

An das  
Amtsgericht Regensburg  
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3  
93 049 Regensburg

06.10.2025

Ihr Aktenzeichen : 4K 23/25  
Mein Aktenzeichen :

# G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte von  
1 1/2-Anteil (Abt. I Nr. 4a), und  
2 1/2-Anteil (Abt. I Nr. 5) an  
Fl.Nr. 776/60, Gemarkung Haibühl  
Kummersdorf, **Feriendorf „Hohen Bogen“ 53**



Der Verkehrswert ermittelt sich für den 10.09.2025  
-nach äusserem Augenschein- mit:

1	1/2 - Anteil (Abt. I Nr. 4a)	56.000 €
2	1/2 - Anteil (Abt. I Nr. 5)	56.000 €
<b>Ferienhaus "Hohen Bogen" 53</b>		<b>112.000 €</b>

Dieses Gutachten umfasst 42 Seiten, einschliesslich  
8 Anlagen und 3 Bildtafeln.  
. Fertigung

Gutachtenersteller:

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



## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<b>Fl.Nr. 776/60 - Gemarkung Haibühl:</b> Anteile an bebautem Grundstück in Sondergebietslage in Kummersdorf, Gemeinde Arrach im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit / genutzt als: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferienwohnhaus mit 2 Wohnungen in Ferienhausdorf mit ca. 101 Ferienhäusern, Ferienhaus "<b>HOHEN BOGEN</b>" 53 zweigeschossig, EG in Massivbauweise, OG in Holzblockfertigelementwänden, Stb.- und Holzbalkendecken, Satteldach, Holzdachstuhl, Betonpfannendeckung, Bj. 1979</li> <li>• gestaltete Grün- und Gartenanlage</li> </ul>
------------------	---

Wertermittlungsstichtag	<b>10.09.2025</b>
Ortstermin/Qualitätsstichtag	10.09.2025
Abschluss der Recherchen	16.09.2025

Nutzung Gebäude/Baujahr	Ferienwohnhaus mit 2 Wohnungen		1979
Wohnfläche - insgesamt	Ferienwohnhaus	m <sup>2</sup>	143,7
Bruttogrundfläche	Ferienwohnhaus	m <sup>2</sup>	160,6
Bruttorauminhalt	Ferienwohnhaus	m <sup>3</sup>	547
Grundstücksgrösse		m <sup>2</sup>	945
Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten		€/m <sup>2</sup>	47,90
Bodenwert absolut		€	<b>45.300</b>
Baumängel + Schäden + Ausbaurückstände		€	27.000
Zeitwert Besondere Bauteile		€	3.000
Zeitwert Aussenanlagen		€	10.000
Vorläufiger Vergleichswert		€	145.500
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-24.000
Vergleichswert als vorläufiger Verkehrswert		€	<b>122.000</b>
Marktangepasster Sachwert		€	160.000
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-51.200
Sachwert als vorläufiger Verkehrswert		€	<b>109.000</b>
Marktangepasster Ertragswert		€	88.500
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-24.000
Ertragswert als vorläufiger Verkehrswert		€	<b>65.000</b>
Vorläufig abgeleiteter Verkehrswert des Ferienhausgrundstückes		€	115.000
Abschlag wegen bewertung nach äusserem Augenschein		€	-3.450
aus Vergleichs-, Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert des gesamte Ferienhausgrundstückes		<b>€</b>	<b>112.000</b>

<b>Aufteilung des Verkehrswertes :</b>			
1	<b>1/2 - Anteil ( Abt. I Nr. 4a)</b>		
	Kummersdorf, Feriendorf „Hohen Bogen“ 53	<b>€</b>	<b>56.000</b>
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0
2	<b>1/2 - Anteil ( Abt. I Nr. 5)</b>		
	Kummersdorf, Feriendorf „Hohen Bogen“ 53	<b>€</b>	<b>56.000</b>
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0

## +Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
<b>1 Vorbemerkungen</b>	
1.1 Auftraggeber .....	4
1.2 Gutachtenzweck .....	4
1.3 Bewertungsobjekt .....	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag .....	4
1.5 Wertermittlungsstichtag .....	4
1.6 Unterlagen .....	4
1.7 Verwalter / Vermieter .....	4
<b>2 zu 1.) und 2.) Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	
<b>FI.Nr. 776/60 Gemarkung Haibühl / Ferienwohnhaus „HOHEN BOGEN“</b>	<b>53</b>
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Lagemerkmale .....	5
2.1.2 Rechtliche Merkmale .....	7
2.1.3 Grundstücksqualitäten / Grundstücksbeschreibung .....	10
2.2 Gebäudemerkmale	
2.2.1 Allgemeines .....	11
2.2.2 Ferienwohnhaus .....	11
2.2.3 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände .....	12
2.2.4 Besondere Bauteile .....	13
2.3 Aussenanlagen .....	14
2.4 Nutzungsperspektive .....	14
<b>3 zu 1.) und 2.) Wertermittlung</b>	
<b>FI.Nr. 776/60 Gemarkung Haibühl / Ferienwohnhaus „HOHEN BOGEN“</b>	<b>53</b>
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl .....	15
3.2 Bodenwert .....	17
3.3 Vergleichswert .....	19
3.4 Sachwert .....	20
3.5 Ertragswert .....	25
3.6 Definition / Ableitung Verkehrswert .....	28
3.7 Bewegliche Gegenstände .....	29
<b>4 Aufteilung des Verkehrswertes zu 1.) und 2.)</b>	
4.1 Äusserer Augenschein .....	30
4.2 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes .....	30
<b>Anlagen</b>	
1 Auszug Landkarte / Auszug Umgebungsplan Haibühl .....	32
2 Lageplan - M ≈ 1:1000 .....	33
3 Luftbildaufnahme .....	34
4 Grundriss EG (Untergeschoss) .....	35
5 Grundriss OG (Obergeschoss) .....	36
6 Schnitt (Querschnitt Ferienwohnhaus) .....	37
7 Berechnung BGF und BRI .....	38
8 Berechnung Wohnflächen .....	39
<b>Bildtafeln</b> .....	<b>40 - 42</b>

### Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :	
Fl.Nr.	= Flurstücknummer
BBPL	= Bebauungsplan
FLNPL	= Flächennutzungsplan
BauNVO	= Baunutz.verordnung
BauGB	= Baugesetzbuch
z.Zt.	= zur Zeit
tlw.	= teilweise
n.A.	= nach Angabe
ebf	= erschl.beitragsfrei
ebp	= erschl.beitragspflichtig

### Zu Baubeschreibungen :

Whs	= Wohnhaus
KG	= Kellergeschoss
EG	= Erdgeschoss
OG	= Obergeschoss
DG	= Dachgeschoss
TH	= Treppenhaus
HWR	= Hauswirtschaftsraum
Flez	= Hausflur
kW	= Kilowatt
HWC	= Hänge-WC
BW	= Badewanne
HWB	= Handwaschbecken
WT	= Waschtisch
EHM	= Einhebelmischer
ZGA	= Zweigriffarmatur
DLF	= Dachliegefenster
a. P.	= af Putz
u. P.	= unter Putz
WW	= Warmwasser
KW	= Kaltwasser
WSG	= Wärmeschutzverglas.
BT	= Bauteil
Stb.	= Stahlbeton
APL	= Arbeitsplatte
WD	= Wärmedämmung
MW	= Mauerwerk
LM	= Leichtmetall
WM	= Waschmaschine
DN	= Dachneigung
Gk	= Gipskarton
TW	= Trennwand
N+F	= Nut- und Feder
WDV	= Wärmedämmverbundsystem

## 1 Vorbemerkungen

**1.1 Auftraggeber** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -  
Augustenstrasse 3 , 93 049 Regensburg  
Az : **4 K 23 / 25**

**1.2 Gutachtenszweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung des bebauten  
Grundstückes im Rahmen des eingeleiteten Zwangs-  
versteigerungsverfahrens beauftragt.

**1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist / sind:

**Fl.Nr. 776/60 - Gemarkung Haibühl:**

Anteile an bebautem Grundstück in Sondergebietslage in  
Kummersdorf, Gemeinde Arrach im Landkreis Cham (Opf.),  
bebaut mit / genutzt als:

- Ferienwohnhaus mit 2 Wohnungen in Ferienhausdorf mit  
ca. 101 Ferienhäusern, Ferienhaus "**HOHEN BOGEN**" 53  
zweigeschossig, EG in Massivbauweise, OG in Holzblock-  
fertigelementwänden, Stb.- und Holzbalkendecken, Sattel-  
dach, Holzdachstuhl, Betonpfannendeckung, Bj. 1979
- gestaltete Grün- und Gartenanlage

**1.4 Ortsbesichtigung /  
Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 10.09.2025 statt.  
Das Ferienwohnhaus konnte nur von aussen besichtigt und  
begutachtet werden. Die Freiflächen waren insgesamt ein-  
sehbar.  
Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und  
zugleich der Wertermittlungsstichtag.

**1.5 Wertermittlungsstichtag:** **10.09.2025**  
Ende der Recherchen: 16.09.2025 (Kaufpreise GAA)

**1.6 Unterlagen** : Zur Erstattung des Gutachtens wurden vom Verfasser  
folgende Unterlagen angefordert, bzw. nachfolgende  
Erhebungen durchgeführt:

- Grundbuchabschrift (vom AG überlassen): vom 21.05.2025
- amtlicher Lageplan M 1:1000 : vom 16.06.2025
- Auszug Liegenschaftskataster : vom 16.6.1.2025
- Bodenrichtwerte Landkreises Cham : zum 01.01.2024
- Auszüge aus Kaufpreissammlung des  
Gutachterausschusses Lkr. Cham : vom 16.09.2025
- Auskünfte der Gemeinde Arrach : vom 25.06.2025
- Auskunft E-Werk Geiger, Arrach : vom 03.07.2025
- Eingabeplan Typenbauplan : von 1979
- Örtliches Aufmass aussen  
anlässlich der Ortsbesichtigung : vom 10.09.2025

**1.7 Verwalter / Vermieter** : Für das Feriendorf besteht ist derzeit wegen Rechtstreitig-  
keiten kein Verwalter bestellt.  
Die Ferienwohnungen im Haus 53 werden vom Eigentümer  
vermietet.

**2 zu 1.) und 2.) Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**  
**Fl.Nr. 776/60 Gemarkung Haibühl / Ferienwohnhaus „HOHEN BOGEN“ 53**

**2.1 Grundstücksmerkmale**

**2.1.1 Lagemerkmale**

**Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten + Demographie**

**Ort:**

Die Gemeinde Arrach liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Cham in der Oberpfalz. Das Gemeindegebiet umfasst den Bereich des „Lamer Winkel“ zwischen Kaitersberg im Süden und dem Hohen Bogen im Norden. Der Weisse Regen durchfließt die Gemeinde in Ost-West-Richtung. Mit seiner typischen Streusiedlungsstruktur stellt die Gemeinde eine regionstypische Bayerwaldlandgemeinde dar.

Das Feriendorf „HOHEN BOGEN“ liegt südlich des Weilers Kammersdorf an der Gemeindegrenze zu Hohenwarth.

→ siehe Anlage 1 - 3



**Verkehrslage:**

Der Lamer Winkel wird mit der ST 2138 - Kötzing - Lam erschlossen. Diese Staatsstrasse ist zwischen den Hauptorten Arrach und Haibühl entlang des Weissen Regen angelegt und verläuft südlich am Feriendorf vorbei. Die Kreisstrasse Hohenwarth - Neukirchen b. Hl. Blut (CHA 46) erschliesst das Feriendorf aus Nordwesten. Eine Zufahrt besteht zudem von der Gemeindestrasse Ottenzell - Maurersäge. Zahlreiche Gemeindestrassen verbinden die Kleinorte und Weiler im Gemeindegebiet untereinander. Der nächstgelegene Autobahnanschluss besteht in Deggendorf zur A3 / A92 in ca. 100 km Entfernung. In Hohenwarth besteht Gleisanschluss zur Oberpfalzbahn Lam – Cham.

Die Feriendorfanlage wird von den beiden o.a. Zufahrten aus erschlossen.

→ siehe Anlage 1 - 3

**Struktur:**

Der Ort und die Umgebung um Kammersdorf sind von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Die Hauptorte Arrach und Haibühl können als aufstrebende Tourismusorte bezeichnet werden und verfügen über zeitgerechte Infrastruktureinrichtungen. Einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind in beiden Hauptorten ansässig.

**Gemeindedaten:**

<b>Gemeinde Arrach</b>	2016	2018	2022
Einwohner	2.480	2.464	2.395
Bestand an Wohngebäuden	889	893	905
Wohnungsbestand insgesamt	1.282	1.270	1.287
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	464	466	467
Angebotene Gästebetten	1.227	1.217	949
Gästeübernachtungen	144.474	147.210	75.755

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München - Gemeindedaten

**Demographische Entwicklung und Bevölkerungspotenzial:**

Örtliche Erhebungen sind für den kleinen Ort Arrach erst seit 2009 bekannt. Die prognostizierten Daten zeigen die, für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung auch für die Gemeinde Arrach auf. Zudem ist eine schleichende Überalterung zu erwarten. Die Region um Arrach zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Die Kaufkraft in der Region ist deshalb vergleichsweise gering.

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

Bevölkerung insgesamt	2019	2.433
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	2.350
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	2.290
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-5,8
unter 18-Jährige		-7,9
18- bis 40-Jährige		-16,4
40- bis 65-Jährige		-19,5
65-Jährige und Ältere		30,5
Durchschnittsalter in Jahren	2019	45,6
	2033	48,1
Jugendquotient	2019	29,6
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	32,3
Altenquotient	2019	37,4
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	59,5
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	67,0
	2033	91,8
Billeteer-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,9
	2033	-1,1

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

**Lagequalität:**

Das Ferienhausgrundstück liegt mittig am westlichen Rand des Feriendorfes, und leicht erhöht über den südlich gelegenen Freizeitsee. des Feriendorfes. Es zählt damit zu den bevorzugten Ferienhausgrundstücken in dem grossen Feriendorf.

## 2.1.2 Rechtliche Wertmerkmale

### Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Haibühl, Band 25, Blatt 939.

### Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	2
Gemarkung	Haibühl
Flurst.	776/60
Wirtschaftsart und Lage	Kummersdorf, Feriendorf „Hohen Bogen“ 53, Wohnhaus, Garten
Grösse	945 m <sup>2</sup>

### Erste Abteilung:

lfd. Nr. / Eigentümer	4a und 5 Angaben über Eigentümer werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.
-----------------------	--

### Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	3
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- , Az: 4 K 23/25); eingetragen am 21.05.2025.

### Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2	1
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Angaben über Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.	

### Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	: 776/60
Gemarkung	: Haibühl
Lage	: Feriendorf Hohen Bogen 53
Fläche	: 945 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	: 945 m <sup>2</sup> Wochenend- und Ferienhausfläche „Feriendorf Hohen Bogen“
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

## **Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität**

Für den betroffenen Bereich in Kummersdorf liegt, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Arrach, eine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor.

In dem, seit 13.02.1978 rechtskräftigen Bebauungsplan SO<sub>F</sub> - FERIENHAUSGEBIET „HOHER BOGEN“ der Gemeinde Arrach (früher Gemeinde Haibühl), ist das Ferienhaus Nr. 53 dargestellt. Das gesamte Feriendorf ist als SO<sub>F</sub> - Sondergebiet Ferienhaus im Sinne des § 11 BauNVO<sup>1</sup> dargestellt. Die Nutzung in dem Feriendorf ist definiert:

*Zulässig im Sondergebiet sind nur Gebäude, die dem Fremdenverkehr dienen, wie Ferienhäuser und ein Restaurant / Verwaltungsbau; ausserdem der Zweckbestimmung entsprechende, nicht ruhestörende Freizeit-, Sport- und Spieleinrichtungen wie Tischtennis, Minigolf, Sommerstockbahnen, Boccia, Ball-Spielplätze, Kinderspielplätze, Trimm-Dich-Einrichtungen, Bodenschach, u.ä., Boots- und Liegestege, Sitz- und Grillplätze.*

Der BBPL in der Fassung von 1978 sah keine Grundstücksteilung je Haus-Nr. vor. Die Parzellierung wurde erst mit der Aufteilung der Wohnhäuser in Wohnungen zu einzelnen Sondernutzungseinheiten vorgenommen. Mit der 4., 5. und 6.Änderung des Bebauungsplanes wurde zusätzliche Festlegungen getroffen, wie z.B.

- Zulassung von nur unterirdischen Flüssiggasbehältern für die Beheizung,
- Verbot von Verbrennen fester Heizstoffe,
- Verbot von Heizölverwendung als Heizstoff,
- Zulässigkeit von Nebenanlagen,
- Zulässigkeit von rotbraunen Dacheindeckungen,
- Zulässigkeit von Satellitenschüsseln und terrestrischen Antennen

In Ziff. C) Nr. 1 der Begründung zum Bebauungsplan wurde die ausschliessliche fremdengewerbliche Nutzung der Ferienhäuser festgeschrieben. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Arrach zuletzt am 27.05.2005 der Antrag auf die Gestattung von Dauerwohnungsrechten abgelehnt.

## **Erschliessung / Erschliessungsbeiträge**

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Arrach befinden sich alle Erschliessungsanlagen innerhalb des Feriendorfes im Eigentum der Eigentümergemeinschaft. Für die Strassenerschliessung sind demnach keine Herstellungsbeiträge angefallen. Die Gesamtanschlussbeiträge für die Abwasserbeseitigung beim Abwasserzweckverband Lamer Winkel (Arrach/Lam/Lohberg) sind entrichtet. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung an das interne Rohrnetz im Feriendorf ist ebenfalls beitragsneutral abgegolten. Das Grundstück ist demnach abgabenrechtlich voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf).

Nach Auskunft des Stromlieferanten, dem E-Werk Geiger, sind derzeit keine Anschlusskosten offen. Es sind beim Ferienhaus Nr. 53 drei Zählerleinrichtungen eingebaut.

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

**Bebautes Ferienhausgrundstück in Sondergebietslage, in voll erschlossenem Zustand.**

### **Baugenehmigung:**

Von der Gemeindeverwaltung Arrach wurden Auszüge aus folgendem Baugesuch übermittelt:

- Neubau eines Ferienheimes mit 2 Wohnungen – genehmigt am 25.05.1979

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

**Altlasten / Biotop / Hochwasser:**

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung Arrach sind hierzu keine Erhebungen oder Einflüsse auf das Bewertungsgrundstück bekannt.

### 2.1.3 Grundstücksqualitäten / Grundstücksbeschreibung

#### Vorhandene Grundstücksqualitäten:

Grundstückslage	- fast mittige Lage in Feriendorf mit 101 Ferienwohnhäusern - leicht erhöhte Lage mit Talblick auf Freizeitsee - deutliches Gefälle des Urgeländes nach Südwesten
Grundstücksbebauung / -nutzung	- Ferienwohnhaus, E + I mit 2 Ferienwohnungen im EG und im OG, Massiv-/Holzblockhaus mit Satteldach mit Beton- pfannendeckung, Bj. 1979 - GRZ Bestand: 0,08 - GFZ Bestand: 0,16
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Ferienhauswohnhäuser umliegend - Freizeitsee im Süden in ca. 120 m Abstand
Erschliessung	- Zugang aus Süden von asphaltierter Erschliessungsstraße - Parkflächen südlich und östlich an Erschliessungsstraßen - Abwasseranschluss über internes Kanalnetz in öffentliche Entsorgungseinrichtung - Trinkwasseranschluss an überörtlichen Anschluss über internes Erschliessungsnetz - Stromanschluss an überörtliches Netz mit Erdkabel

#### Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmässigen, fast trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Das Ferienhausgrundstück ist eines der grössten im Feriendorf. Das Urgelände fällt deutlich nach Südwesten ab. Östlich und südlich schliessen die Erschliessungsstrassen an. Im Osten ist eine Parkbucht abgemarkt. Im Süden, der Erschliessungsstrasse gegenüberliegend, ist ebenfalls ein Parkstreifen vorhanden. Das Ferienhaus ist im nördlichen Grundstücksteil errichtet. Der Ost- und der Südrand des Grundstückes sind mit tiefen und hohen Heckenstreifen eingegrünt. An der Südecke stehen 3 hohe Tannen. Alle Grundstücke im Feriendorf sind nicht eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NO – SW – Richtung : ca. 30 m  
 NW – SO – Richtung : ca. 45 m

Grundstücksgrösse : 945 m<sup>2</sup> laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 4 !

## 2.2 Gebäudemerkmale

### 2.2.1 Allgemeines

Das Feriendorf wurde, nach Recherche der Historie in den Jahren 1979 bis 1980 bebaut und fertig gestellt. In der gesamten Anlage bestehen 101 Ferienhäuser mit insgesamt ca. 230 Ferienwohnungen. Die Gesamtanlage wurde für den „Familienurlaub“ ausgelegt. Die Ferienhäuser sind überwiegend im ursprünglichen Zustand, mit dem Ausbaustandard der 80-iger Jahre des vorigen Jahrhunderts vorhanden. Wenige Ferienhäuser sind modernisiert.

Die Ferienwohnhäuser sind teilweise in Teil- und Sondereigentumseinheiten nach WEG<sup>1</sup> aufgeteilt. Das Bewertungsobjekt stellt aber ein Normaleigentum dar.

Im Feriendorf sind folgende Allgemeineinrichtungen vorhanden:

- 10 Grün- und Freiflächenbereiche mit spärlichen Spieleinrichtungen
- Restaurant am See mit Seeterrasse, Bar und Kegelbahnen
- Blockhütte mit Tischtennisplatten
- Badesee, direkt an Hotel (geschlossen) mit Bootssteg

In der näheren Umgebung sind Möglichkeiten zum Tennisspielen, Reiten und zum Angeln vorhanden.

Die gesamte Feriendorfanlage ist stark eingewachsen und augenscheinlich überaltert ausgestattet. Die Infrastruktureinrichtungen sind deutlich vernachlässigt, bzw. nicht mehr vorhanden (Hotel am See).

Ferienwohnhaus „Hohen Bogen“ 53 war ursprünglich für die fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung mit einer grossen Wohnung im OG und zwei Schlafappartements im EG. Die EG-Wohnung wurde augenscheinlich in eine abgeschlossene Wohnung umgestaltet (Fensterschau). Die genaue Raumaufteilung kann, wegen der nicht möglichen Innenbe-sichtigung geschildert werden.

Die OG-Wohnung besitzt einen Treppen-Aussenaufgang an der Nordseite des Wohnhauses. Diese Wohnung besitzt Kragbalkone nach Süden, Westen und Osten. Die EG-Wohnung ist mittig aus Süden, von der vorgelagerten Terrasse aus, zugänglich.

→ geplante Raumaufteilung (1979) siehe Anlagen 4 - 6 !

#### **Brandschutz:**

Es liegt kein Brandschutzkonzept vor. Das vorhandene Gebäude kann, ohne nähere Prüfung, der Gebäudeklasse 1 zugeordnet werden. Soweit von aussen erkennbar, bzw. aus den Planunterlagen ablesbar, ist der vorhandene bauliche Brandschutz für diese Gebäu-deklasse ausreichend.

#### **Wärmeschutz:**

Es liegt kein Energieausweis / -berechnung für das Wohngebäude vor. Im Zeitraum der Herstellung des Wohngebäudes waren die Vorgaben der WSCHVO 1977 massgeblich. Von aussen erkennbar sind die Bauteile der gebäudehülle nach dem damaligen geringen Wärmestandard ausgebildet. Für die künftige Wohnnutzung sind deutliche Verbesserungen notwendig, um einen zeit- und umweltgerechten Wärme- und Energieverbrauch zu gewährleisten.

#### **Gebäudeunterhalt:**

Von aussen erkennbar findet ein geordneter Gebäudeunterhalt statt.

<sup>1</sup> WEG – Wohnungseigentumsgesetz i. d. Fassung vom 15.05.1951, geändert zum 10.10.2024

**Technische Daten Ferienwohnhaus:**

Geschosshöhen	: EG	: lt. Plan 2,70 m
	OG	: lt. Plan 2,75 m
Wohnfläche EG + OG	: 143,70 m <sup>2</sup>	- siehe Anlage 8
Bruttogrundfläche	: 160,62 m <sup>2</sup>	- siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	: 547 m <sup>3</sup>	- siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre	
Restnutzungsdauer	: 35 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter	

**Bauteilbeschreibung Ferienwohnhaus:**

Aussenwände	EG: lt. Plan: Mauerwerk verputzt, d= 30 cm roh OG: Holz-Halbblockoptik Fertigteilelementwände d= 20 cm
Innenwände	EG: lt. Plan: Mauerwerk, verputzt, d= 11,5 – 25 cm OG: lt. Plan: Holzleichtwände d= 5 – 15 cm
Geschossdecken	ü. EG: lt. Plan: Stb.- Element-Massivdecke ü. OG: lt. Plan: Holzbalkendecke
Zugangstreppe OG	9 Stg. mit Waschbetontrittplatten auf 2 Stahlprofilholmen, b= 1,20 m, Zugangspodest als Stb. Kragplatte mit Spaltplattenbelag, Treppenanlage aussenseitig eingehaust
Dachform / -konstruktion	Satteldach mit ca. 22 ° Dachneigung / lt. Plan: Holzpfettendachstuhl
Dachdeckung	Betondachpfannendeckung auf Lattung und Unterdach
Kamin/Kaminkopf	gemauert / Kaminkopf verblecht
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	EG: mineralischem Putz, Oberlage Hobelzug, gestrichen, Sockel mit Spaltplattenbelag h= 30 cm
Türen	Haustüre OG: LM-Stocktürrahmen, Türe mit Holzbekleidung, stark abgewittert Haustüre EG: LM-Türe , eloxiert mit Drahtspiegelglas
Heizung	Flüssiggasheizung, Einzelgasthermen/WW-Durchlauferhitzern ? / Erdflüssigkeitstank im Süden (keine Daten feststellbar)

→ siehe Anlagen 4 – 6 und Bilder 1 - 6 !

**Lose Möblierung / Einrichtung**

Bei den nach WEG aufgeteilten Wohnungen werden die Zeitwerte der losen Möblierung meistens mit Kücheneinrichtungen je Wohnung veräußert und erworben  
Beim Bewertungsobjekt ist der Zeitwert der Einrichtungen für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant.

**2.2.3 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände**

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

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

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

Die festgestellten Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

Bei erkennbaren Ausbaurückständen werden Vorbehaltsbeträge eingerechnet, deren Kostenansätze von durchgeführten Baumassnahmen abgeleitet werden. Genauere Kostenermittlungen können aus der einmaligen Besichtigung und der fehlenden, detaillierten Festlegung nicht durchgeführt werden als besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

#### **Ferienwohnhaus:**

- fachgerechte Betonsanierung der Balkondeckenkragplatten, einschl. der Deckenstirnseiten wegen vorhandener starker Rost- und Wassereindringsschäden  
Vorbehaltsbetrag: 12.000,- €  
→ siehe Bilder 2 + 6
- ständiger erhöhter Aufwand für Instandhaltung des ca. 46 Jahre alten Gesamtgebäudes über die üblichen Schönheitsreparaturen hinaus - bezogen auf die Restnutzungsdauer von 35 Jahren abgezinst jährlicher Betrag von 3.000,- € bei 4% Zins
- Annahme: Ertüchtigen der obersten Decken- oder Dachdämmung zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmstandard zum Erreichen eines zeitgemässen Heizmaterialverbrauches - Vorbehaltsbetrag: 8.000,- €
- Ertüchtigen aller Fenster- und Fenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit und zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch

---

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände am Ferienwohnhaus = 27.000 €

#### **2.2.4 Besondere Bauteile**

Als **B e s o n d e r e B a u t e i l e** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden als besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

#### **Ferienwohnhaus:**

- Kragbalkone an 3 Aussenwandseiten, 2-mal über Eck, Stb.-Kragplatten mit Spaltplattenbelag, Holzgeländer an Stahlprofilpfosten, durchlaufende Blumenkastenschale, Holzteile lasiert, leicht abgewittert  
→ siehe Bilder 2 - 4
- Einhausung unter der Treppenkreagplatte an Nordostseite unter Eingang im OG, Holzbekleidung lasiert  
→ siehe Bilder 1 + 5

---

Besondere Bauteile Ferienwohnhaus = 3.000 €

### 2.3 Aussenanlagen

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

#### Fl.Nr. 776/60 - Gemarkung Haibühl:

- Zugangs-, Gebäudeeinfassungs- und Terrassenbelag im EG mit Waschbetonplattenbelag mit Einfassung, tlw. vermoost und tlw. uneben - ca. 60 m<sup>2</sup> Gesamtfläche  
→ siehe Bilder 1 - 6
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit dichter Hecke entlang Südwest-, Südost- und Nordostgrenze (tlw.) h= ca.2 -3 m, Tiefe ca. 1,50 m, 3 grossen Tannen in Südostecke, Einzelsträucher und Koniferen, Wiesenflächen vermoost, Bewuchs ist leicht verwildert  
→ siehe Bilder 1 - 6
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
  - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
  - Anschluss an überörtliches Trinkwassernetz
  - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert der Aussenanlagen Fl.Nr. 770/60 Gemarkung Haibühl - gesamt = 10.000 €

Dies entspricht ca. 11,8 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.

### 2.4 Nutzungsperspektive

Das Ferienwohnhaus ist als Wohngebäude zur fremdengewerblichen Vermietung angelegt. Diese Nutzung wird auch künftig vorherrschen, da derzeit ein Dauerwohnrecht nicht besteht.

### 3 zu 1.) und 2.) Wertermittlung Fl.Nr. 776/60 Gemarkung Haibühl / Ferienwohnhaus „**HOHEN BOGEN**“ 53

#### Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>1</sup> geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis bzw. den Ergebnissen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

- die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit der Marktanpassung, und
- die besonderen objektspezifischen Merkmale der zu bewertenden Immobilie.

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Das Vergleichswertverfahren soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, mit einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde das Ertragswertverfahren eingeführt. Es gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge<sup>2</sup> sind fachgerecht zu ermitteln.

Für fremdenverkehrsgewerbliche Wohneinheiten ist eine Ableitung des Verkehrswertes hieraus nur bedingt möglich, da sich der Reinertrag nur aus dem rechnerisch ermittelten Vorteil des Eigentümers (Mietträge, Gewinnausschüttung, Eigennutzung) ergibt. Die saisonale Auslastung der einzelnen Einheit, bzw. auch der Gesamtanlage und damit das wirtschaftliche Konzept beeinflussen die Höhe der jährlichen Erträge aus der Nutzung.

Bei der Anwendung dieses Verfahrens ist der Jahresrohertrag auf Grundlage der objektüblichen Vermietungspreise und der Jahresauslastung zu ermitteln. Dieser Rohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten reduziert, die sich bei fremdengewerblich genutzten Objekten aus dem Vermieteraufwand und der Bewirtschaftungsumlage (Hausgeld) zusammensetzen. Bei vereinbarter Eigennutzung des Objektes durch den Eigentümer reduziert der Ertragsausfall aus diesen Belegungszeiten ebenfalls den Rohertrag. Der so reduzierte Rohertrag ergibt damit den Jahresreinertrag des Objektes. Der Reinertrag, bzw. der Barwert der Mieteinnahmen wird im Allgemeinen Ertragswertverfahren durch Abzug der Bodenwertverzinsung bzw. durch den abgezinste Bodenwert, eingerechnet bzw. addiert. Der Barwert wird über den Barwertfaktor auf die Restlebensdauer des Objektes verzinst. Der ermittelte vorläufige Ertragswert ist dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach Berücksichtigung aller objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Ertragswert des Objektes.

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

<sup>2</sup> für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m<sup>2</sup>-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

**Verfahrenswahl:**

Direkte Vergleichswerte zum Boden- und dem Gebäudewerte konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner festsetzten Nutzung als Ferienwohnhaus sind in erster Linie die Ertragsdaten (Ertragswert) massgebend. Da bei Ferienwohnhäusern überwiegend eine teilweise Eigennutzung vorgesehen ist, ist der Eigennutzungsaspekt (Sachwert) ebenfalls gegeben. Bei der gut 45 Jahre alten Feriendorfsiedlung sind mittlerweile zahlreiche Ferienhäuser und vor allem Sondernutzungseinheiten (Wohneigentum) veräußert und erworben worden. Aus diesen Kauffällen kann der Vergleichswert abgeleitet werden.

Alle 3 Rechenverfahren, Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren werden untersucht und bei der Verkehrswertableitung marktorientiert gewichtet.

### 3.2 Bodenwert

#### Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

#### Bodenrichtwerte:

Die Richtwertliste des Landkreises Cham weist in der Gemeinde Arrach für das Feriendorf „HOHEN BOGEN“ für den zutreffenden Zeitraum keinen Bodenrichtwert aus. Ein Grundwert kann jedoch aus den Bodenrichtwerten der umliegenden Orte abgeleitet werden.

#### Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Gemeinde:

**Hohenwart**

Bodenrichtwert-Nr.	Gemeinde Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
1350003	Hohenwarth Ansdorf	<b>Ansdorf</b>	<b>50,00</b>	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	<b>ebf</b> erschliessungsbeitragsfrei
1350014	Hohenwarth Ansdorf	<b>Ansdorf</b>	<b>35,00</b>	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	<b>ebf</b> erschliessungsbeitragsfrei
1350015	Hohenwarth Ansdorf	<b>Simpering</b>	<b>50,00</b>	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	<b>ebf</b> erschliessungsbeitragsfrei
1350016	Hohenwarth Ansdorf	<b>Erllet</b>	<b>50,00</b>	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	<b>ebf</b> erschliessungsbeitragsfrei

Es wurden dazu die benachbarten Richtwertgebiete Ansdorf, Simpering und Hohenwarth-Erllet untersucht. Als Grundwert kann daraus ein Richtwert von 50,- €/m<sup>2</sup> für das kompakte Ferienhausgebiet abgeleitet werden.

Der Bodenrichtwert stellt für das jeweilige Richtwertgebiet nur einen durchschnittlichen Lagewert dar. Der Bodenrichtwert muss in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag, auf die Lage des Bewertungsgrundstückes in Bezug zum Richtwertgebiet, auf die Grundstücksgrösse, auf die vorhandene bauliche Nutzung und auf die vorhandenen Grundstücksbelastungen untersucht und angepasst werden.

#### Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• vergleichbarer Bodenrichtwert (BRW) mit Erschliessung	=	50,00 €/m <sup>2</sup>
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 10.09.2025	3% =	1,50 €/m <sup>2</sup>
• Lageanpassung - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksgrösse - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksnutzung - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung (siehe Ziff.3.6)	0% =	0,00 €/m <sup>2</sup>

angepasster vergleichbarer Bodenrichtwert mit Erschliessung = 51,50 €/m<sup>2</sup>

#### Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Der gefundene angepasste Bodenrichtwert für den Vergleich des unbebauten Grundstückes zum unbebauten Grundstück im Feriendorf muss jedoch den „internen“ Lagequalitäten im Feriendorf angepasst werden.

**Objektbezogene Anpassungen:**

**Bodenpreis bebaute Grundstücksfläche - SO - Ferienhausgebiet:**

• aus BRW abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	51,50 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen Lage in grossem Ferienhausgebiet	15% = -	7,73 €/m <sup>2</sup>
• Zuschlag für Lage an Gewässer - Freizeitsee	10% =	5,15 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	2% = -	1,03 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Bodenpreis Grundstücksfläche	=	47,90 €/m <sup>2</sup>
	gerundet =	<u><b>47,90 €/m<sup>2</sup></b></u>

Aus dem ermittelten Bodenpreis ergibt sich folgender Gesamtbodenwert:

<b>Fl.Nr. 776/60 - Gemarkung Haibühl:</b>	945 m <sup>2</sup> x 47,90 €/m <sup>2</sup> =	45.266 €
	gerundet =	<u><b>45.300 €</b></u>

### 3.3 Vergleichswert

Aus der Kaufpreissammlung des Landkreises Cham sind Kaufpreise für Ferienwohnungen aus dem Feriendorf „HOHEN BOGEN“ seit vielen Jahren bekannt und statistisch ausgewertet. In dem ca. 45 Jahre alten Feriendorf gab es in den letzten 15 Jahren viele Verkäufe aufgrund des Generationswechsels bei den Eigentümern statt. Das Fehlen eines Verwalters und einer Vermietungsgesellschaft für das ganze Feriendorf hat zusätzlich die Verkaufsbereitschaft der Ersteigentümer der Ferienwohnungen und -apartements geführt.

Wegen des Alters der Ferienhäuser und damit verbunden mit der energetisch nicht mehr zeitgemässen Bauweise sanken die Verkaufspreise für die relativ grossflächigen Ferienwohneinheiten deutlich.

Aus einer grossen Vorauswahl von Kaufpreisen aus 2022 bis dto. wurden 7 Kaufpreise aus 2023 – 2024 angefordert und ausgewertet. Die vergleichbaren Kauffälle beziehen sich ausnahmslos auf aufgeteilte Ferienwohnungen als Sondereigentumseinheiten. Sie wurden bezogen auf das gesamte Ferienwohnhaus angeglichen und ohne Zeitwert der Einrichtungen und Möblierungen ausgewertet.

Aus 5 vergleichbaren Kaufpreisen kann einen Vergleichswert für das Ferienwohnhaus von 145.500,- € abgeleitet werden. Die Vergleichsgrundstücke wurden nach den Kriterien von etwa gleichgrossen Grundstücken und in vergleichbarer Höhenalge ausgesucht.

#### **Berechnung Vergleichswert - Ferienwohnhaus:**

arithmetisches Mittel aus 5 Verkaufsfällen von 1/2-Anteilen aus den Jahren 2023 - 2024 als ganzes Ferienwohnhaus ohne Zeitwerte der Möblierungen/Einrichtung	=	<b>145.500 €</b>
--	---	------------------

#### **Marktanpassung des Vergleichswertes:**

Der Vergleichswert muss üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Es liegen deshalb auch keine Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Es sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Neben Baumängeln, Schäden und Ausbaurückständen können auch abweichende Gebäudemerkmale den Vergleichswert beeinflussen.

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

Vorläufiger Vergleichswert - gerundet	=	145.500 €
abzgl. Baumängel, Schäden u. Ausbaurückst.	siehe Ziff. 2.2.3 = -	27.000 €
zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.4 =	3.000 €
	Zwischensumme = -	24.000 €

aus Vergleichswert abgeleiteter marktangepasster Verkehrswert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	=	121.500 €
	gerundet =	<b>122.000 €</b>

Es wird unterstellt, dass bei den Vergleichskaufpreisen die objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden.

### 3.4 Sachwert

#### Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwert des vorhandenen Ferienwohnhauses wird nach den vorgefundenen, bzw. zu den aus den vorliegenden Planunterlagen geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV mit seinen Anlagen zu

- Gebäudetyp
- Bauwerks – Bauteilen mit Feststellung der Standardstufe und den Wägungsanteilen
- Kostenkennwerten zu dem Gebäudetyp

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 1.32** – EFH/ZFH freistehend, E+I, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut. Die vorhandene Hanggeschossausbildung des Erdgeschosses muss mit einem Abschlag eingerechnet werden.

#### Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2010 werden die Grundflächen in Anlehnung an die DIN 277-1; 2005-02 unterschieden nach

- a.) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b.) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

#### Baupreisindex – BPI:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI Mai 2025: **188,6 Wohngebäude** (2010 = 100)

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

Die Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter. Aus den Bewertungsrichtlinien sind bekannt:

Gesamtnutzungsdauer eines Wohngebäudes

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

Die Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauern erfolgt aber überwiegend nach den Feststellungen vor Ort.

Somit kann für das 47 Jahre alte Ferienwohnhaus festgestellt werden:

- Ferienwohnhaus: **GND = 80 Jahre / RND = 35 Jahre**

**Alterswertminderung - AWM:**

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

**Sachwert Wohnhaus:**

Beim Ferienwohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !

Der Faktor für Mehrfamilienwohnhäuser trifft bei dem Ferienwohnhaus nicht zu.

Berechnung nicht dargestellt !

**Zusammenstellung der Sachwerte:****Fl.Nr. 776/60 - Gemarkung Haibühl:**

Ferienwohnhaus	=	84.800 €
<hr/>		
vorläufiger Wert der baulichen Anlagen	=	84.800 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.3 =	10.000 €
<hr/>		
Zwischensumme	=	94.800 €
<hr/>		
Bodenwert Fl.Nr.770/60 Gemarkung Haibühl	siehe Ziff. 3.2 =	45.300 €
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert	=	<u>140.100 €</u>

**Marktanpassung des Sachwertes:**

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind.

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

Dem in Bezug auf den vorläufigen Sachwert ermittelbaren Sachwertfaktor liegt eine ausgewertete Anzahl von 54 Verkäufen aus 2022 bis 2023 zugrunde. Dieser ermittelt sich nach der Formel zur Trendlinie  $y = -0,189 \ln(x) + 3,4278$  /  $R^2 = 0,1249$

Mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach im Vergleich aus 2022 - 2023 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von 1,19.

Da dieser statistisch untermauerte Faktor aus weiter zurückliegenden Verkäufen dieser Immobilienart stammt, müssen zudem noch aktuellere Faktoren betrachtet werden. Aus der Fachliteratur<sup>1</sup> und aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der ländlichen Region ergibt sich derzeit ein aktueller Faktor von durchschnittlich 1,10. Dieser Faktor kann auch für Ferienwohnhäuser angenommen werden, wenn eine gesteigerter Eigennutzung vorliegt.

Der Berechnung wird ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **1,14** zugrunde gelegt.

**Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:**

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	140.100 €
<ul style="list-style-type: none"><li>• aus Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses abgeleiteter mittlerer Sachwertfaktor Landkreis Cham - aus 54 Kauffällen aus 2022 - 2023</li></ul>		
	=	1,19
<ul style="list-style-type: none"><li>• Anpassung an die zum Wertermittlungsstichtag zutreffende Marktakzeptanz in Bezug auf den o.a. Sachwertfaktor nach Maklerauskünften, eigener Marktkenntnis, etc. für Ferienwohnhäuser - frei geschätzter Sachwertfaktor</li></ul>		
Sachwertfaktor	=	1,10
<hr/>		
daraus sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	<b>1,14</b>
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	160.283 €
	gerundet =	<u>160.000 €</u>

<sup>1</sup> vgl. Lit.: Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.01 bis 3.03

Beim Bewertungsobjekt sind daher folgende boG feststellbar:

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:**

Alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Dazu zählen üblicherweise Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände, aber auch die Zeitwerte von besonderen Bauteilen. Eine wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Erhaltungszustände, zu erwartende erheblich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichende Erträge, etc. können ebenfalls besondere objektspezifische Merkmale darstellen.

Die Marktkaufpreiszü- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet.

**Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet	=	160.000 €
• abzgl. Baumängel, Schäden u. Ausbaurückst.	siehe Ziff. 2.2.3 = -	27.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.4 =	3.000 €
	Zwischensumme =	136.000 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- gut gängige Gesamtimmobilie - in Sachwertfaktor berücksichtigt (+/-)		
- Abschlag wegen Nutzungseinschränkung wegen geschossweiser getrennter Nutzung (-)		
- Abschlag wegen Nutzungseinschränkung aus vorgeschriebener fremdenverkehrsgewerblicher Nutzung (-)		
- energetische Defizite aus überalterter Gebäudehülle / Haustechnik (-)		
daraus abgeleiteter Abschlag:	136.000 € x 20%	= - 27.200 €
		= 108.800 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	<b>109.000 €</b>

### 3.5 Ertragswert

#### Mietpreis:

Nachdem die zu bewertenden Ferienwohnungen im EG und im OG des Hauses 53 von keiner Vermietungsgesellschaft betreut wird, wird unterstellt, dass die Eigentümer diese selbst vermieten, selbst nutzen oder leer stehen haben lassen.

Insofern sind Aussagen über die frühere und derzeitige Auslastung und über die Erlöse aus der Vermietung dieser Ferienwohnungen nicht möglich. Von den Eigentümern wurden hierzu ebenfalls keine Angaben gemacht.

Es muss deshalb eine **fiktive** Vergleichsrechnung aus den bekannten Daten aus dem gesamten Feriendorf angestellt werden.

Aus aktuellen Preisofferten im Internet kann ein durchschnittlicher Mietpreis / Tag für die beiden vorhandenen Ferienwohnungen mit einer max. Belegung mit 4 Personen von 50,- € errechnet werden.

#### Jahresbelegung:

Das Feriendorf hat durch sehr niedrige Wohnungspreise und mit Sonderkonditionen durchschnittliche Jahresauslastungen von 40% bis 60% erreichen können. Frei vermietete Ferienwohnungen erreichen, nach Angabe örtlicher Touristikkenner, geringere Auslastungszahlen. Aus wirtschaftlicher Sicht ist davon auszugehen, dass diese Belegungsquote aufgrund des hohen Alters der Anlage angestrebt wird. Eine Jahresauslastung von 50 % wird deshalb rechnerisch angenommen.

#### Vermietungs- und Nebenkostenanteil / Hausgeld:

Als Vermietungs- und Nebenkostenanteil ist ein prozentualer Anteil von 30% des Mietertrages bekannt. Absolute Zahlen dazu waren nicht erreichbar.

#### Liegenschaftszinssatz:

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham werden keine Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) veröffentlicht. Die Feststellung dieses Zinssatzes für die Nutzung als Ferienwohnung ist deshalb anhand der Fachliteratur zu untersuchen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

- Sprengnetter - Arbeitsmaterialien Band II, Ziff. 3.04  
Hotels - Restnutzungsdauer 30 Jahre 6,20 %
- Kleiber/Simon/Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 5.Aufl. S. 1419  
Hotels und Gaststätten 6,5 %- 7,5 %

Aufgrund des grossen wirtschaftlichen Risikos wird von einem zutreffenden Liegenschaftszinssatz von 7,0 % ausgegangen.

#### Restnutzungsdauer:

Bei der fremdenverkehrsgewerblichen Vermietung wird von einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren des 1979 errichteten Ferienhauses ausgegangen.

Berechnung nicht dargestellt !

<b>vorläufiger Ertragswert der Ferienwohhaus Haus 53</b>	=	98.285 €
	gerundet =	<u><b>98.300 €</b></u>

#### **Marktanpassung des Ertragswertes:**

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

Die Eigenart des Bewertungsobjektes erfordert jedoch, analog zur Sachwertberechnung, die Untersuchung der in Ziff. 3.4 festgestellten Merkmale, die vom Immobilienmarkt als preisbeeinflussend eingeschätzt werden können.

Die unten aufgeführten Marktanpassungsmerkmale haben überwiegend einen Einfluss (-) auf den ermittelten Ertragswert, da diese die Mietpreise entsprechend stark beeinflussen sind. Das erkennbar zunehmende Interesse an günstigen Ferienimmobilien in den letzten Jahren lässt eine positive Einschätzung zum Kaufpreis zu. Negativ wirken sich das Verwaltungs- und Vermietungsdefizit und die daraus resultierende negative Infrastruktursituation aus. Einen deutlichen negativen Einfluss auf das Vermietungsergebnis hat auch der Konkurrenzdruck aus dem nahen Tschechien mit neuen Ferienhäusern. Diese Merkmale werden mit einem Abschlag von 10% berücksichtigt.

**Berechnung Marktanpassung:**

• vorläufiger Ertragswert ohne Marktanpassung	=	98.300	€
• Nutzungsdefizit wegen fehlender Vermietungsgesellschaft und bereits langfristig uneiniger Verwaltungen des Feriendorfes			(-)
• Nutzungsdefizit aus langfristig vernachlässigten, überalterten und rückgebauten Infrastruktureinrichtungen			(-)
• energetische Defizite aus überalterter Gebäudehülle / Haustechnik			(+/-)
• erkennbarer Preisverfall bei der Vermietung des 46 Jahre alten Ferienwohnhauses mit mittlerweile neu erstellten Konkurrenzeinrichtungen im nahen Ausland (CZ)			(-)
<hr/>			
daraus abgeleiteter Abschlag zur Marktanpassung			
	98.300	x	10% = -
			9.830 €
<hr/>			
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	=	88.470	€
	gerundet	=	<b>88.500 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Zusätzlich zu der vorweg genommenen Marktanpassung sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Neben Baumängeln, Schäden und Ausbaurückständen können auch abweichende Gebäudemerkmale den Ertragswert beeinflussen.

**Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert - gerundet	=	88.500	€
<hr/>			
• abzgl. Baumängel, Schäden u. Ausbaurückst.	siehe Ziff. 2.2.3	= -	27.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.4	=	3.000 €
	Zwischensumme	= -	24.000 €
<hr/>			
aus Ertragswert abgeleiteter marktangepasster Verkehrswert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	=	64.500	€
	gerundet	=	<b>65.000 €</b>

### 3.6 Definition / Ableitung Verkehrswert

#### Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes, und damit auch für den Wert eines, nach WEG geteilten Grundstückes, übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermassen definiert:

*"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".*

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose.

Demnach ist der Wert eines Grundstückes, oder der Teil eines Grundstückes, auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln.

Die beiden durchgeführten Rechenverfahren zeigen eine geringe Differenz (5%) zwischen ihren Ergebnissen auf:

#### Ableitung:

Der aus den zeitnahen Kaufpreisen der zurückliegenden Jahre abgeleitete, und auf die Ferienwohnung abgestimmte Vergleichswert repräsentiert das Kaufpreisniveau dieses aktuellen Zeitabschnittes.

Der Sachwert stellt dagegen den Substanzwert eines Ferienwohnhauses dar, das fiktiv vorwiegend eigengenutzt wird.

Der Ertragswert wiederum spiegelt auf der Grundlage des wirtschaftlich erzielbaren Gesamtertrages die Verwertbarkeit als fremdengewerblich genutzte Immobilie wider.

Aus dem Immobiliengeschehen ist bekannt, dass alle 3 o.a. Einflussgrößen die Kaufpreisvorstellung eines fiktiven Käufers beeinflussen werden. Die anteiligen Größen aus den 3 Rechenverfahren, die den voraussichtlichen Kaufpreis darstellen, sind ebenfalls aus dem örtlichen Immobiliengeschehen abgeleitet.

Gewichtung der Rechenergebnisse:

• Vergleichswert	=	122.000 €	x	80%	=	97.600 €
• Sachwert	=	109.000 €	x	10%	=	10.900 €
• Ertragswert	=	65.000 €	x	10%	=	6.500 €

aus Wägungsanteilen abgeleiteter Verkehrswert = 115.000 €

### 3.7 Bewegliche Gegenstände

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

Vor Ort wurden, ausschliesslich von aussen betrachtet, keine derartigen Bestandteile festgestellt.

Der Zeitwert der losen Möblierung und der Einrichtungsgegenstände in den Ferienwohnungen konnte wegen des nicht möglichen Zutrittes nicht festgestellt werden.

#### 4.0 Aufteilung des Verkehrswertes zu 1.) und 2.)

Auftragsgemässe sind die grundbuchlich festgelegten Anteile am Gesamtgrundstück einzeln darzustellen.

#### 4.1 Äussere Augenschein

Das Ferienwohnhaus Hohen Bogen 53 konnte nur von aussen betrachtet und begutachtet werden. Dieser Umstand birgt ein Bewertungsrisiko.  
Die prozentuale Berücksichtigung dieses Umstandes ist von der örtlichen Situation beim Ortstermin und den bestehenden Merkmalen des Bewertungsgegenstandes abhängig. In der Bewertungspraxis sind Abschläge in einer Spanne von 0% - 25% bekannt.  
Beim Bewertungsobjekt besteht ein geringes Bewertungsrisiko, da das Grundstück und das Ferienwohnhaus von aussen gut einsehbar waren.

• Verkehrswert des gesamten Ferienhausgrundstückes	=	115.000 €
• abzüglich Abschlag wegen teilweiser Bewertung nach äusserem Augenschein		
115.000 €      x      3%	=	-      3.450 €
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -	=	111.550 €
	gerundet =	<b>112.000 €</b>

#### 4.2 Aufteilung des Verkehrswertes

Hiermit ermittle ich den nachfolgend beschriebenen Gesamtverkehrswert und die grundbuchlich festgelegten Anteile daran, für den 10.09.2025, wiefolgt mit:

Verkehrswert des Ferienhausgrundstückes nach äusserem Augenschein:		
<b>Fl.Nr. 776/60 - Gemarkung Haibühl:</b>		
Kammersdorf, Feriendorf „Hohen Bogen“ 53	=	<b>112.000 €</b>
i.W. : einhundertzwölf Tausend EURO		
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstücksmerkmale zusammen aus:		
Bodenwert	=	45.300 €
Gebäudewert	=	66.700 €
gesamt	=	112.000 €

<b>Aufteilung des Verkehrswertes :</b>		
--	--	--

<b>1/2 - Anteil ( Abt. I Nr. 4a)</b>			
<b>1</b>	Kammersdorf, Feriendorf „Hohen Bogen“ 53	=	<b>56.000 €</b>
i.W. : sechshundfünfzig Tausend EURO			
<b>1/2 - Anteil ( Abt. I Nr. 5)</b>			
<b>2</b>	Kammersdorf, Feriendorf „Hohen Bogen“ 53	=	<b>56.000 €</b>
i.W. : sechshundfünfzig Tausend EURO			

<b>Zeitwert der beweglichen Gegenstände</b>	=	<b>0 €</b>
---	---	------------

....., den 06.10.2025

### **Hinweise:**

#### Lasten, Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

Die in den Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten (hier: Anordnung Zwangsversteigerung, Grundschuld, Zwangssicherungshypothek) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Die erforderlichen Unterlagen wurden nicht angefordert (Grundakten). Mögliche, wertrelevante Einflüsse auf den Verkehrswert sind im o.a. Wert deshalb nicht berücksichtigt.

#### Rundungen:

Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV - unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

#### Umsatzsteuer:

In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit deren Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

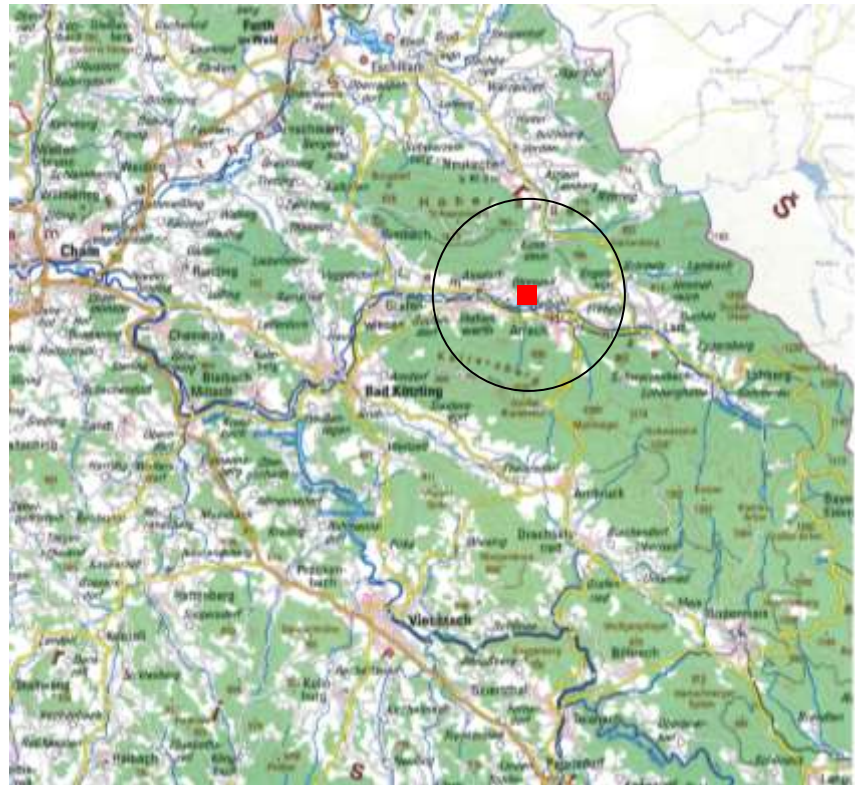
#### Untersuchungen:

Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Ebenso wurden keine Umweltbelange geprüft und die Bauteile nach Schädlingen nicht untersucht. Auswirkungen aus vorgenannten Aspekten sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

#### Urheberrecht:

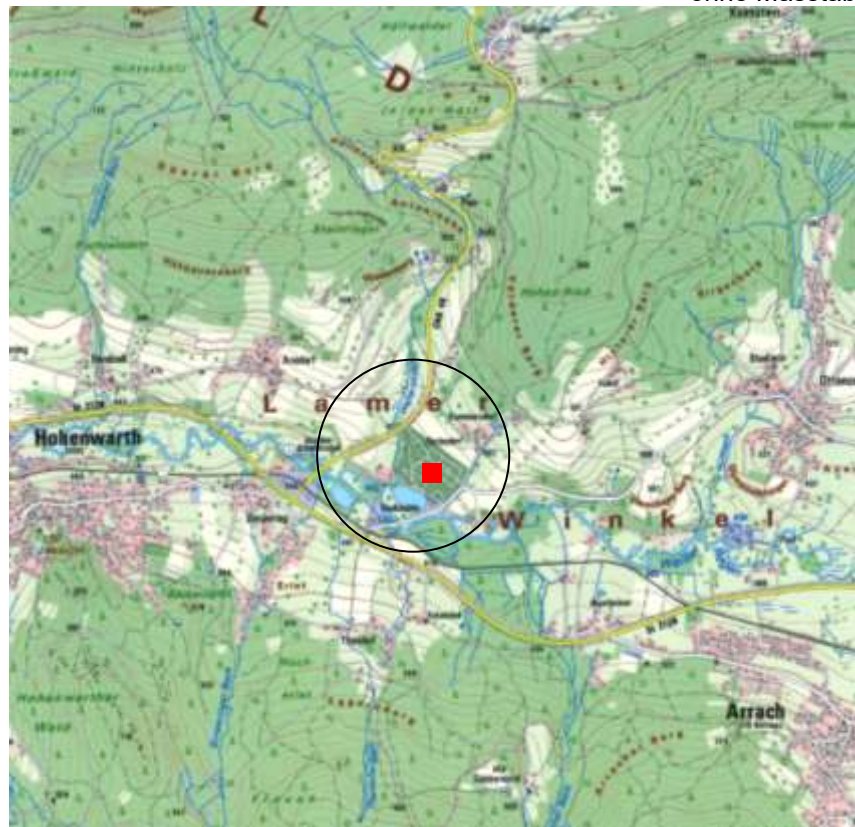
Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck –Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren– und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

**Anlage 1**  
**Auszug Strassenkarte**  
ohne Masstab



© bayernviewer

**Umgebungsplan Haibühl**  
ohne Masstab



© bayernviewer

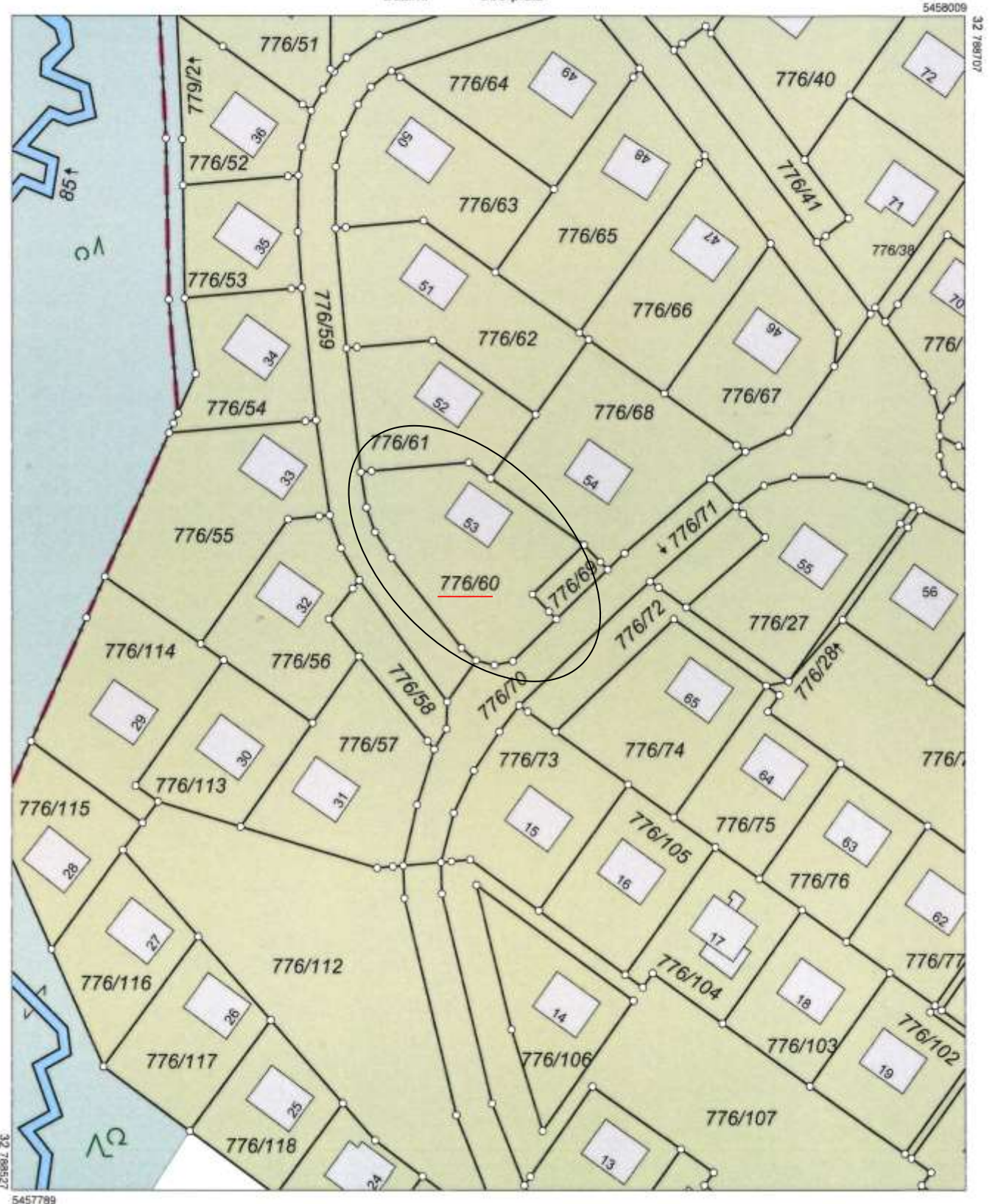
Anlage 2

Lageplan M ~ 1:1000

Erstellt am 16.06.2025

Flurstück: 776/60  
Gemarkung: Haibühl

Gemeinde: Arrach  
Landkreis: Cham  
Bezirk: Oberpfalz



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

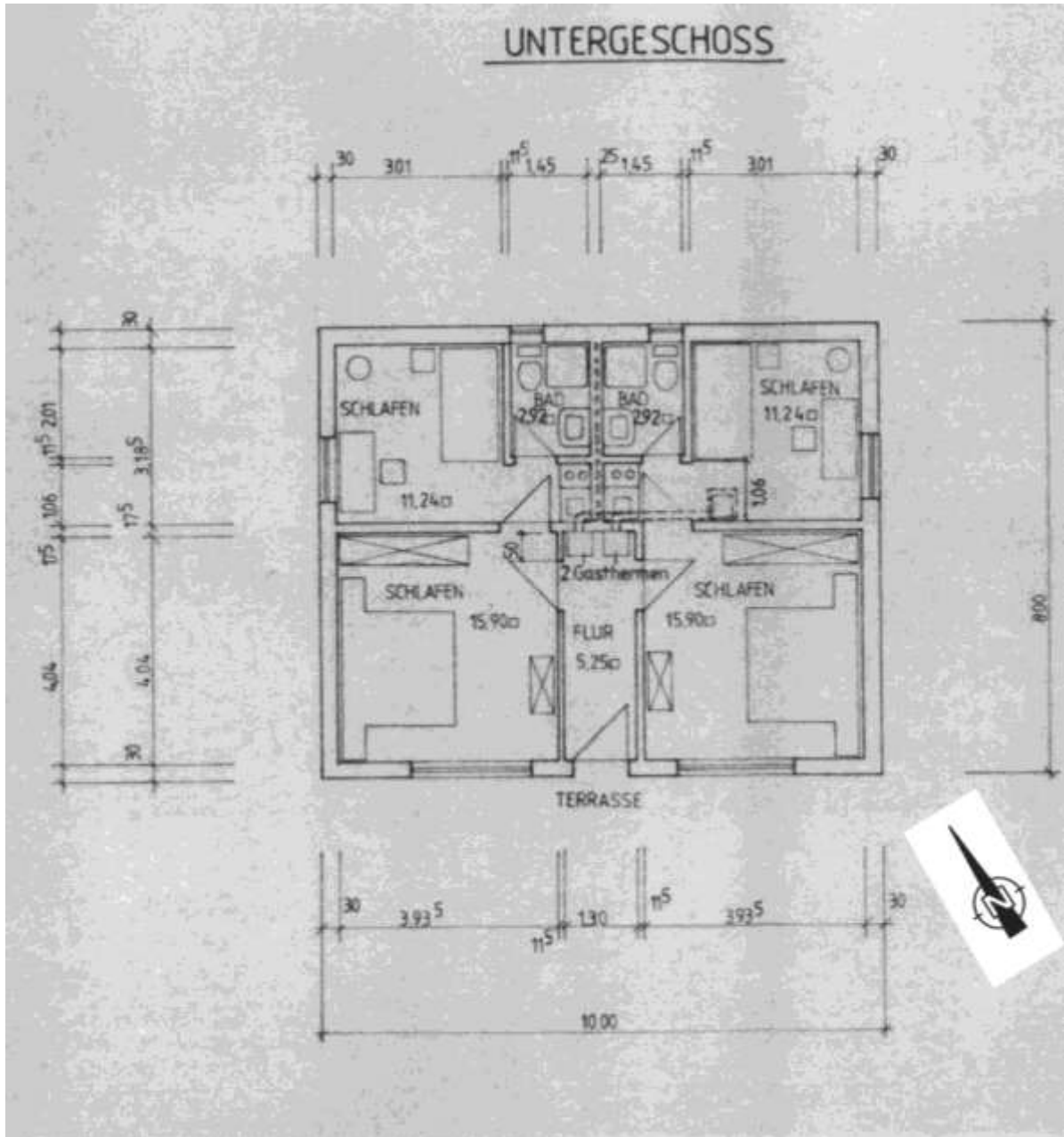
Anlage 3

Luftbild Feriendorf HOHEN BOGEN Kummersdorf  
o. M.



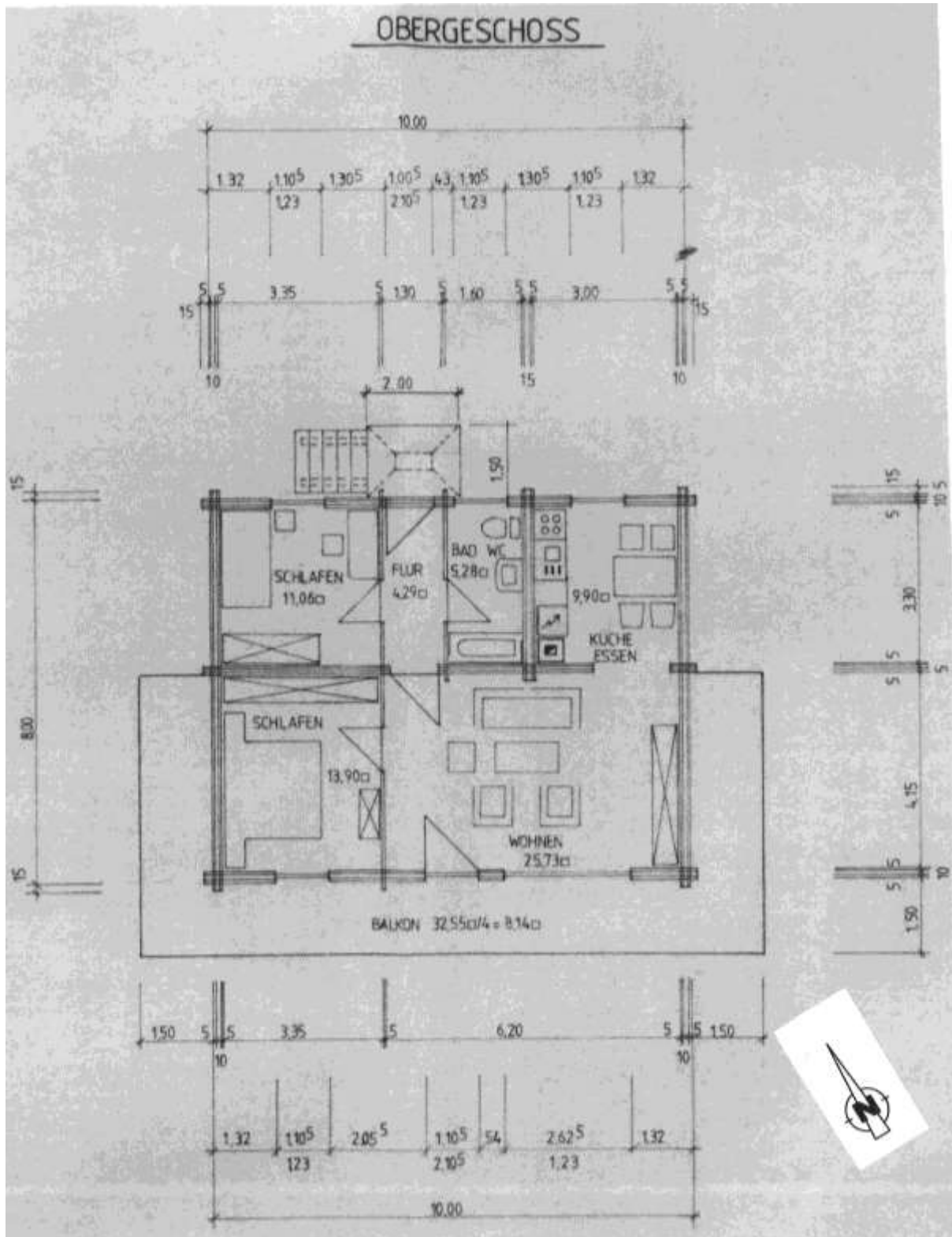
Anlage 4

Grundriss EG (Untergeschoss)  
Auszug aus Eingabeplan  
ohne Masstab



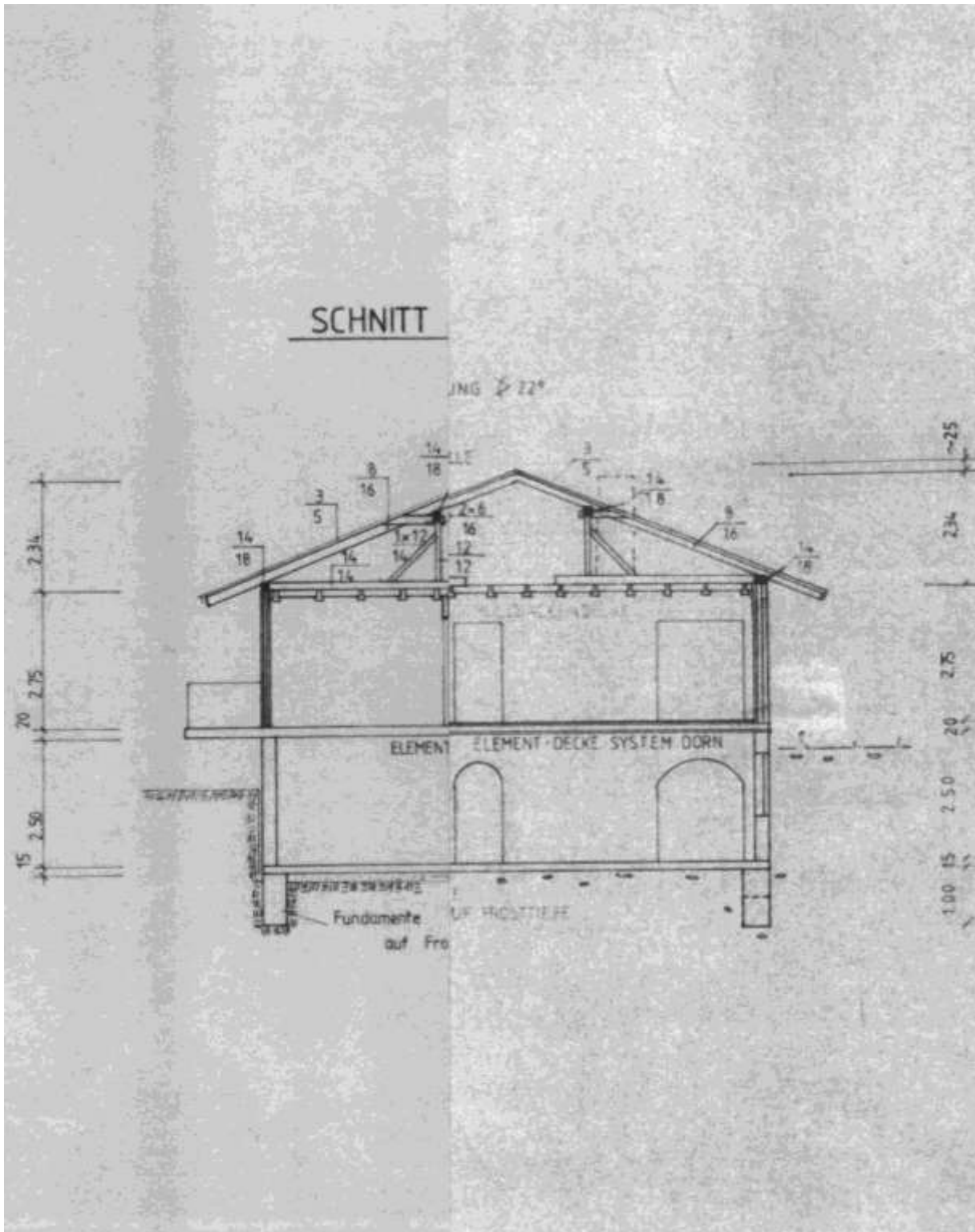
Anlage 5

Grundriss OG (Obergeschoss)  
Auszug aus Eingabeplan  
ohne Masstab



Anlage 6

Schnitt (Querschnitt Ferienwohnhaus)  
Auszug aus Eingabeplan  
ohne Masstab



**Anlage 7**

**Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte - BRI**  
 gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

**Brutto - Grundflächen - BGF:**

<b>Ferienwohnhaus:</b>	(m x m)		
EG	10,04 x 8,03	=	80,62 m <sup>2</sup>
OG	10,00 x 8,00	=	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF Ferienwohnhaus - insgesamt</b>			<b>= 160,62 m<sup>2</sup></b>

**Bruttorauminhalte - BRI:**

<b>Ferienwohnhaus:</b>	(m <sup>2</sup> x m)		
EG	80,62 x 2,70	=	218 m <sup>3</sup>
EG	80,00 x 2,75	=	220 m <sup>3</sup>
Dachraum	80,00 x ( 0,40 + ( 1,94 / 2 ))	=	110 m <sup>3</sup>
<b>Summe BRI Ferienwohnhaus - insgesamt</b>			<b>= <u>547 m<sup>3</sup></u></b>

- Alle Masze nach den Eingabeplan aus 1979 im Abgleich mit der digitalen Flurkarte und dem örtlichen Nachmass vom 10.09.2025 !
- Masze siehe auch Übersichten in den Anlagen 4 - 6 !

**Anlage 8**

**Berechnung der Wohnflächen**

**Berechnung nach Wohnflächenverordnung - WoFIV (Ausgabe 11/03)**

Raum	Berechnung	Teilfläche	Raumfläche	Gesamtfläche
<b>Ferienwohnung im OG - Haus Nr. 53:</b>				
<b>OG:</b>				
Wohnen	Alle Flächenangaben sind dem Eingabeplan von 1979 entnommen !			25,73 m <sup>2</sup>
Schlafen				13,90 m <sup>2</sup>
Schlafen				11,06 m <sup>2</sup>
Flur				4,29 m <sup>2</sup>
Bad/WC				5,28 m <sup>2</sup>
Küche/Essen				9,90 m <sup>2</sup>
Balkon			32,55 m <sup>2</sup> = anteili 1/4	
<b>Summe Wohnfläche Ferienwohnung im OG</b>				<b>78,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Ferienwohnung im EG - Haus Nr. 53:</b>				
<b>EG:</b>				
Schlafen	Alle Flächenangaben sind dem Eingabeplan von 1979 entnommen !			15,90 m <sup>2</sup>
Schlafen				11,24 m <sup>2</sup>
Bad/WC				2,92 m <sup>2</sup>
Bad/WC				2,92 m <sup>2</sup>
Schlafen				11,24 m <sup>2</sup>
Schlafen				15,90 m <sup>2</sup>
Flur				5,25 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Ferienwohnung im EG</b>				<b>65,37 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche im Haus 53 - insgesamterienwohnung im EG</b>				<b>143,67 m<sup>2</sup></b>
				gerundet = <b><u>143,70 m<sup>2</sup></u></b>

- Alle Massangaben nach dem Eingabeplan von 1979 !
- Raumzuordnungen siehe Übersichten in den Anlagen 4 - 6 !

**Bilddokumentation vom 10.09.2025 Bilder 1 – 6**

Bildtafel

**Bild 1:**  
Ansicht Feriendorf  
„Hohen Bogen“ 53  
von Nordwesten



**Bild 2:**  
Ansicht Feriendorf  
„Hohen Bogen“ 53  
von Westen



**Bild 3:**  
Ansicht Feriendorf  
„Hohen Bogen“ 53  
von Südwesten



Bildtafel

**Bild 4:**  
Ansicht Feriendorf  
„Hohen Bogen“ 53  
von Südosten



**Bild 5:**  
Ansicht Nordostseite  
Feriendorf  
„Hohen Bogen“ 53  
von Osten



Bildtafel



**Bild 6:**  
Ansicht Balkonplatten-  
untersicht Westecke  
Feriendorf  
„Hohen Bogen“ 53  
von Nordwesten