beweglichen Gegenstände werden separat bewertet)

Restaurant:

Großer Gastraum, an zwei Seiten Wintergartenerweiterung, insgesamt ca. 120 Sitzplätze, umlaufende gepolsterte Sitzbänke, Tische mit Metallfußplatten oder Holzunterbau und Tischplatten aus Massivholz- oder Holzwerkstoffen, Stühle aus Massivholz mit Polsterung, im Wintergarten gepolsterte Schalenstühle, 2 Salatkühltheken, Schanktheke mit Schankanlage, außen mit Akustikplatten verkleidet, mit Spüle und V2A-Abdeckung, Kühlfächer

Frühstücksräume:

2 Frühstücksräume mit 15 und 65 Sitzplätzen, umlaufende gepolsterte Sitzbänke, Tische mit Metallfußplatten und Massivholzplatten, Stühle aus Massivholz mit Polsterung, Frühstückstheke aus Massivholz mit Kühlflächen

Komfort Zimmer EG/OG Ostflügel:

Wandverkleidungen Teilflächen mit Echtholz, indirekte Beleuchtungen, Boxspringbetten, überwiegend Doppelzimmer, Schreibtisch, Fernseher mit Flachbildschirm, Fernsehsessel mit Lederbezug, Kühlschrank, Vorraum mit Einbaugarderobe, Spiegel und Kleiderablage, Parkettboden; Dusche mit Waschtisch, leicht erhöhte Duschwanne, WC; insgesamt behindertengerechte Ausführung; Inneneinrichtung ca. 2020 erneuert

Standard Zimmer EG/OG's/DG:

Möblierung aus Holzwerkstoffen oder Massivholz, Bett mit Nachttisch, Tisch, 2 Stühle, Sideboard, Kleiderschrank, Fernseher mit Flachbildschirm, Suiten mit Couchgarnitur, Beistelltisch, Teppichboden;

jeweils Duschaum mit Waschbecken und WC, teilw.
separate WC-Räume, teilw. Originalzustand 1990 teilw.
2000 modernisiert, 3-Bettzimmer mit Badewanne

Betriebsleiterwohnung 2.OG:

Privatmöbel, nicht Bestandteil der Bewertung

Waschmaschinenraum:

Waschmaschinenraum mit zwei Waschmaschinen und
zwei Trockner

Das gesamte Inventar befindet sich zwar in einem gebrauchsfähigen Zustand.
Der überwiegende Teil der Einrichtung ist entsprechend den üblichen Nutzungs-
zyklen in der Hotellerie nahe dem Ende der Gesamtnutzungsdauer einzustufen.
Insbesondere die Einrichtung der Standardzimmer und der überwiegende Teil
der Küchenausstattung dürfte sich weitgehend noch im ursprünglichen Zustand
befinden.

Den durchschnittlichen Zeitwert des gesamten Inventars schätze ich auf ca. 20 %
des Neuanschaffungswertes ein.

In einer Studie des HypZert „Bewertung von Hotelimmobilien“ aus dem Jahr 2024
sind Investitionskosten je Zimmer (ohne Umsatzsteuer) und die prozentualen
Anteile des Inventars für typische Hotelbeispiele aufgeführt.
Dabei werden die Kosten des gesamten Inventars auf die Zimmer aufgeteilt.

Die Angabe je Zimmer ist daher nicht so zu verstehen, dass es sich dabei aus-
schließlich um die Ausstattung des jeweiligen Zimmers handelt. Der dort
angegeben Betrag ist der Anteil des gesamten Inventars des Hotels geteilt
durch die Anzahl der Zimmer.

Daten der Auswertung HypZert e.V.			Ansatz des Sachverständigen	
Betriebstyp	Investitionskosten je Zimmer (min- max.) in €	Anteil Inventar je Zimmer (min- max.) in %	gewählter Ansatz je Zimmer	Anteil Inventar je Zimmer in €
Ferienhotel 3 bis 4 Sterne	140.000 – 290.000	10 - 20	12 % von 200.000,--	24.000,--

Wie oben bereits aufgeführt gehe ich zur Berücksichtigung der Alterswertminderung
von einem Zeitwertanteil von 20 % aus. Die Inventarkosten werden mit der Anzahl
der Zimmer multipliziert. Die Literaturangaben beziehen sich üblicherweise auf
Doppelzimmer.

Der Wert des Inventars wird danach wie folgt abgeleitet:
Zimmerzahl gesamt: **41 Zimmer**

Wert des Inventars:

24.000,-- €/Zimmer x 41 Zimmer x 0,20	=	196.800,-- €
	rd.	197.000,-- €

2.12 Wert des sonstigen Zubehörs

Kompakt-Traktor, Fabrikat John Deere, Typ 5055E,
Industriefrontlader H 240 mit Parallelführung,
Leistung 55 PS, Baujahr ca. 2010



Zeitwert bei freier Schätzung, netto

rd.

25.000,-- €

3. Wertermittlung Ferienwohnungsgrundstück Flst. 63/6

3.1 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1.1 Lagemerkmale

Wie unter Ziffer 2.1.1 beschrieben

3.1.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Flurstück 63/6, Grasslbau 2 u. 2a: 1.889 m²

Zuschnitt

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße „Auweg“ ca. 53 m.

Oberflächengestalt

Das Gesamtgrundstück fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab.

Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

3.1.3 Erschließungsanlagen

Straßenerschließung

Flurstück 63/6, Grasslbau 2 u. 2a - Hapterschließung über öffentliche Erschließungsstraße „Auweg“; zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit über „Grasslbau“.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeit an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitäts- und Gasversorgung gegeben.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Frauenau, Band 42, Blatt 1364

Grundbuchbescrieb (Auszug vom 24.08.2025):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 8

Flurstück 63/6, Graßlbau 2 und 2a, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 18 a 89 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1

Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 63/4 eingetragen
am 18.01.1980

Abt. II, lfd. Nr. 2

Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 63 eingetragen
am 28.04.1994

Abt. II, lfd. Nr. 3

Befristete Wohnungsbeschränkung, befristete Nutzungsbeschränkung des Inhalts,
dass das Grundstück zu anderen beruflichen oder gewerblichen Zwecken als
denen eines fremdenverkehrsgewerblichen Beherbergungsbetriebes nicht
genutzt wird; für den Freistaat Bayern; eingetragen am 26.09.1995

Abt. II, lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. eingetragen am 16.04.2025

3.2.2 Bauordnungsrecht

Für das Grundstück liegt folgende Baugenehmigungen vor:
1994 Wohnhausumbau und Erweiterung für Ferienappartements

Die Bauausführung entspricht weitgehend der Darstellung in den Genehmigungs-
plänen.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechts-
wirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet MI dargestellt.
Die Bebaubarkeit ist nach §34 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein
Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der
Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart
der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

3.2.4 Überbau

Kein Überbau feststellbar.

3.2.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt
und veranlagt. Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung sind alle Abgaben,
Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt.

3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Allgemein:

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Von den insgesamt 10 Wohnungen konnte lediglich 1 Ferienappartement im Erdgeschoss von innen besichtigt werden. Die Keller- und Garagenräume sowie der Heizungsraum konnten besichtigt werden. Die Beschreibung und Bewertung der nicht besichtigten Räume erfolgt nach dem äußeren Anschein sowie der mündlichen Beschreibungen der Vertreterin des Eigentümers beim Ortstermin.

3.3.1 Gebäude 3: Ferienwohngebäude (Bestand)

Art

Wohngebäude mit 4 Ferienwohnungen, Massivbauweise, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss und Spitzgiebel, teilweise unterkellert

Baujahr

Ursprüngliches Baujahr unbekannt

Umbauten/Modernisierungen

1994 Kernsanierung und Umbau in 4 Ferienwohnungen

Nutzungsbebenen

Kellergeschoss:	Lagerflächen
Erdgeschoss:	2 Ferienwohnungen
Dachgeschoss:	2 Ferienwohnungen

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277 (Maßentnahme aus den Genehmigungsunterlagen):

Kellergeschoss:	6,74 x 3,45	=	23,25 m ²	
	6,74 x 2,76	=	18,60 m ²	
	2,40 x 3,22	=	7,73 m ²	
Erdgeschoss:	14,74 x 9,61	=	141,65 m ²	
Dachgeschoss:	14,74 x 9,61	=	141,65 m ²	
Spitzgiebel	14,74 x 6,50	=	95,81 m ²	
	+6,50 x 1,50 x 2	=	19,50 m ²	
Gesamt:		=	448,19 m ²	rd. 448 m²

Nutzfläche (Flächenentnahme aus den Genehmigungsunterlagen):

EG, Ferienwohnung 1:	53,55 m ²	
EG, Ferienwohnung 2:	59,03 m ²	
DG, Ferienwohnung 6:	51,15 m ²	
DG, Ferienwohnung 7:	<u>56,63 m²</u>	
	220,36 m ²	
Abzgl. 3 % Putz	<u>-6,61 m²</u>	
Gesamt:	213,75 m ²	rd. 214 m²

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchstein oder Beton
Außenwände:	KG: Bruchsteinmauerwerk, ca. 60 cm dick, EG/OG Ziegelmauerwerk ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	Strukturputz, Giebelflächen mit Holzverschalung

Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Putzflächen mit Farbanstrich, Sanitärräume mit Fliesenverkleidungen; In Gästezimmern teilweise Wandverkleidungen aus Zirben- oder Kirschbaumholz
Decken:	über KG: Kappengewölbe, sonst Holzbalkendecken
Deckenbehandlung:	Putzdecken, Gipskartonverkleidungen
Böden:	Teppichböden, Plattenbeläge; Sanitärräume mit Plattenbelägen
Tragwerk d. Daches:	Satteldach mit Pfettendachstuhl und Quergiebel
Dachhaut:	Biberschwanzdeckung auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
Treppen:	Separates, gemeinsames Treppenhaus mit Nachbargebäude Treppenhaus
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Innentüren als glatte Voll- oder Röhrenspantüren mit Umfassungszargen; Garagen mit Stahlschwingtoren mit Holzfüllung aus Dreischichtplatten
Beheizung:	Heizkörper, versorgt von Heizungsanlage im Nachbargebäude Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann, Edelstahl-Außenkamin
Elf. Ausstattung:	Standardausstattung gemäß der Nutzung
Sanitäre Ausstattung:	Je Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche, Waschbecken und WC
Raumeinrichtungen:	Ferienwohnungen mit Standardausstattungen aus Holzwerkstoffen mit Beschichtung oder Echtholz furnier
Sonstige Bauausführungen:	keine

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Bauzustand. Es besteht ein Instandhaltungstau.

Baumängel, Bauschäden

keine

Grundrisslösung

Wohnungen mit wirtschaftlichen Raumaufteilungen

Energieeffizienz

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GeG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis für das Gesamtgebäude wurde bisher nicht erstellt. Bei der Bewertung wird von einem durchschnittlichen Wärmeenergieverbrauch, wie er für Gebäude dieser Art und dieses Alters üblich ist, ausgegangen.

3.3.2 Gebäude 4: Appartementgebäude mit Garagen

Art

Wohngebäude mit 6 Ferienappartements und 6 Garagen, Massivbauweise, Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss

Baujahr

1994

Umbauten/Modernisierungen

keine

Nutzungsebenen

Untergeschoss: 6 Kfz-Stellplätze, Lagerräume, Heizungsraum, Flur
Erdgeschoss: 3 Ferienappartements
Obergeschoss: 3 Ferienappartements

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277 (Maßentnahme aus den Genehmigungsunterlagen):

Untergeschoss:	15,86 x 12,24 = 194,13 m ²
Erdgeschoss:	15,86 x 9,24 = 146,55 m ²
Obergeschoss:	15,86 x 9,24 = 146,55 m ²
Gesamt:	= 487,23 m ² rd. 427 m²

Nutzfläche (Flächenentnahme aus den Genehmigungsunterlagen):

EG, Ferienappartement 3:	39,90 m ²
EG, Ferienappartement 4:	39,90 m ²
EG, Ferienappartement 5:	39,90 m ²
OG, Ferienappartement 8:	39,90 m ²
OG, Ferienappartement 9:	39,90 m ²
OG, Ferienappartement 10:	39,90 m ²
	239,40 m ²
Abzgl. 3 % Putz	-7,18 m ²
Gesamt:	232,22 m ² rd. 232 m²

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	UG: Stahlbetonwände EG/OG: Ziegelmauerwerk ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	Senkrechte Holzverkleidung mit Farbanstrich
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Putzflächen mit Farbanstrich, Sanitärräume mit Fliesenverkleidungen;
Decken:	Stahlbeton-Fertigteildecken, über OG Sichtdachstuhl, Bestandsgebäude mit Holzbalkendecke, über KG: Kappengewölbe, nachträglich mit Stahlunterzügen verstärkt
Deckenbehandlung:	Spachtelung mit Anstrich, Gipskartonverkleidungen, über Garagen Holzwolle-Leichtbauplatten
Böden:	Vinylböden, Teilflächen mit Plattenbelägen; Sanitärräume mit Plattenbelägen, Kellerräume mit Estrichboden

Tragwerk d. Daches:	Satteldach mit Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppen:	Separates, gemeinsames Treppenhaus mit Nachbargebäude
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Innentüren als glatte Voll- oder Röhrenspantüren mit Umfassungszargen, im UG T 30 – Metalltüren; Eingangstüren vom Laubengang als Massivholztüren
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann, Baujahr 1994
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung gemäß der Nutzung
Sanitäre Ausstattung:	Je Appartement ein Bad mit Badewanne und Doppelwaschtisch, separater WC-Raum mit Bidet
Raumeinrichtungen:	Ferienappartements mit Standardausstattungen aus Holzwerkstoffen mit Beschichtung oder Echtholz furnier
Sonstige Bauausführungen:	Treppenhaus und Laubengänge als separate Stahl-Glas-Konstruktion, Eindeckung mit Aluminium-Wellplatten, nicht beheizt, Treppenstufen mit Estrichfüllung und keramischen Platten belegt; Laubengänge teilweise offen; zum UG: Stahlbetonwände und Stahlbetontreppe mit Plattenbelag; Balkone als vorgestellte Stahlkonstruktion mit Metallgeländer und flächigen Holzfüllungen, Eindeckung mit Aluminium-Wellplatten

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordnungsgemäßen. Es besteht ein Instandhaltungsschaden.

Baumängel, Bauschäden

- Außenwandverkleidungen aus Holz verwittert
- Holzfüllungen bei Garagentoren außen verwittert
- Betonbodenplatte in Garage mit durchgehendem Riss
- Setzungsrisse bei Wohnungstrennwänden im Appartementgebäude
- Bestandsgebäude mit Putzschäden in Kellerräumen
- Keramische Bodenplatten auf Balkonen mit Frostschäden

Grundrisslösung

Appartements mit wirtschaftlichen Raumaufteilungen

Energieeffizienz

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GeG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis für das Gesamtgebäude wurde bisher nicht erstellt. Bei der Bewertung wird von einem durchschnittlichen Wärmeenergieverbrauch, wie er für Gebäude dieser Art und dieses Alters üblich ist, ausgegangen.

3.3.3 Außenanlagen

- Westlicher Hauszugang mit Betonplatten befestigt
- Hausvorbereich nach Norden zum Auweg asphaltiert
- Kfz-Stellplätze: Fahrspuren asphaltiert und mit Graniteinfassung, Stellplatzflächen mit Betonverbundpflaster befestigt
- Kinderspielbereich auf nördlicher Grundstücksfläche
- Ver- und Entsorgungsleitungen

3.4 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

3.4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), 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.

Vergleichswertverfahren (§ 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

3. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
4. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

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.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 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.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

4. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
5. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
6. 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 objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.4.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Ferienwohnanlage mit mit Garagen, welche im Zusammenhang mit dem benachbarten Hotel betrieben wird.

Ferienwohnungen werden zwar vorrangig nach dem Ertragswert berechnet, da in der Regel bei einem Erwerb die Erzielung einer Rendite durch Vermietung an wechselnde Gäste oder Verpachtung des gesamten Betriebes im Vordergrund einer Kaufentscheidung steht.

Eine Ableitung von tatsächlich erzielten Betriebsumsätzen ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine Betriebsergebnisse aus den vergangenen Jahren vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden.

Der wirtschaftliche Erfolg eines fremdenverkehrsgewerblichen Betriebes ist aber auch maßgeblich von den Fähigkeiten des jeweiligen Betreibers abhängig. Damit stellt der Ertrag nicht den einzigen Anhaltspunkt für die Bewertung im Rahmen der Verkehrswertfestsetzung dar (vergl. Beschluss vom 10.02.2003, 5 T 364/02, LG Mönchengladbach, Sachwertverfahren bei Hotelgrundstück).

Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass in absehbarer Zukunft eine Modernisierung erforderlich ist, wird der Verkehrswert vom substanzenorientierten Sachwert abgeleitet.

3.5 Ermittlung des Bodenwertes

3.5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat folgenden Bodenrichtwert für den Ortsbereich Frauenau zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Frauenau, Hauptort, Bodenrichtwertzone 1
Gemischte Baufläche 85,-- €/m² erschließungsbeitragsfrei

3.5.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Keine

3.5.3 Wertbeeinflussende Rechte

Keine bekannt

3.5.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

In Abteilung 2 des Grundbuches sind Grundstücksbelastungen eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.5.5 Bodenwert

Bodenwert Flurstück 63/6:

1.889 m² x 85,00 €/m² = 160.565,-- €

3.6 Sachwertermittlung

3.6.1 Gebäude 3: Ferienwohnungsgebäude (Bestand)

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Normalherstellungskosten NHK 2010 gem. ImmoWertV, Anlage 4:

9. Kostenkennwerte für Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime ¹⁴

		Standardstufe		
		3	4	5
9.1	Wohnheime	1000	1225	1425

¹⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 21%

Tabelle 5: Beschreibung der Gebäudestandards für Wohnheime, Alten-/Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht Alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen, Merkmale die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare; hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Eingangstüren	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: automatik-Eingangstüren	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz)
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung	Sichtmauerwerk; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Trittschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz;	Decken mit großen Spannweiten	Decken mit größeren Spannweiten; hochwertige breite Stahlbeton-, Metalltreppenanlage mit hochwertigem Geländer

Fußböden	Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parket, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	mehrere WCs und Duscbäder je Geschoss; Waschbecken im Raum	je Raum ein Duschbad mit WC; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht	je Raum ein Duschbad mit WC in guter Ausstattung; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Solarkollektoren für Warmwassererzeug	Solarkollektoren für Warmwasserzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenaufzugsanlagen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Aufzugsanlagen

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 5:
(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 9.1	-- €/m ² BGF	-- €/m ² BGF	1.000 €/m ² BGF	1.225 €/m ² BGF	1.425 €/m ² BGF	100

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:				
	Standardstufen-Anteil	Wägungs-anteil	NHK €/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1 x	23%	1000	230,00
	0 x	23%	0	0,00
Dächer	1 x	15%	1000	150,00
	0 x	15%	0	0,00
Außentüren und Fenster	1 x	11%	1000	110,00
	0 x	11%	0	0,00
Innenwände	1 x	11%	1000	110,00
	0 x	11%	0	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x	11%	1000	110,00
	0 x	11%	0	0,00
Fußböden	0,5 x	5%	1000	25,00
	0,5 x	5%	1225	30,63
Sanitäreinrichtungen	1 x	9%	1225	110,25
	0 x	9%	0	0,00
Heizung	1 x	9%	1000	90,00
	0 x	9%	0	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1 x	6%	1000	60,00
	0 x	6%	0	0,00
Zwischensumme				1.025,88
Zuschlag + 0%				
Abschlag - 0%				
Kostenkennwert (Summe)				1.025,88

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex Sept. 2025

(Gewerbliche Betriebsgebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 191,1

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag:

$1.025,88 \text{ €/m}^2 \times 191,1/100 = 1.960,46 \text{ €/m}^2$ **rd. 1.960,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Hotelgebäude einschl. Baunebenkosten:

$448 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 1.960,-- \text{ €/m}^2 = 878.080,-- \text{ €}$

Die Herstellungskosten beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer, der Verkehrswert dagegen bezieht sich auf den Nettowert der Immobilie. Der Umsatzsteueranteil der gewerblichen Flächen (optierbar) ist demnach entsprechend zu bereinigen.

Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag, netto

$878.080,-- \text{ €} \times 100/119 = 737.882,-- \text{ €}$

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Sachwertrichtlinie:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Modernisierungs-Grad / Punkte
Dacherneuerung inclusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
	20	5

Ableitung der Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV: 50 Jahre

Gebäudealter zum Stichtag: unbekannt > 50 Jahre

Modernisierungsgrad:

5 Punkte = kleine Modernisierungen

Restnutzungsdauer gem. Berechnungsformel ImmoWertV: **15 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor $15/50 = 0,30$:

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

737.882,-- € x 0,30

= 221.365,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

= 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:

= 221.365,-- €

3.6.2 Gebäude 4: Appartementgebäude mit Garagen

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Normalherstellungskosten NHK 2010 gem. ImmoWertV, Anlage 4:

9. Kostenkennwerte für Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime ¹⁴

		Standardstufe		
		3	4	5
9.1	Wohnheime	1000	1225	1425

¹⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 21%

Tabelle 5: Beschreibung der Gebäudestandards für Wohnheime, Alten-/Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht Alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen, Merkmale die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare; hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Eingangstüren	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: automatik-Eingangstüren	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz)
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhl-gerechte Bedienung	Sichtmauerwerk; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhl-gerechte Bedienung	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz;	Decken mit großen Spannweiten	Decken mit größeren Spannweiten; hochwertige breite Stahlbeton-, Metalltreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parket, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen	mehrere WCs und Duschbäder je Geschoss; Waschbecken im Raum	je Raum ein Duschbad mit WC; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht	je Raum ein Duschbad mit WC in guter Ausstattung; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Solarkollektoren für Warmwassererzeug	Solarkollektoren für Warmwas- serzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärme- pumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steck- dosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenaufzugsanlagen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarman- lage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Aufzugsanlagen

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 5:
(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 9.1	-- €/m ² BGF	-- €/m ² BGF	1.000 €/m ² BGF	1.225 €/m ² BGF	1.425 €/m ² BGF	100

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:						
			Standardstufen- Anteil	Wägungs- anteil	NHK €/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände			1 x	23%	1000	230,00
			0 x	23%	0	0,00
Dächer			1 x	15%	1000	150,00
			0 x	15%	0	0,00
Außentüren und Fenster			1 x	11%	1000	110,00
			0 x	11%	0	0,00
Innenwände			1 x	11%	1000	110,00
			0 x	11%	0	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen			1 x	11%	1000	110,00
			0 x	11%	0	0,00
Fußböden			0,5 x	5%	1000	25,00
			0,5 x	5%	1225	30,63
Sanitäreinrichtungen			1 x	9%	1225	110,25
			0 x	9%	0	0,00
Heizung			1 x	9%	1000	90,00
			0 x	9%	0	0,00
Sonstige Technische Ausstattung			1 x	6%	1000	60,00
			0 x	6%	0	0,00
			Zwischensumme			1.025,88
			Zuschlag	+	0%	
Garagenanteil			Abschlag	-	5%	-51,29
			Kostenkennwert (Summe)			974,59

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex Sept. 2025

(Gewerbliche Betriebsgebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 191,1

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag:

$974,59 \text{ €/m}^2 \times 191,1/100 = 1.862,44 \text{ €/m}^2$

rd. 1.862,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für das Hotelgebäude einschl. Baunebenkosten:

$427 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 1.862,-- \text{ €/m}^2 = 795.074,-- \text{ €}$

Die Herstellungskosten beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer, der Verkehrswert dagegen bezieht sich auf den Nettowert der Immobilie. Der Umsatzsteueranteil der gewerblichen Flächen (optierbar) ist demnach entsprechend zu bereinigen.

Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag, netto

$795.074,-- \text{ €} \times 100/119$

= 668.129,-- €

Ableitung der Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV: 50 Jahre

Gebäudealter zum Stichtag: 31 Jahre

Modernisierungsgrad: nicht modernisiert

Restnutzungsdauer gem. Berechnungsformel ImmoWertV: **19 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor 19/50 = 0,38:	
Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten	
668.129,-- € x 0,38	= 253.889,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:	
Balkonanbau	= 10.000,-- €
Treppenhaus und Laubengänge	= 40.000,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	= 303.889,-- €

3.6.3 Wertanteil der Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden.

Eine überschlägige Berechnung ergab einen Zeitwert von ca. 25.000,-- €.	= 25.000,-- €
Dies entspricht ca. 4,8 % des Gebäudesachwertes	

3.6.4 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	
Hotelgrundstück:	= 160.565,-- €
Sachwert Ferienwohnungsgebäude	= 221.365,-- €
Sachwert Appartementgebäude mit Garagen	= 303.889,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	= 25.000,-- €
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	= 710.819,-- €

3.6.5 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation. Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, den Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Nutzungsmöglichkeit der auf dem Grundstücksmarkt positionierten, vergleichbaren Objekte beeinflusst. Auf der Nachfrageseite sind von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als potentielle Käufergruppe für das Objekt in Frage kommen, zu welchem Zweck (Nutzen) sie es erwerben möchten und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Nur marktgängige Immobilien lassen sich in angemessener Zeit auf dem Grundstücksmarkt veräußern. Bei eingeschränkt marktgängigen Objekten verlängert sich häufig der Zeitraum bis zum tatsächlichen Verkauf und/oder es müssen Preisnachlässe gewährt werden.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei einer marktgerechten Bewertung auszuschließen. Es ist vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr auszugehen.

Das nach dem Sachwertverfahren errechnete Ergebnis ist demnach durch eine Marktanpassung zum Verkehrswert zu korrigieren.

Örtliche Marktanpassungsfaktoren für vergleichbar Objekte wurden vom Gutachterausschuss zwar nicht festgelegt. In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden von mehreren Autoren Hinweise auf Marktanpassungsfaktoren für Hotel- und Gaststättengrundstücke gegeben. Diese Faktoren beruhen auf überregionalen Marktuntersuchungen. Bei Fremdenverkehrsimmobilien ist der Korrekturfaktor maßgeblich von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Bettenauslastung und vom Bodenwerterniveau.

Je ungünstiger die zuvor genannten Parameter sind, desto geringer ist der Sachwertfaktor (= höherer Marktanpassungsabschlag). Bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors ist von einem mittleren vorläufigen Sachwert bei mittlerer Auslastung auszugehen. Der Sachwertfaktor dürfte sich demnach innerhalb einer Spanne von 0,7 bis 0,9 bewegen.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Anhaltspunkte und eigenen Erkenntnissen halte ich einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,80 (Marktanpassungsabschlag 20 %) als zutreffend.

710.819,-- € x 0,80	=	568.655,-- €
---------------------	---	---------------------

3.6.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel/Bauschäden:

pa.	-15.000,-- €
-----	--------------

3.6.7 Grundstückssachwert, marktangepasst, ohne Inventar

568.655,-- € - 15.000,-- €	=	553.655,-- €
	rd.	554.000,-- €

3.7 Verkehrswert Ferienwohnungsgrundstück, Flur Nr. 63/6

Verkehrswertableitung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Ferienwohnanlage mit insgesamt 4 Ferienwohnungen und 6 Ferienappartements mit Standardausstattung.

Für die Wertermittlung wurde der Sachwert des Objekts ermittelt. Dieser basiert auf dem Wert der vorhandenen Bausubstanz und beinhaltet systemgemäß Unsicherheiten bezüglich der sonstigen Markteinflüsse, welche mittels einzuschätzender Anpassungsfaktoren berücksichtigt wurden.

Die Größe des Objekts ist vorrangig für eine Führung als Familienbetrieb geeignet. Der wirtschaftliche Erfolg dieses Betriebstyps ist sehr stark vom Geschick und Engagement des jeweiligen Betreibers abhängig, was sich betriebswirtschaftlich nicht erfassen lässt.

Aus den zuvor genannten Gründen wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet.

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks in 94258 Frauenau, Grasslbau 2 und 2a, ohne Inventar mit

554.000,-- €

(i. W.: fünfhundertvierundfünfzigtausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.8 Wert des Inventars

Die Ferienwohnungen und Ferienappartements sind entsprechend der Nutzung möbliert.

Nachfolgend aufgeführte wertrelevante Gegenstände befinden sich in der Wohnung:

Ferienwohnungen:

- Esstisch, ca. 100/100 cm mit Eckbank und 2 einfachen Stühlen aus Massivholz
- Einfache Couch mit 2 Polstersessel
- Wohnzimmerschrank und Sideboards aus Holzwerkstoffen
- Flachbildfernseher
- Doppelbett mit 2 Nachttischen sowie Kleiderschrank aus Massivholz
- Schlafgalerie mit zwei Kinderbetten
- Einfache Kochzeile, aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung, Spüle, Kochfeld und Kühlschrank

Ferienappartements:

- Esstisch, ca. 100/100 cm mit 2 Schalenstühlen gepolstert
- Polstercouch, ausziehbar
- Sideboard und kleiner Schreibtisch aus Holzwerkstoffen
- Flachbildfernseher
- Doppelbett mit 2 Nachttischen sowie Kleiderschrank mit Schiebetüren aus Massivholz
- Einfache Kochzeile, L = ca. 2,50 m aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung, Spüle, Kochfeld und Kühlschrank

Die Gegenstände sind insgesamt einfacher Ausführung und wirtschaftlich überaltert.

Wert der Gegenstände bei freier Schätzung:

4 Ferienwohnungen a) 1.500,-- €	=	6.000,-- €
6 Ferienappartements a) 1.000,-- €	=	6.000,-- €
Gesamtanlage	=	12.000,-- €

4. Wertermittlung unbebautes Grundstück Flst. 53/2

4.1 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1.1 Lagemerkmale

Wie unter Ziffer 2.1.1 beschrieben

4.1.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Flurstück 53/2: 1.285 m²

Zuschnitt

Regelmäßiger, trapezförmiger Grundstückszuschnitt, Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße „Auweg“ ca. 27 m.

Oberflächengestalt

Das Gesamtgrundstück fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab.

Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

4.1.3 Erschließungsanlagen

Straßenerschließung

Zufahrt über öffentliche Erschließungsstraße „Auweg“

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeit an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitäts- und Gasversorgung gegeben.

4.2 Rechtliche Gegebenheiten

4.2.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Frauenau, Band 58, Blatt 1935

Grundbuchbeschrieb (Auszug vom 30.09.2025):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 53/2, Nähe Auweg, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 12 a 85 m²

Abt. II, lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. eingetragen am 18.06.2025

4.2.2 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechts-
wirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet MI dargestellt.
Die Bebaubarkeit ist nach §34 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein
Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigen-
art der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

4.2.3 Überbau

Kein Überbau feststellbar.

4.2.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Frauenau wurde für die Entwässerungs-
anlage und die Wasserversorgungsanlage ursprünglich eine größere zusammen-
hängende Grundstücksfläche veranlagt, auf welcher 3 Bauparzellen vorgesehen
waren. Zwischenzeitlich wurde dieser Bebauungsplan aufgehoben und die Grund-
stücksfläche in mehrere Einzelgrundstücke unterteilt. Eine genaue Zuordnung der
bereits abgerechneten und bezahlten Herstellungsbeiträge für die Grundstück-
fläche und die fiktive Geschossfläche bedarf eines hohen Aufwandes, welcher im
Zusammenhang mit der Wertermittlung seitens der Gemeinde derzeit nicht geleistet
werden kann. Gemäß Einschätzung der Gemeindeverwaltung dürfte zumindest für
eine Teilfläche des Grundstücks sowohl Herstellungsbeiträge für die Grundstücks-
fläche und eine fiktive Geschossfläche bereits abgerechnet sein.

4.3 Ermittlung des Bodenwertes

4.3.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat folgenden Bodenrichtwert für den Ortsbereich Frauenau zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Frauenau, Hauptort, Bodenrichtwertzone 1
Gemischte Baufläche 85,-- €/m² erschließungsbeitragsfrei

4.3.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Keine

4.3.3 Wertbeeinflussende Rechte

Keine bekannt

4.3.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

In Abteilung 2 des Grundbuches sind keine Grundstücksbelastungen eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können.

4.3.5 Bodenwertableitung

Die gesamte Grundstücksfläche ist unbebaut und im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Sie liegt auch städtebaulich innerhalb des Ortsbereiches und ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

Aufgrund der verbleibenden Unsicherheiten bezüglich der Genehmigungsfähigkeit und der ggf. bei einer Bebauung noch zu entrichtenden Herstellungsbeiträge (Ziffer 4.2.4) erfolgt eine Einstufung des Grundstücks als Rohbauland.

Wo es an Vergleichspreisen für warteständiges Bauland mangelt, wird in der Praxis der Verkehrswert von Bauerwartungsland und Rohbauland (deduktiv) aus vorhandenen Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land abgeleitet, indem die Wartezeit und sonstige Umstände wertmäßig in Abschlag gebracht werden.

Die einschlägige Fachliteratur gibt als Hilfestellung durchschnittliche Wertanteile des Rohbaulandes am Wert des baureifen Landes (= 100 %) an.

Nachfolgende Aufstellung gibt hier einen Überblick:

Entwicklungszustand	prozentualer Wertanteil		
	nach Seele	nach Vogels	nach Gerardy-Möckel
Baureifes Land	100 %	100 %	100 %
Rohbauland	50-80 %	60-100 %	36-91 %
Bauerwartungsland	25-60 %	30-80 %	15-50 %

Aufgrund der Lage innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsbereiches erfolgt eine Einstufung als Rohbauland im oberen Entwicklungsbereich.

Einen Wert von 90 %, bezogen auf den Bodenrichtwert, erachte ich als angemessen.

Bodenrichtwert: 85,00 €/m²

Relativer Bodenwert des Rohbaulandes:

85,00 €/m² x 0,90 = 76,50 €/m²

rd. 77,00 €/m²

4.3.6 Bodenwert, lastenfrei

Bodenwert Flurstück 53/2:

1.285 m² x 77,00 €/m²

= 98.945,-- €

rd. 99.000,-- €

5. Ergebnisse der Wertermittlung

Wirtschaftliche Einheit

Die Flurstücke 56/3 (Hotelgrundstück) und 63/6 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Zwar handelt es sich um zwei Grundstücke, welche auch unabhängig voneinander nutzbar wären. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für das Hotelgebäude wurden entsprechend den Genehmigungsunterlagen zum Teil auch auf dem Ferienwohnungsgrundstück nachgewiesen (siehe Stellplatznachweis Anlage 11+12). Bei einer separaten Verwertung der Grundstücke wäre eine grundbuchrechtliche Vereinbarung erforderlich, welche die weitere Nutzbarkeit der Kfz-Stellplätze entsprechend der Baugenehmigung gewährleistet.

Bewertungsobjekt	Flurstück	Einzelwerte €	Verkehrswerte als wirtschaftliche Einheit €
Hotelgrundstück ohne Inventar	56/3	1.640.000,--	2.428.000,--
Hotelinventar	56/3	197.000,--	
Sonstiges Zubehör	56/3	25.000,--	
Ferienwohnungsgrundstück ohne Inventar	63/6	554.000,--	
Inventar Ferienwohnungen	63/6	12.000,--	
Unbebautes Grundstück, Rohbauland	53/2	99.000,--	99.000,--

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

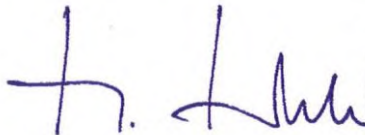
Regen, 03. Februar 2026

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Regen
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09921/971706-18 Telefax 09921/971706-10
Stadtplatz 9, 94209 Regen


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-10	Grundrisse/Schnitt – Gebäude 1
Anlage 11-12	Stellplatznachweis
Anlage 13-31	Fotos – Gebäude 1 + 2
Anlage 32-33	Grundrisse/Schnitt – Gebäude 3 + 4
Anlage 34-42	Fotos – Gebäude 3 + 4