

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Bewertungsgegenstand:

Miteigentumsanteil von 77/100 an dem bebauten Grundstück Gemarkung Wieden, Flurstück 1068, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohn- und Pensionsräume im Untergeschoss, im Erdgeschoss und im Obergeschoss)

Miteigentumsanteil von 23/100 an dem bebauten Grundstück Gemarkung Wieden, Flurstück 1068, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Dachgeschoss und die Einzelgarage).

Objektadresse:

Steinbühl 16
79695 Wieden

Auftraggeber:

Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Bismarckstraße 23
79761 Waldshut-Tiengen

Aktenzeichen:

1 K 24/22

Wertermittlungstichtag: 25. November 2025

Qualitätsstichtag: 25. November 2025

Inhalt	Seite
1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung	3
2 Vorbemerkungen	4
2.1 Auftrag	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Ergänzende Feststellungen	5
2.4 Ortsbesichtigung	6
2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6
2.6 Wertermittlungsgrundlagen	6
2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	9
3 Lagemerkmale	10
3.1 Makrolage	10
3.2 Mikrolage	11
3.3 Standort	12
3.4 Immobilienmarkt	12
4 Grundstück	14
4.1 Gestalt und Form	14
4.2 Erschließungszustand	14
4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten	15
4.4 Erdbebenrisiko und Erdrutschrisiko	15
5 Rechtliche Gegebenheiten	16
5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	16
5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	19
6 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	25
6.1 Gebäudebeschreibung	25
6.2 Zustand	53
6.3 Grundrisse	57
6.4 Flächen- und Maßangaben	61
6.5 Nebengebäude	64
6.6 Außenanlagen	64
6.7 Instandsetzungsbedarf/Bauschäden	65
7 Wertermittlung	69
7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	69
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	69
7.3 Bodenwertermittlung	70
7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	72
7.5 Ertragswertermittlung	73
8 Verkehrswertableitung	93
Anlage	95

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungstichtag:	25. November 2025
Qualitätstichtag	25. November 2025
Objektart (Gesamt):	Gästehaus (Hotel) mit Restaurant und Wellnessbereich sowie separaten Wohnungen
Baujahr:	vermutlich 1977 (Ursprungsgebäude/Altbau) vermutlich 1995 (Ergänzungsgebäude/Neubau)
Nutzfläche:	ca. 1.920 m ² Nutzfläche Gesamtgebäude ca. 1.540 m ² Nutzfläche Miteigentum 1 (siehe Pkt. 6.3) ca. 380 m ² Nutzfläche Miteigentum 2 (siehe Pkt. 6.3)
Grundstücksgröße:	4.208 m ²
Nutzung:	Gewerbe- und Wohnnutzung

1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

Verkehrswert Miteigentumsanteil 77/100 (Grundbuchblatt 178):	350.000 €
Verkehrswert Miteigentumsanteil 23/100 (Grundbuchblatt 179):	420.000 €

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftrag

Auftragsdatum	Auftrag wurde durch Beschluss des Gerichts vom 23.09.2025 erteilt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Waldshut-Tiengen Bismarckstraße 23 79761 Waldshut-Tiengen
Bewertungszweck:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 23.09.2025 – Aktenzeichen 1 K 24/22.

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist

- das Miteigentum von 77/100 (hier als Nr. 1 bezeichnet) an dem Grundstück, Flurstück-Nr. 1068, Steinbühl 16 in 79695 Wieden verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohn- und Pensionsräume im Untergeschoss, Erdgeschoss und im Obergeschoss).
- das Miteigentum von 23/100 (hier als Nr. 2 bezeichnet) an dem Grundstück, Flurstück-Nr. 1068, Steinbühl 16 in 79695 Wieden verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Dachgeschoss und die Einzelgarage).

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Gebäude leerstehend. Es besteht aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern mit Unter- und ausgebautem Dachgeschoss in Hangbebauung.

Das östlich an das ursprüngliche Gästehaus angebaute Gebäude wurde als Ergänzungsbau (Anbau) mit weiteren Gästezimmern, einem Restaurant- und Wellnessbereich mit Swimmingpool sowie zwei weiteren Wohnungen im Dachgeschoss konzipiert. Das zu bewertende Miteigentum Nr. 1 beinhaltet u.a. 17 Gästezimmer und 3 Gästeappartements, ein Hallenbad, ein Wellnessbereich mit Sauna und Ruhezone und ein Restaurant. Das zu bewertende Miteigentum Nr. 2 beinhaltet die im Dachgeschoss gelegene Wohneinheit mit Teilbereichen im Altbau und im Ergänzungsbau

Die Teilungserklärung vom 12. April 1985 wurde nach Errichtung des Anbaus nicht geändert. Auftragsgemäß soll der entsprechende Anbau als wesentlicher Bestandteil des jeweiligen Sondereigentums gewertet werden.

Abweichend von den vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 1992 wurde der Neubau zusätzlich unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich unter anderem ein Lagerraum, die Aufzugstechnik sowie das Küchenlager.

2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten	siehe Pkt. 4.3
Verwalter	unbekannt
Mieter/Pächter	Das Gebäude ist leerstehend und gemäß Auskunft der Miteigentümer nicht vermietet bzw. verpachtet.
Wohnpreisbindung	nicht relevant
Gewerbebetrieb	Es konnte kein bestehender Gewerbebetrieb festgestellt werden.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	vorhanden (Kücheneinrichtung, Restaurantbereich, Inventar Hotelbetrieb). Gemäß dem vorliegenden Kaufvertrag vom 07.11.2013 wurde die Betriebseinrichtung für 220.000 € erworben. Nach Durchsicht der Ausstattung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzungserscheinungen erscheint der damals gezahlte Kaufpreis plausibel.
Energieausweis	Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Siehe Pkt. 5.2.4
Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/Beanstandungen	keine bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	Ein sicherer Verdacht auf Echten Hausschwamm konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Die vorhandenen Feuchte- und Schadensbilder begründen jedoch einen allgemeinen Verdacht auf pilzlichen bzw. mikrobiellen Befall in einzelnen Bauteilbereichen. Eine verlässliche Beurteilung, ob ein holzerstörender Pilz, insbesondere Echter Hausschwamm, vorliegt, ist auf Grundlage der bloßen Augenscheinnahme nicht möglich und bedarf einer gesonderten fachtechnischen Untersuchung.

2.4 Ortsbesichtigung

Tag: 25. November 2025

Zeit: 11:15 Uhr bis 12:45 Uhr

Teilnehmer: Alexander Weber (M.Sc.), zert. Sachverständiger

Das Grundstück konnte von innen und außen besichtigt werden. Mangels ausreichender Belichtungsmöglichkeiten wurde auf eine Besichtigung der Untergeschossflächen verzichtet. Hinsichtlich dieser Flächen stützt sich der Sachverständige auf die Erkenntnisse aus der vorangegangenen Besichtigung vom 19.04.2024.

2.5 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Der **Wertermittlungstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Verkehrswert wird zu den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ausgewiesen.

Der **Qualitätsstichtag**, der von dem Wertermittlungstichtag abweichen kann, gibt den Zeitpunkt der Zustandsmerkmale an, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll. So können an einem bestimmten Qualitätsstichtag andere Grundstückszustände geherrscht haben als am Wertermittlungstichtag. Zustandsmerkmale sind z.B. wertbeeinflussende Rechte und Lasten, Art und Maß der baulichen Nutzung, u.v.m.

Der Verkehrswert wird ausgewiesen mit den Zustandsmerkmalen am Qualitätsstichtag zum Zeitpunkt der Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag. In diesem Gutachten entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag.

Wertermittlungstichtag: 25. November 2025 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 25. November 2025

2.6 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB),
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

Literatur:

Bienert, Sven: „Bewertung von Spezialimmobilien“, Springer Gabler Verlag, aktuelle Ausgabe
Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, aktuelle Ausgabe
Kleiber, Schaper (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, aktuelle Ausgabe
Stumpe, Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung“, aktuelle Ausgabe

**Objektbezogene
Unterlagen:**

Von dem Auftraggeber übergeben:

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Wieden, Nr. 178, vom 27.10.2022
- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Wieden, Nr. 179, vom 04.09.2025
- Teilungserklärung mit Schenkungsvertrag vom 12.04.1985, Notariat Schönau/Schwarzwald
- Kaufvertrag (UR 1267/2013) vom 07.11.2013, Notariat Schönau/Schwarzwald
- Gebäudepläne zur Teilungserklärung
- Urkunde zur Bestellung einer Dienstbarkeit
- Exposé der Gemeinde Wieden zur Betreibersuche¹

Von den Miteigentümern übergeben:

- Gebäudepläne vom 04.03.1992 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten). Der Grundriss des UG wurde nicht vorgelegt

¹ https://www.gemeinde-wieden.de/immobilien/beschreibung/view/id/14752/kat_id/5/hotel-moosgrund-sucht-p%C3%A4chter.html
Verkehrswertgutachten Nr. 20240226: Miteigentumsanteile, Flurstück 1068, Steinbühl 16, 79695 Wieden
zum Wertermittlungsstichtag 25. November 2025

- Lageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.02.2017)

Von dem Sachverständigen eingeholt:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M = 1:500, Landratsamt Lörrach, Vermessungsbehörde, vom 28.06.2024 und 01.07.2024

Folgende Informationen wurden von dem Sachverständigen beschafft:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Datenabruf beim Geoportal Baden-Württemberg
- Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte, die Karte der Schutzgebiete sowie die Lärmkartierung vom 10.10.2024 online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Auskunft über die Karte der Erdbebenzonen vom 10.10.2024 online (Innenministerium Baden-Württemberg),
- Auskunft über die baurechtlichen Festsetzungen vom 02.07.2024, Gemeindeverwaltungsverband Schönau (Bauamt)
- Auskunft über Altlasten vom 29.01.2025, Gemeindeverwaltungsverband Schönau (Bauamt)
- Auskunft über Baulasten vom 27.01.2025, Gemeindeverwaltungsverband Schönau (Bauamt)
- Auskunft über Erschließungs- und Anschlussbeiträge vom 02.07.2024, Gemeindeverwaltungsverband Schönau (Bauamt)
- Marktdatenauskunft vom 17.03.2026 (on-geo GmbH)
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung bezüglich der Beschaffenheit und der tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen basieren ausschließlich auf den vorgelegten Unterlagen und erteilten Informationen sowie auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.
- Es wird von normalen Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen. Die Überprüfung geologischer Abweichungen vom Normalzustand sowie die Untersuchung auf das Vorhandensein von Altlasten durch Bodenproben sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.
- Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt. Ebenso wird angenommen, dass normale Erschließungsverhältnisse für das bebaute Grundstück vorliegen.
- Eine fachtechnische Untersuchung bzgl. Baumängel und Schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder, im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen, zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abrissarbeiten und Deponieren des Materials führen können.
- Bei der Ortsbesichtigung werden, soweit in der Wertermittlung nichts anderes erwähnt wird, keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme.

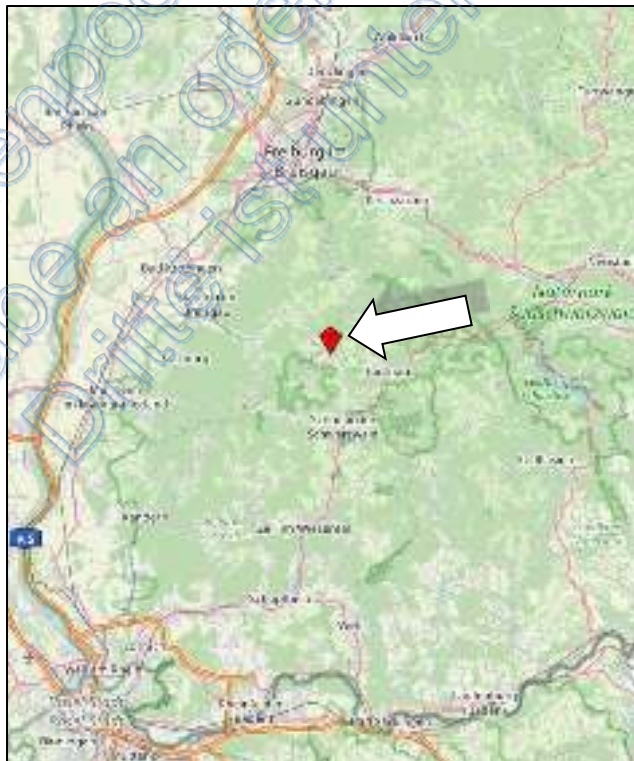
3 Lagemerkmale

3.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Lörrach

Großräumige Lage: Wieden liegt im Südschwarzwald, etwa 30 Kilometer südöstlich von Freiburg. Die Region ist geprägt von ihrer ländlichen Ausprägung und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Wieden befindet sich in der Nähe des Feldbergs, was es sowohl für Touristen als auch für die lokale Bevölkerung zu einem attraktiven Ort macht. Die lokale Wirtschaft basiert vor allem auf dem Tourismus, der Forstwirtschaft und verschiedenen Dienstleistungen. Die gute Luftqualität und das vielfältige Naturangebot, zu dem Langlauf-Loipen und Wanderwege gehören, machen Wieden besonders für den Gesundheits- und Erholungstourismus interessant. Als Teil des Naturparks Südschwarzwald bietet Wieden zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Skifahren und Wandern.



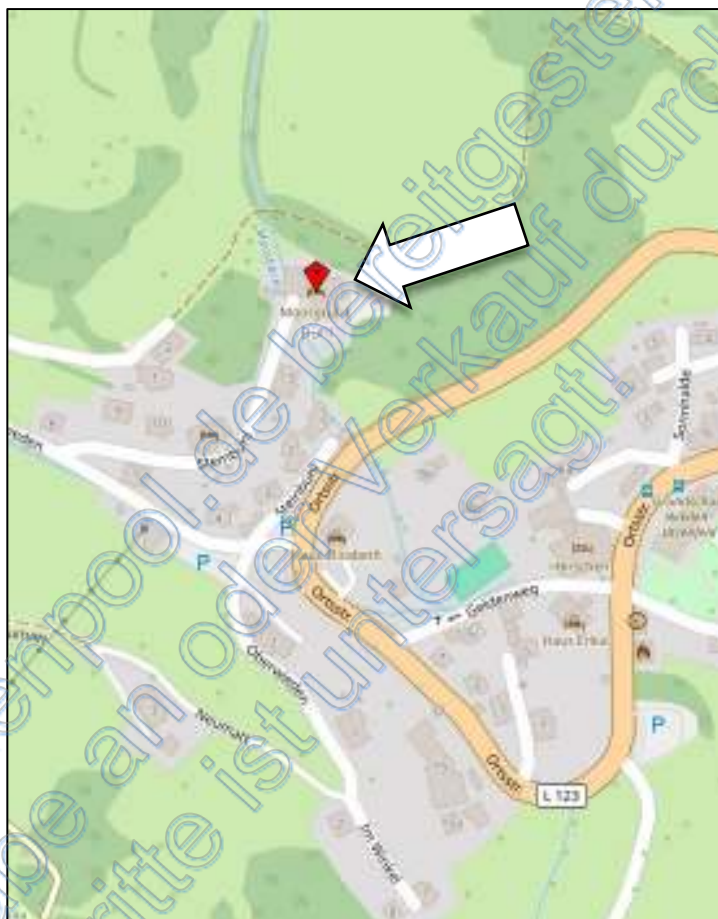
Quelle: www.openstreetmap.de²

² weitere Informationen zur "Open Database Licence" unter www.openstreetmap.org/copyright

3.2 Mikrolage

Standortbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück ist am nordwestlichen Rand der Gemeinde Wieden gelegen. Es liegt am nördlichen Ende der Stichstraße „Steinbühl“ (siehe nachfolgenden Ortsplanausschnitt):



Quelle: www.openstreetmap.de

Entfernungen:

Bushaltestelle	ca.	800 m
Grundschule	ca.	18 km
Kindergarten	ca.	800 m
Supermarkt	ca.	12 km
Münstertal, Bahnhof	ca.	35 km
Lörrach	ca.	45 km
Euro-Airport Basel-Mulhouse	ca.	60 km

Immissionen:	Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über lagetypische Verhältnisse hinausgehen, wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen. Grundsätzlich ist von einer ruhigen Lage auszugehen.
Topografie:	Teilweise starke Hanglage an der Nordseite des Grundstücks

3.3 Standort

Ort und Einwohner:	Wieden hat rund 560 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und liegt auf einer Höhe von etwa 800 bis 1.200 Metern über dem Meeresspiegel. Die Gemeinde ist Teil des Landkreises Lörrach und gehört zur Tourismusregion „Bergwelt Südschwarzwald“.
Verkehrliche Infrastruktur:	Die Gemeinde Wieden ist über die Landesstraße L123 mit den umliegenden Orten verbunden. Die nächste größere Stadt ist Freiburg, das etwa 30 Kilometer entfernt liegt und mit dem Auto über das ausgebaute Straßennetz erreichbar ist. Öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden, aber relativ eingeschränkt. Die Gemeinde ist daher vor allem für Autoverkehr ausgelegt.
Demographische Entwicklung:	Die Region verzeichnet eine eher stagnierende bis leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung, was typisch für viele ländliche Gegenden im Schwarzwald ist, die weiter von großen städtischen Zentren entfernt liegen.

3.4 Immobilienmarkt

Hotelimmobiliemarkt

Der deutsche Hotelmarkt zeigt sich zum Stichtag insgesamt stabil. Deutschland verzeichnete im Jahr 2024 mit 496,1 Mio. Übernachtungen einen neuen Rekordwert, also +1,9 % gegenüber 2023 und leicht über dem Vorkrisenniveau von 2019. Im 1. Halbjahr 2025 wurde mit 223,3 Mio. Übernachtungen erneut knapp das Vorjahresniveau erreicht, also +0,1 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2024. Gleichzeitig gingen die realen Umsätze der Hotels und sonstigen Beherbergungsunternehmen im 1. Halbjahr 2025 um 2,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Das spricht dafür, dass die Nachfrage zwar grundsätzlich vorhanden ist, die wirtschaftliche Situation der Betreiber aber weiterhin durch Kostensteigerungen und Margendruck belastet blieb.

Auch der Investmentmarkt für Hotelimmobilien belebte sich 2025 wieder. Nach Auswertung von Cushman & Wakefield lag das Transaktionsvolumen im deutschen Hotelsegment von Januar bis Ende

September 2025 bei 1,58 Mrd. Euro, was einem Anstieg um 68 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die Spitzenrenditen blieben dabei bei 5,50 % stabil. Gleichwohl lag das Volumen noch rund 15 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Der bundesweite Hotelimmobilienmarkt war damit zum Stichtag durch eine fortschreitende Erholung des Investmentmarktes, aber noch nicht durch eine vollständige Normalisierung gekennzeichnet.

Regional ist das Bewertungsobjekt dem touristisch geprägten Markt des Südlichen Schwarzwaldes zuzuordnen. Baden-Württemberg verzeichnete im Jahr 2024 insgesamt 58,86 Mio. Übernachtungen, also +2,3 % gegenüber 2023. Das Reisegebiet Südlicher Schwarzwald war dabei mit 10,26 Mio. Übernachtungen erneut das größte Reisegebiet des Landes, wenngleich mit einem leichten Rückgang von 0,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Zum Stichtag spricht die unterjährige Entwicklung 2025 nicht gegen die grundsätzliche touristische Tragfähigkeit des Standorts. In Baden-Württemberg stiegen in den ersten drei Quartalen 2025 die Ankünfte um 1,3 %, während die Übernachtungen um 0,4 % leicht unter dem Vorjahresniveau lagen. Für den regionalen Hotelimmobilienmarkt bedeutet das ein insgesamt noch tragfähiges touristisches Umfeld, allerdings mit einer spürbaren Abhängigkeit von Betriebskonzept, Zustand, Modernitätsgrad und Wettbewerbsfähigkeit des einzelnen Hauses. Gerade im Schwarzwald sind funktionsfähige und zeitgemäß positionierte Beherbergungsimmobilien begünstigt, während Objekte mit erheblichem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf deutlich stärker unter Markt- und Betreiberrestriktionen leiden

Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befand sich zum Stichtag in einer Erholungs- und Neuordnungsphase. Nachdem die Wohnimmobilienpreise im Jahresdurchschnitt 2024 noch um 1,5 % gegenüber 2023 gesunken waren, zeigten sich ab Ende 2024 wieder steigende Tendenzen. Im 4. Quartal 2024 lagen die Preise 1,9 % über dem Vorjahresquartal, im 1. Quartal 2025 bereits 3,8 %, im 2. Quartal 2025 dann 3,2 % über dem jeweiligen Vorjahresquartal. Damit war bis November 2025 von einem bundesweiten Wiederanstieg der Wohnimmobilienpreise auszugehen.

Gleichzeitig blieb der Wohnungsmarkt angebotsseitig angespannt. Ende 2024 gab es in Deutschland rund 43,8 Mio. Wohnungen, das waren nur 0,5 % mehr als Ende 2023. In Baden-Württemberg ging die Zahl der genehmigten Wohnungen 2024 um 24 % auf 26.969 zurück. Zwar zeigte sich 2025 eine teilweise Erholung der Genehmigungstätigkeit, etwa im 2. Quartal 2025 mit +19 % gegenüber dem Vorjahresquartal, die Marktlage blieb aber weiterhin durch knappes Angebot und hohe Nachfrage geprägt. Für den Wohnimmobilienmarkt bedeutet dies, dass sich das Preis- und Mietniveau bis zum Stichtag tendenziell festigte.

Der Wohnimmobilienmarkt war zum Stichtag durch bundesweit wieder steigende Preise, knappes Angebot und auch regional eine angespannte Nachfragesituation geprägt. Für die Dachgeschosswohnungen spricht das grundsätzlich für eine vorhandene Vermietbarkeit. Allerdings ist der lokale Teilmarkt in Wieden sehr klein, sodass die Marktfähigkeit stärker als in urbanen Märkten von Größe, Durchschnitt, Ausstattungsstandard, Dachgeschosslage und baulichem Zustand abhängt. Regional ist daher von einem grundsätzlich vorhandenen, aber kleinräumig dünnen Wohnungsmarkt auszugehen.

Versorgungsleitungen:

Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wieden abgegolten.



Straßenansicht (Blick nach Norden)

4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages.

Gemäß der schriftlichen Auskunft des Landkreises Lörrach liegt keine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor. Bei der Ortsbesichtigung konnten zudem keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden.

4.4 Erdbebenrisiko und Erdrutschrisiko

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg des Innenministeriums Baden-Württemberg liegt das Grundstück in der Erdbebenzone 2. Man unterscheidet fünf verschiedene Zonen (Gebiete außerhalb von Erdbebenzonen sowie die Zonen 0 bis 3). Bei der Erdbebenzone 2 handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7 bis $< 7,5$ zu erwarten sind.

Die Immobilie befindet sich an einem Hang. Ein Erdrutschrisiko kann demzufolge nicht ausgeschlossen werden.

5 Rechtliche Gegebenheiten

5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Grundbuch Miteigentumsanteil Nr. 1

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 27.10.2022

Grundbuch von Wieden, Nr. 178

Bestandsverzeichnis: 77/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. Nr. 1068
Gebäude- und Freifläche
Steinbühl 16

mit 42 a 08 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohn- und Pensionsräume im Untergeschoss, im Erdgeschoss und im Obergeschoss).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 178 bis Nr. 179).

Der eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf es der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers.

Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung:

- a) an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.
- b) im Wege der Zwangsvollstreckung oder im Falle des Konkurses.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 12. April 1985 Bezug genommen.

Der Sachverständige hat im Zuge der Bewertung die im Grundbuch eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Größe abgeglichen. Diese Überprüfung bestätigt die im Grundbuch angegebene Größe des Grundstücks.

Abt. I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 4

1. XXXXX XXXXX

2. XXXXX XXXXX

- in Errungenschaftsgemeinschaft nach dem Recht XXXXXXXX-

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1

Duldung eines Leitungsrechtes für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1009.

Bezug: Bewilligung vom 31. März 1983.

Eingetragen am 8. August 1983 in Grundbuch Nr. 40. Aus diesem Grundbuch mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen (AS 65) am 21. Februar 1986.

Lfd. Nr. 9

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 19.10.2022 (1 K 24/22).

Eingetragen am 27.10.2022

Abt. III **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Schuldverhältnisse in Abteilung III werden in diesem Gutachten nicht aufgeführt und wertmäßig nicht berücksichtigt.

Die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs wird nach Überprüfung der Bewilligungsgrundlage als nicht wertrelevant betrachtet.

5.1.2 Grundbuch Miteigentumsanteil Nr. 2

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 04.09.2025

Grundbuch von Wieden, Nr. 179

Bestandsverzeichnis: 23/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. Nr. 1068
Gebäude- und Freifläche

Steinbühl 16
mit 42 a 08 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Dachgeschoss und die
Einzelgarage).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Nr. 178 bis Nr. 179).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be-
schränkt.

Zur Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf es der Zustimmung
des anderen Wohnungseigentümers.

Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung

- a) an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.
- b) im Wege der Zwangsvollstreckung oder im Falle des Konkurses.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die
Bewilligung vom 12. April 1985 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 40, hierher übertragen.
Eingetragen (AS 1) am 21. Februar 1986.

Der Sachverständige hat im Zuge der Bewertung die im Grundbuch eingetragene Grundstücksgröße
mit der im Liegenschaftskataster geführten Größe abgeglichen. Diese Überprüfung bestätigt die im
Grundbuch angegebene Größe des Grundstücks.

Abt. I: Eigentümer

Lfd. Nr. 3
3.1 XXXXX XXXXX
3.2 XXXXX XXXXX

- in Errungenschaftsgemeinschaft nach XXXXXXXXXX

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1
Duldung eines Leitungsrechtes für den jeweiligen Eigentümer des
Grundstücks Flst. Nr. 1009.
Bezug: Bewilligung vom 31. März 1983.

Eingetragen am 8. August 1983 in Grundbuch Nr. 40. Aus diesem Grundbuch mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen (AS 65) am 21. Februar 1986.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23. Januar 2003

Abt. III **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Schuldverhältnisse in Abteilung III werden in diesem Gutachten nicht aufgeführt und wertmäßig nicht berücksichtigt.

Die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs wird nach Überprüfung der Bewilligungsgrundlage als nicht wertrelevant betrachtet.

5.1.3 Mietverhältnisse

Es sind keine Informationen oder Kenntnisse über bestehende Mietverhältnisse vorhanden.

5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1 Baulastenverzeichnis

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem, das Grundstück betreffende Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Belastung entsteht durch die Erklärung der Grundstückseigentümer gegenüber der Behörde.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau sind keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Petersrain-Steinbühl“.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

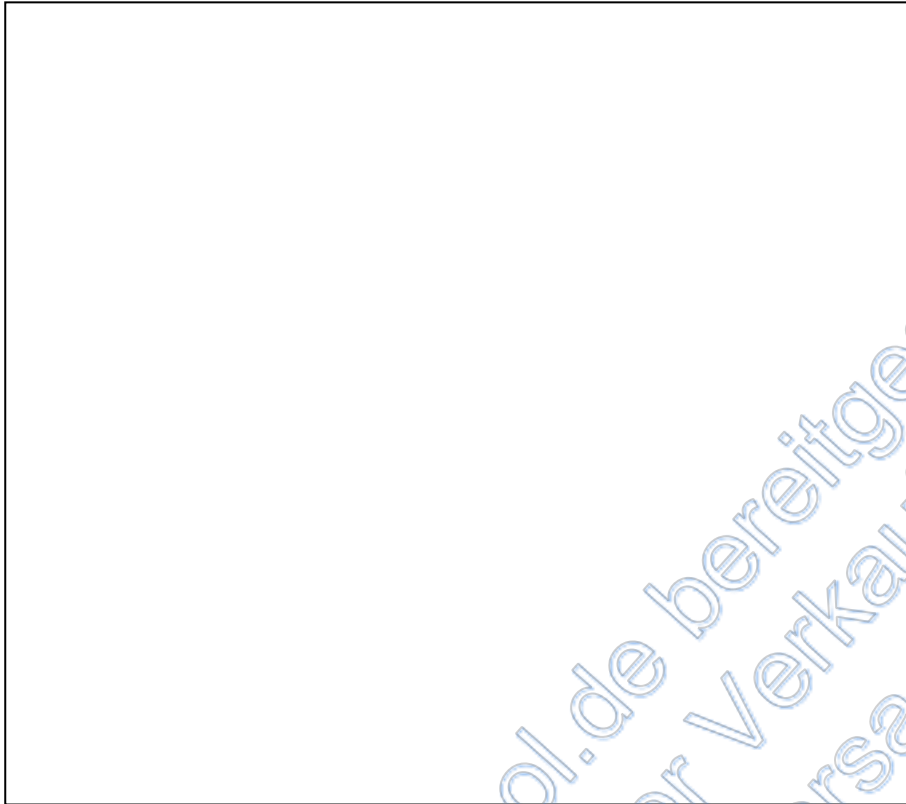


Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 08.11.2023
Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als allgemeines Wohngebiet mit einer

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 (zwingend)
- einer Dachneigung von 27° bis 32°

ausgewiesen.



Auszug aus dem Bebauungsplan
Quelle: GIS-Portal Landkreis-Lörrach
Rot markiert = Bewertungsgrundstück

5.2.3 Denkmalschutz

Bauart und Gebäudealter sowie die Unterlagen lassen keine Hinweise für ein denkmalschutzwürdiges Gebäude erkennen.

5.2.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt dem Sachverständigen nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden können. Nach den vorliegenden Unterlagen und dem Ergebnis der Ortsbesichtigung ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebäude nicht mehr dem heutigen energetischen Standard entspricht. Vorhanden sind überwiegend doppelverglaste Holzfenster aus dem Jahr 1995. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung mit zwei Heizkesseln und separat stehendem Warmwasserspeicher. Auf der Balkonkonstruktion des Altbaus sind Photovoltaik- bzw. Solarmodule vorhanden, wobei nähere Angaben zu deren technischer Einbindung und energetischer Wirksamkeit nicht vorlagen. Aus energetischer Sicht erscheint insbesondere eine Erneuerung der Fenster sowie eine Überprüfung und gegebenenfalls Verbesserung der Dachabdichtung und Dachdämmung sachgerecht. Insgesamt sind die energetischen Eigenschaften nach Augenschein als unterdurchschnittlich bis mäßig einzuschätzen.

5.2.5 Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz BW

Gem. § 65 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg (WG) werden Überschwemmungsgebiete unter anderem als Gebiete definiert, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Unter anderem ist es in diesen Bereichen untersagt:

- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB zu errichten bzw. zu erweitern

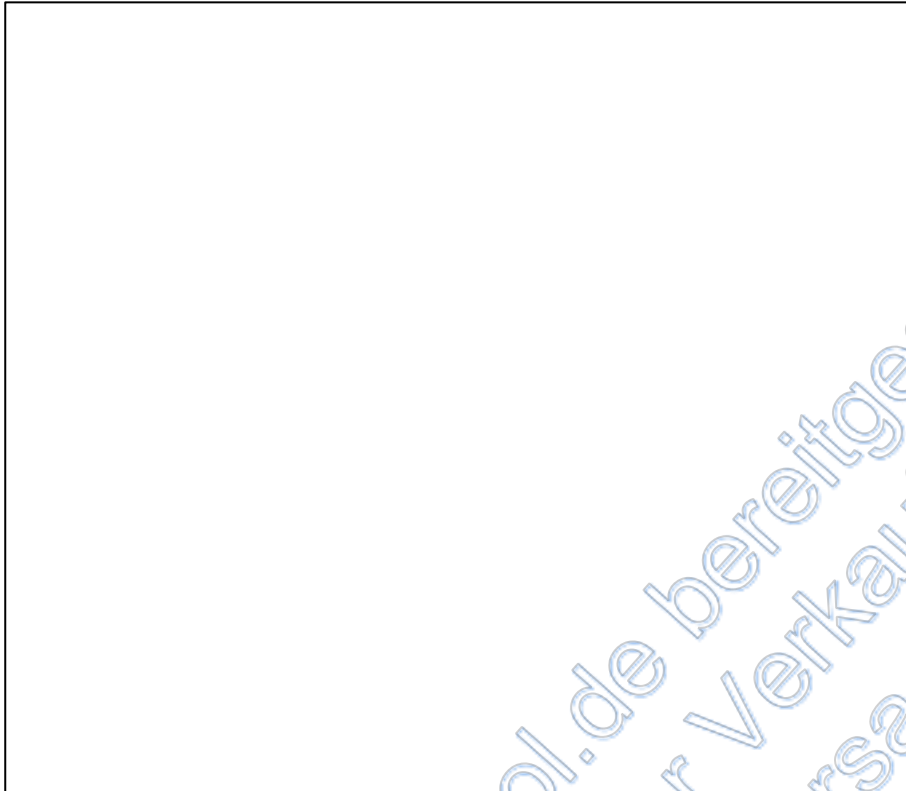
Nach der aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines Überflutungsgebietes.

Aufgrund dieser Kartendarstellung wird nach derzeitigem Sach- und Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass sich für das Bewertungsgrundstück keine rechtlichen Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), z. B. in Form eines Bauverbots, ergeben.



5.2.6 Schutzgebiete

Laut dem Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück angrenzend an das Naturschutzgebiet „Wiedener Weidberge“, ein großflächiges, extensiv genutztes und überwiegend beweidetes Grünlandgebiet mit hoher Struktur- und Artenvielfalt. Zu den besonderen Merkmalen gehören Einzelstrukturen wie Weidbuchen und verschiedene FFH-Lebensräume, insbesondere artenreiche Borstgrasrasen.



Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 08.11.2023
Rot markiert = Bewertungsgrundstück

5.2.7 Lärm

In der nachfolgend abgebildeten Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird keine Lärmbelastung angezeigt. 2018 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region veröffentlicht. Darin empfiehlt die WHO, dass die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ganztags einen Mittelungspegel von 53 Dezibel (dB(A)) und nachts von 45 dB(A) nicht überschreiten sollte, um negative gesundheitliche Folgen zu vermeiden.



Rot markiert = Lage des Bewertungsgrundstücks

6 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Es wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren deshalb teilweise auf Vermutungen.

6.1 Gebäudebeschreibung

6.1.1 Baujahr / Modernisierungen

Art des Gebäudes:

Zwei angebaute, viergeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach, im Neubau teilunterkellert und in Hanglage errichtet. Im sogenannten Untergeschoss des Altbaus befindet sich eine integrierte Doppelgarage.



Ansicht Althaus Südseite



Ansicht Althaus Nordwestseite

(rot markiert=Miteigentumsanteil Nr. 1, grün markiert=Miteigentumsanteil Nr. 2)



Ansicht Neubau Südwestseite

Baujahr Althaus:	Aus den vorliegenden Unterlagen abgeleitet vermutlich 1977 (Bauantrag und Nachtrag),
Baujahr Anbau:	vermutlich 1995 (Baugenehmigung zur Erweiterung 1990, Holzfenster aus 1995)
Modernisierungen	Das Hotel wurde gemäß Unterlagen 2011 komplett zu einem 3-Sterne Hotel renoviert

6.1.2 Ausführung und Ausstattung

Die Gästezimmer zeichnen sich durch eine schlichte, aber komfortable Einrichtung aus. Sie verfügen über klassische Holzmöbel, die mit der roten Farbgebung der Teppiche und den dezenten Wanddekorationen harmonisieren. Die Zimmer sind größtenteils geräumig und bieten neben den Betten zusätzliche Sitzgelegenheiten, darunter rote Sessel und kleine Tische. Die Gestaltung variiert leicht zwischen den Zimmern, wobei die meisten eine einheitliche, dezente Dekoration aufweisen. Große Fenster sorgen für natürliches Licht.

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Massiv, in 36,5 cm / 30 cm Stärke
Innenwände:	24 cm Stärke, teilweise Trennwände in 11,5 cm Stärke
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion

Dacheindeckung:	Bitumen Dachschindeln
Regenrinnen/Verwahrungen:	Kupferblech
Innentüren:	Standardmäßige, helle Holztüren mit einem einfachen, aber funktionalen Design und Türdrücker aus Metall
Fenster:	Die Fenster sind überwiegend doppelverglaste Holzrahmenfenster aus dem Jahr 1995, die mit thermischer Isolierung ausgestattet sind. Der Zustand der Fensterrahmen zeigt Spuren von Abnutzung und teilweise Feuchtigkeitseinwirkungen.
Lichtschutz:	Kein außenliegender Sonnenschutz, Lichtschutz erfolgt über Vorhänge.
Außentreppe:	Außentreppe aus Betonstufen mit einem schwarzen Metallgeländer. Die Treppe führt vom Parkplatzbereich nach oben zum Terrassenbereich des Gebäudes.
Innentreppe:	Das an der Nordseite des Altbaus gelegene Treppenhaus ist in Betonbauweise mit Naturstein-Stufen ausgeführt. Das Geländer besteht aus dunklem Metall mit dekorativen, geschmiedeten Details und einem Holzhandlauf. Das Treppenhaus wird durch eine große, lichtdurchlässige Glasbaustein-Wand natürlich beleuchtet. Im Neubau befindet sich eine Wendeltreppe, die die einzelnen Geschosse miteinander verbindet, sowie eine Verbindungstreppe, die von der Küche im Restaurantbereich in das darunterliegende Küchenlager führt
Sonstiges:	Der Poolbereich des Hotels verfügt über einen eingelassenen Innenpool, der mit weißem, quadratischen Fliesenmuster ausgekleidet ist. Auffällig ist der abgetreppte Einstieg mit abgerundeten Kanten, der sich an einer Seite des Pools befindet und über mehrere Stufen führt. Der Pool war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht mit Wasser gefüllt. In einem Teil des Pools gibt es eingelassene Düsen, vermutlich für eine Hydromassage oder andere Wasserzirkulationsfunktionen. Der umgebende Bereich ist ebenfalls gefliest, mit einem umlaufenden Wasserabflussgitter entlang des Poolrandes, was darauf hinweist, dass der Pool über ein Überlaufbecken verfügt. Auf der Balkonkonstruktion des Untergeschosses des Altbaus sind Photovoltaik- bzw. Solarmodule installiert. Genaue Informationen zur Verbindung mit dem Heizsystem des Gebäudes, beispielsweise zur Unterstützung der Warmwasserbereitung oder zur Nutzung des erzeugten Stroms für den Eigenverbrauch, lagen jedoch nicht vor.



Treppenhaus Altbau



Wendeltreppe Neubau



Verbindungstreppe Neubau Küche-Küchenlager Zimmertür - Gästezimmer



Holzfenster



Poolbereich



Beispiel Gästezimmer



Beispiel Gästezimmer



Empfang / Büro



Gästebereich Untergeschoss



Saunabereich



WC - Wellnessbereich



Restaurantbereich



Küchenkeller

6.1.3 Sanitäre Einrichtungen

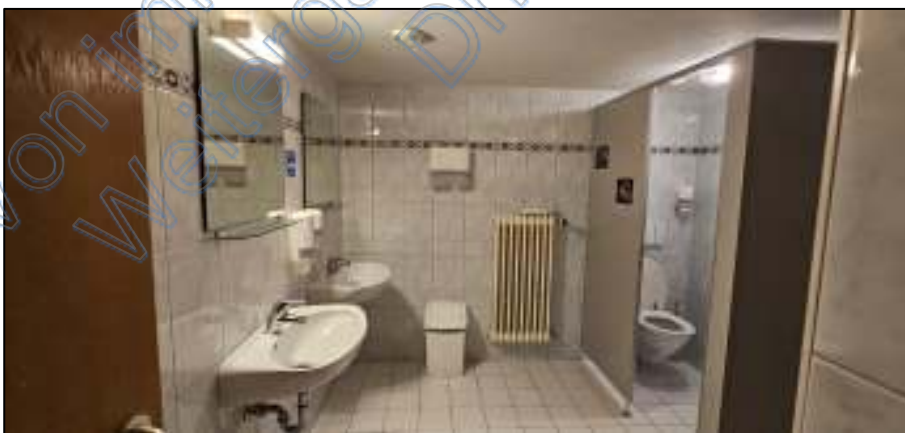
Die Sanitäreinrichtungen zeigen gepflegte und standardmäßig ausgestattete Bäder mit Waschbecken, Duschen und Toiletten. Die Ausstattung ist einfach, aber funktional und gut instandgehalten, wenn auch in einem teilweise älteren Zustand, wie an manchen Abnutzungsspuren (beispielsweise am Toilettensitz) erkennbar.



Beispiel Toilette Gästezimmer



Beispiel Dusche Gästezimmer



Allgemeine Toilette EG Altbau

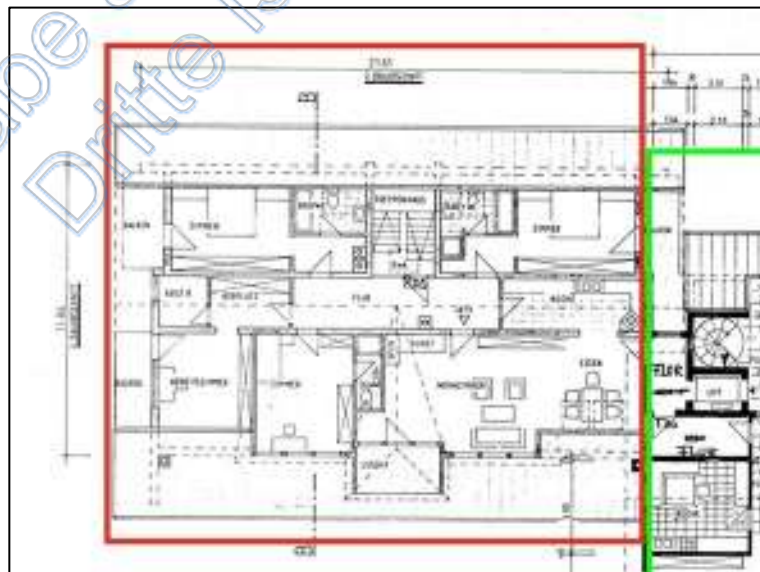


Allgemeine Toilette EG Altbau

6.1.4 Baubeschreibung Miteigentum Nr. 2 - Wohneinheit im Altbau

Sachverhalt:

Die rot umrandete Einheit stellt eine im Dachgeschoss des Ursprungsgebäudes gelegene Wohneinheit dar. Sie wird über das zentrale Treppenhaus und einen Fahrstuhl erschlossen und gliedert sich gemäß Grundriss in Flur und Vorplatz, Küche, einen Wohn- und Essbereich, mehrere Zimmer einschließlich Arbeitszimmer sowie zwei Bäder mit WC und ein zusätzliches DU/WC. Als Nebenraum ist ein Abstellraum vorhanden. Der Einheit sind Außenflächen in Form einer Loggia und mehrerer Balkone zugeordnet.



Grundriss

Fenster:

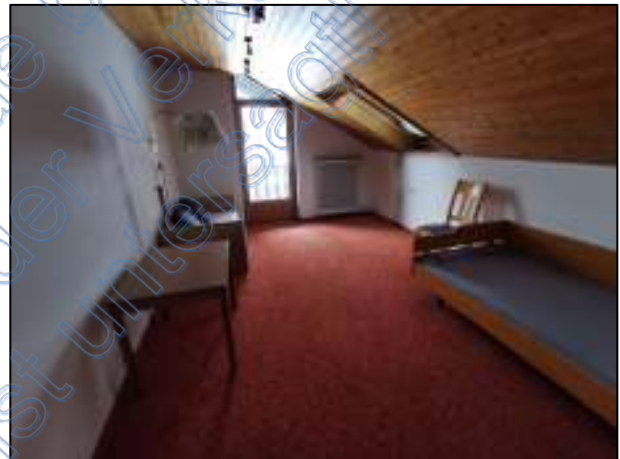
In der Wohneinheit sind überwiegend Fenster mit holzfarbener Rahmenausbildung oder Holzrahmen vorhanden. Entlang der Traufseite ist

ein größeres Fensterband mit mehreren Einzelfenstern angeordnet, das den Wohnbereich belichtet. Zusätzlich sind verglaste Balkontüren zu den Außenflächen vorhanden. In den Dachflächen sind mehrere Dachflächenfenster eingebaut. Teilweise sind innenliegende Lichtschutzsysteme vorhanden.

Der sichtbare Zustand ist insgesamt alters- und nutzungsbedingt. Im Bereich einzelner Dachflächenfenster und deren Anschlusszonen sind Verfärbungen und Feuchtespuren erkennbar, was auf eine Feuchtebelastung durch Undichtigkeit hindeuten kann. Insbesondere einzelne Stellen zeigen deutliche Verfärbungen durch Wassereintritt, was auf eine tiefergehende Undichtigkeit, etwa in der Dachhaut hindeutet. Eine weitergehende Abklärung der Ursache und eine Instandsetzung (siehe Pkt. 6.7) sind angezeigt.



Dachfenster Bad



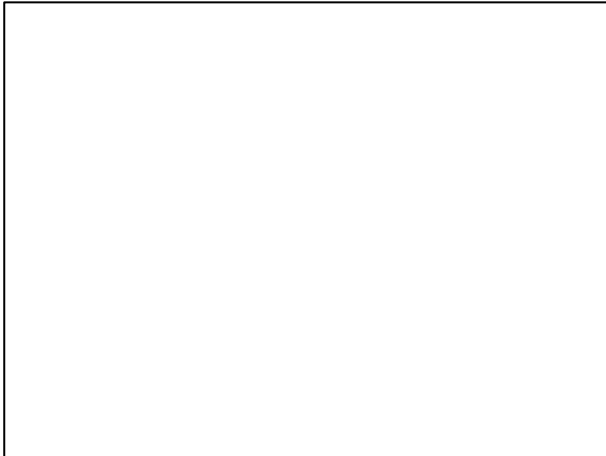
Balkontür und Dachfenster



Dachfenster, darunter deutliche Feuchtespuren mit schimmeltypischen Verfärbungen



Großformatiges Fenster



Einzelfenster



Balkontür mit Oberlicht



Dachfenster WC



Dachfenster und Einzelfenster Wohnzimmer



Deutliche Feuchtespuren unter dem
Dachfensterbereich

Treppen:

Die Erschließung der Wohnung erfolgt über das zentrale Treppenhaus mit Zwischenpodest bzw. Eingangsbereich.



Tür/Eingangsbereich Wohnung Altbau



Tür/Eingangsbereich Wohnung Altbau

Türen:

Zugangstür

Die Wohnung verfügt über eine große hölzerne Türfront mit sprossenartiger Glaseinfassung mit Ornament- bzw. Strukturglas.

Innentüren:

In der Wohnung sind überwiegend einflügelige Drehflügeltüren in Holzoptik vorhanden. Die Türblätter wirken als glatte Türen mit Holz furnier oder Holzdekor. Die Zargen sind passend in Holzoptik ausgeführt. Als Beschläge sind überwiegend einfache Drückergarnituren in Metallausführung montiert. Teilweise sind auch abweichende Bauformen, wie eine Glastür vorhanden. Insgesamt entsprechen Aussehen und Zustand überwiegend dem Ausbaualter.



Tür Wohnzimmer



Türen Zimmer mit Bad



Glastür Küche

Boden:

In der Wohnung sind in den Wohn- und Schlafbereichen überwiegend textile Bodenbeläge vorhanden. Nach Augenschein handelt es sich um einen roten Teppichboden mit Musterung, der großflächig in Wohnräumen und Fluren verlegt ist. In Teilbereichen, insbesondere im Bereich des Zugangs und in einzelnen Funktionszonen, sind keramische Bodenfliesen in beige bis brauner Farbgebung vorhanden.

In den Sanitärräumen, Küche und in Flurbereichen sind keramische Beläge vorhanden. Die Ausführung wirkt insgesamt älteren Datums und ist gestalterisch nicht modernisiert.

Der Erhaltungszustand ist alters- und nutzungsbedingt. Es sind Gebrauchsspuren und stellenweise Verunreinigungen erkennbar. Lokal auffällig sind Verfärbungen und Fleckenbildungen im Bereich der Dachflächenfenster und angrenzender Wandbereiche, aufgrund der Feuchtebelastung zu erkennen. Insgesamt ist der Zustand der Bodenbeläge als befriedigend bis mäßig einzustufen. Eine Erneuerung der Bodenbeläge ist mittelfristig zu erwarten.



Fußboden Küche



Textiler Bodenbelag Zimmer

Boden Flur



Textiler Bodenbelag mit deutlicher Beschädigung/Verfärbung, unter anderem durch Feuchtigkeit – Wohnzimmer

Decken:

Die Decken sind überwiegend als geneigte Flächen ausgebildet. In den Wohn- und Schlafbereichen ist eine sichtbare Holzverkleidung aus Nut- und Federbrettern vorhanden. Teilweise sind die Decken in Sparren- bzw. dunkler Holzoptik ausgeführt und in die Innenraumgestaltung einbezogen. Die Holzoberflächen wirken insgesamt gleichartig und entsprechen dem überwiegend älteren Ausbaurzustand.

In einzelnen Bereichen, insbesondere in Fluren und Nebenräumen, sind auch glatte, weiß beschichtete Deckenflächen vorhanden. In den Sanitärräumen ist die Decke im oberen Wandbereich teilweise an die Dachschräge angepasst, die Oberflächen wirken einfach ausgeführt und dem Alter entsprechend. Teilweise sind jedoch deutliche Schäden durch Feuchtigkeit sichtbar, die auf eine andauernde Feuchtebelastung hinweisen. An einer Stelle im Wohnzimmer sind Schäden erkennbar, die einen Pilzbefall nahelegen. Eine abschließende Beurteilung kann an dieser Stelle jedoch nicht erfolgen.



Schäden an Sparren und Verkleidung



Möglicher Pilzbefall

Haustechnische Ausstattung

Heizung/Warmwasser:

Die Liegenschaft wird über eine Öl-Zentralheizung versorgt. Es sind zwei Heizkessel installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Hierzu ist ein separat stehender Warmwasserspeicher vorhanden.

Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt über eine wasser-geführte Heizungsanlage mit Heizkörpern. In den Räumen sind überwiegend Heizkörper in klassischer Ausführung (Stahlradiatoren) mit Thermostatventilen vorhanden.

Zusätzlich ist im Wohnzimmer ein größerer grüner Kachelofen vorhanden.



Heizkörper Badezimmer



Heizkörper mit Brett



Heizkörper (exemplarisch)



Kachelofen

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation ist als konventionelle Unterputzinstallation ausgeführt. Im Wohnungsbereich ist eine elektrische Unterverteilung vorhanden. In der Wohnung sind übliche Schalter- und Steckdosenprogramme vorhanden. In den Räumen sind Deckenanschlüsse und Leuchten montiert. Teilweise sind einfache Deckenleuchten vorhanden. Im Küchenbereich ist eine Leuchtenleiste erkennbar. Im Wohnbereich sind mehrere Leuchten und elektrische Anschlüsse vorhanden. In den Nassräumen sind elektrische Installationen wie Beleuchtung und Steckdosen vorhanden. Zusätzlich ist im Eingangsbereich eine Türsprechanlage mit Innenstation vorhanden. Insgesamt wirkt die Elektroinstallation funktional, jedoch dem Ausbauralter entsprechend. Hinweise auf eine umfassende Modernisierung sind nicht ableitbar. Der Zustand der Elektroanlagen ist nicht abschließend zu beurteilen. Anhand des äußeren Eindrucks ist es jedoch wahrscheinlich, dass die Elektroinstallationen nicht den heutigen Sicherheitsstandards entsprechen.



Unterverteiler und Sprechanlage Wohnung

Sanitärausstattung:

Die sanitären Einrichtungen entsprechen einem älteren Ausstattungsstandard. Vorhanden sind übliche Sanitärobjekte wie WC-Anlagen (als Stand-WC ausgeführt), Waschtische sowie Bade- und Duscmöglichkeiten. Die Wand und Bodenflächen sind keramisch belegt. Es sind teils kleinformartige Bodenfliesen und dekorative Wandfliesen mit älterer Gestaltung erkennbar. Die Armaturen sind in Metallausführung und wirken funktional, jedoch ohne Hinweise auf eine zeitnahe Erneuerung. Teilweise sind Duschabtrennungen vorhanden.

Die Belichtung und Lüftung der Sanitärräume erfolgt über Fenster beziehungsweise Dachflächenfenster. Heizkörper sind in den Sanitärräumen vorhanden. Insgesamt zeigt sich ein alters- und nutzungsbedingter Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren an Oberflächen und Fugen. Aus sachverständiger Sicht ist mittelfristig von einem Modernisierungsbedarf der Sanitärausstattung auszugehen.



Bad mit Stand-WC und Badewanne



Bad mit Dusche und WC



Bad mit Dusche und WC



Bad mit Dusche und WC



Bad mit Badewanne und WC



Bad mit Badewanne und WC

Modernisierungen:

Die Wohneinheit wurde nach äußerem Eindruck im Laufe der Nutzungszeit instandgehalten und in einzelnen Bereichen punktuell angepasst. Eine durchgreifende, umfassende Modernisierung mit einheitlichem Erneuerungsstand ist nicht erkennbar. Hinweise bestehen auf einzelne Erneuerungen oder Nachrüstungen an der technischen Ausstattung sowie auf den Austausch einzelner Ausstattungsbestandteile im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Der Gesamteindruck der Oberflächen und Ausbauten spricht insgesamt überwiegend für einen älteren Ausbauzustand mit alters- und nutzungsbedingten Gebrauchsspuren. Eine zeitliche Einordnung der Maßnahmen kann mangels konkreter Unterlagen nicht vorgenommen werden.

Grundrissgestaltung:

Die Wohnung ist großzügig mit zentraler Erschließung organisiert. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus in einen Flur, von dem aus die Räume überwiegend direkt erschlossen werden. Die Grundrissstruktur ist durch mehrere Verteilerbereiche und kurze Flurabschnitte geprägt, wodurch die Verkehrsflächen relativ ausgeprägt sind.

Der Wohnbereich bildet den räumlichen Schwerpunkt der Einheit. Wohnen und Essen sind großzügig zusammengefasst und stehen in direkter Beziehung zur Loggia. Die Küche ist separat angeordnet und funktional dem Essbereich zugeordnet. Der private Bereich ist über die Flur- und Vorplatzflächen angebunden und umfasst mehrere Zimmer. Die Sanitärräume sind mehrfach vorhanden und den einzelnen Zimmern zugeordnet, sodass eine gute Nutzbarkeit auch bei mehreren Bewohnern gegeben ist.

Mehrere Außenflächen in Form von Loggia und Balkonen erhöhen die Belichtungs- und Aufenthaltsqualität. Insgesamt ist die Grundrissgestaltung funktional, mit deutlicher Trennung von Wohn- und Individualräumen, wobei die Dachgeschosslage zu einer teilweise unregelmäßigen Raumgeometrie und zu flächigen Erschließungsbereichen führt.

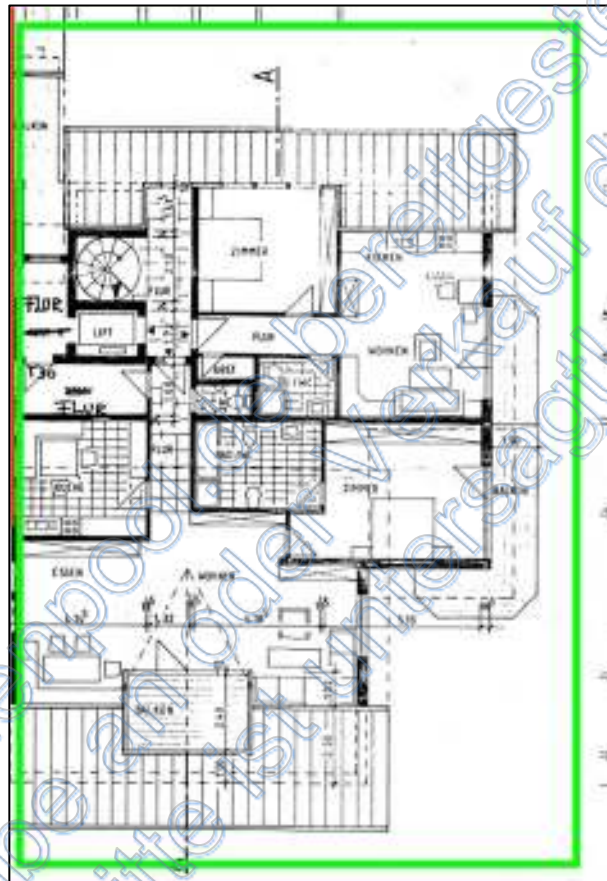
Ausstattungsmaterialien: Die Ausstattungsmaterialien der Dachgeschosswohnung entsprechen insgesamt einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard, der überwiegend dem Ausbaualter zuzuordnen ist und durch einzelne spätere Teilmaßnahmen ergänzt wurde. Eine einheitliche Modernisierung ist nach Augenschein nicht feststellbar. Vielmehr zeigt sich ein über die Nutzungszeit gewachsener, heterogener Materialbestand. In den Wohn- und Schlafbereichen sind überwiegend textile Bodenbeläge vorhanden, ergänzend keramische Beläge in Teilbereichen sowie in den Sanitärräumen. Die Wandflächen sind außerhalb der Sanitärräume überwiegend verputzt und hell beschichtet, während die Sanitärräume weitgehend gefliest sind und gestalterisch einem älteren Standard entsprechen. Decken und Dachschrägen sind in wesentlichen Bereichen mit Holzverkleidungen ausgeführt, teilweise mit sichtbaren Tragelementen oder in entsprechender Optik. Innentüren sind überwiegend als einflügelige Türen in Holzoptik mit passenden Zargen ausgeführt, teils mit Glaselementen. Fenster und Balkontüren sind überwiegend holzfarben oder aus Holz, ergänzt durch Dachflächenfenster. Die Sanitärausstattung ist in üblicher Keramik mit Armaturen in Metallausführung vorhanden, teilweise mit Duschabtrennungen. Insgesamt ergibt sich ein funktionaler, jedoch insgesamt eher älterer Ausstattungs- und Materialstandard mit alters- und nutzungsbedingten Gebrauchsspuren.

Unterhaltungszustand: Der allgemeine Unterhaltungszustand der Wohnung ist als insgesamt unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Einheit weist zahlreiche alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie einen erkennbaren Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstand auf. Eine über längere Zeit hinweg kontinuierliche und durchgängige Pflege der Ausstattung ist nach Augenschein nicht erkennbar. Stattdessen wurden einzelne Bereiche offenbar nur punktuell instandgesetzt, wodurch ein heterogener, überwiegend veralteter Gesamteindruck entsteht. In der Gesamtschau befindet sich die Wohnung in einem nutzbaren, jedoch überwiegend renovierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand, wobei insbesondere im Bereich der Dachanschlüsse Feuchtespuren auf einen zusätzlichen Instandsetzungsbedarf hindeuten.

6.1.5 Baubeschreibung Miteigentum Nr. 2 - Wohneinheit im Neubau

Sachverhalt:

Die grün umrandete Einheit liegt im Dachgeschossbereich des Ergänzungsgebäudes und wird über den gemeinschaftlichen Erschließungskern mit Wendeltreppe und Aufzug erschlossen



Grundriss

Fenster:

Es sind überwiegend Fenster und Fenstertüren mit Rahmen in dunklem Holz oder Holzoptik vorhanden. In den Aufenthaltsbereichen finden sich klassische senkrechte Fassadenfenster sowie verglaste Balkon- und Terrassentüren. Prägend ist zudem eine großflächige Giebelverglasung mit feststehenden und dreieckigen Oberlichtern, die eine überdurchschnittliche Belichtung und einen offenen Raumeindruck vermittelt. Der von innen sichtbare Zustand wirkt insgesamt dem Alter entsprechend.



Fenster Küche



Großes Giebelfenster



Einzelfenster



Fenster und Fenstertüren



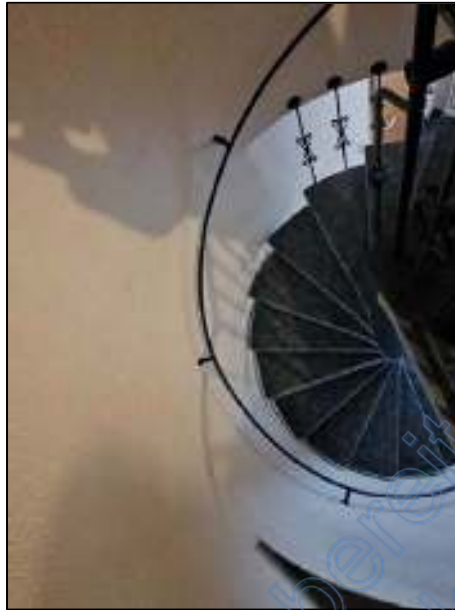
Einzelfenster



Einzelfenster und Fenstertüren

Treppen/Erschließung:

Die Erschließung der Wohnung erfolgt über eine Wendeltreppe bzw. Fahrstuhl. Der Dachraum kann lediglich über eine Aufstiegsleiter erreicht werden.



Wendeltreppe

Türen:

Es sind überwiegend einflügelige Drehflügeltüren in heller Holzoptik vorhanden. Es handelt sich nach Augenschein um glatte Türblätter mit passenden Holzzargen. Als Beschläge sind einfache Drückergarnituren in Metallausführung montiert. Die Türen wirken innerhalb der Einheit weitgehend einheitlich ausgeführt und entsprechen einem funktionalen Standard. Im Bereich von Nebenflächen ist zudem ein Zugang zum Dachraum beziehungsweise Speicher, der über eine Deckenöffnung mit Klappleiter und eine einfache Holztür im oberen Bereich erschlossen wird. Der sichtbare Zustand der Innentüren wirkt weitgehend gepflegt.



Tür Speicher/Dachspitz



Tür WC



Tür WC



Tür Bad

Boden:

Es sind unterschiedliche Bodenbeläge vorhanden. In mehreren Wohn- und Schlafbereichen ist textiler Teppichboden verlegt, überwiegend blau gemustert, teilweise auch als roter, gemusterter Teppichboden. In der Küche sowie in einzelnen Flur- und Nebenbereichen sind keramische Bodenfliesen in heller bis mittelgrauer Ausführung vorhanden. Die Sanitärräume sind ebenfalls gefliest. In einem weiteren Raum ist ein dunkler Belag erkennbar, vermutlich Laminat oder Designboden. Insgesamt ergibt sich ein uneinheitliches Bild mit alters- und nutzungsbedingten Gebrauchsspuren.



Fliesen und Teppichboden in der Küche



Blauer Teppichboden



Zimmer



Flur



Flur



Zimmer



Zimmer



Abstellfläche



Rohfußboden Dachspitz



Rohfußboden Dachspitz

Decken:

Die Deckenflächen sind überwiegend als verputzte bzw. tapezierte und weiß gestrichene Decken mit teils strukturierter Oberfläche ausgeführt. In den Bereichen unter dem Dach zeigen sich ausgeprägte Dachschrägen, die in den Haupträumen mit einer holzsichtigen Paneelbekleidung (Nut-und-Feder) versehen sind, mit großen, raumprägenden Schräglflächen. Ergänzend sind einzelne Deckenbereiche als flache Putzdecken ausgebildet. Die Beleuchtung erfolgt über überwiegend aufgesetzte Leuchten, teils auch über Schienen- und Punktleuchten. Ein Deckenbeziehungsweise Dachboden-Zugang ist vorhanden, die angrenzenden Flächen wirken in diesem Bereich eher einfach und nicht wohnraumähnlich ausgebaut. Insgesamt ergibt sich ein teilweise uneinheitliches, dem Ausbaualter entsprechendes Bild.

Haustechnische Ausstattung

Heizung/Warmwasser:

Das Gebäude wird über eine Öl-Zentralheizung mit zwei Kesseln beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Hierzu ist ein separat stehender Warmwasserspeicher vorhanden. Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt über eine wassergeführte Heizungsanlage mit Heizkörpern. In den Räumen sind überwiegend Heizkörper in klassischer Ausführung (Stahlradiatoren) mit Thermostatventilen vorhanden. Leitungsführungen sind überwiegend verdeckt, sichtbare Installationen beschränken sich auf Heizkörperanschlüsse und Armaturen. Weiterhin ist ein größerer Kachelofen vorhanden.



Kachelofen



Verteiler



Heizkörper



Heizkörper

Elektroinstallation

In der Wohnung sind überwiegend übliche Elektroinstallationen (unter Putz) erkennbar, mit Schaltern und mehreren Steckdosen in den Wohnräumen sowie im Flur. Die Beleuchtung erfolgt über Deckenleuchten oder Wandleuchten. In der Küche sind im Arbeitsbereich mehrere Steckdosen vorhanden und es sind Anschlüsse für Küchengeräte ersichtlich. In Bad und WC sind Deckenleuchten sowie Anschlüsse im Waschtischbereich vorhanden. Stellenweise sind offene Leitungen bzw. nachträgliche Kabelführungen zu sehen, insbesondere im Bereich des Dachboden- bzw. Nebenraumzugangs.

Sanitärausstattung:

In den gezeigten Sanitärräumen ist eine überwiegend wandhängende Ausstattung vorhanden. Die WCs sind mit einem wandhängenden WC

und einer Vorwandinstallation mit Betätigungsplatte ausgestattet. Dazu gehört ein kleines Handwaschbecken mit Einhebelmischer.

Das größere Bad zeigt eine vollständige Ausstattung mit wandhängendem WC und zusätzlich einem Bidet. Als Badeinrichtungen sind eine Badewanne mit Wannenarmatur sowie ein separater Duschbereich mit Duschwanne und Duschaabtrennung vorhanden. Im Waschtischbereich sind zwei Waschtische mit jeweils separaten Armaturen installiert.

Ein weiteres Bad ist ebenfalls mit einem wandhängenden WC und einem Waschtisch ausgestattet. Zudem ist ein bodennaher Duschbereich mit Duschwanne und Duschaabtrennung vorhanden.



Bad mit Dusche, WC, Badewanne und Bidet



Bad mit WC und Dusche



WC



WC

Sonstiges:

Auf dem Dachboden sind haustechnische Anlagen wie Lüftungen und Elektronik untergebracht. Das Dach im Bereich des Dachbodens ist dem äußeren Eindruck nach nicht gedämmt.



Lüftungsanlage im Dachraum



Elektronik im Dachraum



Dachraum



Dachraum



Dachraum

Modernisierungen: Die Wohneinheit im Neubau wirkt gegenüber dem Bestandgebäude deutlich moderner, Rückschlüsse auf das Jahr der Modernisierungen lassen sich jedoch nicht ziehen.

6.2 Zustand

Grundrissgestaltung: Die Wohnung wirkt funktional gegliedert mit einem zentralen Flur bzw. Eingangsbereich, von dem mehrere Räume direkt erschlossen werden. Es gibt einen separaten WC-Raum und ein größeres Bad. Die Küche ist als längs angeordnete Küchenzeile ausgebildet und mit einem Essbereich kombiniert. Ein großer Wohnraum bildet den Schwerpunkt der Wohnung, er ist teilweise offen beziehungsweise großzügig verbunden und liegt im Bereich mit Dachschrägen. Über Fensterflächen und eine Tür ist ein Außenbereich wie ein Balkon erreichbar.

Ausstattungsmaterialien: Die Ausstattungsmaterialien des Gebäudes entsprechen insgesamt einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard, der überwiegend dem Ausbaualter sowie einzelnen späteren Anpassungen zuzuordnen ist. Eine einheitliche Modernisierung wurde nicht durchgeführt. Vielmehr zeigt das Objekt einen über die Jahrzehnte gewachsenen Ausstattungszustand mit heterogener Materialqualität. In den Wohn- und Schlafbereichen sind überwiegend textile Bodenbeläge in unterschiedlichen Farben und Mustern sowie stellenweise ein dunkler, platten oder laminatartiger Belag. In der Küche und in den Sanitärräumen finden sich keramische Fliesenbeläge, teils mit Wandfliesen und umlaufenden Dekorstreifen. Die Wände sind überwiegend verputzt bzw. mit Strukturputz versehen und gestrichen, vereinzelt sind abweichende Wandgestaltungen vorhanden. Die Decken zeigen je nach Raum glatte bzw. strukturierte, weiß beschichtete Flächen sowie in Dachbereichen holzverkleidete, geneigte Decken mit sichtbaren Holzbauteilen. Türen und Zargen haben überwiegend Holzoptik, die Fenster sind mit Holzrahmen ausgeführt. Insgesamt entsteht ein funktionaler, aber nicht durchgehend einheitlicher Ausstattungscharakter.

Unterhaltungszustand: Der allgemeine Unterhaltungszustand der Wohnung ist als insgesamt durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Einheit weist alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen auf, wobei einzelne Bereiche erkennbar instandgesetzt oder modernisiert wirken, insbesondere im Bereich der Sanitärausstattung. Eine durchgängige, einheitliche Erneuerung der Ausstattung ist jedoch nicht feststellbar, vielmehr ergibt sich ein heterogener Gesamteindruck aus unterschiedlichen Ausführungsständen. Insgesamt befindet sich die

Wohnung in einem nutzbaren Zustand, wobei je nach Anspruch und Zielsetzung mittelfristig mit Renovierungs- und punktuellen Instandsetzungsmaßnahmen zu rechnen ist.

6.2.1 Technische Installationen Gesamtgebäude

- Heizung: Öl-Zentralheizung, zwei Heizkessel mit separat stehendem Warmwasserspeicher, Heizkörper als Stahlradiatoren (Rippenheizkörper)
- Warmwasser: Zentral über die Heizungsanlage.
- Elektroausstattung: Die Elektroausstattung umfasst mehrere Schalttafeln, die mit Sicherungsautomaten für verschiedene Stromkreise ausgestattet sind.
- Sonstiges: Bei der durchgeführten Besichtigung konnte die Funktionsfähigkeit der Fahrstuhlanlage nicht überprüft werden, da es nicht möglich war, diese vor Ort in Betrieb zu nehmen. Aus diesem Grund kann keine Aussage zur aktuellen Funktionsfähigkeit oder zum Zustand der Anlage gemacht werden. Lüftungsanlage für Küche vorhanden.



Küchenbereich Restaurant



Kühlkammer Restaurant



Technikraum/Hauswirtschaftsraum



Heizungsraum



Sicherungskasten



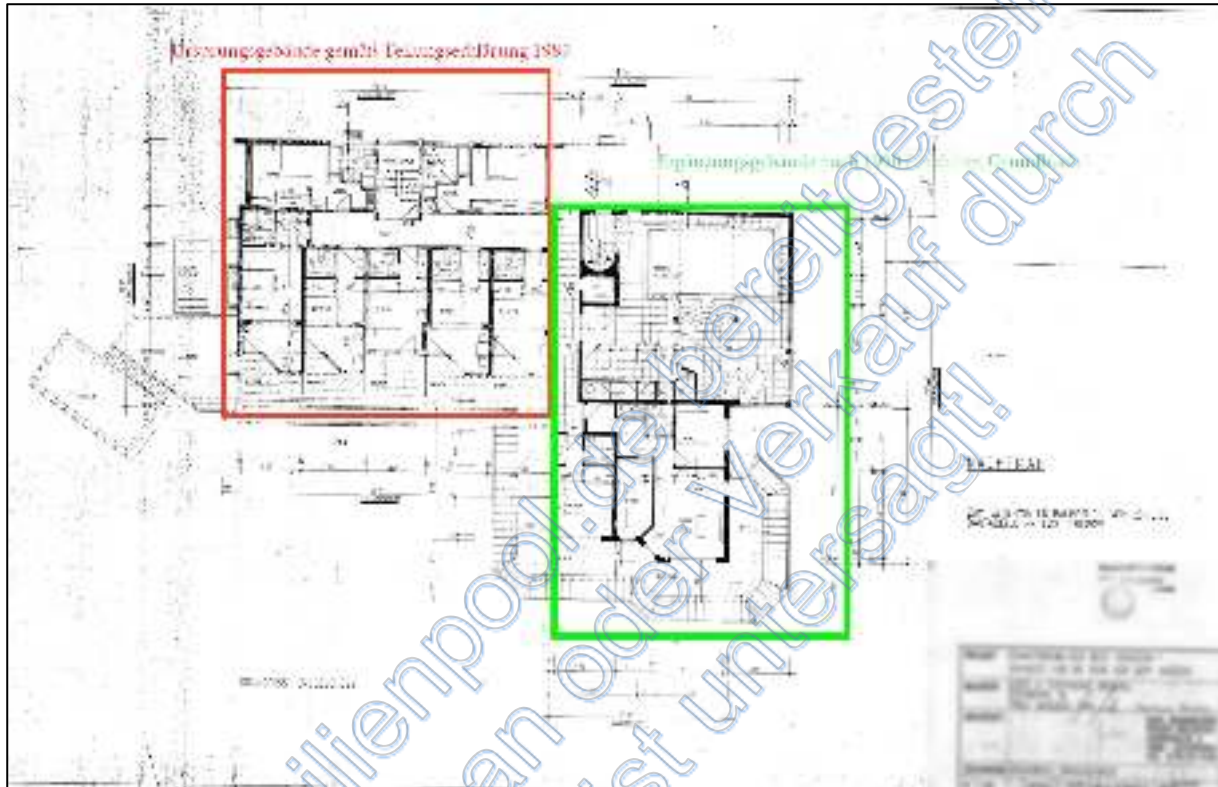
Technikanlage Aufzugssteuerung

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

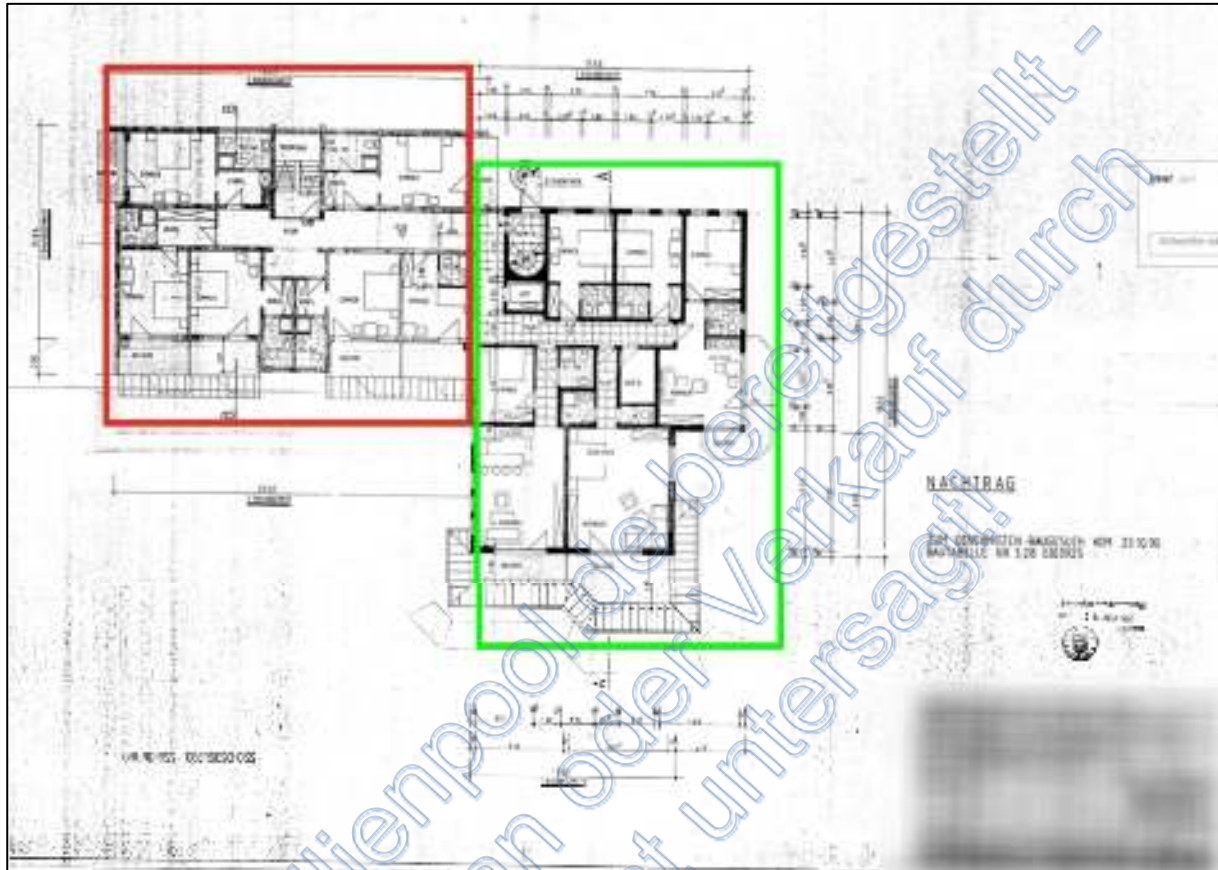
6.3 Grundrisse

Der Grundriss des Untergeschosses mit Haupteingang- und Restaurant- /Küchenbereich lag nicht vor.

Grundriss Erdgeschoss:



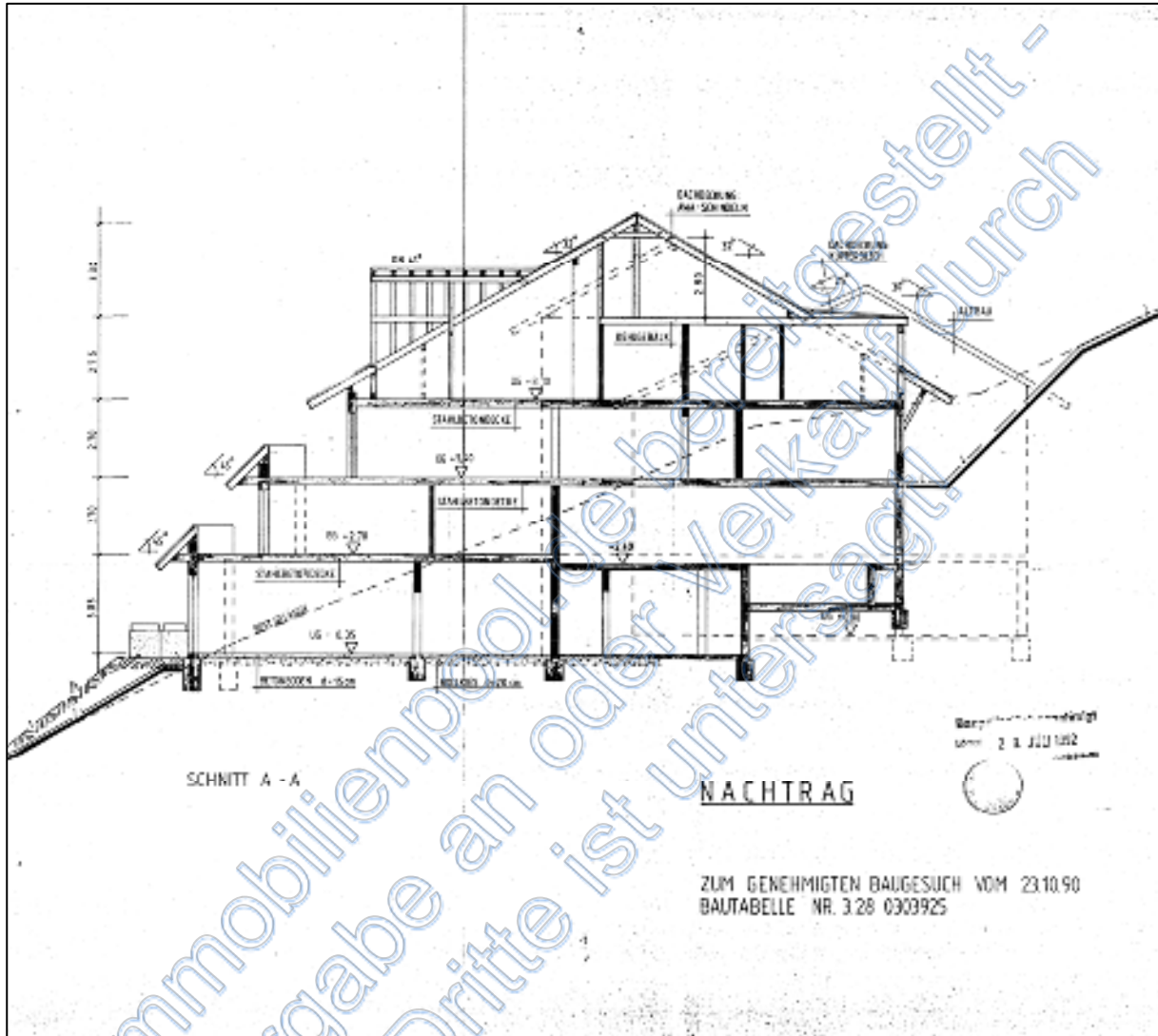
Grundriss Obergeschoss:



Architectural floor plan of the roof level (Dachgeschoss) of a building. The plan shows various rooms, including a large hall (HALL), a staircase (TREPPENHAUS), and several smaller rooms. A red rectangle highlights a specific area on the left side of the plan, and a green rectangle highlights a specific area on the right side. The plan includes dimensions and a scale bar.

Architectural cross-section drawing of a three-story building. The drawing shows the structural frame with columns and beams. The roof is labeled "DACHDECKUNG AWA-SCHINDELN" and has a 30° pitch. The left side shows a 25° pitch and a 15° pitch. The right side shows a 120 cm height for the roof structure, 270 cm for the first floor, 270 cm for the second floor, and 270 cm for the third floor. The total height is 810 cm. The drawing is labeled "SCHNITT B-B" and "DACHLÄCHENFUNKTION".

Gebäudeschnitt Neubau:



6.4 Flächen- und Maßangaben

Verwendete Unterlagen:

Die Nutzflächen und die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277/2005 konnten nur überschlägig anhand der Grundrisspläne ermittelt werden, wobei zur Unterstützung ein CAD-Programm eingesetzt wurde. Da der Grundrissplan des Untergeschosses nicht vorlag, konnte hier nur eine grobe Schätzung vorgenommen werden.

Bruttogrundfläche (BGF):	Althaus	ca. 1.150 m ²
	Neubau	ca. 1.250 m ²
	Summe Bruttogrundfläche	ca. 2.400 m²

Gemäß dem Exposé der Gemeinde Wieden beträgt die Gesamtnutzfläche des Gebäudes 1.920 m², wobei der Altbau eine Fläche von 944 m² und der Neubau eine Fläche von 976 m² umfasst. Die Nutzfläche des Miteigentums Nr. 2 im Dachgeschoss wurde überschlägig auf ca. 380 m² ermittelt, sodass die Nutzfläche des Miteigentums Nr. 1 etwa 1.540 m² beträgt. Die hier angegebenen Flächen basieren auf den vorliegenden Unterlagen, wobei eine genaue Flächenermittlung aufgrund unvollständiger Gebäudepläne nur eingeschränkt möglich war. Für den Zweck der Wertermittlung sind diese Flächenangaben jedoch ausreichend.

Eine Flächenplausibilisierung erfolgt über die HypZert-Studie „Bewertung von Beherbergungsimmobiliien“ der HypZert Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie, Stand September 2018. Diese weist für die Objektart ein Ausbauverhältnis MF-G/BGF von 75-80 % aus. Die MF-G (Mietfläche-Gewerbe) beinhaltet dabei sämtliche Flächen im Gebäude, also neben der Hauptnutzfläche auch die Neben- und Nutzflächen wie z.B. Küchen, Lagerräume, etc. Die Flächendarstellungen sowie das Ausbauverhältnis können insgesamt als plausibel beurteilt werden.

Für die im Dachgeschoss gelegenen Wohneinheiten des Miteigentums Nr. 2 lag zum Wertermittlungstichtag keine prüffähige Wohnflächenberechnung vor. Die Flächen wurden deshalb zunächst anhand der vorhandenen Grundrissunterlagen mittels CAD gestützter Ausmessung als Grundflächen ermittelt. Dabei ergaben sich für den Altbau eine Innenfläche von 174,09 m² sowie Außenflächen in Form von Balkonen und Loggia von 26,04 m². Für den Ergänzungsbau ergaben sich Innenflächen von insgesamt 164,50 m² sowie Außenflächen von 28,16 m².

Da die Dachgeschossflächen in erheblichem Umfang durch Dachschrägen geprägt sind und gesicherte Angaben zu Drenpelhöhen bzw. lichten Raumhöhen nicht vorlagen, konnte eine belastbare Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung nicht mit der für ein gerichtliches Verkehrswertgutachten erforderlichen Genauigkeit vorgenommen werden. Zur Plausibilisierung der anrechenbaren Wohnflächen wurde daher eine Sensitivitätsbetrachtung unter Berücksichtigung der aus den Schnitten ablesbaren Dachneigungen durchgeführt. Für den Altbau wurden Dachneigungen von 25° und 30°, für den Ergänzungsbau eine Dachneigung von 32° zugrunde gelegt. Zusätzlich wurden drei Szenarien für die Drenpel- bzw. Kniestockhöhe angesetzt, nämlich 0,50 m, 0,90 m und 1,20 m. Auf dieser Grundlage ergibt sich für den Altbau eine anrechenbare Innenwohnfläche in einer Größenordnung von rund 89,73 m² bis 140,35 m². Unter anteiliger Berücksichtigung der Balkone und der Loggia ergibt sich eine Wohnflächenbandbreite von rund 96,24 m² bis 153,37 m². Für den Ergänzungsbau ergibt sich eine anrechenbare Innenwohnfläche in einer Größenordnung von rund 98,69 m² bis 138,17 m². Unter anteiliger Berücksichtigung der Balkone ergibt sich hier eine Wohnflächenbandbreite von rund 105,73 m² bis 152,25 m².

Insgesamt ergibt sich damit für die Dachgeschossflächen je nach unterstellter Drenpelhöhe und Balkonansatz eine überschlägige Wohnflächenbandbreite von rund 201,97 m² bis 305,62 m². Die Bandbreite verdeutlicht, dass die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche deutlich unter der reinen CAD ermittelten Grundfläche liegen kann und maßgeblich von den nicht gesichert vorliegenden Höhenverhältnissen abhängt.

Für die Zwecke der Wertermittlung wurden die aus den Plänen abgeleiteten Grundflächen daher nicht unreflektiert als Wohnflächen übernommen. Vielmehr wurde die Unsicherheit der Flächenableitung sachverständig berücksichtigt. Bei der Ableitung des Mietansatzes wurde dieser Umstand durch eine vorsichtige Einordnung innerhalb des örtlich plausiblen Mietkorridors gewürdigt. Die angesetzten Mietflächen bzw. Wohnflächen stellen damit keine nach der Wohnflächenverordnung abschließend verifizierten Flächen dar, sondern sachverständig abgeleitete und für die Wertermittlung hinreichend belastbare Näherungswerte.

Als sachgerechter mittlerer Ansatz wurde das Szenario mit einer unterstellten Drenpelhöhe von 0,90 m herangezogen. Danach ergibt sich für den Altbau eine Wohnfläche von rund 129,98 m² bis 136,49 m² (Mittelwert rd. 133 m²) und für den Ergänzungsbau eine Wohnfläche von rund 132,05 m² bis 139,09 m² (Mittelwert rd. 136 m²), jeweils unter anteiliger Berücksichtigung der Außenflächen. Ein Gesamtansatz von rd. 270 m² Wohnfläche im Dachgeschoss erscheint für Zwecke der Wertermittlung als hinreichend plausibel, ohne eine tatsächlich nicht belegbare Genauigkeit vorzutäuschen.

6.4.1 Zustand

Grundrissgestaltung:	Die Gasträume und die Hotelzimmer sind großzügig gestaltet. Lager- und Funktionsräume sind ausreichend vorhanden.
Ausstattungsmaterialien:	Teilweise baujahrestypische, teilweise erneuerte mittlere Ausstattung.
Ausrichtung zur Himmelrichtung:	Gut, die Eingangsseite des Gebäudes ist nach Süden ausgerichtet, während die Treppenaufgänge nach Norden zeigen. Die Hotelzimmer sind in alle Himmelsrichtungen orientiert, wobei die meisten Zimmer nach Süden ausgerichtet sind.
Belichtung und Besonnung:	Gut, alle Räume mit natürlicher Belichtung.
Unterhaltungszustand:	Insgesamt unterdurchschnittlicher bis mäßiger Unterhaltungszustand mit erheblichem Instandsetzungs- und Schadensbeseitigungsbedarf

6.5 Nebengebäude

Auf dem Grundstück ist eine eingeschossige Einzelgarage in massiver Bauweise vorhanden. Die Garage ist teilweise in den Hang eingebunden und von der vorgelagerten Erschließungsfläche ebenerdig anfahrbar. Die Außenwände sind verputzt und hell gestrichen. Das Garagentor ist als geschlossenes, helles Kipptor bzw. Sektionaltor ausgeführt. Das Dach ist als Flachdach ausgebildet. Der Dachbereich wird augenscheinlich zugleich als Terrasse bzw. Außenfläche genutzt und ist mit einer umlaufenden Metallbrüstung eingefasst. Der bauliche Zustand wirkt nach Augenschein einfach bis durchschnittlich und altersentsprechend.



Einzelgarage

6.6 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Es wird ungeprüft unterstellt, dass diese vorhanden und funktionstüchtig sind.

Die Hofeinfahrt und der Hof mit Stellplätze haben einen bituminösen Belag. Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.02.2017 befinden sich 17 Stellplätze auf dem Grundstück.

Die Gebäude liegen am Hang und werden von hohen Bäumen umgeben. Die Vegetation besteht größtenteils aus Tannen und anderen einheimischen Pflanzen. Ein Wassertretbecken (Kneipanlage) und ein kleiner überdachter Holzunterstand befinden sich an der Westseite des Altbaus. Am Neubau befindet sich an der Südseite ein Kellerabgang.



Hof mit Stellplätze



Kellerabgang Neubau



Wassertretbecken (Kneipanlage)



Holzunterstand

6.7 Instandsetzungsbedarf/Bauschäden

Das Gebäude entspricht nicht mehr dem heute geforderten energetischen Standard. Folgende energetische Instandsetzungen sind erforderlich:

- Erneuerung der Holzfenster. Die bestehenden Fenster aus dem Jahr 1995 entsprechen energetisch nicht mehr dem heutigen Standard. Aus energetischer Sicht kann ein Austausch sinnvoll sein.

Weitere Instandhaltungsmaßnahmen stehen an:

- Anstrich sämtlicher Holzbauteile und Balkongeländer
- Erneuerung der alten Blechverwahrungen an den Balkonen
- Ausbau eines Raumes im Untergeschoss zur weiteren Nutzung

- Dachabdichtungen überprüfen und ausbessern
- Regenrinnen teilweise austauschen/ausbessern



Ausbauzustand Raum im Untergeschoss, Althaus
(konzeptionell für Wellness/Massage/Kosmetik Anwendungen nutzbar)



Balkongeländer



Dachstützen und Regenwasserrinne



Zustand Regenrinne



Feuchtigkeitsschaden Treppenhaus/Dach

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde im Treppenhaus im Bereich des oberen Podestes eine größere Wasseransammlung festgestellt. Nach dem augenscheinlichen Schadensbild ist von einem fortgesetzten Feuchteintritt aus dem Dachbereich auszugehen. Als wahrscheinliche Schadensursache kommt insbesondere eine Undichtigkeit im Bereich des Dachfensters oder der zugehörigen Anschlussdetails in Betracht. An den angrenzenden Wand- und Deckenflächen sind deutliche Feuchte- und Schmutzspuren sowie Ablaufspuren erkennbar. Die Schadensentwicklung vermittelt den Eindruck, dass der Feuchteintritt nicht nur kurzfristig, sondern bereits über einen längeren Zeitraum besteht und sich zwischenzeitlich vergrößert hat.

Nach den vorliegenden Angaben war ein Wassereintritt im Dachbereich bereits bei einer früheren Besichtigung im Jahr 2024 erkennbar. Die nunmehr festgestellte größere Wasseransammlung spricht dafür, dass sich der Schaden seitdem weiter fortentwickelt hat. Da das Gebäude seit längerer Zeit leer steht, ist von einer fehlenden laufenden Kontrolle, Nutzung und Beheizung auszugehen. Unter diesen Umständen besteht ein erhöhtes Risiko, dass Feuchtigkeitsschäden unentdeckt fortschreiten und weitere Bauteile in Mitleidenschaft gezogen werden.

Im Wohnzimmer der Dachgeschosswohnung im Altbau teil wurde ein ausgeprägter Feuchtigkeitsschaden festgestellt. Im Bereich der Dachschräge und der anschließenden Wandflächen sind großflächige Verfärbungen, deutliche Ablaufspuren sowie lokale Ablösungs- und Durchfeuchtungserscheinungen erkennbar. Der Schaden konzentriert sich insbesondere im oberen Wandanschluss unterhalb der Dachkonstruktion und erstreckt sich von dort deutlich nach unten. Zudem sind am Bodenbelag im betroffenen Bereich erhebliche Feuchtespuren und Verschmutzungen sichtbar. Das Schadensbild lässt auf einen wiederkehrenden oder länger andauernden Wassereintritt aus dem Dachbereich schließen. Dunkle Beläge im Schadensbereich deuten auf begleitenden mikrobiellen Befall hin.



Feuchtigkeitsschäden Wohnung DG Altbau



Feuchtigkeitsschäden Wohnung DG Altbau

Aus sachverständiger Sicht besteht die konkrete Gefahr, dass die andauernde Feuchtebelastung zu weiteren Schäden an Ausbau- und Konstruktionsbauteilen führt. Insbesondere sind Beeinträchtigungen der Dachkonstruktion bzw. des Dachstuhls, der Dämmung, der Innenbekleidungen sowie Folgeschäden durch mikrobiellen Befall nicht auszuschließen. Es handelt sich damit um einen über den normalen altersbedingten Unterhaltungszustand hinausgehenden Bauschaden, der zeitnah fachtechnisch zu untersuchen und instand zu setzen ist

7 Wertermittlung

7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV), oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen, wobei die Bodenwertermittlung gemäß den §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu erfolgen hat. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, **insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen**; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt dann zur Anwendung, wenn für eine statistische Auswertung ausreichend Kaufpreise vergleichbarer Immobilien vorliegen. Das Vergleichswertverfahren wird somit meist zur Bewertung von unbebauten Grundstücken und Wohnungseigentum herangezogen.

Das **Sachwertverfahren** ist das geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern, weil bei Kaufinteressenten, die ein Haus selbst beziehen wollen, der Substanzwert im Vordergrund steht und für die Preisbildung nicht die Erzielung von Erträgen ausschlaggebend ist.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z.B. bei Mehrfamilienwohnhäusern, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Grundstücken. Bei Ansatz von marktüblichen Mieten und einem empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatz kann das Ertragswertverfahren aber auch zur Verkehrswertermittlung von selbst genutzten Eigentumswohnungen und Einfamilienwohnhäusern herangezogen werden.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Beherbergungsimmobilie mit Restaurant und Wohnungen, bei der sich potenzielle Kaufinteressenten bei der Kaufpreisüberlegung in der Regel auf eine rentierliche Vermietung bzw. auf den Ertragswert stützen. Im vorliegenden Fall spielen eindeutig Renditegesichtspunkte und Ertragserwartung eine maßgebliche und entscheidende Rolle. Der Sachwert spielt nur eine untergeordnete Rolle und wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei Hotels nicht herangezogen.

Das Pachtwertverfahren ist das üblicherweise angewandte Verfahren zur Wertermittlung einer Beherrbergungsimmoblie. Es handelt sich dabei auch um ein Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV, wobei der Grundstücksreinertrag aber nicht aus den üblichen Mieten, sondern aus dem erzielbaren Pachtertrag gebildet wird.

Der Verkehrswert wird daher unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie des lokalen Immobilienmarktes aus dem Ertragswert abgeleitet, wobei die Objektbesonderheiten hierbei entsprechend gewürdigt werden.

Der Bodenwert ist, entsprechend den Wertermittlungsvorschriften, mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

7.3 Bodenwertermittlung

7.3.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Gemäß § 40 Abs. 2 und § 26 Abs. 2 ImmoWertV kann für die Ermittlung des Bodenwertes ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

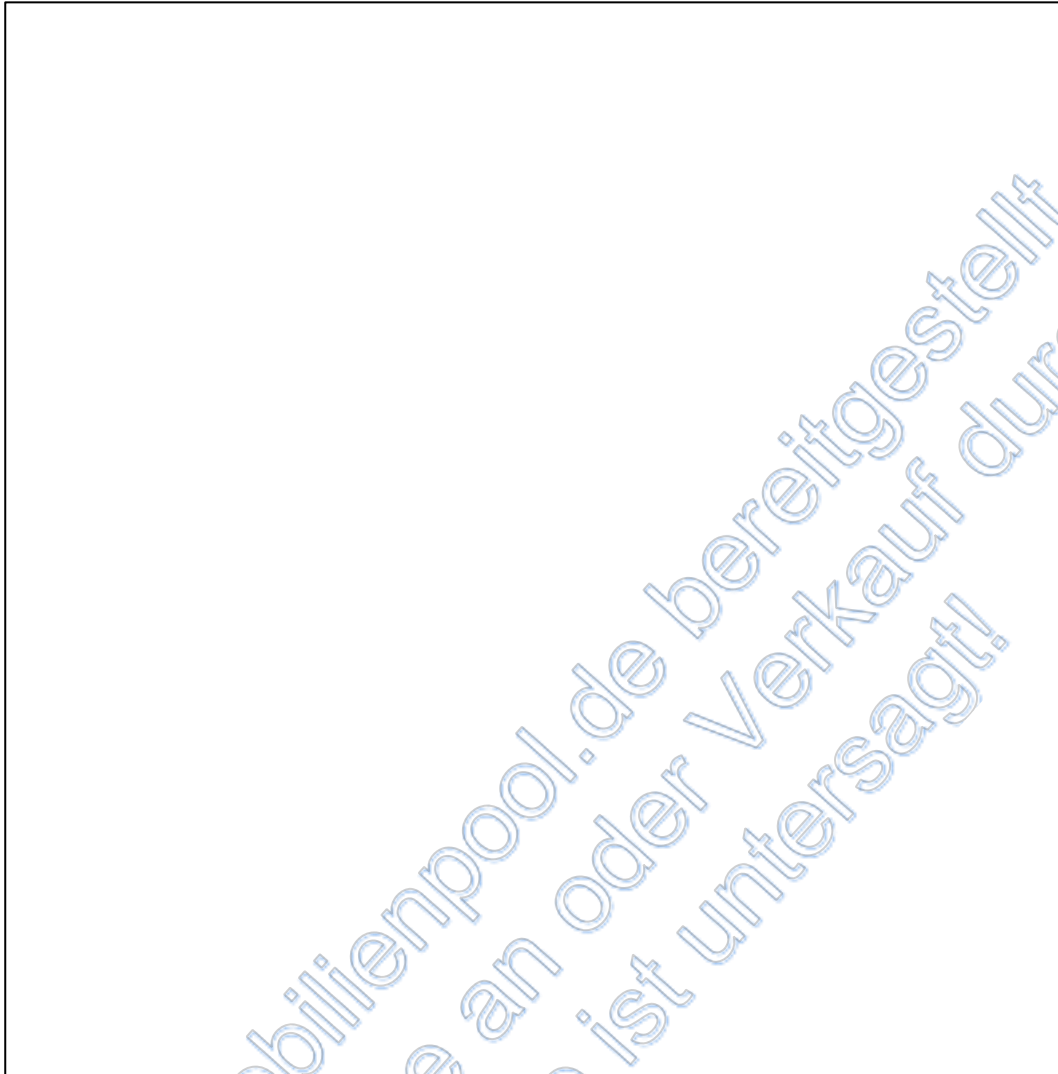
7.3.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden regelmäßig von den Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss Wieden hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2025** ermittelt und beschlossen:

Gemischte Baufläche, baureifes Land (Bodenrichtwertnummer 70950003), **80 €/m²** erschließungsbeitragsfrei (ebf). Weitere Kennzahlen zum Bodenrichtwert sind nicht bekannt.



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

7.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2025) liegt mehr als 10 Monate vor dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens. Konjunkturelle Preissteigerungen können für diesen Zeitraum noch nicht nachgewiesen werden und können nur indirekt aus der bisherigen Preisentwicklung abgeleitet werden. Gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Zeitreihe der Bodenwertentwicklung wird von einer stagnierenden Bodenpreisentwicklung ausgegangen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Lagewert der Bodenrichtwertzone. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Wertunterschiede in Bezug auf die Wohnlage feststellbar.

Darüber hinaus sind keine weiteren Gegebenheiten zu beachten, welche Einfluss auf den Bodenwert haben.

7.3.4 Bodenwert

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) wie folgt bewertet:

Bodenwert = 80 €/m²

4.208 m² x 80 €/m² Grundstücksfläche = 336.640 €

Anteiliger Bodenwert gemäß Miteigentumsanteil Nr. 1 77/100 x 336.640 € = 259.212,80 €

Bodenwert Miteigentum Nr. 1, rund 260.000 €

Anteiliger Bodenwert gemäß Miteigentumsanteil Nr. 2 23/100 x 336.640 € = 77.427,20 €

Bodenwert Miteigentum Nr. 2, rund 77.000 €

Gesamtbodenwert, rund 340.000 €

7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gem. § 8 ImmoWertV, sind beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die wirtschaftlich überaltert sind (Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Zur Ableitung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird zwischen dem auf beide Miteigentumsanteile entfallenden Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum und den jeweils sondereigentumsbezogenen Besonderheiten unterschieden. Der gemeinschaftliche Instandsetzungsbedarf, insbesondere im Bereich von Dach, Dachanschlüssen, Verwahrungen, Regenrinnen und den vom Feuchtigkeitseintritt betroffenen Bauteilen, wird mit insgesamt 130.000 Euro angesetzt und entsprechend den Miteigentumsanteilen verteilt. Dem Miteigentumsanteil Nr. 1 ist darüber hinaus ein zusätzlicher Aufwand für den Ausbau eines Raumes im Untergeschoss in Höhe von 20.000 Euro zuzurechnen. Dem Miteigentumsanteil Nr. 2 ist zusätzlich ein Risiko- und Instandsetzungsabschlag für Feuchte- und mögliche Folgeschäden innerhalb des Sondereigentums im Dachgeschoss in Höhe von 30.000 Euro zuzuordnen. Hieraus ergeben sich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von rund 120.000 Euro für den Miteigentumsanteil Nr. 1 und rund 60.000 Euro für den Miteigentumsanteil Nr. 2. Die Kostenansätze beruhen nicht auf einer Ausführungsplanung oder auf eingeholten Angeboten von Fachunternehmen, sondern auf einer überschlägigen, für Zwecke der Verkehrswertermittlung sachgerechten Herleitung.

7.5 Ertragswertermittlung

Bewertungen von Beherbergungsbetrieben basieren hauptsächlich auf den erwarteten Betriebserträgen und weniger auf dem reinen Sachwert des Gebäudes. Die Größe eines Gebäudes allein ist dabei nicht ausschlaggebend für den Verkehrswert. Mit nur 20 Zimmern ist dieser Beherbergungsbetrieb auf Betriebsebene relativ klein, was Skaleneffekte und Effizienz einschränkt. Darüber hinaus hängt der wirtschaftliche Erfolg eines solchen Betriebs stark von der Kompetenz des Betreibers und dem Betreiberkonzept ab. Kleinere Betriebe stehen oft vor besonderen wirtschaftlichen Herausforderungen, da die Betriebskosten, insbesondere die Personalkosten, durch den gestiegenen Mindestlohn und den Fachkräftemangel deutlich zugenommen haben. Zusätzlich kehrte der Mehrwertsteuersatz in der Gastronomie auf 19 % zurück, was die finanzielle Belastung weiter erhöht.

Es gibt alternative Nutzungsmöglichkeiten für Beherbergungsimmobilien, insbesondere wenn der Betrieb wirtschaftlich unrentabel ist:

1. Umnutzung als Seniorenresidenz
2. Umwandlung in Co-Living-Konzepte für längerfristige Aufenthalte oder gemeinschaftliches Wohnen
3. Umgestaltung in Apartments für Langzeitaufenthalte oder Serviced Apartments
4. Umwandlung in Schulungs- oder Seminarräume
5. Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen

Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass jede Umnutzung sorgfältig geprüft werden muss, da sie möglicherweise kostenintensive Umbaumaßnahmen erfordert oder baurechtliche Hürden mit sich bringen kann. Eine fundierte Potenzialanalyse, die die spezifischen Gegebenheiten der Immobilie und den lokalen Markt berücksichtigt, ist entscheidend, um die Machbarkeit und den Erfolg alternativer Nutzungsmöglichkeiten zu bewerten.

7.5.1 Erträge und Kosten

Jahresrohertrag:

Der Jahresrohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich durch marktüblich erzielbare Erträge. Nebenkosten werden bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie vom Mieter getragen werden und für den Eigentümer quasi ein „durchlaufender Posten“ sind. Insofern sind Nettokaltmieten die Basis für den Jahresrohertrag. Außerdem ist i.d.R. von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand der Mietsache auszugehen. Der Wert von Instandsetzungsaufwendungen ist separat zu ermitteln

7.5.1.1 Miteigentum Nr. 1

Ermittlung des Gesamtumsatzes (ohne Mehrwertsteuer):

Es lagen keine Angaben zu den bisherigen Nettoumsätzen des Hotels vor. Das Hotel ist seit über zwei Jahren leerstehend.

Die Umsätze werden üblicherweise in folgende Gruppen kategorisiert:

- Nettoumsätze aus Logis
- Nettoumsätze aus Frühstück und Parkplatz
- Nettoumsätze aus Restaurantbetrieb

Ermittlung Umsatzpacht (Jahresnettopacht) Hotel u. Restaurant:

Die sachgerechte Ermittlung der Umsatzpacht ist bei der Verkehrswertermittlung von Hotelbetrieben von besonderer Bedeutung. Bei dem Pachtwertverfahren wird aus dem nachhaltig erzielbaren Gesamtumsatz (ohne Mehrwertsteuer) der angemessene, marktübliche Pachtsatz (in Prozent) objekt- und branchenspezifisch abgeleitet. Aus den Umsätzen z.B. der Beherbergung (Logis) und dem jeweiligen Pachtsatz (in %) wird der Jahrespachtwert (in €) als Ausgangsgröße ermittelt, der als Jahresrohertrag in das Normalverfahren der Ertragswertermittlung eingeht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Pacht (in % vom jeweiligen Umsatz ohne MwSt.) primär von der Betriebsart und dem Umsatzbereich abhängt, da jede Betriebsart und jeder Umsatzbereich seine eigene typische Kostenstruktur hat. Bei der Bewertung des Rohertrages fließen nachfolgende Überlegungen mit ein.

Aus der Fachliteratur ergeben sich für die Betriebsart/Umsatzbereich folgende Pachtsätze in %³.

Beherbergung

einfache Betriebe Zimmer ohne Nasszelle	10 – 15 %
einfache Betriebe Zimmer mit Nasszelle	15 – 20 %
gute Betriebe Zimmer mit Nasszelle	20 – 30 %
sehr gute Betriebe Zimmer mit Nasszelle	25 – 35 %
Luxushotel	über 30 %

Restaurants

gute Restaurants	7 – 9 %
sehr gute Restaurant	8 – 10 %
Spezialitätenlokale	8 – 12 %

Sonstiges	10 – 15 %
------------------	------------------

Die **HypZert** Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie gibt in ihrer Studie „Bewertung von Beherbergungsimmobilien“ Pachtansätze (inkl. Inventar) für Hotels garni von 20 % bis 30 % des Nettoumsatzes an.

Allgemein bekannte Bandbreiten, laut Fachliteratur, bewegen sich bei vergleichbaren Objekten in einer Spanne von 20 – 25 % bei guten Betrieben, bei sehr guten Betrieben zwischen 25 – 30 %, jeweils inkl. Inventar (diverse Quellen Fachliteratur: DEHOGA „Miet- und Pachtverträge“ im Gastgewerbe, „Ausgewählte Kennzahlen für Hotellerie & Gastronomie“ AGERE-TREUGAST, Kleiber).

Es wird ein Pachtansatz von **25 %** gewählt.

Die angegebenen Pachtsätze sind **inkl.** Pachtanteil für Mobiliar (Inventaranteil). Der marktübliche Ansatz für den Inventaranteil wird auf Basis einer Erhebung durch das Expertengremium für Beherbergungsbetriebe der HypZert geschätzt auf:

- 10 – 20 % vom Pachtsatz (Hotel)
- Rd. 10 % vom Pachtsatz (Restaurant)

³ Bewertung von Spezialimmobilien, Sven Bienert

Im vorliegenden Fall wird die angemessene Pacht wie folgt ermittelt:

Für den Hotelbetrieb

Basis-Umsatz-Pachtsatz: gewählt 25 %
Anpassung: Inventar -20 % vom Basispachtansatz: $0,25 \times (-0,20) = - 5,0 \%$
Ansatz für die Bewertung: **20 %**

Für den Restaurantbetrieb

Basis-Umsatz-Pachtsatz: gewählt 8 %
Anpassung: Inventar -10 % vom Basispachtansatz: $0,08 \times (-0,1) = - 0,8 \%$

Ansatz für die Bewertung: **7,2 %**

Belegungsquote

Nach Angabe des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg lag die Auslastung der angebotenen Schlafgelegenheiten in Wieden

- im Jahr 2019 bei rund 24,4 %
- im Jahr 2020 bei rund 23,3 %
- im Jahr 2021 bei rund 25,5 %
- im Jahr 2022 bei rund 22,9 %
- im Jahr 2023 bei rund 28,7 %
- im Jahr 2024 bei rund 29,9 %

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg gibt für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald folgende Angaben für Hotels an:

Jahr	Anzahl Betriebe	Bettenauslastung (%)
2019	628	40,5
2020	597	36,7
2021	584	36,3
2022	583	38,6
2023	583	40,7
2024	570	40,2

Aufgrund des Standortes des Bewertungsobjektes wird eine Auslastung von **28 %** bei ganzjähriger Öffnung langfristig als realistisch angesehen und angesetzt.

Zimmerpreise

Durch eine allgemeine Recherche wurden die in der Umgebung befindlichen Beherbergungsbetriebe hinsichtlich ihres Angebots überprüft. Aufgrund des Ausstattungsstandards und unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation des Bewertungsobjektes wird der angesetzte Zimmerpreis als realistisch erzielbar angesehen und der marktüblichen Umsatzschätzung zugrunde gelegt.

Das Bewertungsobjekt umfasst 20 Gästezimmer, die sich in Größe und Wertigkeit unterscheiden. Für die Berechnung der Jahresnettopacht ist eine differenzierte Betrachtung der Zimmerqualitäten erforderlich. In diesem Zusammenhang wurden auch die jeweiligen Zimmerflächen (ohne Berücksichtigung der Balkonflächen) überschlägig ermittelt, um eine Klassifizierung vornehmen zu können.

EG		Größe	Ausrichtung	Badezimmer/WC natürlich belichtet und belüftet	Balkon	Klassifizierung	Ansatz Zimmerpreis ohne Mehrwertsteuer und Frühstück
	Zimmer 1	30 m ²	Nordost	Ja	Nein	1	53 €
	Zimmer 2	32 m ²	Nordwest	Ja	Nein	1	53 €
	Zimmer 3	35 m ²	Südwest	Nein	Ja	3	92 €
	Zimmer 4	26 m ²	Süd	Nein	Ja	2	81 €
	Zimmer 5	23 m ²	Süd	Nein	Ja	2	81 €
	Zimmer 6	26 m ²	Süd	Nein	Ja	2	81 €
	Zimmer 7	26 m ²	Süd	Nein	Ja	2	81 €
	Zimmer 8	24 m ²	Südwest	Nein	Ja	2	81 €
	Zimmer 9	65 m ²	Südost	Nein	Ja	4	118 €
OG							
	Zimmer 10	30 m ²	Nordost	Ja	Ja	1	53 €
	Zimmer 11	30 m ²	Nordwest	Ja	Ja	1	53 €
	Zimmer 12	28 m ²	Südwest	Ja	Ja	3	92 €
	Zimmer 13	25 m ²	Süd	Ja	Ja	3	92 €
	Zimmer 14	27 m ²	Süd	Ja	Ja	3	92 €
	Zimmer 15	18 m ²	Süd	Nein	Ja	1	53 €
	Zimmer 16	55 m ²	Südwest	Nein	Ja	4	118 €
	Zimmer 17	47 m ²	Südost	Ja	Ja	3	92 €
	Zimmer 18	42 m ²	Nordost	Nein	Ja	4	118 €
	Zimmer 19	20 m ²	Nord	Nein	Nein	1	53 €
	Zimmer 20	20 m ²	Nord	Nein	Nein	1	53 €

Ermittlung der Jahresnettopacht Hotelbetrieb

Zimmerkategorie	Anzahl Zimmer	Erlöse netto	Tage p.a.	Belegungsquote	Netto-Umsatz p.a.	Pachtansatz	Pacht p.a.
1	7	53 €	365	28%	37.916 €	20%	7.583 €
2	5	81 €	365	28%	41.391 €	20%	8.278 €
3	5	92 €	365	28%	47.012 €	20%	9.402 €
4	3	118 €	365	28%	36.179 €	20%	7.236 €

32.500 €

Pacht p.a., rund **32.000 €**

Pacht pro Monat **2.667 €**

Als allgemeine Richtwerte für Deutschland können folgende Angaben für den Restaurantbetrieb berücksichtigt werden

- Ein einzelner Sitzplatz in einem deutschen Restaurant generiert im Durchschnitt etwa 5.000 bis 10.000 Euro Umsatz pro Jahr
- Für sehr speiseorientierte Betriebe liegt der durchschnittliche Jahresumsatz pro Stuhl bei etwa 7.200 Euro.
- Bei Restaurants, in denen sich Speisen und Getränke eher die Waage halten, kann von einem Jahresumsatz von 6.000 Euro pro Stuhl ausgegangen werden

Es ist wichtig zu beachten, dass diese Zahlen Durchschnittswerte für ganz Deutschland darstellen. Der tatsächliche Umsatz pro Sitzplatz in einem Restaurant im Südschwarzwald kann davon abweichen, abhängig von Faktoren wie der genauen Lage, dem Konzept des Restaurants, der Preisgestaltung, der Auslastung und saisonalen Schwankungen. Insbesondere in einer Tourismusregion wie dem Südschwarzwald könnten die Umsätze in der Hochsaison höher und in der Nebensaison niedriger ausfallen.

Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze wurde grob überschlägig anhand der Eindrücke vor Ort, insbesondere der Bestuhlung zum Zeitpunkt der Besichtigung geschätzt. Mögliche Sitzplätze im Außenbereich bleiben unberücksichtigt. Aufgrund der Unsicherheit hinsichtlich der genauen Anzahl der möglichen Sitzplätze wird von einem durchschnittlichen Umsatz von 5.000 € pro Sitzplatz im Jahr ausgegangen.

Ermittlung der Jahresnettopacht Restaurant

Anzahl Plätze	Netto-Umsatz einschließlich Frühstück p.a./Sitzplatz	Netto-Umsatz einschließlich Frühstück p.a.	Pachtansatz	Pacht p.a.
45	5.000 €	225.000 €	7,20%	16.200 €

Pacht p.a., rund **16.000 €**
Pacht pro Monat **1.333 €**

Die ermittelte Pacht wird als marktüblich angesehen und in der Wertermittlung angesetzt.

7.5.1.2 Miteigentum Nr. 2

Nach den von der on-geo GmbH bereitgestellten Marktdaten wurden für den PLZ-Bezirk 79695 im Auswertungszeitraum Januar 2025 bis September 2025 lediglich ein vollständiges Wohnungsangebot mit einer Angebotsmiete von 9,38 €/m² erfasst. Die örtliche Datenbasis ist damit sehr schmal und für sich allein nur eingeschränkt belastbar. Für den Kreis Lörrach ergeben sich für Wohnungen durchschnittliche Angebotsmieten von 14,19 €/m² bei einem 90 %-Streuungsintervall von 8,89 €/m² bis 23,08 €/m². Für größere Wohnungen liegen die Durchschnittswerte bei 13,09 €/m² für 60 bis 90 m², 12,86 €/m² für 90 bis 120 m², 12,74 €/m² für 120 bis 160 m² und 10,67 €/m² für Wohnungen über 160 m².

Die im Dachgeschoss gelegenen Wohneinheiten befinden sich in einem ländlich geprägten Wohnstandort in Wieden und weisen aufgrund ihrer Lage im Dachgeschoss eines überwiegend gewerblich geführten Gebäudes, der teilweise unregelmäßigen Grundrissgestaltung sowie des insgesamt älteren Ausbau- und Ausstattungsstandards nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit mit modernisierten Standardwohnungen des Landkreises auf. Nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung entsprechen Boden-, Wand- und Deckenausbildung, Fenster, Sanitärausstattung sowie Teile der technischen Ausstattung im Wesentlichen einem älteren Standard. Hinzu treten insbesondere im Altbauteil erhebliche Feuchte- und Folgeschäden im Bereich der Dachschrägen und Dachflächenfenster. Diese Schäden werden jedoch im Rahmen der Wertermittlung gesondert bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, sodass beim Mietansatz eine marktüblich erzielbare Miete für einen instand gesetzten, jedoch weiterhin altersentsprechenden Zustand zugrunde zu legen ist.

Unter Berücksichtigung der sehr geringen örtlichen Angebotszahl, der ländlichen Lage, der Dachgeschosslage, der Größe der Einheiten sowie des unterdurchschnittlichen Ausstattungs- und Modernisierungsstandes erscheint ein deutlicher Abschlag gegenüber den kreisbezogenen Durchschnittsmieten sachgerecht. Innerhalb des örtlich plausiblen Mietkorridors wird daher für die Dachgeschosswohneinheiten eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von 8,50 €/m² Wohnfläche als sachgerecht

angesehen. Dieser Wert liegt unterhalb der für den Landkreis Lörrach ausgewiesenen Durchschnittsmieten, trägt aber der objektbezogenen Lage- und Ausstattungsqualität sowie der nur eingeschränkten Marktgängigkeit großflächiger Dachgeschosswohnungen angemessen Rechnung.

Bewirtschaftungskosten: Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie bestehen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis sowie evtl. nicht auf Mieter umlegbare Betriebskosten. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß II. BV (aktualisiert) angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten für die Außenanlagen sind in diesen Ansätzen integriert.

Verwaltungskosten:

Umfassen nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV „insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.“

Instandhaltungskosten:

Beinhalten gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV „die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.“

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV „1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.“

7.5.2 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die Anzahl von Jahren, in denen ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Die GND hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. der Bauweise, der Bauart, der Konzeption und der Nutzung des Objekts.

Entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV wird eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren für das Miteigentum Nr. 1 und eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Miteigentum Nr. 2 angesetzt.

Die unterschiedliche modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bei einer Bewertung als Beherbergungsstätte und 80 Jahren bei einer Bewertung als Wohngebäude beruht nicht auf einer abweichenden technischen Standdauer des hier vorliegenden massiv errichteten Baukörpers, sondern auf der in der ImmoWertV vorgegebenen gebäudeartbezogenen Modellierung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Nach Anlage 1 zur ImmoWertV sind für Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen 40 Jahre, für Wohngebäude dagegen 80 Jahre anzusetzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist dabei keine empirisch festgestellte technische Lebensdauer, sondern eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient. Bei Hotelimmobilien wird dem Umstand Rechnung getragen, dass diese aufgrund höherer Nutzungsintensität, kürzerer Modernisierungszyklen und einer schnelleren funktionalen Überalterung in der Regel früher wirtschaftlich überholt sind als Wohngebäude. Wohngebäude weisen demgegenüber regelmäßig eine länger anhaltende wirtschaftliche Nutzbarkeit auf.

Der Ansatz der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer folgt daher nicht allein der Bauweise, sondern der maßgeblichen Gebäudeart und dem hierfür von der ImmoWertV vorgegebenen Bewertungsmodell.

Die Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes wird in erster Linie von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungstichtag noch beizumessen ist. Sie errechnet sich i.d.R. aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Baualter. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass evtl. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Weil das Gebäude ca. 1995 um einen Anbau erweitert wurde, wird nachfolgend ein fiktives Alter gemäß der anteiligen Bruttogrundfläche ermittelt.

An der Bruttogrundfläche von insgesamt ca. 2.400 m² und einem darin enthaltenen Anteil von ca. 1.150 m² für das Althaus und ca. 1.250 m² für den Anbau, errechnet sich das gewichtete Alter wie folgt:

		Baujahr
Althaus	48 %	1977
Anbau	52 %	1995
Gewichtetes Baujahr		1986

Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung anderer Gebäudearten insbesondere bei Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell beruht nicht auf empirischen Daten, sondern soll im Rahmen der Wertermittlung einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Auch für anstehende Instandsetzungsmaßnahmen, die in der Bewertung berücksichtigt werden, sind gegebenenfalls Modernisierungspunkte zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Da im Ansatz der besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale eine Berücksichtigung von Instandsetzungsmaßnahmen für das Dach und für die Fenster erfolgt, wirken sich diese Maßnahmen auch als Modernisierungselemente auf die Nutzungsdauer des Gebäudes aus. Es erfolgt jedoch keine Berücksichtigung einer vollständigen energetischen Sanierung.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Tabelle a ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV

Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer des Miteigentums Nr. 1 kann gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) die nachfolgende Tabelle verwendet werden. Es ist zu beachten, dass bei Anwendung der Formel als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist.

GND 40	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
22	18	18	18	19	19	19	20	21	22	23	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30	30
23	17	17	17	18	18	19	20	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30	30
24	16	16	16	17	17	18	19	20	21	22	23	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30
25	15	15	15	16	17	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30
26	14	14	15	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30
27	13	13	14	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	29	29
28	12	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	29	29
29	11	11	12	13	14	15	16	17	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	29	29
30	10	10	11	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	25	26	27	28	29	29	29
31	10	10	11	12	13	14	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	27	28	29	29	29
32	9	9	10	12	13	14	15	16	18	19	20	21	22	23	24	25	26	28	29	29	29
33	8	8	10	11	12	14	15	16	17	18	20	21	22	23	24	25	26	27	29	29	29
34	8	8	9	11	12	13	15	16	17	18	19	20	22	23	24	25	26	27	29	29	29
35	7	7	9	10	12	13	14	16	17	18	19	20	21	22	24	25	26	27	28	28	28
36	7	7	8	10	11	13	14	15	17	18	19	20	21	22	24	25	26	27	28	28	28
37	7	7	8	10	11	12	14	15	16	18	19	20	21	22	23	25	26	27	28	28	28
38	6	6	8	9	11	12	14	15	16	17	19	20	21	22	23	25	26	27	28	28	28
39	6	6	8	9	11	12	13	15	16	17	18	20	21	22	23	24	26	27	28	28	28
40	6	6	8	9	11	12	13	15	16	17	18	20	21	22	23	24	26	27	28	28	28

Es wird eine für die Wertermittlung **modellspezifische Restnutzungsdauer von 15 Jahren** für das Miteigentum Nr. 1 angesetzt.

Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer des Miteigentums Nr. 2 kann ebenfalls gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) die nachfolgende Tabelle verwendet werden. Es ist zu beachten, dass bei Anwendung der Formel als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist, die im Falle eines Wohngebäudes mit 80 Jahren angesetzt wird.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
* Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Tabelle a ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV

GND	Modernisierungspunkte																				
80	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	65	66	67	67	67
23	57	57	57	57	57	57	57	58	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	67	67	67
24	56	56	56	56	56	56	57	57	57	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	66	66
25	55	55	55	55	55	55	56	56	56	57	58	59	60	60	62	63	64	65	66	66	66
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	66	66	66
27	53	53	53	53	53	53	54	54	55	56	57	58	58	59	61	62	63	64	65	65	65
28	52	52	52	52	52	53	53	54	54	55	56	57	58	59	60	61	63	64	65	65	65
29	51	51	51	51	51	52	52	53	53	54	55	56	57	58	60	61	62	63	65	65	65
30	50	50	50	50	50	51	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64	64	64
31	49	49	49	49	49	50	50	51	52	53	54	55	56	57	59	60	61	63	64	64	64
32	48	48	48	48	48	49	50	50	51	52	53	55	56	57	58	60	61	62	64	64	64
33	47	47	47	47	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	58	59	61	62	64	64	64
34	46	46	46	46	46	47	48	49	50	51	52	54	55	56	57	59	60	62	63	63	63
35	45	45	45	45	45	46	47	48	49	50	52	53	54	56	57	59	60	62	63	63	63
36	44	44	44	44	44	45	46	47	49	50	51	52	54	55	57	58	60	61	63	63	63
37	43	43	43	43	43	44	46	47	48	49	51	52	53	55	56	58	59	61	63	63	63
38	42	42	42	42	42	44	45	46	47	49	50	51	53	54	56	57	59	61	62	62	62
39	41	41	41	41	41	43	44	45	47	48	49	51	52	54	55	57	59	60	62	62	62
40	40	40	40	40	41	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62	62	62
41	39	39	39	39	40	41	43	44	45	47	48	50	51	53	55	56	58	60	62	62	62
42	38	38	38	38	39	40	42	43	45	46	48	50	51	53	54	56	58	60	61	61	61
43	37	37	37	37	38	40	41	43	44	46	47	49	51	52	54	56	58	59	61	61	61
44	36	36	37	37	37	39	41	42	44	45	47	49	50	52	54	55	57	59	61	61	61

Es wird eine für die Wertermittlung **modellspezifische Restnutzungsdauer von 41 Jahren** für das Miteigentum Nr. 2 angesetzt.

7.5.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ... auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Welcher Zinssatz der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Bezahlt ein Erwerber einen relativ hohen Kaufpreis für eine Immobilie bei vergleichsweise geringen Reinerträgen ist der Liegenschaftszinssatz relativ niedrig, denn der Erwerber ist mit einer relativ niedrigen Verzinsung seines eingesetzten Kapitals zufrieden. Dies wird i.d.R. dann der Fall sein, wenn es sich um eine individuelle Immobilie (z.B. Einfamilienwohnhaus oder Eigentumswohnung) in einer guten Wohnlage handelt. Handelt es sich hingegen um ein – vergleichsweise meist risikoreicheres – Wohn- und Geschäftshaus oder um eine Gewerbeimmobilie, liegt der Liegenschaftszinssatz deutlich höher, denn ein Kaufinteressent wird dies Immobilie nur erwerben, wenn er eine höhere Verzinsung seines eingesetzten Kapitals erwarten darf.

Grundsätzlich gilt:

- In ländlichen Gegenden liegt der Liegenschaftszinssatz höher als in Städten.
- Je gewerblicher die Immobilie ausgerichtet ist, desto höher liegt der Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Hotels. Auch umliegende Gutachterausschüsse veröffentlichen keine Liegenschaftszinssätze für Hotels.

Daher kann nur hilfsweise auf allgemein veröffentlichte Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen werden. Diese stellen aufgrund des großen Gültigkeitsbereichs (bundesweit) nur Anhaltspunkte dar, da die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie die regionale Lage nicht abgebildet werden.

In der HypZert-Studie werden Liegenschaftszinssätze von 5,50 % – 7,00 % für Hotels garni, 5,50 % - 8,00 % für 3-Sterne Hotels, 4,00 % - 6,00 % für 4-Sterne Hotels ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um deutschlandweite Durchschnittswerte.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlicht mit Stand Januar 2024 Empfehlungen für anzusetzende Liegenschaftszinssätze für Fälle, in denen – wie im vorliegenden Fall – keine weiteren Marktdaten vorhanden sind.

Der IVD gibt für Hotels eine Liegenschaftzinsspanne von 5,0 – 8,5 % an:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 – 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 – 7,5 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 – 8,5 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 – 8,0 %
E 2 Hotels	5,0 – 8,5 %

Quelle: Empfehlung des IVD zu Liegenschaftszinssätzen 2025, Immobilienverband Deutschland (IVD)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze geben einen Durchschnitt für das ganze Bundesgebiet an. In Südwestdeutschland – zwischen Karlsruhe und Lörrach – liegen die Liegenschaftszinssätze durchschnittlich um 0,75 bis 1,0 %-Punkte niedriger als der Bundesdurchschnitt.

Die Spanne der Liegenschaftszinssätze für Hotels in Wieden wird deshalb bei **4,0 - 7,5 %** gesehen.

Um eine dezidierte Ableitung vornehmen zu können, wird zur Ableitung des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes **die Methode nach Zeißler** herangezogen. (Quelle: Zeißler, M., Marktkonforme Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien, in: GuG, 5/2001, 269-275).

Um von einer Zinsspanne (siehe oben: 4,0 % bis 7,5 %) zu einem objektspezifischen, marktkonformen Liegenschaftszinssatz zu gelangen, sind die objektspezifischen Daten des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen. Die Spanne muss dementsprechend mit Hilfe von objektbezogenen Risikofaktoren bereinigt werden. Als Risikofaktoren werden dabei jene Determinanten bezeichnet, die die Höhe des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes und somit das Risiko beeinflussen, dass ein Investor einem Objekt beimisst.

Als den Liegenschaftszinssatz beeinflussend werden bei Gewerbeobjekten hauptsächlich die Objektart und die Lage des Grundstücks angesehen. Aber auch die Qualität der Mietverträge, die Bonität der Mieter, die Gebäudekonzeption, die Restnutzungsdauer, die Marktsituation und die Größe eines Gebäudes beeinflussen den Liegenschaftszinssatz.

Für die Ableitung des objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes für die Hotelfläche (Miteigentum 1) sind die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Risikozuschläge mit festen Gewichtungen zu beachten:

Risiko- faktor	Ausprägung			Gewicht (W)
R1) Lage für Büro- und Geschäfts- häuser	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahen Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzelorten	0,35
R2) Gestalt- ung der Miet- verträge	Indexierte, langfristige, vermieterfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge	0,10
R3) Bonität der Mietler	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erheben	0,15
R4) Gebäude- kundliche Kon- zeption	überausgut	Mittel	Weniger überausgut	0,15

R5) Rest- nutzungs- dauer:	> 50 Jahre	50-30 Jahre	< 30 Jahre	0,10
R6) Markt- situation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage	0,10
R7) Größe des Objektes	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	0,05
Note	0	1	2	
			Summe	1

Mit Hilfe nachstehender Formel und erfolgter Benotung sowie Gewichtung wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wie nachfolgend aufgezeigt ermittelt:

$$LZ = \frac{(Z_{max} - Z_{min}) \times (\sum N_R \times W_R)}{2} + Z_{min}$$

wobei,

LZ = Liegenschaftszinssatz

N_R = Note des jeweiligen Risikofaktors

W_R = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors

Z_{max} = maximaler Liegenschaftszins der Spanne

Z_{min} = minimaler Liegenschaftszins der Spanne

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz errechnet sich wie folgt:

$$Z = ((7,5 - 4,0) \times 1,50) / 2 + 4,0 = 6,625$$

Nebenrechnung:

	Gewichtung	Note	
Lage:	0,35 x	2 =	0,70
Mietvertrag (Annahme):	0,10 x	1 =	0,10
Mieterbonität (Annahme):	0,15 x	1 =	0,15
Gebäudekonzeption:	0,15 x	1 =	0,15
Restnutzungsdauer:	0,10 x	2 =	0,20
Marktsituation:	0,10 x	1 =	0,10
Größe des Objektes:	0,05 x	2 =	0,10
Gewichtete Summe der Risikofaktoren:			1,50

LZ_{min} 4,0 %

LZ_{max} 7,5 %

Spanne $7,5 \% - 4,0 \% = 3,5 \%$

Unter Berücksichtigung der Risikofaktoren ergibt sich ein gewichteter Liegenschaftszinssatz von **6,625 %**, gerundet **6,6 %**.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungen bzw. Wohnflächen. Auch umliegende Gutachterausschüsse veröffentlichen keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze.

Mangels durch den Gutachterausschuss veröffentlichter örtlicher Liegenschaftszinssätze für Wohnungen wurde hilfsweise auf die in der Fachliteratur veröffentlichte IVD-Spanne für Wohnungseigentum von 1,5 % bis 4,5 % zurückgegriffen. Unter Berücksichtigung der ländlichen Lage, der Dachgeschosslage, der nur eingeschränkt marktgängigen Grundriss- und Flächensituation sowie des älteren Ausstattungsstandes erscheint ein Ansatz im oberen Mittelfeld der Spanne sachgerecht. Die festgestellten Feuchte- und Bauschäden werden nicht über den Liegenschaftszinssatz, sondern gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Es wird daher ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von **3,75 %** angesetzt.

Rentenbarwertfaktor: Der Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer und dient dazu, jährlich gleichbleibende Erträge zu kapitalisieren.

7.5.4 Ertragswertberechnung Miteigentum Nr. 1

	Nutzfläche	Rohertrag/Monat	Betrag
angenommene Pacht (Hotel u. Restaurant)	1.540 m ²	4.000 €	
Monatlicher Rohertrag		4.000 €	
Jahresrohertrag			48.000,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.			
Instandhaltungskosten	11,5 %		5.520 €
Mietausfallwagnis	4,0 %		1.920 €
Verwaltungskosten	1,0 %		480 €
Summe Bewirtschaftungskosten			- 7.920 €
entspricht ca.	16,5 %		
Jahresreinertrag			40.080,00 €
Bodenwert anteilig (77/100)	260.000 €		
Liegenschaftszinssatz	6,60 %		
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag			- 17.160 €
Gebäudereinertrag			22.920,00 €
Restnutzungsdauer	15 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	6,60 %		
Barwertfaktor	9,34		
Gebäudeertragswert			214.073 €
zuzüglich Bodenwert			260.000 €
Vorläufiger Verfahrenswert			474.073,00 €
Summe boG			- 120.000 €
Verfahrenswert (Ertragswert)			354.073 €
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet			350.000 €

7.5.5 Ertragswertberechnung Miteigentum Nr. 2

	Wohnfläche/ Einheit	Ansatz	Rohertrag/Monat	Betrag
Wohneinheiten/-fläche Dachgeschoss	270 m ²	8,50 €/m ²	2.295 €	
Garage	1	50,00 €/Garage	50,00 €	
Monatlicher Rohertrag			2.345 €	
Jahresrohertrag				28.140,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.				
Instandhaltungskosten		14,00 €/m ²		3.780 €
Instandhaltungskosten Garage		pauschal		160 €
Mietausfallwagnis		2,0 %		563 €
Verwaltungskosten		pauschal		1.077 €
Verwaltungskosten Garage		pauschal		47 €
Summe Bewirtschaftungskosten				- 5.627 €
entspricht ca.		20,0 %		
Jahresreinertrag				22.513,20 €
Bodenwert anteilig (23/100)		77.000 €		
Liegenschaftszinssatz		3,75 %		
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag				- 2.888 €
Gebäudereinertrag				19.625,70 €
Restnutzungsdauer		41 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		3,75 %		
Barwertfaktor		20,77		
Gebäudeertragswert				407.626 €
zuzüglich Bodenwert				77.000 €
Vorläufiger Verfahrenswert				484.626,00 €
Summe boG				- 60.000 €
Verfahrenswert (Ertragswert)				424.626 €
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet				420.000 €

8 Verkehrswertableitung

Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB:

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

Das Grundstück befindet sich in einer ländlichen, touristisch geprägten Region des Südschwarzwaldes, die durch eine saisonal bedingte hohe Nachfrage charakterisiert ist. Diese Nachfrage führt jedoch auch zu saisonalen Schwankungen in der Auslastung des Beherbergungsbetriebs, was die Stabilität der Erträge beeinträchtigen kann. Weitere Herausforderungen ergeben sich aus dem Gebäudekonzept. Mit nur 20 Gästezimmer ist die Kapazität des Hotelbetriebs begrenzt, was zu einem eingeschränkten Betriebsergebnis führt. Kleinere Betriebe können oft nicht von Skaleneffekten profitieren, wodurch die Betriebskosten im Verhältnis zum Umsatz höher ausfallen. Trotz der insgesamt guten Bausubstanz liegt baualtersbedingt ein Modernisierungstau vor, der in dem Ansatz der Restnutzungsdauer bzw. den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt wurde.

Die Ermittlung der Nutzflächen stellte bei dieser Wertermittlung eine besondere Herausforderung dar, da nicht alle Gebäudepläne und Flächenaufstellungen vollständig vorlagen. Dies führte zu einer überschlägigen Berechnung der Nutzflächen, was die Genauigkeit der Bewertung beeinträchtigen kann.

Die auf den ersten Blick ungewöhnliche Wertrelation, wonach der Miteigentumsanteil Nr. 2 mit 23/100 höher bewertet wird als der Miteigentumsanteil Nr. 1 mit 77/100, ist sachlich durch die unterschiedliche Nutzungsart und die daraus folgenden Bewertungsparameter begründet. Der Miteigentumsanteil Nr. 1 ist überwiegend hotel- und gastronomiegeprägt. Für diesen Anteil wurden wegen der höheren Betreiber- und Marktrisiken, der stärkeren Abhängigkeit von Auslastung und Betriebskonzept sowie der kürzeren wirtschaftlichen Nutzbarkeit eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren und ein Liegenschaftszinssatz von 6,6 % angesetzt. Hinzu treten besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von rund 120.000 €. Der Miteigentumsanteil Nr. 2 ist demgegenüber überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Für diesen Teil wurden eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren und ein Liegenschaftszinssatz von 3,75 % zugrunde gelegt. Maßgeblich für die Wertrelation ist daher nicht die Höhe des rechnerischen Miteigentumsanteils allein, sondern die wirtschaftliche Qualität des jeweils zugeordneten Sondereigentums. Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, dass der kleinere Miteigentumsanteil Nr. 2 im Ergebnis einen höheren Verkehrswert aufweist als der größere Miteigentumsanteil Nr. 1.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des

- Miteigentums von 77/100 an dem Grundstück, Flurstück-Nr. 1068, Steinbühl 16 in 79695 Wieden verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohn- und Pensionsräume im Untergeschoss, Erdgeschoss und im Obergeschoss) bewertet mit

350.000 €

(in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)

- Miteigentums von 23/100 an dem Grundstück, Flurstück-Nr. 1068, Steinbühl 16 in 79695 Wieden verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Dachgeschoss und die Einzelgarage) bewertet mit

420.000 €

(in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro)

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 25. November 2025 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 18. März 2026

Alexander Weber (M. Sc.)

Von der DIAZert zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIN EN ISO/IEC 17024)
TEGOVA - Recognised European Valuer

Anlage

Liegenschaftskarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!