

Dipl. - Betriebswirt (FH) Ing.
 Matthias Metzing MRICS



Amtsgericht Schöneberg
 Abt. für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen
 Ringstraße 9
 12203 Berlin

Az.: 76 K 6/24; 76 K 7/24

Datum: 13.12.2024
 Az. MIB: 0111-001/24

GUTACHTEN

über den lastenfreien Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a ZVG
 für zwei bebaute Grundstücke (bebaut mit einem Hotelgebäude)

in 10787 Berlin, Bayreuther Str. 42/43
 Bezirk Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg,



Der lastenfreie **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 15.11.2024 wie folgt ermittelt:

Grundstücke	Flurstücke	Verkehrswert
GS 1	2816/56	8.100.000 €
GS 2	2915/56	7.800.000 €
wirtschaftliche Einheit aus GS 1 und GS 2		19.800.000 €

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 52 Seiten.
 Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Chartered Surveyors Inh.: Matthias Metzing MRICS	Rykestraße 26 10405 Berlin Fon: (030) 54 44 59 98 Fax: (0800) 63 89 46 41	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41
E-Mail: info@metzing-immobilienbewertung.de – Web: www.metzing-immobilienbewertung.de – Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 USt-IdNr.: DE223920434 – Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN		



Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Auftraggeber	Amtsgericht Schöneberg	Az.: 76 K 6/24 (GS 1); 76 K 7/24 (GS 2)		
Wertermittlungsstichtag	15.11.2024			
Objektart:	2 Grundstücke			
Objektadresse:	Bayreuther Straße 42/43; 10787 Berlin OT Schöneberg			
Grundbuchamt:	Amtsgericht Schöneberg			
Bezeichnung im Gutachten	Grundbuch	Blatt	lf. Nr.	
GS 1	Schöneberg	5632	1	
GS 2	Schöneberg	5637	1	
Bezeichnung im Gutachten	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche insg.
GS 1	Schöneberg	82	2816/56	1.074 m ²
GS 2	Schöneberg	82	2915/56	1.084 m ²

Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt in der „City West“ von Berlin (Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg) in einer für Hotels guten Lage. Die Umgebung ist geprägt von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden (u. a. mehrere Hotels), Bürogebäuden und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück ist bebaut mit einem Hotelgebäude mit Anbau mit 119 Zimmern, 5 Tagungsräumen, diversen Gastronomie- und Büroräumen und einem Ladengeschäft.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche, § 30 BauGB i. V. m. 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	frei

Besonderheiten zu den Grundstücken:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	Eigengrenzüberbau	nein	

Gebäude

Gebäude	Hotelgebäude mit Anbau
Bauweise	massiv, 2 Gebäudeteile (Hauptgebäude und Anbau)
Anbauart	zweiseitig angebaut
Geschosse	Hauptgebäude: 1 Kellergeschoss, 9 Geschosse; Anbau: 2 x KG, EG
Baujahr	ca. 1965 (gemäß Bauakte)
Modernisierung	ca. 2005 teilweise modernisiert
Unterkellerung	voll unterkellert
Zustand	mit erheblichem Unterhaltungsstau und Instandsetzungsbedarf
Baumängel / Bauschäden	vorhanden
unterstellte Nachnutzung	Hotelgebäude (Beibehaltung bisherige Nutzungen)
Bemerkungen	



Daten

BGF	insgesamt rd. 9.715 m ²
NHK 2010	1.805 €/m ²
Sachwertfaktor	0,85
Flächen	Nutzfläche: ca. 7.287 m ² (0,75 x BGF)
marktübl. erzielb. Rohertrag	insgesamt rd. 203.300 €/Monat davon rd. 199.700 €/Monat Hotelpacht Gewerbemiete (Laden) 50 €/m ² mtl.
Rohertrag	ca. 2.440.000 € p. a.
Restnutzungsdauer ¹	rd. 30 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5,5 %
Bemerkungen	

Wertermittlungsergebnisse

· wirtschaftliche Einheit aus GS 1 und GS 2

Bodenwert (nutzungsentsprechend)	rd. 15.200.000,00 €
Sachwert	rd. 21.400.000,00 €
Ertragswert	19.200.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. – 15.931.000,00 €

Verkehrswert (lastenfrei)	19.800.000,00 €
zzgl. Zubehör	0,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	rd. 7.030 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	rd. 14,6
Gebäudefaktor (Verkehrswert ÷ Nutzfläche) ¹	rd. 4.900 €/m ²

· Einzelgrundstücke GS 1 und GS 2

Grundstück	Flurstück	Verkehrswert
GS 1	2816/56	8.100.000,00 €
GS 2	2915/56	7.800.000,00 €

Anmerkungen:

- Eigengrenzüberbau, Bestimmung des Stammgrundstücks nicht möglich,
- wirtschaftliche Gebäudenutzung nach Realteilung grundsätzlich nicht mehr möglich,
- Erwerb zu spekulativen Zwecken unterstellt



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	2
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Markt- und Standortanalyse	7
2.1	Makrolage	7
2.1.1	Standortcharakteristika	7
2.1.2	Großräumige Lage	7
2.1.3	Makrolage-Rating	8
2.2	Situation auf dem Immobilienmarkt	9
2.3	Mikrolage	10
2.3.1	Kleinräumige Lage	10
2.3.2	Mikrolage-Rating	10
3	Weitere Grundstücksmerkmale	11
3.1	Gestalt und Form	11
3.2	Erschließung, Baugrund etc.	11
3.3	Privatrechtliche Situation	12
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.4.2	Bauplanungsrecht	12
3.4.3	Bauordnungsrecht	13
3.4.4	Naturschutzrecht	13
3.4.4.1	Natur- und Landschaftsschutzgebiete	13
3.4.4.2	Biotop	13
3.4.5	sonstige öffentlich-rechtliche Normen	13
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Hotelgebäude	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Außenanlagen	17
5	Zu den Fragen des Gerichts	18
5.1	Übereinstimmung des Grundstücksbeschriebs mit den tatsächlichen Verhältnissen	18
5.2	Miet- und Pachtverhältnisse	18
5.3	Gewerbebetrieb	18
5.4	nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen	18
5.5	Scheinbestandteile und Zubehör	18
5.6	Verdacht auf Hausschwamm	18
5.7	Altlastenverdacht	18
5.8	Energieausweis	18
5.9	Schornsteinfeger	18
5.10	Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	18
5.11	Gebäudeversicherung	18



6	Ermittlung des Verkehrswerts	19
6.1	Vorbemerkung.....	19
6.2	Grundstücksdaten	19
6.3	Wertermittlung für die wirtschaftliche Einheit.....	19
6.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
6.3.2	Bodenwertermittlung	20
6.3.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	20
6.3.2.2	Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung.....	20
6.3.2.3	Ermittlung des nutzungsabhängigen Bodenwerts	21
6.3.2.4	Ermittlung des freigelegten Bodenwerts	22
6.3.3	Ertragswertermittlung.....	23
6.3.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
6.3.3.2	Wertansätze in der Ertragswertermittlung	23
6.3.3.3	Ertragswertberechnung.....	28
6.3.4	Sachwertermittlung	29
6.3.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
6.3.4.2	Wertansätze in der Sachwertermittlung.....	29
6.3.4.3	Sachwertberechnung	31
6.3.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
6.3.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	32
6.3.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	32
6.3.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
6.3.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
6.4	Verkehrswertermittlung für die Einzelgrundstücke	33
6.4.1	Vorbemerkung.....	33
6.4.2	Verkehrswertberechnung für die Einzelgrundstücke	33
7	Verkehrswerte	34
8	Anhang	36
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36
8.3	Verwendete fachspezifische Software	37
8.4	beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte	37
9	Anlagen	38
9.1	Verzeichnis der Anlagen	38



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	wirtschaftliche Einheit aus 2 Grundstücken (GS 1 und GS 2, einheitlich bebaut mit einem Hotelgebäude)
Objektadresse:	Bayreuther Str. 42/43; 10787 Berlin Bezirk Tempelhof-Schöneberg OT Schöneberg (Anmerkung: Haupteingang auf GS 1, Nebeneingänge über GS 2 und GS 1)
Grundbuchangaben:	<u>GS 1</u> : Grundbuch von Schöneberg, Blatt 5632, lfd. Nr. 1 (Haus-Nr. 43); <u>GS 2</u> : Grundbuch von Schöneberg, Blatt 5637, lfd. Nr. 1 (Haus-Nr. 42)
Katasterangaben:	<u>GS 1</u> : Gemarkung Schöneberg, Flur 82, Flurstück 2816/56, Fläche 1.074 m ² ; <u>GS 2</u> : Gemarkung Schöneberg, Flur 82, Flurstück 2915/56, Fläche 1.084 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg Zwangsversteigerungsabteilung Ringstraße 9, 12203 Berlin Auftrag vom 21.06.2024 (Datum des Auftragschreibens) Az. 8 K 6/24 (GS 1); Az. 8 K 7/24 (GS 2)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag (WE-ST):	15.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	10.10.2024 (Außenbesichtigung), 15.11.2024 (Innenbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Gebäude wurde sowohl von außen als auch von innen im Wesentlichen (d.h. in einem für eine sachgemäße Wertermittlung ausreichendem Umfang) in Augenschein genommen. Das 2. Tiefgaragengeschoss wurde nur von der Zufahrt aus besichtigt (wegen eingedrungenen Wassers). Der Laden im EG (südlicher Grundstücksteil konnte nicht besichtigt werden (nur durch die Fenster). Ebenso wurden einige Räume / Zimmer in verschiedenen Etagen nicht besichtigt, da diese verschlossen waren und vom Beauftragten des Schuldners nicht geöffnet werden konnten. Die Wertermittlung erfolgt insofern nach dem äußeren Anschein, wobei vermutet wird, dass die nicht besichtigten Räume in Zustand und Ausstattung mit den besichtigten im Wesentlichen übereinstimmen.



Teilnehmer am Ortstermin: Herr A. (Mitarbeiter der Fa. hedera bauwert GmbH und Beauftragter des Schuldners) sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: vgl. Anhang

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aus den Kommentierungen zum ZVG ergibt sich die Maßgabe, dass abweichend von der gesetzlichen Definition des Verkehrswerts in § 194 BauGB und der Bestimmungen der ImmoWertV bei einer Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ggf. **in Abteilung II des Grundbuchs bestehende Grundstücksbelastungen den Verkehrswert nicht mindern** und somit von diesem nicht abzusetzen sind. Es ist also im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert für das fiktiv unbelastete (lastenfreie) Objekt zu ermitteln. Die ggf. bestehenden Belastungen werden im Verfahren an anderer Stelle berücksichtigt.

Zudem wurde durch den Auftraggeber telefonisch angewiesen, für die aus den 2 Grundstücken bestehende wirtschaftliche Einheit ein Gutachten zu erstellen, wobei jedoch die Einzelwerte der Grundstücke ebenfalls ausgewiesen werden sollen.

2 Markt- und Standortanalyse

2.1 Makrolage

2.1.1 Standortcharakteristika

Berlin-Schöneberg ist wirtschaftlich gesehen ein vielfältiger und dynamischer Stadtteil. Hier sind einige der wichtigsten wirtschaftlichen Kennzeichen:

1. Dienstleistungssektor und Kreativwirtschaft

Schöneberg ist bekannt für eine hohe Konzentration an Unternehmen aus der Kreativ- und Medienbranche. Zahlreiche Start-ups, Agenturen und kleine Unternehmen aus den Bereichen Design, IT, Kunst und Kultur haben sich hier angesiedelt. Auch die Filmindustrie spielt eine Rolle, da Schöneberg zu den Berliner Bezirken zählt, die mit dem Filmgeschäft eng verbunden sind.

2. Technologie- und Innovationsstandort

Durch die Nähe zu großen Forschungseinrichtungen und Universitäten, wie der Technischen Universität Berlin und der Freien Universität Berlin, zieht Schöneberg auch Unternehmen aus der Technologiebranche an. Die Umgebung bietet ein förderndes Umfeld für Innovation und technologische Entwicklung. Der Stadtteil hat sich als Attraktionspunkt für Start-ups entwickelt, besonders durch die Nähe zum Tech-Hotspot rund um Kreuzberg und Mitte.

3. Handel und Einzelhandel

Nollendorfplatz und Wittenbergplatz sind Zentren für Einzelhandel, Boutiquen und Gastronomie und ziehen zahlreiche Besucher aus anderen Stadtteilen und Touristen an. Der KaDeWe (Kaufhaus des Westens), eines der größten und bekanntesten Warenhäuser Europas, ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und Anziehungspunkt.

4. Tourismus

Der Tourismus spielt auch eine wichtige Rolle, da Schöneberg eine zentrale Lage in Berlin hat und mit Sehenswürdigkeiten wie dem Winterfeldtplatz und den vielen historischen Orten, die die Stadtgeschichte widerspiegeln, aufwartet. Die Gastronomie und Hotellerie profitieren stark von den touristischen Strömen, wobei besonders der LGBTQ+-Tourismus wichtig ist. Schöneberg ist historisch als Szeneviertel der LGBTQ+-Community bekannt und zieht international Besucher an.

2.1.2 Großräumige Lage

Bundesland: Berlin



Ort und Einwohnerzahl: Stadt Berlin (ca. 3,7 Mio. Einwohner)
Bezirk Tempelhof-Schöneberg (ca. 352.000 Einwohner)
Ortsteil Schöneberg (ca. 125.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Bundesstraßen:
B2 Schwedt – Potsdam (ca. 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB100 Stadtautobahn, Anschlussstelle Wexstraße (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
Zoologischer Garten (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 25 km entfernt)

2.1.3 Makrolage-Rating

Berlin-Tempelhof-Schöneberg (PLZ: 12157) liegt im Stadtbezirk Berlin-Tempelhof-Schöneberg der kreisfreien Stadt Berlin im Bundesland Berlin. Berlin-Tempelhof-Schöneberg zählt 353.913 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 198.049 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,79 Personen beträgt. Berlin ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Berlin. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) teilt Berlin-Tempelhof-Schöneberg räumlich der Wohnungsmarktregion Berlin zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Berlin auf 30.844 Personen. Damit weist Berlin im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2022 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 28.464 bzw. 24.632 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -1.115 bzw. 1.458 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 27,7% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 37% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 35,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 22,9% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 15,4% (Deutschland: 25,1%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 15% (Deutschland: 18,2%).

Berlin-Tempelhof-Schöneberg weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 185.936 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 13.345 Einfamilienhäuser und 172.591 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 7,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 32,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (26%) und 2 Räumen (18,6%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,47% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 5.070 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 10,9% oder 401.600 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 11% bzw. einer Zunahme von 228.247 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in der kreisfreien Stadt Berlin um 33,2% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 41,2%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 26,8% verändert.



2.2 Situation auf dem Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Berlin seit 2022 zeigt eine Mischung aus Marktverlangsamung aufgrund steigender Zinsen, hohem Mietdruck und einer Verschiebung der Nachfrage in preisgünstigere Lagen.

Die Preiskorrektur fiel jedoch in Schöneberg moderater aus als in einigen anderen Bezirken, da die Nachfrage nach Wohnraum im Zentrum Berlins weiterhin hoch ist und Schöneberg eine attraktive Lage bei vergleichsweise etwas günstigeren Preisen im Vergleich zu den innerstädtischen Bezirken bietet. Investoren sind hier besonders interessiert an Sanierungs- und Neubaumaßnahmen, was den Stadtteil weiter aufwertet und wirtschaftlich voranbringt.

Die politischen Maßnahmen und Regulierungen, verbunden mit dem Fokus auf nachhaltiges Bauen, sind zentrale Themen, die den Markt in den kommenden Jahren prägen werden. Insgesamt bleibt Berlin ein attraktiver Standort, jedoch mit neuen Herausforderungen für Investoren, Käufer und Mieter.

Hotelmarktentwicklung seit 2020

Für Hotels und gastronomische Betriebe waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie schnell und drastisch spürbar: Während der Lockdownphasen 2020/2021 waren private Hotelübernachtungen weitgehend nicht möglich, Messen und Kongresse sowie sonstige Veranstaltungen wurden abgesagt, der internationale Reiseverkehr, vor allem Flugreisen, wurde weitgehend eingestellt und geschäftliche Termine fanden in Onlinemeetings statt. Bis zum Sommer 2022 waren Reisen und Übernachtungen noch mit Einschränkungen verbunden.

Ab der zweiten Jahreshälfte 2022 normalisierte sich die Situation im deutschen Beherbergungs- und Gastronomiegewerbe zunehmend. In der Folge konnten auch Pacht- und Mietstundungen weitestgehend wieder abgebaut werden. Seit 2023 setzte sich der positive Trend fort: Die primär gesetzlich begründeten Einschränkungen infolge der Pandemie waren aufgehoben und andere den Geschäftserfolg prägende Parameter rückten wieder in den Mittelpunkt.

Die aktuelle Hotelkonjunktur in Berlin zeigt eine erfreuliche Entwicklung. Nach den pandemiebedingten Einbrüchen verzeichnet die Branche eine stabile Erholung. Im ersten Halbjahr 2024 wurden rund 6 Millionen Gäste und 14,4 Millionen Übernachtungen registriert, was im Vergleich zum Vorjahr einem Zuwachs von 6,5 % bei den Gästezahlen und 3,9 % bei den Übernachtungen entspricht. Besonders internationale Gäste, etwa aus dem Vereinigten Königreich, den USA und den Niederlanden, trugen zu diesem Anstieg bei. Großveranstaltungen wie die UEFA EURO 2024 und kulturelle Events haben den Tourismus zusätzlich belebt.

Auch die Zimmerpreise in Berlin steigen weiter. Für 2024 wird ein Anstieg um etwa 9,4 % prognostiziert, was die Nachfrage trotz wachsender Konkurrenz durch neue Hotels verdeutlicht. Der Umsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) hat in nominalen Werten das Niveau von 2019 übertroffen, bleibt jedoch inflationsbereinigt leicht darunter.

Zusätzlich gibt es eine rege Bautätigkeit: Derzeit entstehen zahlreiche neue Hotels, was den Wettbewerb erhöhen könnte. Dennoch bleibt die langfristige Perspektive für Berlins Hotelmarkt dank seiner Rolle als Kultur-, Sport- und Wirtschaftszentrum positiv.

Gegenwärtig wird aber auch erkennbar, welche Veränderungen in der Hotellerie der letzten Jahre auf die Pandemie zurückzuführen sind und welche bereits im Vorfeld der Pandemie die Geschäftszahlen der Hotels beeinflussten und aktuell wieder verstärkt zu beobachten sind. Hierzu zählen zum einen die bereits langfristig wirkenden Trends und zum anderen neuere Einflussfaktoren, wie die ökonomischen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, die allgemein gestiegenen Preise, die hohen Energiekosten sowie die herausfordernden (neuen) Finanzierungskonditionen infolge der Zinswende, die im Juli 2022 einsetzte.



2.3 Mikrolage

2.3.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Stadtzentrum (City West); öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahnstation), Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte ausreichend vorhanden und gut erreichbar; Mittlere Wohnlage (lt. Wohnlagenkarte); als Geschäftslage geeignet; gute Geschäftslage (1b)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 5-8geschossige Bauweise; Reihenhausbebauung (Blockrandbebauung)
Beeinträchtigungen:	spürbare (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.3.2 Mikrolage-Rating

Bei der Adresse Bayreuther Str. 42 im Stadtbezirk Berlin, im Postleitzahlgebiet 10787, handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4,0 von 5,0), eine sehr gute Lage für Büro-Immobilien (4,5 von 5,0) sowie eine sehr gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,1 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,5 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als bestens zu beurteilen (4,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,3 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 325 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 525 m entfernt. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,7 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 125 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 175 m.

Die Lage bietet eine beste Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,3 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,7 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 55 – 59 Dezibel zu beziffern.



3 Weitere Grundstücksmerkmale

3.1 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 52 m insgesamt (je ca. zur Hälfte zu den Einzelgrundstücken);

mittlere Tiefe: ca. 41 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 2.158 m² (GS 1 = 1.074 m², GS 2 = 1.084 m²);

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform (einzeln, gesamt)

3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bayreuther Str.: Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten aus Beton; Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauungen des Gebäudes;
Einfriedung rückseitig durch Mauern

Es besteht ein Überbau von ca. 4m x 4m in Form einer Eingangsüberdachung (Porte-Cochère) auf das angrenzende Straßen Grundstück Bayreuther Str. (Eigentümer Land Berlin, Flurstück Flur 82, Flurstücks-Nr. 159). Dieses Flurstück ist im Grundbuch nicht gebucht, insofern besteht auch keine diesbezügliche Grundstückslast. Laut Bauakte ist das Vordach Teil der Baugenehmigung, insofern kann von einem vereinbarten Überbau ausgegangen werden. Über die genauen Inhalte der Vereinbarung ist jedoch nichts bekannt.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem einheitlichen, sich über beide Grundstücke erstreckenden Gebäude um einen Eigengrenzüberbau handelt.

Ansonsten bestehen keine weiteren offensichtlichen Überbauten und keine Anhaltspunkte oder Verdachtsmomente für Überbauten zu fremden (Nachbar-)Grundstücken.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (gemäß Webseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde (siehe Anlage 4) ist das Grundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Anderweitige Hinweise und Verdachtsmomente auf eine mögliche Altlastenkontamination liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.



Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge der Grundstücke vor: GS 1 vom 25.04.2024, GS 2: 19.03.2024. Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher jeweils folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerke.

Diese Vermerke sind für die vorliegende Bewertung unbeachtlich.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös-)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

Aktivvermerke sind in den Bestandsverzeichnissen nicht eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, z.B. besondere Wohnungs- und Mietbindungen, wurden nicht mitgeteilt und sind auch nicht anderweitig bekannt geworden.

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Auf die schriftliche Anfrage des Sachverständigen hin wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffenden Eintragungen enthält (vgl. Anlage 5).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde nicht.

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 05.01.2024 (ABl. S. 5) stellt für das Grundstück Bayreuther Straße 42 eine gemischte Baufläche (MI 1) und für das Grundstück Bayreuther Straße 43 eine gemischte Baufläche -MI 2- (stärkere Ausrichtung auf Wohnnutzungen) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die beiden Grundstücke liegen planungsrechtlich im Geltungsbereich des am 04.05.2010 festgesetzten Bebauungsplans 7-13 Ba, der hier hinsichtlich der Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 festsetzt.

„Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurde für die beiden o.a. Grundstücke mit dem Widerspruchsbescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 06.11.2019 die Baustufe V /3 (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse) für funktionslos erklärt. **Vorhaben sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen**“. „Mit dem Schreiben SenSW vom 08.06.2020 wurde erklärt, dass auch die Bebauungstiefe gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1a) – c) BO 58 nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.“

Nach den Bestimmungen der BO 58 gilt weiterhin die geschlossene Bauweise der vormaligen Baustufe V /3.

Satzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach BauGB (mit Ausnahme der Erhaltungssatzung).

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Die beiden Grundstücke liegen im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung (Milieuschutzsatzung) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des BauGB für das Gebiet 'Wittenbergplatz' - im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg, vom 14.02.2023 (GVBl. S. 97). vgl. <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politikund-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungs-vo/> .

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft der zuständigen Behörde in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Auskünfte der zuständigen Behörden bzw. der von dort zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der Feststellungen im Ortstermin durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität der ausgeführten Vorhaben unterstellt werden.

3.4.4 Naturschutzrecht

3.4.4.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Grundstück ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes, Nationalparks, Nationalen Naturmonuments oder Biosphärenreservates (§§ 23 – 25 BNatSchG).

3.4.4.2 Biotope

Auf dem Grundstück befinden sich augenscheinlich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

3.4.5 sonstige öffentlich-rechtliche Normen

Die Geltung sonstiger kommunaler Satzungen (z.B. Baumschutzsatzung etc.) im Bereich des Bewertungsobjekts wurde nicht geprüft. In den meisten Fällen entfalten solche Normen kaum Auswirkungen auf den Immobilienwert. Ggf. doch bestehende (geringfügige) Wertbeeinflussungen sind in der Regel bereits im Bodenrichtwert abgebildet.



3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen.

Bescheide nach BauGB und/oder KAG für bereits erfolgte Straßenausbaumaßnahmen stehen nach Auskunft der zuständigen Behörde nicht aus. Der Ausbau der Erschließungsanlagen ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Aufgrund des offenkundig bereits lange zurückliegenden Zeitpunkts des Anschlusses des Grundstückes an die öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telefon) erscheint auch die Geltendmachung diesbezüglicher Forderungen (Anschlussbeiträge etc.) als unwahrscheinlich.

Das Grundstück kann demzufolge als beitrags- und abgabefrei angesehen werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet bzw. beruhen auf den Feststellungen im Ortstermin und/oder Erkenntnissen aus vorliegenden Unterlagen (inkl. Darstellungen im Internet).

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt bzw. beruhen auf den Feststellungen im Ortstermin.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Hotelgebäude mit Anbauten (ca. 119 Zimmer, div. Konferenzräume und gastronomische Flächen, 1 Laden) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt ca. 12 Pkw-Stellplätze im Freien und 40 Pkw-Tiefgaragenplätze.

Das Objekt steht derzeit leer

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird eine nicht mehr bestehende Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht alle Räume im Gebäude besichtigt werden konnten. Nach den im Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass die nicht besichtigten Gebäudeteile entweder von untergeordneter Bedeutung sind und/oder in Ausstattung und Zustand mit den besichtigten vergleichbar sind. Die Bewertung erfolgt insofern (teilweise) nach dem äußeren Anschein.

4.2 Hotelgebäude

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hotelgebäude, bisher offensichtlich ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; 8-geschossig; voll unterkellert (mit zusätzlichem 2. Kellergeschoss unter Freigelände); Flachdach; zweiseitig an Hotelgebäude auf den Nachbargrundstücken angebaut; mit Anbau (u. a. Küchentrakt)
Baujahr:	ca. 1965 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	ca. 2004 (Teilmodernisierung, Nutzungsänderung 8. OG)
Flächen	Bruttogrundfläche (BGF): rd. 9.715 m ² Nutzfläche rd. 7.286 m ² (aus BGF abgeleitet: rd. 0,75 BGF);
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der Standard der Energieeffizienz befindet sich augenscheinlich zum großen Teil noch auf dem Stand der 1960er Jahre. Eine energetische Ertüchtigung ist im Zuge der ohnehin erforderlichen Sanierungsmaßnahmen angezeigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen; Hofseite verkleidet mit Fassadenelementen aus Kunststoff

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Heizungsraum, Lagerräume, Sozialräume, Tiefgarage (2 Etagen), Verkehrsflächen

Erdgeschoss: Foyer, Gast- und Speiseräume, Küche, Laden, Verkehrsflächen

1. Obergeschoss: Konferenz- und Seminarräume, Sanitärräume, Verkehrsflächen, Abstellräume, Küche

2. – 7. Obergeschoss: Gästezimmer, Abstellräume, Verkehrsflächen

8. Obergeschoss: Büroräume, Sanitärräume, Abstellräume, Verkehrsflächen

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (Stahlbeton)
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundament und/oder Bodenplatte aus Stahlbeton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Beton (lt. Bauakte)
Innenwände:	Mauerwerk, Gipsdielenplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Stufen aus Marmor (EG-Konferenzbereich), mit Kunststoffbeschichtung (Treppenhäuser)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Metall, mit Ganzglasfüllung (Schiebetüren)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	tlw. modernisiert (ca. 2004), tlw. noch aus dem Baujahr (technisch überaltert), tlw. zerstört
Heizung:	Fernheizung; Stahlradiatoren, Flachheizkörper (überwiegend), mit Thermostatventilen
Lüftung:	als zentrale Abluftanlage, zentrale Lüftungstechnik im Keller
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, mit Teppichboden (Gästezimmer, Flure, Konferenzbereich, Büros), Nebenräume: Kunststoffbelag; Sanitärräume, Küche: Fliesen, Tiefgarage: Beton, beschichtet
--------------	---



Wandbekleidungen:	glatter Putz oder Gipsplatten, mit Farbanstrich, Flüssigtapete, Paneele aus Holzwerkstoffen Tiefgarage: Beton/Mauerwerk mit Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	abgehängt, überwiegend verputzt und gestrichen tlw. Systemdecken aus Faserdämmstoffplatten, tlw. mit eingelassenen Beleuchtungskörpern; Tiefgarage: Beton roh, mit Farbanstrich
Fenster:	tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Verbundfenster aus Holz mit innerer/äußerer Einfachverglasung (hofseitig)
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : glatte Türen (Holzwerkstoffe, beschichtet bzw. furniert), Funktionsräume: tlw. Stahlblechtüren
sanitäre Installation:	Konferenzbereich, Mitarbeiter-Sozialbereich: übliche Ausstattung (Bj. 2005); Gästezimmer: eingebaute Wanne, Waschbecken, Stand-WC, tlw. Handtuchtrockenheizkörper (Sand 2005), tlw. zerstört
besondere Einrichtungen:	2 Personenaufzüge, 1 Lastenaufzug, 3 Speisen-Aufzüge
Küchenausstattung:	keine vorhanden

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachaufbauten (Windschutz,)
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">Wasser in 2. Tiefgaragen-Ebene (vermutlich durch fehlende Ableitung im Zuge der Stromabschaltung), dort auch Rost an/in Deckenkonstruktionvereinzelt Feuchtigkeitsschäden an Decken (Abplatzungen, Ausblühungen), durch Leitungswasserschäden oder Schäden an Dach (Anbau),Erhebliche Beschädigungen / Verunreinigungen an Raumausstattungen in Obergeschossen durch Tauben (offene Fenster)Brandschaden im Bereich der Durchfahrt im EG,erheblicher Unterhaltungsstau (insbesondere Bodenbeläge, Decken),Dachverkleidung Anbau verrostet
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	offensichtlich ungenügende Wärmedämmung und Klimatisierung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist noch befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung Bitumen (inkl. Stellplatzflächen), Terrasse (Holzdielen), Einfriedung (Mauer), Rampe (Einfahrt) zur Tiefgarage



5 Zu den Fragen des Gerichts

5.1 Übereinstimmung des Grundstücksbeschreibs mit den tatsächlichen Verhältnissen

Der Grundstücksbeschrieb im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs stimmt mit den vorgefundenen tatsächlichen Verhältnissen überein.

5.2 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen offenkundig nicht (keine aktuelle Nutzung feststellbar).

5.3 Gewerbebetrieb

Im Bewertungsobjekt werden derzeit augenscheinlich keine Nutzungen, auch kein Gewerbe, ausgeführt.

5.4 nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die ggf. als Zubehör anzusehen wären, wurden nicht vorgefunden.

5.5 Scheinbestandteile und Zubehör

Werthaltige Scheinbestandteile i.S.v. § 95 BGB und Zubehör i.S.v. § 97 BGB wurden nicht vorgefunden.

Das (in vergleichsweise geringem Umfang) noch vorhandene Inventar ist augenscheinlich physisch und/oder moralisch verschlissen. Die Verwertung einzelner eventuell noch nutzbarer Gegenstände ist unwirtschaftlich, da die mit der Verwertung verbundenen Kosten vermutlich den möglichen Ertrag übersteigen. Die Sachen werden insgesamt als Sperrmüll angesehen, auf eine Erfassung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit verzichtet.

5.6 Verdacht auf Hausschwamm

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

5.7 Altlastenverdacht

Altlastenverdacht besteht nicht (vgl. Kap. 3).

5.8 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer nicht vorgelegt.

5.9 Schornsteinfeger

Zuständiger Bezirksschornsteinfeger ist lt. Innung des Schornsteinfegerhandwerks
Herr Mike Iben, Friedrich-Junge-Str. 2, 10245 Berlin

5.10 Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

– wegen gewerblicher Zweckbestimmung des Gebäudes nicht relevant –

5.11 Gebäudeversicherung

Über eventuell bestehende Gebäudeversicherungen wurden vom Eigentümer/Schuldner keine Auskünfte erteilt.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Vorbemerkung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um zwei benachbarte Flächen an der Bayreuther Straße, die mit einem einheitlichen Bauwerk (Hotelgebäude) überbaut sind. Die Objekte stehen beide im Eigentum einer Gesellschaft und sind gleichzeitig Objekte der Zwangsversteigerung. Grundsätzlich ist damit die Verwertung der Objekte als wirtschaftliche Einheit auch im Gesamtausgebot möglich. Ein Gesamtausgebot macht insbesondere dann Sinn, wenn der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit höher liegt als die Summe der Verkehrswerte der Einzelobjekte bzw. wenn eine getrennte Nutzung unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten unzweckmäßig erscheint.

Nachfolgend wird aus wertermittlungstechnischen Gründen zunächst der Verkehrswert für die wirtschaftliche Einheit aus zwei mit einem Hotelgebäude bebauten Grundstücke in 10787 Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg OT Schöneberg, Bayreuther Str. 42/43 zum WE-ST 15.11.2024 ermittelt. Sodann wird daraus (wie gefordert) der Wert der Einzelgrundstücke abgeleitet.

6.2 Grundstücksdaten

Bezeichnung im Gutachten	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
GS 1	Schöneberg	5632	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schöneberg	82	2816/56	1.074 m ²
Bezeichnung im Gutachten	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
GS 2	Schöneberg	5637	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schöneberg	82	2915/56	1.084 m ²

6.3 Wertermittlung für die wirtschaftliche Einheit

6.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts [**Grundstück(e) mit Hotelgebäude**] vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht ¹. Da zudem die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktübliche Mieten und Pachten, durchschnittliche Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze) in der notwendigen Qualität verfügbar sind, wird eine solche Berechnung für den vorliegenden Fall eines Renditeobjekts als tragendes Bewertungsverfahren durchgeführt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts oder
- das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinsten Restwerts des Grundstücks

Hier kommt das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 21 zur Anwendung.

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nach der herrschenden Meinung nicht, es handelt daher sich nicht um ein typisches Sachwertobjekt. Dennoch wird das Sachwertverfahren unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen, zumal die für eine markt-konforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen.

Zudem werden Parameter bzw. Zwischenergebnisse aus dem Sachwertverfahren zur Bewertung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) – hier die Modernisierungs- und Instandsetzungserfordernisse – benötigt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Sowohl für die Ertragswert- als auch für die Sachwertberechnung ist der Bodenwert als ein Parameter erforderlich. Deshalb wird zunächst die Ermittlung des Bodenwerts durchgeführt.

6.3.2 Bodenwertermittlung

6.3.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

(vgl. Anhang, Anlage 12)

6.3.2.2 Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertberechnung für das Grundstück“ dieses Gutachtens).

Die Grundstücksmerkmale der dieser Bodenrichtwertzone zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts in vertretbarer Weise überein. Für die anzustellende Bewertung liegt damit ein i. S. d. § 9 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, im Übrigen hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der verwendete Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichtwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und im Wesentlichen als zutreffend beurteilt.

Auf die Heranziehung von Vergleichskaufpreisen wird verzichtet. Zum einen besteht die Bodenrichtwertzone fast ausschließlich aus bebauten Grundstücken, so dass die Recherche nach Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, noch dazu in statistisch verwertbarer Menge, als nicht zielführend erscheint. Zum anderen kann sich eine fundierte Verkehrswertermittlung gerade bei bebauten Grundstücken darauf beschränken, den Bodenwert auf der Grundlage von Bodenrichtwerten anzusetzen (vgl. [4], Kap. 4.3.2.1, RN 156). Dies betrifft in erster Linie die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Ertragswertverfahrens, wenn die bauliche Anlage eine hinreichend lange Restnutzungsdauer aufweist.



Gemäß § 40 Abs. 5 i. V. m. § 43, 9 ImmoWertV 21 ist im Falle von Objekten mit einer echten Unterausnutzung des Bodens und einem längerfristigen Fortdauern der bestehenden Nutzung bei der Bodenwertermittlung zunächst von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen. Der Wertvorteil, der sich aus der zukünftigen Nutzbarkeit ergibt, ist sodann bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

6.3.2.3 Ermittlung des nutzungsabhängigen Bodenwerts

6.3.2.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert (BRW)** beträgt **9.500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M1 (Kerngebiet)
Lage	=	mittlere und gute Wohnlagen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	4,50
Bauweise	=	geschlossen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M1 (Kerngebiet)
Lage	=	mittlere Wohnlage
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3,1 (Schätzung in Anlehnung an Geschossflächenenermittlung, Anlage 9, jedoch nur Vollgeschosse lt. Bln BO)
Bauweise	=	geschlossen

6.3.2.3.2 Bodenwertberechnung für das Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	9.500,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.11.2024	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M1 (Kerngebiet)	M1 (Kerngebiet)	1,00	E2, E4
Lage	mittlere/gute Lage	mittlere Lage	1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	9.500,00 €/m ²
GFZ	4,5	3,1	0,74	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	E4
Bauweise	geschlossen	geschlossen	1,00	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			=	7.030,00 €/m²



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 7.030,00 €/m²	
Fläche	2.158 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=15.170.740,00 € rd. 15.200.000,00 €	

Der **beitragsfreie, nutzungsentsprechende Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024 insgesamt **15.200.000,00 €**

6.3.2.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der aktuell vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024. Zuletzt wurden wegen Änderung der makroökonomischen Rahmenbedingungen ein (starker) Rückgang der Bodenpreise beobachtet (Bodenrichtwert 01.01.2022: 14.000 €).

Zuletzt gab es (u. a. in Marktbeobachtungen des Gutachterausschusses) Anzeichen für ein Ende der negativen Tendenzen und Übergang in eine wieder leicht aufwärts gerichtete Entwicklung. Insgesamt gibt es allerdings noch keine verifizierbaren Anhaltspunkte für konkrete quantitative Aussagen. Daher wird von einer Anpassung des Bodenrichtwerts hinsichtlich des Stichtags abgesehen.

E2

Die Qualität der Lage entspricht nach sachverständiger Einschätzung in etwa der eines durchschnittlichen Grundstücks der Bodenrichtwertzone, Anhaltspunkte für signifikante Lagewertabweichungen des Bewertungsobjekts innerhalb der Bodenrichtwertzone sind nicht erkennbar.

E3

Auf dem Grundstück ist eine geringere GFZ (ca. 3,1) als beim typischen Grundstück der Bodenrichtwertzone (4,5) realisiert. Es wird davon ausgegangen, dass diese GFZ über die angenommene Restnutzungsdauer Bestand hat.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für lage- und nutzungsgleiche Grundstücke der bedeutendste Einflussfaktor auf den Bodenwert (vgl. *Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Teil 3, Kapitel 13*).

Die oben genannten Zustandsunterschiede zwischen Bodenrichtwert(definition) und Bewertungsobjekt wurden mittels der vom Gutachterausschuss Berlin veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

E4

Aufgrund gleicher bzw. ähnlicher Merkmalsausprägung bei Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück ist eine Anpassung nicht erforderlich.

6.3.2.4 Ermittlung des freigelegten Bodenwerts

(zur Bewertung des Nutzungspotentials nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes als boG)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M1 (Kerngebiet)
Lage	= mittlere Wohnlage
Grundflächenzahl (GRZ)	= 4,50
Bauweise	= geschlossen

6.3.2.4.2 Bodenwertberechnung für das Gesamtobjekt

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 9.500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.11.2024	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baul. Nutzung	M1 (Kerngebiet)	M1 (Kerngebiet)	1,00	E2, E4
Lage	mittlere/gute Lage	mittlere Lage	1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 9.500,00 €/m²	
GFZ	4,50	4,50	1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	E4
Bauweise	geschlossen	geschlossen	1,00	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 9.500,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 9.500,00 €/m²	
Fläche	2.158 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=20.501.000,00 € rd. 20.500.000,00 €	

Der **beitragsfreie, freigelegte Bodenwert** beträgt zum WE-ST 15.11.2024 insgesamt **20.500.000,00 €**

6.3.2.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

(vgl. 6.3.2.3.3)

E3

Auf dem Grundstück ist nach Schätzungen des Sachverständigen im freigelegten Zustand unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Bestimmungen eine GFZ von 4,5 realisierbar.

6.3.3 Ertragswertermittlung

6.3.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summe aller dieser Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Der Ertragswert des Objekts ist gleichzusetzen mit der Summe aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Reinerträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

6.3.3.2 Wertansätze in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Hier wird davon ausgegangen, dass die eine (Nach-bzw. Weiter-) Nutzung zu gewerblichen Zwecken auf einem mit einem Hotel bebauten Grundstück die nachhaltig wirtschaftlichste Nutzung darstellt.



Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete bzw. -pacht. Diese entspricht den jährlichen Gesamteinnahmen ohne sämtliche auf den Mieter/Pächter umlagefähige Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsdaten für vergleichbar genutzten Grundstücken angesetzt. Berücksichtigt wurden dabei u.a.

- Studie HypZert Fachgruppe Hospitality [10],
- Gewerbemietenpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg 2024,
- Mietpreisangaben der Immoscout24 GmbH, zur Verfügung gestellt durch die On-Geo GmbH
- Mietangebote im Internet,
- eigene Erfahrungswerte des Sachverständigen,

Der Sachverständige hält unter diesen Voraussetzungen und nach den genannten Auskünften sowie nach seiner Erfahrung für Gewerbeflächen (Läden) in derartigen Lagen und Objekten (mit Ausnahme des Hotels) eine Miete von 50,00 -€ je m² Nutzfläche, insbesondere unter Berücksichtigung der Größe, Ausstattung, Zugschnitt und Geschosslage der Mieneinheit, für marktüblich erzielbar.

Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags für die Nutzungseinheit: „Hotel“

Für die Ermittlung des Rohertrags der als Hotel genutzten Flächen kommt entsprechend der in der Beherbergungsbranche gebräuchlichsten Vertragspraxis (Verpachtung, Ermittlung des Pachtzinses nach Umsätzen) das sogenannte Pachtwertverfahren für die Ermittlung des Rohertrags aus der Hotelnutzung zur Anwendung. Dies ist, obwohl tatsächlich ein Mietvertrag vorliegt, auch deshalb erforderlich, weil ortsübliche Mieten für Hotels nicht bekannt sind, dagegen aber durchschnittliche Daten für das Pachtwertverfahren in [10] - [16] vorliegen.

Die Grundlage des Pachtwertverfahrens bildet der durchschnittliche Gesamtjahresumsatz des Hotelbetriebes, aus dem über die umsatzabhängige Pacht der Jahresrohertrag (Pachtwert) als prozentualer Umsatzpachtanteil abgeleitet wird.

Der nachhaltig erzielbare Jahresumsatz kann hierbei als Erfahrungswert geschätzt (pauschale Umsatzpachtermittlung) oder durch eine differenzierte Umsatzpachtermittlung bestimmt werden. Im Rahmen der differenzierten Umsatzpachtermittlung lässt sich der Rohertrag (als Umsatzpacht) aus dem tatsächlichen Umsatz, einem üblichen Umsatz und einem kalkulierten Umsatz ggf. als gewogener Mittelwert ableiten. Wird die nachhaltig erzielbare Umsatzpacht als Kombination aus mindestens zwei Wegen der Umsatzbestimmung abgeleitet, kann eine Gewichtung insbesondere in Bezug auf die Aussagefähigkeit der jeweils zugrunde liegenden Daten vorgenommen werden.

Hinzuweisen ist darauf, dass insbesondere eine Umsatzpachtbestimmung (alleinig) auf der Basis des tatsächlichen Umsatzes die Gefahr in sich birgt, nicht den reinen Verkehrswert der Immobilie, sondern dem betriebswirtschaftlichen Unternehmenswert (zumindest in Teilen) zu ermitteln („der Wirt wird mitbewertet“, vgl. Sprengnetter u.a. Teil 9, Kap. 4).

Der Umsatz wird hier allerdings, da die letzten tatsächlichen Umsätze des Hotels nicht bekannt sind, ausschließlich auf der Basis üblicher Umsätze vergleichbar genutzter Grundstücke bzw. (Umsatz-) Pachteinheiten ermittelt.

Differenzierte Umsatzpachtermittlung

Der Jahresnettoumsatz insgesamt setzt sich bei Gastronomiegrundstücken aus den Umsätzen verschiedener Einzeldienstleistungen zusammen. Im Beherbergungsgewerbe sind dies namentlich die Beherbergung (Logis) sowie die Restauration (Speisen und Getränke -Food & Beverage-) und die sonstigen Dienstleistungen (Telefon, Sauna, Solarium, Kegelbahn etc.).

Für die Abteilung des Jahrespachtwerts (insgesamt) kann oftmals jedoch auf eine Ermittlung der Pachtwertanteile (nach Beherbergung, Restauration und Sonstigem) verzichtet werden und der Jahrespachtwert in Prozent des Gesamtjahresnettoumsatzes bestimmt werden. Dies deshalb, weil die Umsatzanteile der Einzeldienstleistungen am Gesamtumsatz bei dem üblichem Betriebsaufbau (Raum-/Flächenanteile) vergleichbaren Verhältnis zueinander stehen (müssen).

Der Ansatz des Umsatzpachtsatzes folgt den Angaben aus [10], wo für mit dem Objekt vergleichbare 4-Sterne-Stadthotels -Markenhotellerie-, Tagungs- und Konferenzhotels rd. 20–35 % vom Nettoumsatz (inklusive Inventar) genannt werden. Hier wird (unter Beachtung des insgesamt unberücksichtigt bleibenden Inventars) ein Ansatz von 25 % für sachgemäß erachtet.



Umsatzkalkulation nach Erfahrungswerten

Bereich	Zimmer (Anzahl)	ARR in € (netto)	Ø Auslastung (%)	RevPar (€ netto)		Umsatz p. a. (€ netto)
Logis	119	125,00	80	100,00	rd.	4.343.500,00
Summe Logis					rd.	4.343.500,00

F&B, Zusatzleistungen	20 % von Logis (üblicher Satz gemäß [10])					868.700,00
-----------------------	---	--	--	--	--	------------

Tagung	Fläche insg.	Ø Fläche je Teiln.	Teiln. pro Tag	Ø Auslastung (%)	Erlös je Teiln. pro T. in € (netto)		Umsatz p. a. (€ netto)
5 Räume	rd. 420 m ²	2 m ²	rd. 200	60	80	rd.	3.504.000,00

ARR = Average Room Rate = durchschnittlicher Zimmerpreis pro Tag
 RevPar = Revenue Per Available Room = ARR x Ø Zimmerauslastung

Die angesetzten Erfahrungswerte (durchschnittliche Zimmerpreise und -auslastung, Anteile Verpflegung und Zusatzleistungen) wurden der unter 7.2 aufgeführten Fachliteratur, insbesondere aus [10] und [12], entnommen und per Internet-Recherche und ChatGPT plausibilisiert. Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese Erfahrungswerte oftmals noch aus der Zeit vor der Corona-Pandemie stammen und hier davon ausgegangen wird, dass dieses Niveau zeitnah wieder erreicht wird.

Fiktive Umsatzpacht nach kalkuliertem Umsatz

Umsatzpachtanteil	üblicher Umsatz [€/Jahr]	Umsatzpacht [%]	Umsatzpacht [€/Jahr]
Logis	4.343.500,00	25,00	1.303.050,00
food & beverage, Zusatzleistungen	868.700,00	25,00	217.175,00
Tagung	3.504.000,00	25,00	876.000,00
Summe			2.396.225,00

Die verwendeten Ansätze verstehen sich als erzielbaren Rohertrag nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs.

Nutzflächen

Eine exakte Aufstellung der Mietflächen wurde seitens des Schuldners nicht vorgelegt, auf die Erstellung eines genauen Aufmaßes wurde aus Verhältnismäßigkeitsgründen verzichtet.

Die Angaben zu den Nutzflächen wurden deshalb hilfsweise teilweise IT-gestützt aus den vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung insgesamt ausreichenden Genauigkeit abgenommen, im Übrigen mittels der in [10] verzeichneten durchschnittlichen Ausbauverhältnisse (NF = 0,75 BGF) errechnet und angesetzt.

Die Nutzflächenangaben entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben der gif-Richtlinie für die Ermittlung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G). Die Ergebnisse können jedoch von den tatsächlichen Verhältnissen im Einzelfall abweichen, so dass die Angaben deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar sind.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag (RoE) die Bewirtschaftungskosten (-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Dieser Wertermittlung wurden die in [10] veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	1,00	----	24.392,45
Instandhaltungskosten	----	15,00	109.300,50
Mietausfallwagnis	4,00	----	97.569,80
Summe			231.262,75 (ca. 9 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird, da der zuständige Gutachterausschuss keine Angaben für Hotels veröffentlicht, hilfsweise an die Angaben HypZert Fachgruppe Hospitality bestimmt und angesetzt. In [10] sind die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart angegeben.

Für vergleichbare Hotelgrundstücke (4-Sterne-Stadthotels -Markenhotellerie-, Tagungs- und Konferenzhotels) wird ein Ansatz von 4 % bis 7% genannt, wobei die untere Grenze für Core-Objekte (hochwertige Bestandsimmobilien in erstklassigen Innenstadtlagen von Metropolen, die langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet sind, gilt, was eine dauerhafte Ertragssicherheit und stabile Mietrenditen gewährleistet). Aufgrund der für Hotels vergleichsweise guten Lage des Objekts im Zentrum Berlins wird hier von einem durchschnittlichen Risiko ausgegangen und der Liegenschaftszinssatz mit 5,5 % angenommen.

Teilweise werden in der Literatur auch höhere Liegenschaftszinssätze (ab 6,5 %) vertreten. Das vermutlich darauf zurückzuführen sein, dass hier längere Nutzungsdauern angenommen werden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Hotelgebäude

Das (gemäß Bauakte) ca. 1965 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		0,0	18,0

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude (zunächst fiktiv) der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1965 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 59 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in diesem Sinne liegen vor.

Hier ist zunächst zu berücksichtigen, dass das Objekt einen (auch durch einen nach Aussagen von Nachbarn über 3 Jahre andauernden Leerstand) erheblichen Unterhaltungsstau sowie Modernisierungsbedarf aufweist.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. (Auf die üblichen -hohen- Toleranzen bei derartigen Kostenberechnungen wird hier nur nachrichtlich hingewiesen.)

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Die Kosten für die erforderlichen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten werden in Anlehnung an die in [2] und [4] beschriebene Methode mittels Wertanteilstabellen gemäß nachfolgendem Schema geschätzt:

Schadensbeseitigungs-/Modernisierungskosten = NHK x Beschädigungsgrad x Wertanteil x Reparaturzuschlag
Es ist jedoch anzumerken, dass aktuelle Wägungstabellen für Bauteile für Hotelgebäude nicht vorliegen, daher wurden hilfsweise die in [2] bzw. [4] veröffentlichten (älteren) Tabellen für Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude herangezogen. Außerdem ist zu beachten, dass sich die Anteile zuletzt in Richtung Ausbau verschoben haben, vermutlich auch durch die höher werdenden Anforderungen an den energetischen Zustand der Gebäude.

Die Instandsetzungskosten sind im Vergleich zu Neubaukosten allerdings deutlich höher, da die Instandsetzung in aller Regel mit den Kosten eines vorherigen Ausbaus der instandsetzungsbedürftigen Gewerke verbunden ist. Bei Instandsetzungen sind deshalb die Normalherstellungskosten um die Mehrkosten der Instandsetzung, d.h. um einen Reparaturzuschlag, zu erhöhen. Der Reparaturzuschlag bemisst sich nach den Mehrkosten einer Instandsetzung gegenüber den Neubaukosten und ist insbesondere von der Zugänglichkeit des Bauteils und den Mehrkosten abhängig, die sich aus dem Umfang der „Handarbeiten“ ergeben, vgl. [4].

Zusätzlich zu oben dargestellten Schema war jedoch noch zu berücksichtigen, dass zum einen sich die Aufwendungen für derartige Vorhaben teilweise nicht direkt in eine Werterhöhung umsetzen und diese zudem steuerlich geltend gemacht werden können (Vorsteuerabzug, Abschreibungen etc.). Die diesbezüglichen Anpassungsfaktoren werden in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur [1] und [2] geschätzt. Daneben wurde noch der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens angesetzt.



Normalherstellungskosten (NHK) (vgl. Sachwertermittlung)	37.800.000,00 € (inkl. 1.000.000 € Außenanlagen)	
Bauteil / Leistungsbereich	Rohbau	Ausbau (inkl. Gebäudetechnik)
Wertanteil des Instandsetzungsbedürftigen Bauteils / Leistungsbereichs am Gesamtwert des Bauwerks (in %)	40%	60%
Beschädigungs- bzw. Instandsetzungsgrad (in %)	10%	90%
Wertanteil der beschädigten Bauteile	0,04	0,54
Wertanteil der beschädigten Bauteile an NHK insgesamt	0,58	
Reparaturzuschlagsfaktor (Mehrkostenfaktor bei Instandsetzung im Verhältnis zum Neubau).	1,25	
allgemeine Marktanpassung (vgl. Sachwertermittlung)	0,85	
Korrekturfaktor wg. Vorsteuerabzug	0,84	
Korrekturfaktor wg. Abschreibungsvorteil	0,87	
Wertanteil der erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten (0,58 x 1,25 x 0,8 x 0,84 x 0,87)	0,45	
Werteinfluss der erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten (0,424 x 37.800.000 €)	rd. 17.000.000 €	

Zusätzlich war der Wertvorteil zu berücksichtigen, der sich aus der zukünftig (nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes) höheren baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks ergibt. Dazu wurde die Differenz zwischen dem freigelegten und dem nutzungsentsprechenden auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst.

Ermittlung des Werteinflusses aufgrund künftiger Nutzbarkeit

relativer freigelegter Bodenwert		9.500,00 €/m ²
relativer nutzungsabhängiger Bodenwert	-	7.030,00 €/m ²
relativer Mehr-/Minderbodenwert (Übertrag)	=	2.470,00 €/m ²
Abzinsungsfaktor 1/q ⁿ bei z = 5,50 % Abzinsungszinssatz und n = 30 Jahren RND	'	0,2006
relativer Barwert des Mehr-/Minderbodenwerts	=	495,48 €/m ²
Grundstücksfläche	'	2.158,00 m ²
Werteinfluss aufgrund künftiger Nutzbarkeit	=	1.069.245,84 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-17.000.000,00 €
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	1.069.246,00 €
· Werteinfluss aufgrund künftiger Nutzbarkeit	1.069.245,84 €
Summe	-15.930.754,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Dies war hier nicht der Fall.

6.3.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude	Laden EG rechts	71,70	50,00	3.585,00	43.020,00
	Hotel (Pacht)	(rd. 7.215,00)		199.685,42	2.396.225,04
Summe		7.286,70		203.270,42	2.439.245,04



Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Roherträge** durchgeführt

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.439.245,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, vgl. Einzelaufstellung)	-	231.262,75 €
jährlicher Reinertrag	=	2.207.982,29 €
Reinertragsanteil des Bodens		
5,50 % von 15.200.000,00 € (Liegenschaftszinssatz · Bodenwert (beitragsfrei))	-	836.000,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.371.982,29 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	·	14,534
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	19.940.390,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.200.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	35.140.390,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	35.140.390,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.930.754,00 €
Ertragswert	=	19.209.636,60 €
	rd.	19.200.000,00 €

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **19.200.000,00 €** ermittelt.

6.3.4 Sachwertermittlung

6.3.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 13)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird aus der Summe der Bodenwerte und Sachwerte der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) abzuleiten.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

6.3.4.2 Wertansätze in der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Angaben zu den Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden vom Sachverständigen aus den eingesehenen Bauakten entnommen. Fehlende Maße wurden IT-unterstützt aus den vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Hotelgebäude

Nutzungsgruppe: Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen
Gebäudetyp: Hotels

Aus Vereinfachungsgründen wird hier auf eine getrennte Berechnung zu den 2 Gebäudeteilen verzichtet, zumal für den Anbau auch keine spezifischen NHK tabelliert sind.

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
4	1.805,00	100,0	1.805,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.805,00 gewogener Standard = 4,0 (unterstellt für 4*-Stadthotel) (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.805,00 €/m² BGF
rd. 1.805,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Zur Anwendung gelangt jeweils der für die betreffende Objektart zutreffende Baupreisindex. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert. Bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Besondere Bauteile im Sinne der Definition (vgl. Anlage 12) sind in üblichem Umfang grundsätzlich bereits in den anzusetzenden NHK enthalten. Eine überdurchschnittliche und damit signifikant wertbeeinflussende Anzahl oder Qualität von derartigen Bauteilen wurde nicht festgestellt.

Besondere Einrichtungen

Wertmäßig relevante besondere Einrichtungen im Sinne der Definition (vgl. Anlage 12) wurden nicht vorgefunden. Aufzüge sind bei vergleichbaren Objekten üblicherweise vorhanden und damit in den NHK enthalten.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichen bzw. mangelnden Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. wegen Spitzbodenausbau).

Derartige Besonderheiten wurden nicht festgestellt.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Lt. BKI beträgt der Regionalfaktor für Berlin 1,12.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Die zutreffende GND ist Anlage 1 ImmoWertV 21 zu entnehmen. Hier beträgt diese 40 Jahre.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

(vgl. 6.3.3.2)

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird, da auch der verwendete Marktpassungsfaktor nach diesem Modell abgeleitet wurde, nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden als Gesamtheit pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [4] angegebenen Erfahrungssätze für pauschale Zuschläge.

Die Spanne dieser Erfahrungssätze liegt zwischen 1 und 8 % der Gebäudewerte. Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Außenanlagen (siehe Grundstücksbeschreibung) sind nach sachverständiger Einschätzung von mittlerem (Zeit-)wert. Daher erscheint ein Ansatz im mittleren Bereich der genannten Spanne, d.h. von 4% der (anteiligen) Gebäudewerte, als angemessen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte (0,04 x 24.645.743,28 €)	985.829,73 €
Summe	985.829,73 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird in Anlehnung an die in [1] veröffentlichten Daten sachverständig geschätzt und angesetzt. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke (Hotelgrundstücke, hoher vorläufiger Sachwert, hoher Bodenwert, hohe Auslastung) zwischen rd. 60 % und rd. 95 des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Hier kommt insbesondere wegen Lage des Objekts ein Sachwertfaktor im oberen Bereich der Spanne (0,8) zur Anwendung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

(vgl. 6.3.3.2)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(vgl. 6.3.3.2)

6.3.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Hotelgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.805,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche (BGF)	x	9.714,80 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	17.535.214,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.11.2024 (2010 = 100)	x	187,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	32.860.991,04 €
Regionalfaktor	x	1,120
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	36.804.310,12 €
Alterswertminderung		
· Modell		linear
· Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
· Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
· prozentual		25,00 %
· Faktor	x	0,75
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	27.603.232,47 €



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		27.603.232,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.104.129,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	28.707.361,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.200.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	43.907.361,77 €
Sachwertfaktor	'	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	37.321.257,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.930.754,00 €
Sachwert	=	21.390.503,50 €
	rd.	21.400.000,00 €

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **21.400.000,00 €** ermittelt.

6.3.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.3.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

6.3.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

6.3.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **21.400.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **19.200.000,00 €** ermittelt.

6.3.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,60 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) \cdot 0,80 (b) = **0,800** und
 das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 0,60 (c) \cdot 0,50 (d) = **0,300**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[21.400.000,00 \text{ €} \times 0,300 + 19.200.000,00 \text{ €} \times 0,800] \cdot 1,100 = \text{rd. } \mathbf{19.800.000,00 \text{ €}}$

6.4 Verkehrswertermittlung für die Einzelgrundstücke

6.4.1 Vorbemerkung

Wie bereits unter 6.1 beschrieben besteht das Bewertungsobjekt aus zwei mit einem einheitlichen Gebäude bebauten Grundstück.

Dabei liegt ein Eigengrenzüberbau vor, bei dem sich das Stammgrundstück nicht anhand der dafür entwickelten Kriterien bestimmen und sich das Gebäude damit nicht einem der Grundstücke als wesentlicher Bestandteil zuordnen lässt. (Diese sachverständige Auffassung steht als Rechtsfrage jedoch unter dem Vorbehalt einer Überprüfung durch ein ordentliches Gericht).

Als Rechtsfolge bei getrennter Veräußerung tritt somit Realteilung des Gebäudes, d.h. „Trennung“ auf der Grundstücksgrenze ein. Damit ist das Gebäude nicht mehr bestimmungsgemäß wirtschaftlich nutzbar und wäre abzurechnen, um eine Alternativnutzung der Einzelgrundstücke zu ermöglichen. Der Wert würde sich dann aus dem freigelegten Bodenwert abzüglich der Abrisskosten errechnen.

Allerdings kommt auch ein Erwerb eines der Grundstücke zu spekulativen Zwecken in Betracht, bei dem der Erwerber das Grundstück kauft, um es an den Eigentümer des anderen Grundstücks weiterzuverkaufen. Dabei müsste zum einen ein angemessener Gewinn erzielbar sein, der auch das bestehende Risiko und eventuelle Kosten und Verzögerungen abdeckt, zum anderen müsste natürlich auch der andere Grundstückseigentümer einen Vorteil von dem Geschäft haben. Ein ähnlicher Marktmechanismus ist zum Beispiel bei der Veräußerung ideeller Miteigentumsanteile zu beobachten.

Somit würde sich der Wert jeweils aus dem Wertanteil des Grundstücks an der wirtschaftlichen Einheit abzüglich eines Abschlags für Kosten/Risiko/Gewinn des Erstehers und Vorteil des (späteren) Nacherwerbers ergeben. Dieser wird hier mangels diesbezüglicher Erfahrungswerte sachverständig auf 20 % geschätzt, wobei sich der Wertanteil aus dem Gesamtwert der wirtschaftlichen Einheit multipliziert mit dem geschätzten Anteil des Grundstücks an der BGF errechnet.

6.4.2 Verkehrswertberechnung für die Einzelgrundstücke

Grundstück	BGF insg.	BGF auf Bewertungsgrundstück	Anteil an BGF	Wert der wirtsch. Einheit	Abschlag	Verkehrswert des Einzelgrundstück
GS 1	9.715 m ²	4.945 m ²	0,509	19.800.000	20 %	rd. 8.100.000 €
GS 2		4.770 m ²	0,491			rd. 7.800.000 €



7 Verkehrswerte

Der **Verkehrswert** für die **wirtschaftliche Einheit** aus zwei mit einem einheitlichen Hotelgebäude mit Anbau bebaute Grundstücke in 10787 Berlin Bezirk Tempelhof-Schöneberg OT Schöneberg, Bayreuther Str. 42/43,

Bezeichnung im Gutachten	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
GS 1	Schöneberg	5632	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schöneberg	82	2816/56	1.074 m ²

Bezeichnung im Gutachten	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
GS 2	Schöneberg	5637	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schöneberg	82	2915/56	1.084 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024 mit rd.

19.800.000 €

in Worten: neunzehnMillionenachthunderttausend Euro

geschätzt.

Die Verkehrswerte der Einzelgrundstücke werden wie folgt geschätzt:

Grundstücke	Flurstücke	Verkehrswert
GS 1	2816/56	8.100.000 €
GS 2	2915/56	7.800.000 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, 12.12.2024

Dipl.- Betriebswirt (FH) Ing. Matthias Metzger MRICS



Hinweis zu außergewöhnlichen Einflüssen auf den Immobilienmarkt

Die aktuelle Situation ist in Zusammenhang mit der seit Februar 2022 bestehenden Ukraine-Krise und den damit einhergehenden politischen und ökonomischen Entwicklungen mit höheren Risiken in vielen Wirtschaftsbereichen gekennzeichnet. Höchstwahrscheinlich wird auch der Immobilienmarkt in der einen oder anderen Weise beeinflusst. Vermutlich werden die bereits sichtbaren Folgen (u. a. Verknappung/Verteuerung von Energieträgern und anderen Rohstoffen, aufkommende Inflation i. V. m. steigenden Zinsen) nicht ohne Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und das dortige Preisniveau bleiben.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der genannten Umstände ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund des derzeit unabsehbaren Fortgangs der internationalen Krisenprozesse getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des weiterhin unklaren Einflusses, den die genannten Vorgänge auf die regionalen Immobilienmärkte haben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts gemäß § 839a BGB. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Anhang

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO Bln

Bauordnung für Berlin

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber, Wolfgang, u. a. : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2023
- [5] Schmitz, Heinz, u. a.: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen, 2018
- [6] Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Grundstücksmarktbericht 2023/2024, Berlin, 2024
- [7] Schöner, H; Stöber, K: Grundbuchrecht, 16. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2020
- [8] Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, Köln, 2015
- [9] Stöber, Kurt: Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- [10] HypZert GmbH: Bewertung von Hotelimmobilien (Studie); Berlin 2024
- [11] Schröder, M. u. a.: Bewertung von Hotels und Hotelimmobilien, Books on Demand GmbH, Norderstedt 2005

- [12] BBG-Consulting GmbH: Betriebsvergleich Hotellerie und Gastronomie Deutschland 2019, Düsseldorf, 2020
- [13] Hotelverband Deutschland e. V.: Hotelmarkt Deutschland 2021; IHA Service GmbH, Berlin, 2022
- [14] Gabriele Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2007
- [15] Pohnert, Fritz u.a.: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Luchterhand Verlag, München/Unterschleißheim, 2015
- [16] Interhoga GmbH (Hrsg.): Miet- und Pachtverträge im Gastgewerbe, Bonn, 2005

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter ProSa , Version 36" erstellt. Zur Ermittlung von Maßen aus den Bauzeichnungen kam die App "FixFoto4" der Fa. J. Koopmann Software zur Anwendung. Zur themenübergreifenden Datenrecherche wurde die Software "ChatGPT" der Fa. OpenAI herangezogen.

Daten aus dem Internet (Anbieter):

ongeo GmbH: www.ongeo.de – geobasiertes Daten-Service-Portal;

Sprengnetter Real Estate Services GmbH: <https://shop.sprengnetter.de/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadt/geoportal/>

Amts für Statistik Berlin-Brandenburg: www.statistik-berlin-brandenburg.de;

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/>;

vdp research GmbH: <https://www.vdpresearch.de/>

8.4 beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte

Lfd. Nr.	Art der Auskunft / des Dokuments ggf. Datum der Erstellung	Quelle übergeben von	Datum der Auskunft / Eingang
1	Grundbuchauszüge Blatt 5632, Stand: 25.04.2024; Blatt 5637, Stand: 19.03.2024	ü. v. Auftraggeber	09.07.2024
2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	BA Tempelhof-Schöneberg FB Vermessung u. Geoinform.	15.07.2024
3	Auskunft zu Bodenrichtwerten	Internet / BORIS	04.12.2024
4	Auskunft aus dem Altlastenkataster und Naturschutz	BZ Tempelhof-Schöneberg Umwelt- u. Naturschutzamt	30.07.2024
5	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	BZ Tempelhof-Schöneberg Bauaufsicht	25.07.2024
6	Auskunft Bauarchiv Vorort-Einsichtnahme	BZ Tempelhof-Schöneberg Bauaufsicht	30.07.2024
7	Auskunft Denkmalschutz	BZ Tempelhof-Schöneberg Untere Denkmalschutzbehörde	08.10.2024
8	Auskunft Planungsrecht	BA Tempelhof-Schöneberg Stadtentwicklungsamt	30.07.2024
9	Auskunft Erschließung	BA Tempelhof-Schöneberg FA Straßen u. Grünflächenverwaltg.	30.07.2024
10	Auskunft Erschließung Wasser/Abwasser	Berliner Wasserwerke	06.08.2024



9 Anlagen

9.1 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auskunft zum Altlastenstatus
- Anlage 05: Auskunft zum Baulastenstatus
- Anlage 06: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 07: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 08: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 09: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 10: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)
- Anlage 11: Fotos
- Anlage 12: Wertermittlungsverfahren, Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung