

Praxis der **Grundstücksbewertung**

Martin Homes

Gutachten-Beispiel: Hotelbewertung

Auszug aus Praxis der Grundstücksbewertung
(Sonderausgabe Dezember 2018)



©AdobeStock – fran12

Gutachterausschuss für Grundstückswerte XXX

Straße Hs.Nr., PLZ Ort

Tel.: XXX, Fax: XXX

E-Mail: XXX

Aktenzeichen: XXX

Beispielgutachten

Verkehrswertgutachten

Foto

Hotel „XXX“

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt (Hotel):

Kommune:	XXX
Gemarkung:	XXX
Lagebezeichnung:	XXX
Flur:	XXX
Flurstück:	XXX
Größe:	3.878 m ²
Grundbuch:	XXX, Blatt XXX
Eigentümer:	XXX

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 30.04.2018 in der Besetzung

Vorsitzender:	XXX
Gutachter:	XXX
Gutachter:	XXX

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.04.2018 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes (Hotelgrundstück ohne Betriebseinrichtungen) mit

2.700.000 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Wertermittlungsstichtag	5
1.3 Qualitätsstichtag	5
1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.5 Unterlagen	6
1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Verkehrsanbindung	7
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3 Umwelteinflüsse	7
2.1.4 Wohnlage	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1 Nutzung	8
2.2.2 Erschließungszustand	8
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	8
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.3 Rechte und Belastungen	9
2.4 Künftige Entwicklungen	10
2.4.1 Demographische Entwicklung	10
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	10
2.5 Entwicklungszustand	10
2.6 Bauliche Anlagen	11
2.7 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	16

3. Ermittlung des Verkehrswertes	17
3.1 Grundlagen	17
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	17
3.1.2 Kaufpreissammlung	17
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
3.1.4 Literatur	18
3.2 Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	18
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3 Bodenwert	19
3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren	22
3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	22
3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
3.4.3 Ertragswert	28
3.5 Sachwertverfahren	29
3.5.1 Sachwert der baulichen Anlagen	29
3.5.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	31
3.5.3 Vorläufiger Sachwert	32
3.5.4 Marktangepasster Sachwert	32
3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.5.6 Sachwert	33
3.6 Wert der Betriebseinrichtungen	34
3.7 Verkehrswert	35
Anlagen zum Gutachten	36
Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen	
Anlage 2: Berechnung der Nutzflächen	

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht XXX
Auftragseingang:	23.02.2018
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch:	XXX, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	18.04.2018
weitere Teilnehmer:	XXX
Ortsbesichtigung durch den	
Gutachterausschuss am:	30.04.2018
weitere Teilnehmer:	XXX

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 30.04.2018 (Tag der Sitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.3 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (30.04.2018).

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht über-

prüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet. Hierfür gibt es ein eigenständiges Gutachten.

1.5 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Belegungsdaten vom Betreiber und vom Statistischen Landesamt
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt zentrumsnah in der Ortschaft XXX der Gemeinde XXX an der „XXX-straße“ in Ecklage zur „XXX-straße“, einer örtlichen Verbindungsstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde (Rathaus) beträgt ca. 11 km.

Übersichtskarte
(*Topografische Karte 1:50.000*)

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. XX km Entfernung die XXX in südöstlicher Richtung. Diese verläuft von XXX im Südwesten nach XXX im Osten. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in XXX und XXX. Die Entfernungen dorthin betragen ca. XX km bzw. XX km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde XXX handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergarten und Grundschule sind vor Ort, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Ortschaft XXX vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in XXX (ca. XX km) bzw. XXX (XX km).

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der örtlichen Durchgangsstraße ist mit geringem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt am Rande eines zentralen Neubaugebietes. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohn- und Geschäftslage für ein Hotel insgesamt als gut einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Hotelgebäude bebaut. Stellplätze, Terrassen und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Luftbild

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „XXX“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche und der Radweg sind mit einer Bitumendecke versehen. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.2.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 3.878 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 73 m (Grundstücksbreite) x 53 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 – 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde XXX liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohngebiet dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. XXX der Gemeinde XXX vor. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise und mit der Zweckbestimmung „Hotel“ fest. Die Traufhöhe ist mit 6,50 m und die Firsthöhe mit 11,5 m festgelegt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan und tlw. die künftige Planung die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. XXX

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „XXX“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde XXX sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes XXX (Grundbuchamt) vom 23.02.2018 lediglich ein Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Pachtrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist an den Betreiber des Hotels bis 30.06.2027 verpachtet. Die jährliche Pacht beläuft sich auf 96.000 € netto. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren werden die pachtrechtlichen Bindungen nicht berücksichtigt.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2012 hatte die Gemeinde XXX xx.xxx Einwohner. Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde XXX von 2009 bis 2030 eine Bevölkerungsabnahme in Höhe von rd. XX % zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Die Leerstandsquote von Wohnungen in der Gemeinde XXX beträgt nach www.zensus2011.de 2,1 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Landes- (3,6 %) und Bundesdurchschnitt (4,5 %) ist die Leerstandsquote damit leicht unterdurchschnittlich.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Es handelt es sich um ein Wellnesshotel der Vier-Sterne-Kategorie. Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen SPA-Bereich mit 8 Behandlungsräumen, einer Saunalandschaft und einem Medienraum. Das familiengeführte Haus ist ein Nichtraucherhotel in dem Haustiere nicht erlaubt sind.

Ober- und Dachgeschoss verfügen insgesamt über 30 Zimmer, teils mit Wasserbetten. Das Restaurant mit deutscher Küche hat 60 Sitzplätze, eine Außenterrasse mit ebenfalls 60 Sitzplätzen, sowie eine Lobby (50 Sitzplätze) mit Sportsbar (Leinwand). Auf dem Grundstück sind 23 Pkw-Einstellplätze vorhanden.

Folgende Zimmerkategorien stehen den Gästen zur Verfügung:

Kategorie	Anzahl	Größe	Preis DZ pro Person bei zwei Übernachtungen
„A“ (OG)	15	24 m ²	199 €
„B“ (DG)	12	35 m ²	219 €
„C“ (DG)	2	38 m ²	229 €
„D“ (DG, beh.gerecht)	1	38 m ²	219 €
DZ bei Einzelnutzung			289 €

Die Zimmer werden u.a. über die eigene Webseite zu den o. g. Preisen als „Alles-Inklusive-Angebote“ für zwei Nächte angeboten. Im Preis inbegriffen sind 2 x Frühstücksbuffet, nachmittags Kaffee und Kuchen, 2 x Abendessen mit diversen Getränken zw. 17 und 23 Uhr, die Nutzung der Saunalandschaft, Bademäntel und Saunatücher, der Besuch des Medienraumes sowie der Parkplatz. Diverse Wellness- und Kosmetik-Anwendungen können kostenpflichtig dazu gebucht werden (ab 35 €). Die Verlängerungsnacht inkl. Frühstück wird mit 80 € pro Person angeboten.

Allgemeine Angaben

<u>Gebäudeart:</u>	Hotel	
<u>Geschosse:</u>	Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), Dachgeschoss (DG)	
<u>Baujahr:</u>	2004	
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: rd. 2.192 m ²	(Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche Erdgeschoss: ca. 789 m ²	(Gliederung gem. Bauakte)
	Nutzfläche Obergeschoss: ca. 561 m ²	
	Nutzfläche Dachgeschoss: ca. 517 m ²	
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>		
Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Wärmedämmung mit Standard 2004	
Innenwände:	überwiegend massiv	
Geschossdecken:	Stahlbetondecken überwiegend mit Putz und Tapeten	
Dachform und Dacheindeckung:	Sparren und Pfettendach in Mansarddachkonstruktion mit glasierten Tonziegeln und Schneefanggitter, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Unterspannbahnen Anbauten: Flachdach, Betonkonstruktion, Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen und Kiesschüttung, Dachterrasse zur Südwestseite mit Platten in Bangkiraioptik	
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung von 2004, überwiegend fußbodentief, im OG außen mit Metallgittern; Holzdachflächenfenster mit automatischer Öffnung bei Rauchentwicklung	
Fußböden:	Estrich	
Beheizung:	Für das Objekt besteht ein Wärmelieferungsvertrag mit Leasing-Heizung. Der Zeitwert, Stand 16. Februar 2018, beläuft sich auf Netto 7.570,73 €.	
Elektroinstallation:	dem Zweck entsprechend	
Außentüren:	Haupteingang, Windfang und Hintereingang: Leichtmetalltüranlage mit thermisch getrennten Profilen und Zweifachisolierverglasung, ansonsten Kunststofftüren mit Zweifachisolierverglasung	
Innentüren:	zu den einzelnen Hotelabschnitten Brandschutzleichtmetalltüren mit Glasausschnitt, ansonsten überwiegend Holzschallschutztüren in Holzzargen	

Besondere Bauteile / Anlagen:

Lifeanlage (Bj. 2004); 8 Personen, 630 kg

Satellitenanlage für internationales Fernsehen

vernetzte Brandschutzmeldeanlage

Medienraum mit spezieller Schallschutzvorrichtung

Eingangüberdachung: ca. 8 m², Leichtmetallkonstruktion mit Glaseindeckung

Dachterrasse: mit ca. 61 m² Grundfläche, Metallgeländer mit Glasplatten zwischen neun gemauerten Pfeilern, Fußboden aus Kunststoffbrettern in Bangkiraioptik

20 Dachgauben á ca. 4 m² Ansichtsfläche, Flachdachkonstruktion, Seitenteile und Front mit Schieferschindeln verkleidet

Fotos (aufgenommen am 18.04.2018)

Hotelzimmer

Die Hotelzimmer sind mit einem Doppelbett, einem Schreibtisch, einem Kleiderschrank und Kühlschränken ausgestattet. Jedes Zimmer verfügt über ein Fernsehgerät (Flachbildschirm). Des Weiteren befindet sich eine Sitzecke in jeder Suite. Für sämtliche Hotelzimmer / Suiten ist ein Internetzugang über WLAN verfügbar.

<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisse am Kapitelende
im Obergeschoss:	17 Hotelzimmer mit jeweils einem Bad
im Dachgeschoss:	10 Hotelzimmer mit jeweils einem Bad 2 Suiten mit einem Bad 1 Hotelzimmer barrierefrei

Ausbau und Ausstattung:

Zugangstüren:	überwiegend Schallschutzholztüren mit Zutrittskontrolle (Verifizierung erfolgt über Magnetstreifenkarte), Holzzargen
Innentüren:	überwiegend Holztüren in Holzzargen
Innenwandverkleidung:	Putz mit Anstrich
Innenwände:	massiv (Poroton-Schallschutzwände) mit Anstrich
Verkleidung der Decken:	überwiegend Putz mit Anstrich
Fußbodenbelag:	Teppichboden
Sanitäre Installationen:	jedes Doppelzimmer sowie eine Suite verfügen über Handwaschbecken, Wand-WC-Becken, Dusche; eine Suite mit Wanne, guter Standard der 2000er Jahre
Wand- und Bodenfliesen:	in Sanitärräumen

Fotos (vom 18.04.2018)

Lobby (Rezeption) / Restaurant / Bar

Im Erdgeschoss der Hotelanlage befinden sich die Lobby und Räumlichkeiten zur Bewirtung der Gäste (Restaurant), Bar, der Spa- und Wellnessbereich mit Sauna. Während der örtlichen Bauaufnahme wurde eine Raumkapazität von 60 Personen im Restaurantbereich anhand der vorgefundenen Bestuhlung ermittelt.

Raumaufteilung: Erdgeschoss: Lobby (Rezeption), Büro, Medienraum (Kino)
Restaurant, Bar, Spa- und Wellnessbereich mit Behandlungsräume

Ausbau und Ausstattung:

Innenwände: überwiegend massiv mit Anstrich
 Innentüren: Zugang zum Restaurant: zur Zeit ohne Tür; Holzcharge für Doppelflügeltür vorhanden
 Innenwandverkleidung: Putz mit Anstrich
 Verkleidung der Decken: Putz mit Anstrich, tlw. abgehängt mit indirekter Beleuchtung, im Restaurant Schallschutzdecke
 Fußbodenbelag: Lobby (Rezeption): Fliesen; im Loungebereich und Restaurant Gewerbevinyl (Baujahr 2017)
 Bodenfliesen: in Sanitärräumen und tlw. Lobby (Rezeption)
 Wandfliesen: Sanitärräume (ca. 1,6 m hoch)
 Sanitäre Einrichtung: Herrentoilette: 2 Urinalbecken, Wand-WC-Becken, 1 Handwaschbecken (im Vorraum)
 Damentoiletten: 2 Wand-WC-Becken, Handwaschbecken

Fotos (vom 18.04.2018)

Treppenhaus

Über das Treppenhaus gelangt man zu den einzelnen Etagen des Hotelgebäudes.

Geschosstreppe: Beton-Podesttreppe mit Natursteinbelag und Metallhandlauf, Holzklapptreppe zum Spitzboden
 Innentüren (Zugang Etagen): Feuerschutztüren aus Leichtmetall mit Glasausschnitt

Küche / Zubereitung / Kühlräume

<u>Raumaufteilung:</u>	Küche, Lager, Kühlraum in Kombination mit Tiefkühlraum
<u>Ausbau und Ausstattung:</u>	
Außentüren:	Kunststofftür mit Zweifachisolierverglasung
Innenwandverkleidung:	Fliesen, raumhoch
Verkleidung der Decken:	Putz mit Anstrich
Fußboden:	Bodenfliesen

Wellnessbereich

<u>Raumaufteilung:</u>	finnische Sauna / Bio-Sauna, Tepidarium, Dampfbad, 2 Erlebnisduschen mit Duschhimmel, 8 Behandlungsräume
<u>Ausbau und Ausstattung:</u>	
Verkleidung der Decken:	Anstrich
Fußbodenbelag:	Bodenfliesen
Türen:	Holztüren in Stahlzargen im gesamten Wellnessbereich
Wandfliesen:	ca. 1,80 m verfliesen
Sanitäre Installationen:	2 Erlebnisduschen
Betriebseinrichtungen:	finnische Sauna kombiniert mit Bio-Sauna, Dampfbad, Tepidarium, 2 Erlebnisduschen, 8 Behandlungsräume

Qualität und Einstufung der GebäudesubstanzBaumängel / Bauschäden (Zustand)

- Zinkabdeckungen der Dachterrassenumrandung gerissen (fehlender Dehnungsspielraum)
- Fugschäden und „Bewuchs“ des Verblenders, insbesondere an Westseite
- fehlende eigene Heizungsanlage (vorhandenes Leasinggerät)

Ansonsten sind keine sichtbaren Mängel vorhanden. Der bauliche Zustand ist weitgehend als baujahrstypisch und somit durchschnittlich einzustufen. Lediglich die fehlende eigene Heizungsanlage ist untypisch und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd zu berücksichtigen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	14 Jahre
Modernisierungen:	2017 Erneuerung des Vinylbodens im Lounge- und Restaurantbereich, umfassende Malerarbeiten im gesamten Hotel
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 4 SW-RL):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	36 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) sachverständig bestimmt.

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten / örtliches Aufmaß

2.7 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	ca. 1200 m ² Betonsteinpflaster
<u>Terrassen:</u>	insgesamt ca. 250 m ² Betonsteinpflaster
<u>Einfriedung:</u>	mit Efeu und Büschen bewachsener Erdwall zur Südost- und Südwestgrenze, 18 Flecht-Zaunemente als Abtrennung zwischen Garten und Parkflächen
<u>Gartenanlage:</u>	insgesamt aufwendige Gartengestaltung mit ca. 90 m ² großem Zierteich, 2 Terrassen
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Holzschuppen zur Südostseite, Pultdachkonstruktion mit glasierten Tonziegeln, ca. 10 m ² Grundfläche Holzschuppen zur Nordostseite Pultdachkonstruktion mit glasierte Tonziegeln; Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff, ca. 6 m ² Grundfläche

Fotos (aufgenommen am 18.04.2018)

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006) (Berichtigung vom 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT vom 11.04.2014)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT vom 04.12.2015)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktberichte
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 8 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.
- Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren

in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Ertragswertverfahren in der Ausformung des Pachtwertverfahrens an, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den ortsüblichen Einnahmen und den Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Unterstützend kommt im vorliegenden Wertermittlungsfall auch das Sachwertverfahren zur Anwendung, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt auch aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz mit für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind

(z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2017 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 150 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,4
- Grundstücksgröße von 600 m²

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind objekt- und lagetypische Besonderheiten bzw. Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Besonderheiten sind im vorliegenden Fall aufgrund der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Grundstücksgröße und der höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Wertermittlungsobjektes gegeben.

Aufgrund der besonderen Nutzung als Hotelgrundstück mit adäquater baulicher Nutzung wirkt sich die Grundstücksfläche nicht wertbeeinflussend aus. Die höhere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks (GFZ 0,6 zu GFZ 0,4) ist werterhöhend zu berücksichtigen. Aufgrund entsprechender Analyseuntersuchungen und nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird dieser Umstand sachverständig mit einem Zuschlag in Höhe von 70 % berücksichtigt.

Der Bodenwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich somit zu

$$150 \text{ €/m}^2 \times 1,70 = \mathbf{255 \text{ €/m}^2}.$$

Gesamtbodenwert

Der Bodenwert ergibt sich somit insgesamt wie folgt:

2		Größe		Bodenwertansatz		Bodenwert
Bauland	(rentierliche Fläche)	3.878	m ²	255,00	€/m ²	988.890 €
sonstige Fläche		0	m ²	0,00	€/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt						988.890 €

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung gibt es drei Verfahrensvarianten beim Ertragswertverfahren, wovon der Gutachterausschuss das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV) anwendet. Beim allgemeinen Ertragswertverfahren werden die marktüblich erzielbaren Erträge in einen Boden- und einen Gebäudewertanteil modellhaft aufgespalten.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzt erzielter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen). Die der Kapitalisierung zugrunde liegenden Parameter sind als Zeitraum die Restnutzungsdauer des Gebäudes (s. Gebäudebeschreibung) und als Zinssatz der für die betreffende Immobilienart ermittelte Liegenschaftszinssatz (§ 14 Absatz 3 ImmoWertV).

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen. Um den Ertragswert als Verfahrensergebnis zu erhalten, ist der vorläufige Ertragswert gegebenenfalls an die Marktlage anzupassen und um den Wertinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren.

3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 18 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur wird zur Ermittlung des Rohertrages bei Hotel- und Gastronomieobjekten das Pachtwertverfahren vorgeschlagen. Hierbei wird i. d. R. von den Jahresumsätzen des jeweiligen Betriebes ausgegangen und die üblicherweise gezahlten Pachten als prozentuale Anteile der Jahresumsätze beschrieben. Dabei werden die im Allgemeinen üblichen Pachtsätze durch zusätzliche Faktoren hinsichtlich der Lage, des Mobiliars, der Funktionalität und des Erscheinungsbildes an die jeweils vorliegenden Verhältnisse angepasst.

Liegen Bilanzen nicht vor oder werden sie als nicht geeignet angesehen, können die Warenumsätze je Einheit (z.B. je Stuhl) den Durchschnittsangaben der Literatur entnommen werden. Die Angaben basieren auf Erhebungen der DEHOGA bzw. auf Erfahrungswerten aus der Branche. Bilanzen können nur dann als geeignet angesehen werden, wenn zu unterstellen ist, dass der Betrieb so geführt wird, dass ein möglichst optimales betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt wird.

Der Gutachterausschuss greift im vorliegenden Fall auf Durchschnittsangaben aus der Literatur sowie auf Erfahrungswerte zurück. Die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Warenumsätze, Belegungen und Pachtsätze sind als Grundlage für die Ermittlung einer angemessenen Gesamtpacht und damit des Rohertrages geeignet.

Pacht Gastronomie

Im Bereich der Gastronomie stehen die Stühle im Restaurant für die Bewirtung zur Verfügung. Im Zuge der örtlichen Bauaufnahme ist eine Bestuhlungskapazität von 60 Sitzplätzen im Restaurant ermittelt worden.

Gemäß Literaturangabe sind die nachfolgend dargestellten durchschnittlichen Umsätze für Restaurants bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung möglich:

Betriebsart Umsatzbereich	Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € ohne MWSt.*) – 2003	Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € ohne MWSt.*) – 2005
Traditionelle Schankbetriebe – einfach bis gut – sehr gut ausgestattet – sehr gut ausgestattet, in sehr guter Lage	ca. 1.500 bis 2.000	1.000 – 2.000 2.000 – 3.000 bis 5.000
Pubs – gute – sehr gute	ca. 2.000 bis 3.000 bis 4.500	
Bistros	ca. 2.500 bis 4.500	2.000 – 5.000
Gaststätten – einfache – gutbürgerliche und in guter Lage	ca. 1.500 bis 2.000 ca. 2.000 bis 4.100	1.000 – 2.000 1.500 – 4.000
Restaurants – gute – sehr gute/Spezialitätenlokale	ca. 2.000 bis 4.600 bis 7.700	1.500 – 5.000 2.000 – 8.000
Spezialitätenlokale	ca. 3.600 bis 9.200	2.000 – 8.000
Cafès/Eisdielen	ca. 2.000 bis 4.600	2.000 – 5.000
Diskotheken	ca. 2.600 bis 7.100	2.000 – 7.000
Hallenbetriebe	ca. 1.000 bis 3.100	

Quelle: DEHOGA-Schriftenreihe Nr. 57; Ansätze umgerechnet in € und „Miet- und Pachtverträge im Gastgewerbe“, DEHOGA, 7. Auflage 2005

Aufgrund der Umsatzentwicklung in der Gastronomie seit 2005 sind die o. g. Umsatzzahlen zur Anpassung auf das Jahr 2018 um rd. 10 % anzupassen. Außerdem sind beim Warenumsatz auch die zusätzliche Frühstücksverpflegung der Hotelgäste und die Umsätze auf der Terrasse und in der Lobby zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss hält für die Gastronomie somit insgesamt einen Umsatz pro Stuhl (60 Stühle Restaurant) von 5.000 € für angemessen.

Mit einem üblichen Pachtsatz ergibt sich der Pachtrohertrag Gastronomie wie folgt:

Warenumsatz pro Stuhl/Jahr (ohne MwSt.)	5.000 €	
Anzahl Stühle	60	
Warenumsatz Gastronomie insgesamt	300.000 €	
Basis-Umsatz-Pachtsatz (gutes Restaurant gem. DEHOGA)		
	9 %	
Anpassung	für die Lage / äußere Erscheinung	0 %
	für Mobiliar (Bewertung ohne M.)	-15 %
	für Funktionalität	0 %
	insgesamt	-15 %
Pachtsatz Gastronomie	9 % x 0,85	7,7 %
Pachtrohertrag Gastronomie		22.950 €

Pacht Beherbergung

Bei dem Preisansatz für die Hotelzimmer wird von den nachfolgend aufgeführten Übernachtungspreisen ausgegangen, welche weitgehend den tatsächlichen Preisen entsprechen. Diese Übernachtungspreise wurden durch einen Vergleich mit vergleichbaren Betrieben auf Plausibilität überprüft. Die Preise enthalten keinen Frühstücksanteil.

Zimmerkategorie	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten pro Zimmer	Preis pro Bett
A	15	2	65 €
B	13	2	75 €
C	2	2	80 €

Mit einem für die Lage und Art des Hotels üblichen Einzelbelegungsanteil (Einzelzimmer) von 25 % und Einzelzimmerzuschlag von 35 % ergeben sich die durchschnittlichen Übernachtungseinnahmen pro Bett wie folgt:

Zimmerkategorie	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten pro Zimmer	Preis pro Bett
A	15	2	71 €
B und D	13	2	82 €
C	2	2	87 €

Gemäß der Veröffentlichung des LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen) betrug die Bettenauslastung von Hotels in XXX im Jahr 2017 im Mittel 46,7 %. Aufgrund der guten Lage und der Ausstattung hält der Gutachterausschuss im vorliegenden Fall eine leicht erhöhte Bettenauslastung von 50 % für sachgerecht. Damit ergibt sich der Beherbergungsumsatz wie folgt:

	Tage im Jahr	Auslastung	Belegungstage
	365	50 %	183

Zimmerkategorie	Betten	Preis	Umsatz
A	30	71 €	389.790 €
B + D	26	82 €	390.156 €
C	4	87 €	63.684 €
Gesamtumsatz Beherbergung			843.630 €

Die angemessene Pacht für die der Beherbergung dienenden Räumlichkeiten ergibt sich somit wie folgt:

Gesamtumsatz Beherbergung (inkl. MwSt.)			843.630 €
		Mehrwertsteuer	7%
Beherbergungsumsatz (ohne MwSt.)			788.439
Basis-Umsatz-Pachtsatz (gem. DEHOGA)			25 %
Anpassung	für die Lage / äußere Erscheinung		0 %
	für Mobiliar		-15 %
	für Funktionalität		+5 %
	insgesamt		-10 %
Pachtsatz Beherbergung	25 % x 0,90	=	22,5 %
Pachtrohertrag Beherbergung			177.399 €

Pacht insgesamt (Rohertrag)

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich somit folgende angemessene marktüblich erzielbare Gesamtpacht. Diese Gesamtpacht stellt den Jahresrohertrag des Eigentümers dar.

Gastronomie	11,5 %	22.950 €
Beherbergung	88,5 %	177.399 €
Sonstige Nutzung	0,0 %	0 €
Jahresrohertrag	100 %	200.349 €

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der Reinertrag (§ 18 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten setzt der Gutachterausschuss mit marktüblichen **17,5 %** des Rohertrags an (Quelle: Bienert in „Bewertung von Spezialimmobilien“).

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag		200.349 €
Bewirtschaftungskosten	17,5 % des Rohertrages	-35.061 €
jährlicher Reinertrag		165.288 €

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Zinssatz (Liegenschaftszinssatz), der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Gemäß überregionaler Untersuchungen und anerkannter Veröffentlichungen verzinsen sich Hotels im Mittel zu 6,5 % (Untersuchung Sanfenberg) bzw. 7,25 % (Bienert). In Topstandorten liegen die Liegenschaftszinssätze niedriger. Auch sind in den vergangenen Jahren sinkende Liegenschaftszinssätze zu beobachten (HypZert-Studie, 2016). Nach Einschätzung des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (neueres Hotel in guter Lage) nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu **5,5 %**. Dieser Zinssatz wird daher verwendet.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von **36 Jahren** (s. Abschnitt 2.6.1) für das Wertermittlungsobjekt an.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstückfläche (rentierliche Fläche) entfällt (Reinertragsanteil des Grund und Bodens). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Barwertermittlung). Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist in Anlage 1 der ImmoWertV in Abhängigkeit vom Zinssatz und der Restnutzungsdauer tabelliert.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag				165.288 €
Bodenwertverzinsung	5,5 %	von	988.890 €	-54.389 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				110.899 €
Barwertfaktor	(Zinssatz: 5,5 %	RND: 36	Jahre)	15,5361
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				1.722.938 €

3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden, Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte) sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen. Im vorliegenden Fall ist der bauliche Zustand weitgehend altersgemäß.

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten.

Im vorliegenden Fall ist lediglich der Umstand, dass keine eigene Heizungsanlage vorhanden ist (Leasinggerät) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss setzt den Zeitwert der Anlage (gem. Angabe EWE) in Höhe von rd. **7.500 €** als Wertminderung an.

3.4.3 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich zunächst aus der Summe von (rentierlichem) Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufige Ertragswert die Marktlage bereits hinreichend über den marktüblichen Mietansatz und den aktuellen Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen) ergibt sich der Ertragswert des Wertermittlungsobjekts. Der Ertragswert entspricht i.d.R. dem Verkehrswert sofern aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren keine abweichenden Ergebnisse vorliegen.

Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

rentierlicher Bodenwert	988.890 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	1.722.938 €
vorläufiger (marktangepasster) Ertragswert	2.711.828 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.500 €
sonstiger Bodenwert	0 €
Ertragswert	2.704.328 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)	2.704.000 €

3.5 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

- Sachwert der baulichen Anlagen
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil)

ermittelt.

Der kostenorientierte vorläufige Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (-> „Im gleichen Modell bleiben“).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 21 (2) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 22 (1) ImmoWertV).

Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären (§ 22 (2) Satz 1 ImmoWertV). Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zu Grunde liegen.

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten,

insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 22 (3) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung, § 23 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Als Gesamtnutzungsdauer werden 50 Jahre angesetzt, was dem Maximalwert der Sachwerttrichtlinie für Beherbergungsstätten entspricht (40 Jahre +/- 10 Jahre). Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich im vorliegenden Fall für die vorhandene Gebäudesubstanz wie folgt:

Gebäude	Hotel
Bruttogrundfläche in m ²	2.192
NHK 2010	1450 €/m ²
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	120,8
Herstellungskosten am WE-Stichtag	3.839.507 €
Alterswertminderung	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	50
Alter in Jahren	14
Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert) in Jahren	36
Alterswertminderung	28,00%
linear	-1.075.062 €
Sachwert der baulichen Anlagen	2.764.445 €

3.5.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Der Gutachterausschuss setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes pauschal den Zeitwert an. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Kanal, Elektrizität, Wasser, Gas	20.000 €
Plattierungen, Gartenanlage, Nebengebäude	80.000 €
Sonstiges	0 €
Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	100.000 €

3.5.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Summe von

- Bodenwert (rentierlicher Teil),
- Sachwert der baulichen Anlagen und
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Dabei ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die Gebäude bzw. Art der Nutzung erforderlich ist (rentierlicher Bodenwert). Selbständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (rentierlicher Anteil)	988.890 €
Sachwert der baulichen Anlagen	2.764.445 €
Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	100.000 €
vorläufiger Sachwert	3.853.335 €

3.5.4 Marktangepasster Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt (Marktangepassung) durchzuführen.

Neben der Lage auf dem Grundstückmarkt werden mit der Marktangepassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstückmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Die Marktangepassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Gemäß einer aktuellen überregionalen Untersuchung von Kranich (Sprengnetter, Lehrbuch Band II) liegt der Sachwertfaktor bei hohen vorläufigen Sachwerten und geringer Auslastung zwischen 0,5 und 0,75, bei hoher Auslastung zwischen 0,6 und 0,95. Beim vorliegenden Wertermittlungsobjekt liegt der Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss somit bei **0,70**, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 30 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert		3.853.335 €
Sachwertfaktor	0,70	
Marktangepassung		-1.156.001 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		2.697.335 €

3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Ertragswertverfahren einen Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (fehlende eigene Heizungsanlage) in Höhe von **7.500 €** für erforderlich und angemessen.

3.5.6 Sachwert

Der Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen). Der Sachwert entspricht i.d.R. dem Verkehrswert sofern aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren keine abweichenden Ergebnisse vorliegen.

Der Sachwert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	2.697.335 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.500 €
sonstiger Bodenwert	0 €
Sachwert	2.689.835 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	2.690.000 €

3.6 Wert der Betriebseinrichtungen

Bei der Ermittlung des Zeitwertes der vorhandenen Betriebseinrichtungen und Ausstattung geht der Gutachterausschuss von Erfahrungswerten für den Neuwert von Betriebseinrichtungen / Ausstattung aus. Danach haben Betriebseinrichtungen beim neuen Objekt einen Kostenanteil von ca. 15 % der Herstellungskosten. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Alterswertminderung von rd. 50 % und einer anschließenden Marktanpassung von 30% (s. o. Sachwertverfahren) ergibt sich der Zeitwert der vorhandenen Betriebseinrichtungen wie folgt:

Neuwert der Betriebseinrichtungen (15 % der Gebäudekosten)	576.000 €
Alterswertminderung (50 %)	-288.000 €
alterswertgeminderten Wert	288.000 €
Marktanpassung (-30 %)	-86.400 €
Zeitwert Betriebseinrichtungen	201.600 €

Die freie Schätzung des Werts für die umfangreichen Betriebseinrichtungen orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen entsprechend ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist.

Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

Der Zeitwert der Betriebseinrichtung ergibt sich nach den Berechnungen des Gutachterausschusses somit mit rund

202.000 €.

3.7 Verkehrswert

Nach § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (2.690.000 €) durch die Marktanpassung und beim Ertragswert (2.704.000 €) durch Verwendung einer marktüblichen Pacht und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Ertragswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt XXX (Hotel ohne Betriebseinrichtungen) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.04.2018 mit rund

2.700.000 €

(in Worten: zweimillionsiebenhunderttausend Euro)

ermittelt.

XXX, den 30.04.2018

xxx	xxx	xxx
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte XXX**

Straße Hs.Nr., PLZ Ort
Telefon: XXX Fax: XXX
E-Mail: XXX
XXX, den 09.05.2018

(XXX)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber (3-fach):
XXX

Anlagen zum Gutachten

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen

nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

Anlage 2: Berechnung der Nutzflächen

gem. Bauakte