

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

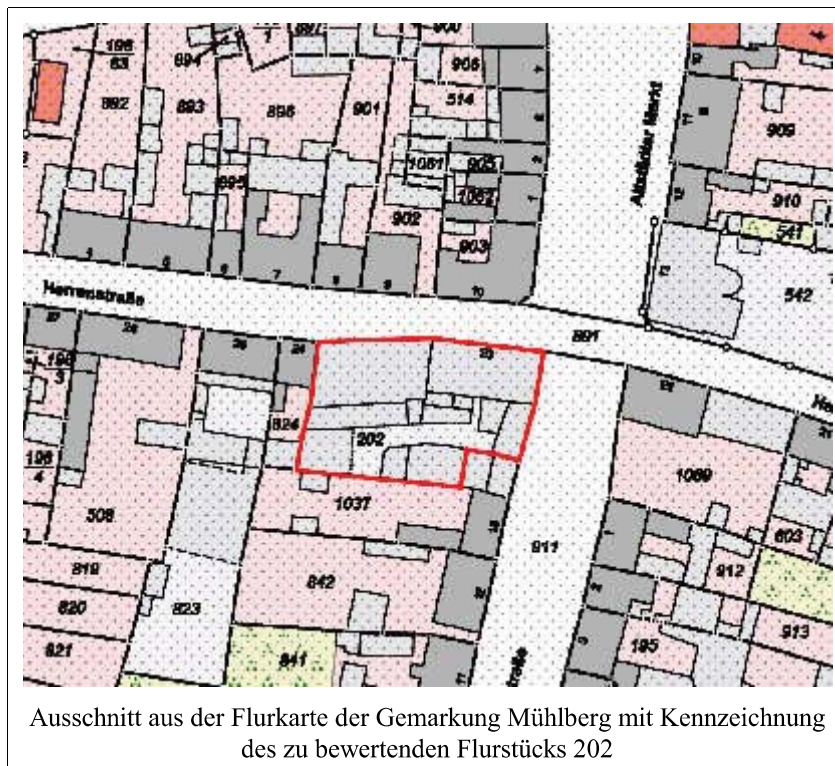
VOM 25. Mai 2023

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels
“Zum Kronprinz”
bebaute Grundstück

in Mühlberg/Elbe,
Herrenstraße 23

(Gemarkung Mühlberg, Flur 2, Flurstück 202)

Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22



Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten mit neun Anlagen und ist in sieben
Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form
vorliegt und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2.	Allgemeines	4
3.	Zustandsmerkmale	9
3.1	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	11
4.	Wertermittlung	15
4.1	Grundsätze der Wertermittlung	15
4.2	Bodenwert	16
4.2.1	Bodenwertermittlung	16
4.2.2	Berücksichtigung der eingetragenen Rechte	18
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung	19
4.4	Ertragswertermittlung	20
4.4.1	Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude	22
4.4.1.1	Ausgangsanalyse	22
4.4.1.2	Beschreibung der Situation	23
4.4.1.3	Bewertung des Gastronomieobjektes - Einführung	24
4.4.1.4	Plan A - Pachtwertermittlung auf der Basis des nachhaltig erzielbaren Umsatzes	25
4.4.1.5	Plan B - Mietpreisableitung auf der Basis nachhaltig erzielbarer Mieten	26
4.4.2	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32
4.4.2.1	Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten	35
4.4.2.2	Berücksichtigung der Photovoltaikanlage	37
4.4.3	Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen	39
4.5	Vergleichswertverfahren	40
5.	Verkehrswertermittlung	41
6.	Literaturangaben	43
7.	Anlagen	43

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	15 K 44/22
Anschrift	Herrenstraße 23, 04931 Mühlberg/Elbe
Bemerkung	Grundstück mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaut
Vermietung/Verpachtung	zum Wertermittlungstichtag ist das Grundstück nicht vermietet und ungenutzt
Erschließung	vollständig erschlossen
Zustands- und Entwicklungsstufe	baureifes Land
Wertermittlungstichtag	28. Februar 2023
Gemarkung	Mühlberg
Flur	2
Flurstück	202
Grundfläche in m²	1.327
Bodenwert des Grundstücks in €	24.000
Jahresreinertrag in €	37.110
Reparaturstau/Sanierungskosten in €	169.000
Ertragswert inklusive Bodenwert in €	244.000
Vergleichswert inklusive Bodenwert in €	221.000
Verkehrswert in €	260.000
Wertminderung durch das Wegerecht in €	1.100
Wert der Zubehörgegenstände in €	21.000

2. Allgemeines

<p>Einführung</p>	<p>Im vorliegenden Fall ist das Grundstück Herrenstraße 23 in Mühlberg/Elbe zu bewerten.</p> <p>Auf dem Bewertungsgrundstück steht ein Gebäudekomplex eines ehemaligen Gasthofs mit Hotel, das bis vor Kurzem noch genutzt wurde, zum Wertermittlungsstichtag aber leer steht.</p> <p>Das aufstehende Gebäude wurde zuletzt als ein Hotelgebäude mit Gasthof genutzt. Das Gebäude wurde vermutlich um 1700 errichtet. Es diente bereits historisch als Gaststätte. Ca. 1876 wurde der Saal angebaut. Auch später erfolgten noch mehrere Gebäudeanbauten.</p> <p>Das Hotelgebäude ist geringfügig unterkellert und besitzt Erdgeschoss, Obergeschoss und unausgebautes Dachgeschoss. Der Saal ist höher und besitzt kein Obergeschoss. Die hofseitigen Anbauten mit Bowlingbahn, Sozialbereichen und Küche sind eingeschossig errichtet worden. Auf dem Hof des Flurstücks 202 befindet sich außerdem noch ein eingeschossiges Nebengebäude als Lager.</p> <p>Das Hotelgebäude besitzt im Erdgeschoss den Gaststättenbereich, der sich aus drei Gasträumen, Küche, Lagerräumen und Sanitärräumen zusammensetzt. Weiterhin gibt es im Erdgeschoss noch den großen Saal mit Bühne sowie die angrenzende Bowlinganlage, die über zwei Bahnen verfügt. Im Obergeschoss befindet sich der Hotelbereich, der über sieben Gästezimmer verfügt. Diese teilen sich jeweils in einen kleinen Flur, ein Duschbad und einen Schlafraum auf. Außerdem gibt es im Obergeschoss noch die ehemalige Betreiberwohnung, die als ca. 90 m² große Fünf-Raum-Wohnung vorliegt. Die Wohnung könnte zukünftig wieder dem Eigentümer bzw. Pächter dienen, oder auch als Ferienwohnung vermietet werden.</p> <p>Die letzten größeren Sanierungsmaßnahmen am Objekt fanden ca. 2013 im Rahmen des letzten Eigentümerwechsels statt. Die Ausstattung des Objektes ist durchschnittlich modern. Teilbereiche sind wieder zu sanieren bzw. zu renovieren. Nach Einschätzung des Unterzeichners könnte das Objekt jedoch mit überschaubarem Aufwand wieder den gewerblichen Betrieb aufnehmen. Hierbei wäre zu prüfen, ob ein Betreiber in diesem Zusammenhang mit neuen baulichen Auflagen rechnen müsste.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück befindet sich auf dem Flurstück 202 der Flur 2 mit einer Größe von 1.327 m². Die Hoffläche ist vollständig mit Verbundpflastersteinen befestigt worden und diente vormals zum Teil als Biergarten. Im westlichen Hofbereich wurde ein Fahrradabstellbereich geschaffen.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum der kleinen Stadt Mühlberg/Elbe und grenzt unmittelbar an den Markt der Stadt an. In der Umgebung sind vorwiegend Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bebauung zu finden. Auf der gegenüber liegenden Seite vom Markt erstreckt sich das Gelände der Klosterkirche. Mühlberg grenzt an die Elbe und liegt am Elberadweg. Der Ort ist dadurch ein beliebtes Ausflugsziel für Fahrrad- und Bootstouristen.</p>
<p>Besonderheiten</p>	<p>► Im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks gibt es eine Dienstbarkeit. Es handelt sich hierbei um ein Wegerecht zu Gunsten des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks. Das Recht wird im Gutachten an gegebener Stelle erläutert und wertmäßig berücksichtigt. Die Wertminderung durch das Wegerecht wird separat ausgewiesen.</p>

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 5 VON 43

► Das Grundstück wurde zuletzt als Gaststätte und Hotel genutzt. Im zu bewertenden Gebäude sind **Einrichtungsgegenstände** vorhanden. Auftragsgemäß sind diese Gegenstände **frei zu schätzen und gesondert auszuweisen**. Die Wertermittlung des Inventars ist als Anlage 9 diesem Gutachten als Anlage beigefügt.
Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind gesondert zu betrachten.

Geschichtliches

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich bereits historisch um einen Gasthof. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Laut Maklerexposé wurde das Hauptgebäude bereits um 1700 errichtet. Das Portal ist laut Denkmaldatenbank des Landes Brandenburg mit 1501/1600 datiert. Im Jahr 1876 wurde laut historischen Bauzeichnungen ein angrenzender Garten entfernt und mit dem Saal bebaut. Die Bebauung mit einem Pferdestall, der im Bereich des jetzigen Nebengebäudes lag, erfolgte im Jahr 1895. Im Jahr 1920 erfolgte die Errichtung eines Schornsteins. 1927 wurde im Bereich der jetzigen Bowlingbahn ein Kinobetrieb eingerichtet. Der damalige Vorführraum dient nun als Heizungsraum. Toilettenumbauarbeiten wurden ca. 1963 durchgeführt und etwa 1965 erfolgte eine umfangreiche Sanierung und Umbau. Der Wohnungsausbau im Obergeschoss wurde laut Baugenehmigung ca. 1966 durchgeführt. 1991 erfolgte eine umfangreiche Rekonstruktion. 1992 wurde der Einbau neuer Fenster beantragt. Im Jahr 1993 wurde die Nutzung des Nebengebäudes als Spielothek genehmigt. Im Saal wurde später auch eine Diskothek geführt. Im Jahr 2013 erfolgte die Übernahme des Grundstücks durch die aktuelle Eigentümerin. Die Neueröffnung vom "Gasthof zum Kronprinz" erfolgte am 07.05.2014. Vormalig wurde das Objekt auch unter den Namen "Stadt Mühlberg" oder "Hamburger Hof" geführt. Zu DDR-Zeiten wurde es als HO-Gaststätte genutzt.

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Liebenwerda, -Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen-, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen	15 K 44/22
Auftragsdatum	17. Januar 2023 mit Beschluss vom 13. Januar 2023

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das im Beschluss der Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen am Amtsgericht Bad Liebenwerda ausgewiesene Flurstück.
-----------------------------	--

Nähere Bezeichnung des Objektes

Grundbuch von	Mühlberg
Blatt Nr.	1584
Bestandsverzeichnis Nr.	1
Gemarkung - Flur	Mühlberg - 2
Flurstück	202
Lage	August-Bebel-Straße
Größe in m ²	1.327
Wirtschaftsart	Hoffläche
Bebauung	siehe Beschreibung Gebäudebestand

Ortsbesichtigung	am 28. Februar 2023, 14:00 bis ca. 15:45 Uhr
-------------------------	--

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 6 VON 43

Wertermittlungsstichtag	28. Februar 2023
Definition laut § 2 Abs. 4 ImmoWertV21	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	28. Februar 2023
Definition laut § 2 Abs. 5 ImmoWertV21	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Unterlagen + Informationen	Datum	Art der Unterlagen/Informationen
Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde	01.02.2023	Flurkartenauszug, Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksnachweis
Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt	06.02.2023	planungsrechtliche Auskunft; Auskunft aus dem Flächennutzungsplan und Auskunft bzgl. Erschließung
Landkreis Elbe-Elster, untere Bauaufsichtsbehörde	01.02.2023	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und bezüglich Denkmalschutz
Landkreis Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	07.02.2023	Auskunft bezüglich Altlastenverdacht
Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster	31.12.2021	Grundstücksmarktbericht 2021
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg	31.12.2021 01.01.2023 03.04.2023	Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021 Bodenrichtwertkarte Auskünfte bezüglich Vergleichswerten
Verbandsgemeinde Liebenwerda, Archiv	23.02.2023	Bauzeichnungen
Insolvenzverwalter	26.01.2023	Gewinnermittlung und Gebäudeversicherung
Immobilienkontor Knut Steinfels	21.02.2023	Bauzeichnungen
Eigentümerin	02.03.2023	Berechnungsnachweise zur Photovoltaikanlage
Amtsgericht Bad Liebenwerda, Grundbuchamt	23.12.2022 30.01.2023	aktuelle Grundbuchabschrift Auskunft zu Wegerecht

Beschreibung Makrolage und Allgemeines	Mühlberg/Elbe liegt ca. 77 km nordwestlich von Dresden und 30 km westlich von Elsterwerda. Mühlberg/Elbe liegt im südwestlichen Teil von Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster und bildet die Grenze zum Freistaat Sachsen. Südwestlich des Stadtgebietes fließt die Elbe entlang. Die Landschaft wird zudem von den künstlich entstandenen Kieselseen geprägt, die um die Stadt liegen. Zur Stadt Mühlberg/Elbe gehören die Ortsteile Altenau, Brottowitz, Fichtenberg, Koßdor und Martinskirchen. Der Ort zählte zum 31.12.2021 eine Bevölkerungszahl von 3.534. Die Bevölkerungsentwicklung sei 2007 zeigt die folgende Tabelle auf.		
	Stichtag	Bevölkerungszahl Stadt Mühlberg	Verlust in % (Basis 31.12.2007)
			Verlust in % (Basis 31.12.2011)
	31.12.2007	4.472	0,00
	31.12.2008	4.437	0,78
	31.12.2009	4.334	3,09
	31.12.2010	4.244	5,10
	31.12.2011	4.128	7,69
	31.12.2012	4.051	9,41
	31.12.2013	3.969	11,25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 7 VON 43

31.12.2014	3.892	12,97	5,72
31.12.2015	3.856	13,77	6,59
31.12.2016	3.813	14,74	7,63
31.12.2017	3.745	16,26	9,28
31.12.2018	3.734	16,50	9,54
31.12.2019	3.671	17,91	11,07
31.12.2020	3.630	18,83	12,06
31.12.2021	3.534	20,98	14,39

Hieran ist sehr gut erkennbar, dass die Stadt Mühlberg/Elster seit 2007 einen stetigen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatte. Seit dem 31.12.2007 ist die Bevölkerungszahl um knapp 21 % gesunken. Innerhalb der letzten zehn Jahre betrug der Rückgang gut 14 %. Das Verhältnis zwischen Geburten und Todesfällen ist schon lange nicht mehr positiv und es gibt diesbezüglich auch keine positiven Anzeichen. In Mühlberg/Elbe befinden sich die Stadtverwaltung sowie mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weitere Schulen befinden sich in Riesa (Sachsen), Großenhain (Sachsen) und Elsterwerda. Verkehrstechnisch ist Mühlberg/Elbe mäßig erschlossen. Westlich der Stadt führt die Bundesstraße 182, die in Riesa im Süden in die Bundesstraße 169 übergeht und nach Nordosten nach Elsterwerda führt. Durch Mühlberg/Elbe führt die Bahnstrecke Neuburxdorf - Mühlberg, die als Nebenbahn errichtet wurde. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich in Döbeln und Ruhland und sind ca. 60 km entfernt.

Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück Herrenstraße 23 liegt im mittleren Bereich der Stadt Mühlberg/Elbe. Die Umgebungsbebauung des Bewertungsstandortes besteht größtenteils aus Ein- bis Zweifamilienhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bebauung. Das Flurstück 202 liegt auf der südlichen Seite der Herrenstraße und grenzt im Osten an die Lindenstraße an. Nördlich der Lindenstraße liegt, gegenüber des Bewertungsgrundstücks, der Altstädter Markt, der das Zentrum des Ortes darstellt. Am Markt sind noch eine Apotheke und eine Sparkassenfiliale ansässig. Nördlich des Marktes befindet sich die Klosterkirche Marienstern, einem ehemaligen Zisterzienserkloster mit imposanter Klosterkirche, Äbtissinnenhaus, Refektorium, Probstei und Hospiz. An der westlich vom Markt abführenden Klosterstraße befindet sich ein Museum. Beides liegt lediglich ca. 150 m vom Bewertungsgrundstück entfernt. Die Herrenstraße führt in östliche Richtung weiter als Bahnhofstraße und Boragker Straße bis zur L67 und L663. Westlich des Stadtgebietes von Mühlberg/Elster liegt am Schloßplatz das Schloss Mühlberg, ca. 550 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Westlich vom Schloss befindet sich der große Schlossteich und daneben fließt bereits die Elbe, die lediglich ca. 1,3 km Luftlinie vom Bewertungsobjekt entfernt liegt. Mühlberg liegt am Elberadweg Schmilka-Cuxhaven und ist damit beliebtes Ausflugsziel für Fahrradtouristen. Am Schlossteich liegen eine Pension mit Gaststätte sowie eine Wasserwanderradstation. An der Boragker Straße liegt, ca. 280 m östlich vom Grundstück, befindet sich eine Bushaltestelle. Etwas weiter westlich befindet sich ein Supermarkt mit Bäcker. Ein weiterer Supermarkt ist im nördlichen Stadtbereich an der Liebenwerdaer Straße zu finden. Beide Märkte liegen ca. 450 bis 500 m entfernt vom Bewertungsobjekt. Am östlichen Ende der Herrenstraße zweigt nach Süden die Straße "An der Postsäule" ab. An der Straße "An der Postsäule" liegt die

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 8 VON 43

Grundschule der Stadt, die etwa 350 m vom Bewertungsgrundstück entfernt ist. Die Stadtverwaltung Mühlberg liegt am Neustädter Markt im Süden des Stadtgebietes und ist etwa 500 m vom zu bewertenden Grundstück entfernt.

Des Weiteren sind im Ort selbst einige wenige Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Der Standort selbst ist sehr zentral und dennoch recht ruhig.

Beispielfotos für die Umgebung	 <p style="text-align: center;">Blick in nördliche Richtung auf den Altstädter Markt</p>	 <p style="text-align: center;">Blick in südliche Richtung entlang der Lindenstraße</p>
---------------------------------------	--	--

Demographische Situation	Landkreis Elbe-Elster (LK EE)	Gemeinde Mühlberg/Elbe
Bevölkerungszahl	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK eine Bevölkerungszahl von 100.317.	Zum Stand 31.12.2021 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 3.534.
Fläche	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK eine Gebietsfläche von 1.899,20 km ² .	Zum Stand 31.12.2021 zählte die Stadt eine Gebietsfläche von 89,20 km ² .
Bevölkerungsdichte	Die Bevölkerungsdichte beträgt im LK EE zum 31.12.2021 insgesamt 53 Einwohner/km ² .	Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt ca. 40 Einwohner/km ² .
Ausländeranteil	Zum Stand 31.12.2020 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 101.085 insgesamt 2.870 Ausländer. Dies entspr. einem Anteil v. ca. 2,8 %.	Zum Stand 31.12.2015 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.876 insgesamt 31 Ausländer. Dies entspr. einem Anteil von ca. 0,8 %.*
Arbeitslosigkeit	Im Jahresdurchschnitt 2021 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 (Stand: 31.12.2021) eine Arbeitslosenzahl von 3.346. Dies entspr. einem Anteil von ca. 3,3 %.	Im Jahresdurchschnitt 2021 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.534 (Stand: 31.12.2021) eine Arbeitslosenzahl von 116. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,3 %.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsplatz	Zum Stand 30.06.2021 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 (Stand: 31.12.2021) insgesamt 32.969 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsplatz. Dies entspr. einem Anteil von ca. 32,9 %.	Zum Stand 30.06.2021 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.534 (Stand 31.12.2021) insgesamt 630 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsplatz. Dies entspricht einem Anteil von ca. 17,8 %.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort	Zum Stand 30.06.2021 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 (Stand: 31.12.2021) insgesamt 39.259 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspr. einem Anteil von ca. 39,1 %.	Zum Stand 30.06.2021 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.534 (Stand 31.12.2021) insgesamt 1.211 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 34,3 %.
Kinder und Jugendliche	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 insgesamt 14.582 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspr. einem Anteil von ca. 14,5 %.	Zum Stand 31.12.2021 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.534 insgesamt 400 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspr. einem Anteil von ca. 11,3 %.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 9 VON 43

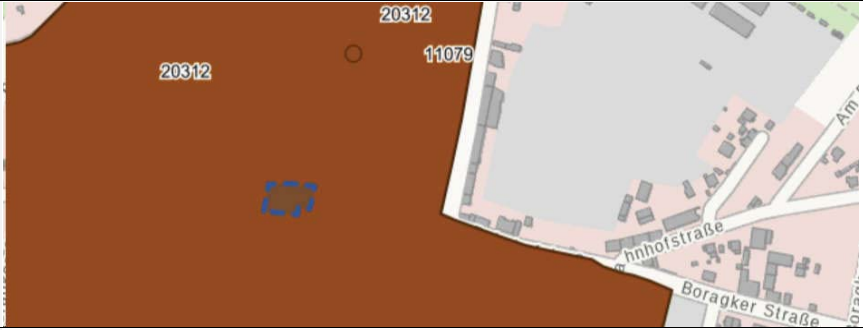
Bevölkerung über 65 Jahre	Zum Stand 31.12.2020 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 insgesamt 29.502 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 29,4 %.	Zum Stand 31.12.2021 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.534 insgesamt 1.172 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 33,2 %.
Wanderungssaldo der Bevölkerung	508 (Jahr 2021: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 6.862, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.354)	-18 (Jahr 2021: Zuzüge über die Gemeindegrenzen: 104, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 122)
Wanderungsvolumen der Bevölkerung	13.216 (Jahr 2021: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 6.862, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.354)	226 (Jahr 2021: Zuzüge über die Gemeindegrenzen: 104, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 122)
Quellen	https://www.regionalstatistik.de ; Stadtverwaltung Mühlberg/Elbe*	

3. Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten


Grundbucheintragungen	Grundbuch von Mühlberg, Blatt 1584
Zweite Abteilung	<p>1 Der jedesmalige Eigentümer des Grundstücks Lindenstraße 13 ist berechtigt, die Ein- und Ausfahrt durch den Torweg über den Hof nach dem Grundstück Lindenstraße 13 zu benutzen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 11. Oktober 1921 eingetragen am 2. November 1921. Von Blatt 680A am 20. August 1959 nach Blatt 244, von Amts wegen berichtend hier nachgetragen am 02. April 1992.</p> <p>2 Sanierung wird durchgeführt, eingetragen am 15.03.2001.</p> <p>6 Über das Vermögen der [...] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Cottbus, 63 IN 74/22) eingetragen am 19.10.2022.</p> <p>7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 44/22), eingetragen am 23.12.2022.</p>
Dritte Abteilung	Liegt zur Bearbeitung dieses Gutachtens nicht vor.
Bemerkungen	Sollten weitere Rechte und Belastungen auf dem zu bewertenden Flurstück vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.
Berücksichtigung	<p>Zu dem Wegerecht unter der lfd. Nr. 1 konnten dem Unterzeichnenden durch das Grundbuchamt Bad Liebenwerda keinerlei Unterlagen übermittelt werden. Auch das Brandenburgische Landeshauptarchiv konnte kein historisches Archivmaterial übermitteln. Hierzu wurde folgende Aussage übermittelt.</p> <p><i>“Eine Grundakte von Mühlberg Bd.30 Bl.680 A konnte hier nicht ermittelt werden. Dieses Grundbuchblatt wurde nach 1945 ersatzweise für das durch Kriegseinwirkungen verloren gegangene Grundbuchblatt Mühlberg Bd.18 Bl.281 angelegt. Auch dazu konnte hier keine Grundakte ermittelt werden.”</i></p> <p>Gemäß den Beschreibungen laut Grundbuch wird davon ausgegangen, dass der südlich angrenzende Nachbar das Tor des Bewertungsgrundstücks nutzen darf und über den Hof des Flurstücks 202 zu seinem Grundstück gehen und fahren darf. Diese Besonderheit wird im Rahmen der Bodenbewertung berücksichtigt.</p> <p>Die vorhandenen Rechte unter den lfd. Nrn. 2, 6 und 7 werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.</p>

Rechtliche Gegebenheiten	
Miet- und Pachtverträge	<p>Zum Wertermittlungsstichtag wird das zu bewertende Grundstück nicht genutzt und ist nicht vermietet.</p> <p>Sollten dennoch Miet- oder Pachtverträge für das zu bewertende Grundstück vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.</p>

Gewerbebetrieb	Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb mehr geführt.
Zubehör	Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Gasthof mit Hotel bebaut. In den Gebäuden sind noch eine Vielzahl von Gegenständen verblieben, die als Zubehör betrachtet werden. Die Einrichtungsgegenstände werden in einer Anlage des Gutachtens gesondert aufgeführt und bewertet.
Baulasten	Liegen nach Aussage vom Landkreis Elbe-Elster, unter Bauaufsichtsbehörde für das Flurstück 202 nicht vor .
Altlasten	Nach Aussage vom Landkreis Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, sind für das zu bewertende Flurstück 202 keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 - 6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.
Denkmalschutz	Das zu bewertende Flurstück ist laut Aussage des Landkreises Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde, Teil des Denkmalbereiches der Stadt Mühlberg . Daraus resultierend sind alle baulichen und gestalterischen Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild (Dach, Fassade usw.), die vom öffentlichen Bereich einsehbar sind, denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Das auf dem Grundstück befindliche Portal ist als Einzeldenkmal Bestandteil der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Dokumentnr. 09135448, Denkmalbezeichnung: Portal, Baudaten: Datierung: 1501/1600). Auch hier sind bauliche und gestalterische Veränderungen am Denkmal genehmigungspflichtig. Das Grundstück ist außerdem Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20312 (Mühlberg, Altstadt des Mittelalters und der Neuzeit) . Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.
Ausschnitt aus der Themenkarte Bodendenkmale des Geoportals Brandenburg und Kennzeichnung des Flurstücks 202	
Rechtmäßigkeit der Bebauung	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der Bebauung nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt.
Baugrund	Auf die Baugrundverhältnisse wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Baugrundverhältnisse der vorhandenen Bebauung entsprechen.
Statik	Auf die statischen Verhältnisse der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht nach der äußeren Ansicht davon aus, dass die Statik der vorhandenen Bebauung den technisch notwendigen Anforderungen entspricht.
Hausschwamm- und Hausbockbefall	Der Unterzeichner geht in dem vorliegenden Gutachten davon aus, dass die baulichen Anlagen nicht mit Echem Hausschwamm oder mit Hausbock befallen sind. Durch das Gebäudealter ist ein Befall mit Hausbock nicht auszuschließen. Bei der Besichtigung konnten an einigen Dachbalken Spuren von Holzschädlingen festgestellt werden. Ob der Befall noch aktiv ist, ist nicht bekannt.
Bemerkungen	Abweichungen von den obigen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück 202 besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis dieser Fläche beträgt ca. 47,8 m : 30,9 m (ca. 1,55 : 1). Dabei grenzt die nördliche Seite an die Herrenstraße und die östliche Seite an die Lindenstraße.
-----------------------------	---

Bauplanungsrechtliche Grundlagen	
Auskunft von	Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt am 06.02.2023
Art des FNP	Es liegt ein Flächennutzungsplan vom Juni 1998 vor. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Überarbeitung. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung August 2020 wurde beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf der 3. Änderung wurden vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgestellt. Hierin ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.
Ausschnitt aus dem 2. Entwurf der 3. Änderung zum Flächennutzungsplan Mühlberg/Elbe mit Kennzeichnung der Lage des zu bewertenden Grundstücks	
Zulässigg. von Bauvorhaben	entsprechend § 34 BauGB - Flurstück liegt im Innenbereich
Bebauungsplan	Es gibt keinen Bebauungsplan oder Bebauungsplanentwurf.
Weitere Satzungen/ Besondere Gebiete	Das Flurstück 202 befindet sich im Bereich der Abrundungssatzung der Stadt Mühlberg/Elbe (Stand: Juni 1994), im Bereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Mühlberg "Innenstadt" (Stand: September 1994), im Bereich der Erhaltungssatzung für das Gebiet "Kernbereich Alt- und Neustadt" (Stand: April 1995) und im Bereich der "Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt und Neustadt Mühlberg mit Schloß und Kloster Mühlberg" (Stand: August 2007). Weiterhin liegt das Flurstück im Überschwemmungsgebiet und im Denkmalschutzgebiet.
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)
Maß der baulichen Nutzung	keine Angaben

Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse	
Ver- und Entsorgungsanschlüsse Erschließungsbeiträge	Nach Einschätzung des Unterzeichners und Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda sowie nach Aussagen der Eigentümerin ist das zu bewertende Grundstück mit Trinkwasseranschluss, Elektroenergie, Abwasser und Telekommunikation erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Trennsystem. Es sind zum Stichtag keine weiteren Maßnahmen zur Erschließung des Flurstücks geplant.
Energetische Eigenschaften	Laut Auskunft der Eigentümerin wurde für das Gebäude kein Energieausweis erstellt. Ein Energiebedarfsausweis ist auf Grund des vorhandenen Denkmalschutzes ohnehin nicht erforderlich.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 12 VON 47

Straßenausbaubeitrag	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda existiert keine Straßenausbaubeitragssatzung. Der Ausbau der angrenzenden Straßen ist seit November 2003 abgeschlossen. Aktuell sind vermutlich keine weiteren Straßenbaumaßnahmen geplant. Der Unterzeichner geht daher davon aus, dass zum Wertermittlungsstichtag diesbezüglich nicht mit Kosten für die Grundstückseigentümer zu rechnen ist.
Berücksichtigung	Die zuvor beschriebenen Besonderheiten werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von dieser Annahme sind gesondert zu betrachten.

Ableitung der Zustands- und Entwicklungsstufe

Flurstück	202
Größe in m ²	1.327
Beschreibung der allgemeinen Situation	Das Grundstück ist mit dem beschriebenen Gebäudebestand bebaut. Das Flurstück liegt im Innenbereich der Gemeinde. Es gibt einen Flächennutzungsplan mit Ausweisung einer Wohnbaufläche (W).
Zustands- und Entwicklungsstufe	Baureifes Land
Definition laut § 3 Abs. 1 - 5 ImmoWertV21	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
Erläuterung nach ImmoWertA	Zum baureifen Land zählen insbesondere Flächen, auf denen städtebaurechtlich (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i. V. m. § 30 Absatz 3] BauGB) eine bauliche Nutzung zulässig ist. Weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass die Erschließung gesichert ist und Form und Größe des Grundstücks eine Bebaubarkeit erlauben.

Zufahrt

	Die Zufahrt zu dem zu bewertenden Grundstück ist über die öffentlich gewidmete "Herrenstraße" sowie die "Lindenstraße" möglich. Die Zufahrt zum Hof des Grundstücks erfolgt durch eine Hausdurchfahrt von der Lindenstraße aus.
--	---

Außenanlagen

	Das zu bewertende Grundstück ist mit Außenanlagen ausgestattet. Die unbebauten Hofflächen des Flurstücks 202 sind vollständig mit Betonpflaster befestigt. Im südwestlichen Grundstücksbereich wurde ein Holzunterstand als Fahrradabstellplatz errichtet. Auf dem Hof wurde außerdem ein Grill gemauert. Im Boden wurde im Bereich vor dem Küchenanbau der Fettabscheider installiert. Nach Süden in wird das Grundstück von einer Mauer begrenzt. Zum Nachbarflurstück 1037 hin gibt es in der Mauer ein breites Metalltor. Zu den Außenanlagen gehören weiterhin die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks.
--	--

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 13 VON 43

Vorhandene Bebauung mit Baubeschreibung - Gasthof- und Hotelgebäude	
Art der Baulichkeit	massiver Gebäudekomplex, bestehend aus mehreren Gebäudeteilen
Zweckbestimmung	gewerbliche Nutzung, vorwiegend als Gaststätte mit Saal und Hotelbetrieb im Obergeschoss
Baujahr	Hauptgebäude vermutlich im 17. Jahrhundert errichtet, Saalgebäude ca. 1876, der Anbau im Bereich der Bowlingbahn erfolgte ca. 1927, laut vorliegenden Bauzeichnungen Hauptgebäude 1992, weitere Anbauten und umfangreiche Sanierungsarbeiten ca. 1965, zuletzt umfangreiche Sanierung im Jahr 2013
Rohbau	Hotel: teilunterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, unausgebautes Dachgeschoss; Saalanbau und Torhaus: nicht unterkellert, Erdgeschoss, unausgebautes Dachboden; Bowlingbahn, Sozialanbau, Küchenanbau: nicht unterkellert, Erdgeschoss
Fundamente	vermutlich Streifenfundament
Außenwände	massiv, vorwiegend vermutlich Ziegelmauerwerk, im Kellerbereich auch Natursteinmauerwerk
Innenwände	vorwiegend massiv, im Hotelbereich auch Leichtbauwände, neue Trennwand zwischen Eingang und Gastraum als großflächig verglaste Metallkonstruktion
Decken	KG mit massiver Gewölbedecke; über dem Erdgeschoss ebenfalls meist massive Decken; über dem Obergeschoss vermutlich Holzbalkendecke
Treppen	Treppe zum Keller massiv aus Granit oder Ziegelsteinen; Treppe zum OG massiv, Stufen mit Natursteinplatten verkleidet; Zugang zum Dachgeschoss über Deckenluke mit Holzfalttreppe; Außentreppe zum Heizungsraum als offene Eisentreppe mit Gitterroststufen
Wärmedämmung	Fenster überwiegend modern mit Wärmedämmverglasung
Dächer	Hotel, Saal und Torhaus mit Satteldächern und Biberschwanzziegeln eingedeckt, Anbauten mit Pultdächern mit Bitumenbahnen eingedeckt; Dächer ca. 2011 (ohne Saal) neu eingedeckt; Durchgang zum Hof mit Wellkunststoffplatten überdacht
Ausbau	
Sanitäre Einrichtungen	EG: moderne Sanitärbereiche (Personaltoilette, Behindertentoilette, Damentoilette und Herrentoilette), Fußböden und Wände gefliest, moderne Ausstattung mit WCs, Waschtischen und Urinalen; OG: Wohnung mit fensterlosem Bad, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und Wand-WC; in den Hotelzimmern Sanitäreinheit mit Dusche, Stand-WC und Waschtisch, einfache moderne Ausstattung, Sanitärbereiche gefliest, bis auf Gästetoiletten im EG von etwa 2015 alles Stand um 1995
elektrische Leitungen	Elektrik im modernen Standard (vermutlich von Mitte der 1990er Jahre), Küchenelektrik 2013 vollständig erneuert
Heizung	Heizungsanlage ca. 2013 auf Erdgas umgebaut und besonders im Erdgeschoss überwiegend erneuert, 3 Heizkreisläufe Unterstützung durch Sorarthermieplatten für den Pufferspeicher im Erdgeschoss (verkleidet)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 14 VON 47

Fußböden	KG: massiver Fußboden, teils Ziegelfußboden; EG: massive Fußböden mit verschiedenen Bodenbelägen (überwiegend Fliesen, Saal mit OSB-Platten belegt, Eingang und Durchgang mit Kunststeinplatten); OG: Hotelflur mit Teppich, Sanitärbereiche gefliest, Küche mit modernem Parkett, ansonsten Laminat
Innenputz	Glattputz, gestrichen und tapeziert
Ansichten	Glattputz, gestrichen, untere Fassadenbereiche teilweise durchfeuchtet und mit Farbabplatzungen
Türen	Eingangstüren als moderne Türen aus Holzmaterial mit Verglasung; Innentüren: im EG teils historische Holztüren, teils moderne Türen; OG: vorwiegend moderne, Türen aus weiß beschichtetem Holzmaterial; Torhaus mit großem, älteren Holztor mit Schlupftür
Fenster	moderne, wärmedämmverglaste Kunststofffenster mit Kunststofffensterbänken innen
Wandbehandlung	Wände meist mit Glattputz und hellen Anstrichen, teils mit Raufasertapete tapeziert; Sanitärbereiche und Küchen gefliest
sonstige technische Anlagen	Satellitenanlage; Solaranlagen sowie Solarthermieanlagen auf den Dächern von Saal und Bowlingbahn
Außenanlagen	
Entwässerungseinrichtungen	Dachwasserablauf über Regenrinnen mit Fallrohren und Einbindung in den Entwässerungskanal
Barrierefreiheit	Haupteingänge über zwei Stufen erreichbar, ebenerdiger Zugang zum Erdgeschoss über den Hof aus möglich, im Erdgeschoss meist barrierefrei ohne Stufen; Zugang zum KG und OG nur über Treppen möglich

weitere bauliche Anlagen

Das Grundstück ist neben dem Hotelkomplex noch mit einem kleinen Nebengebäude bebaut. Dieses befindet sich an der südlichen Flurstücksgrenze. Es grenzt im Osten an das Nebengebäude des Nachbarflurstücks 1037 an. Laut historischen Bauzeichnungen wurde in diesem Bereich bereits 1895 ein Pferdestall errichtet. Es ist nicht bekannt, ob es sich hierbei noch um den ursprünglichen Gebäudebestand handelt. Vermutlich wurde der alte Stall zwischenzeitlich abgebrochen und das Nebengebäude neu erstellt. Die Innenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk. Das Gebäude ist massiv und eingeschossig errichtet worden. Die Fassaden wurden mit Glattputz versehen und gestrichen. Das Dach liegt als Pultdach vor und wurde mit Bitumenbahnen abgedichtet. Die Dachabdichtung sollte nach Einschätzung des Unterzeichners demnächst erneuert werden. Die Dachentwässerung erfolgt mit Hilfe einer Regenrinne mit Fallrohr, die in den Kanal eingebunden ist. Das Nebengebäude ist durch ein zweiflügeliges Kunststofftor mit Verglasungen zu betreten. Der Lagerraum 1 weist eine Fläche von ca. 26,7 m² auf. Von hier sind die Lagerräume 2 und 3 zu betreten, die ca. 9,1 bzw. 11,8 m² groß sind. Der Lagerraum 2 besitzt ein modernes Kunststofffenster, das zum Hof zeigt. Der Lagerraum 3 ist fensterlos. Der Fußboden im Lagerraum 1 und 3 ist massiv aus Beton. Im Lagerraum 2 ist ein DDR-Fliesenbelag verblieben. Die Wände wurden mit Glattputz versehen und meist gestrichen. Im Lagerraum 2 sind die Wände in den unteren Bereichen mit älteren Fliesen ausgestattet. Hier ist auch ein Schornstein vorhanden, an den ein Kamin bzw. Ofen angeschlossen werden könnte. Die Elektrik im Nebengebäude liegt vorwiegend noch im DDR-Standard vor.

4. Wertermittlung

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21 vom 14.07.2021) ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von

1.) Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs
2.) grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen anzuwenden, auch wenn dieses zuvor genannten Gegenstände nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung). Die ImmoWertV21 ist ebenfalls bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Wertverhältnisse) zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

4.2 Bodenwert

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

“§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 in objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.”

In der ImmoWertA heißt es ergänzend:

“Der Bodenwert enthält - ebenso wie der Bodenrichtwert (§14 Absatz 4) - keinen Wertanteil für Aufwuchs. Soweit der Aufwuchs einen Werteinfluss hat, ist dieser Werteinfluss zusätzlich zum des Bodenwerts zu berücksichtigen. Im Sachwertverfahren kann ein entsprechender Werteinfluss im vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen oder sonstigen Anlagen (§ 37) berücksichtigt werden. Im Übrigen kommt insbesondere eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Betracht.”

4.2.1 Bodenwertermittlung

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, der aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg vom 01.01.2023 entnommen wird, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert für das zu bewertende Flurstück 202 geschätzt werden.

Art des Wertes	Bodenrichtwert
Bodenrichtwertzone	5006
BRW-Name	Mühlberg Misch-Kerngebiet
Entwicklungszustand	B - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	MI - Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung; Bauweise	keine Angaben
Größe des Bodenrichtwertgrundstücks	keine Angaben
Beitragssituation	beitragsfrei
Bodenrichtwert in €/m²	18,00

Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des zu bewertenden Grundstücks



Bodenwertableitung für das Flurstück 202 mit einer Größe von ca. 1.327 m²:

Es handelt sich um das 1.327 m² große Grundstück Herrenstraße 23, das sich auf dem Flurstück 202 befindet und mit den Gebäuden des ehemaligen Hotels "Zum Kronprinz" bebaut ist. Das Grundstück grenzt im Norden an die Herrenstraße und im Osten an die Lindenstraße an, über die auch der Hof des Grundstücks zu erreichen ist. Das Flurstück ist im nördlichen und östlichen Bereich sowie teils auch auf der südlichen Seite bebaut. Die Hoffläche ist komplett mit Betonpflaster befestigt worden und diente teilweise als Biergarten. Nach Süden hin gelangt man über den Hof auf das Nachbargrundstück Lindenstraße 13, dessen Eigentümer ein Geh- und Fahrrecht über den Hof besitzen.

Die Erschließung des Grundstücks ist mit Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation gesichert und ist somit als vollständig erschlossen zu bezeichnen.

Das zu bewertende Grundstück Herrenstraße 23 im Zentrum von Mühlberg/Elster. Nördlich schließt sich der Altstädter Markt an, der das Zentrum bildet. Im Bereich um den Markt herum sind jedoch nur wenige Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die Umgebung ist vorwiegend von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden in geschlossener Bebauung gekennzeichnet, die meist wohnlich genutzt werden. In den Erdgeschossen sind zum Teil noch Gewerbeeinheiten untergebracht.

Die Bodenrichtwertzone Nr. 5006 "Mühlberg Misch-Kerngebiet", in dem das zu bewertende Flurstück liegt, umfasst den Altstädter Markt und die daran angrenzenden Grundstücke. Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungsstichtag mit 18,00 €/m² angegeben. Die sich daran anschließende Bodenrichtwertzone weist lediglich einen Wert von 15,00 €/m² aus.

Der Unterzeichner schätzt entsprechend den vorherigen Ausführungen den Bodenwert für das Grundstück Herrenstraße 23 in Mühlberg/Elbe auf Grundlage des angegebenen Bodenrichtwertes auf

18,00 €/m².

Zusammenfassung des Bodenwertes:

Flurstück	Größe in m ²	Bodenwert	Bodenwert in €	gerundeter Bodenwert in €
202	1.327 x	18,00 €/m ²	= 23.886,00	24.000,00
Summen	1.327		23.886,00	24.000,00

Der Bodenwert wird vom Unterzeichner unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Besonderheiten auf

24.000 € geschätzt.

4.2.2 Berücksichtigung der eingetragenen Rechte

Wegerecht über das Flurstück 202:

Im Grundbuch Blatt 1584 von Mühlberg, in dem das zu bewertende Flurstück 202 eingetragen ist, wurde in Abt. II ein Wegerecht wie folgt vermerkt:

“Der jedesmalige Eigentümer des Grundstücks Lindenstraße 13 ist berechtigt, die Ein- und Ausfahrt durch den Torweg über den Hof nach dem Grundstück Lindenstraße 13 zu benutzen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 11. Oktober 1921 eingetragen am 2. November 1921. Von Blatt 680A am 20. August 1959 nach Blatt 244, von Amts wegen berichtend hier nachgetragen am 02. April 1992.”

Da das Wegerecht bereits von 1921 ist, liegen dem zuständigen Grundbuchamt des Amtsgerichts Bad Liebenwerda keinerlei Unterlagen vor. Es wurde mitgeteilt, dass auch keine alten Akten im Brandenburgischen Landeshauptarchiv vorliegen. Der Unterzeichner nutzt zur Berücksichtigung des Wegerechts die Angaben laut Grundbuch.

Es ist hierin beschrieben, dass der Eigentümer des südlich angrenzenden Nachbarflurstücks 1037 (Lindenstraße 13) die Tordurchfahrt nutzen darf, um über den Hof des Flurstücks 202 auf sein Grundstück zu gelangen. Diese Durchfahrt wird zum Wertermittlungsstichtag auch noch durch den Nachbarn genutzt. Es wird eingeschätzt, dass das Wegerecht auch noch zukünftig bestehen bleiben muss, da der Nachbar ansonsten keine Möglichkeit hat, mit einem PKW auf den Hof seines Grundstücks zu gelangen. Entsprechend ist die Nutzbarkeit des Hofes, beispielsweise als Biergarten, eingeschränkt. Dieser Bereich kann nicht bebaut werden und ist im Sommer frei zu halten. Es wird davon ausgegangen, dass eine Wegesbreite von durchschnittlich ca. 3 m freizuhalten ist. Die Länge der Strecke über das Flurstück vom Einfahrtstor im Torhaus bis zum Grundstückstor auf der südlichen Flurstücksgrenze beträgt nach einer überschlägigen Vermessung des Unterzeichners laut Luftbild ca. 40 m. Dadurch ergibt sich eine **belastete Fläche von ca. 120 m²**. Besonders in den Sommermonaten ist die Nutzbarkeit des Hofes durch das Wegerecht teilweise eingeschränkt. Allerdings wird eingeschätzt, dass der Verkehr durch den Nachbarn über das Bewertungsgrundstück nur sehr gering ist.

Daher wird eine Wertminderung geltend gemacht, die aus der folgenden Übersicht abgeleitet wird, die in KLEIBER, SIMON, WEYERS in “Verkehrswertermittlung von Grundstücken” dargestellt sind:

Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche in v.H. des örtlichen Bodenpreises		
	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
Unwesentliche Beeinträchtigung	10 - 30	10 - 20
Teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 - 70	20 - 55
Stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 - 80	55 - 80

Da die bauliche Nutzung kaum eingeschränkt ist - es wird von keiner weiteren baulichen Gestaltungsmöglichkeit ausgegangen - und vornehmlich die Nutzbarkeit des Hofes als Biergarten eingeschränkt wird, wird vom Unterzeichner eine teilweise Beeinträchtigung durch das Wegerecht unterstellt. Hier wird nach der oberen Tabelle eine Beeinträchtigung der belasteten Fläche von 20 bis 50 % ausgegangen. Durch den Unterzeichner wird eingeschätzt, dass von einer Belastung im oberen Bereich der Spanne ausgegangen werden kann.

In KLEIBER, SIMON, WEYERS in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" ist zum Thema Wertermittlung von Wegerechten folgendes ausgesagt:

"Die Wertminderung des dienenden Grundstücks wird man nur frei schätzen können. Sie beruht auf dem fehlenden Grundstücksanschluss, dem Fehlen von Stellflächen im Hof und ggf. in einer verstärkten Lärm- und Geruchsemission. Daneben ist zu beachten, dass aus der Sicht des Eigentümers das Grundbuch mit der Eintragung der Belastung in Abt. II "beschmutzt" wird. Üblicherweise wird die Wertminderung insgesamt mit einem 50 %igen Abschlag des Bodenwerts der betroffenen Wegerechtsfläche gewürdigt."

Da im vorliegenden Fall die Situation für das dienende Grundstück nicht unproblematisch ist, wird vom Unterzeichner die Wertminderung der belasteten Fläche im mittleren Bereich eingeschätzt. Es fallen hier durch das Wegerecht keine Stellplätze weg und es sind auch keine extremen Geruchsemissionen zu erwarten. Die Durchfahrt durch das Torhaus ist sowieso vorhanden und kann auch nicht anders genutzt werden. Daher wird auch für das Wegerecht eine Wertminderung von 50 % der belasteten Fläche geschätzt.

Zusammenfassung:

Flurstück	belastete Fläche in m ²		Bodenwert in €		Wertminderung in %		Wertminderung in €
202	120,00	x	18,00	x	50,00	=	1.080,00 €
Wertminderung durch Wegerecht							1.080,00 €

Die Wertminderung des Flurstücks 202 durch das Wegerecht wird vom Unterzeichner gerundet auf

1.100 € geschätzt.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung

Nach § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswertes) der ImmoWertV21 sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Laut ImmoWertA können anstelle der ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern diese zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens stellt eine Ausnahme dar und ist daher besonders zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In der ImmoWertA heißt es ergänzend:

“Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.”.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Hotel- und Gaststättengebäude bebaut ist.

Gebäude, die vergleichbar hohe vermietbare Nutzflächen mit der entsprechenden Nutzungsstruktur aufweisen, sind nach Renditegesichtspunkten zu bewerten, weil die erzielbaren Miet- und Pachteinnahmen für die Einschätzung auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich sind. Entsprechend wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren für die Wertermittlung herangezogen. Hierbei wird besonders auf die gastronomische Nutzung im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb eingegangen, da diese die Erträge sehr stark beeinflusst und damit den Wert des Grundstücks entscheidend prägt.

Vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg konnten dem Unterzeichner für das Grundstück einige Vergleichswerte mitgeteilt werden. Nach einer Auswertung kann ein orientierender Vergleichswert abgeleitet werden.

Der Verkehrswert kann daher aus dem Ertragswert und aus einem orientierenden Vergleichswert abgeleitet werden.

Besondere Hinweise:

Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Demnach wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls erfolgten keine Untersuchungen bzgl. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z. B. in Holz oder Mauerwerk) oder Rohrfraß (z. B. in Kupferleitungen). Die Bauwerke wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlungen sprengen.

4.4 Ertragswertermittlung

In der ImmoWertV21 heißt es im § 27 zu den Grundlagen der Ertragswertermittlung wie folgt:

“(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 (ImmoWertV21) zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 (ImmoWertV21) dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren."

In den §§ 28, 29 und 30 ImmoWertV21 werden die drei Verfahrensvarianten wie folgt dargestellt:

“§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

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

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

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

§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen."

Zur Ermittlung des Reinertrags und Rohertrags heißt es in § 31 ImmoWertV21 wie folgt:

“(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.”

4.4.1 Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Das Bewertungsobjekt diente vor Kurzem noch als Gasthof mit Hotelbereich. Das Objekt wird durch den Unterzeichner in mehrere Teilbereiche gegliedert. Einmal handelt es sich um den Gastronomiebereich, der die Gasträume, Küche und Sanitärbereiche umfasst. Als zweiten Bereich berücksichtigt der Unterzeichner den Saal mit Bowlinganlage sowie Lagerflächen im Nebengebäude. Den dritten Teilbereich stellt die Hotelfläche im Obergeschoss dar. Hierin wird auch die Wohnung berücksichtigt.

Wahl des Ertragswertverfahrens:

Im vorliegenden Fall ist ein Gastronomiegrundstück zu bewerten. Vom Unterzeichner wird daher das **allgemeine Ertragswertverfahren** angewandt.

4.4.1.1 Ausgangsanalyse

Das zu bewertende Objekt liegt im Zentrum des kleinen Ortes Mühlberg/Elbe, das im Brandenburger Landkreis Elbe-Elster liegt. Die Lage innerhalb von Mühlberg ist sehr gut. Es handelt sich jedoch um einen kleinen, ruhigen Ort. Nach Auskunft der Eigentümerin konnten durch die Lage von Mühlberg am Elberadweg insbesondere in den Sommermonaten gute Umsätze im Hotelbereich durch Fahrradtouristen erzielt werden. Auch die Bowlingbahn war besonders an den Wochenenden beliebt in der näheren Umgebung. Laut Auskunft der Eigentümerin reichten vor allem coronabedingt die Umsätze nicht mehr aus, um den Gewerbebetrieb aufrecht erhalten zu können. Nach der nahezu wieder Rückkehr in die “Normalität” und Wegfall der meisten coronabedingten Auflagen, sollte eine Wiederaufnahme des Betriebes wieder gut möglich sein. Mit den folgenden Statistiken soll eine Übersicht über die Auslastung der Beherbergungsbetriebe im Landkreis Elbe-Elster gezeigt werden. Die Zahlen in der nachfolgenden Tabellen entstammen den Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

Landkreis Elbe-Elster					
Beherbergungsbetriebe, Bettenangebot und Bettenauslastung im Land Brandenburg im August 2022 nach Verwaltungsbezirken und Reisegebieten					
Betriebe ¹ (Anzahl)	Bettenangebot ² (Anzahl)	Ø Auslastung der Betten in %	Gäste (Anzahl)	Übernachtungen (Anzahl)	Ø Aufenthalts- dauer in Tagen
118	4593	59,7	32.335	105.113	3,3
¹ Im Berichtsmonat geöffnete Betriebe; ² Ohne Campingplätze					

	Landkreis Elbe-Elster					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gäste (Anzahl)	269.357	265.425	273.165	278.818	193.412	160.909
Gästeübernachtungen (Anzahl)	771.646	755.273	789.362	810.233	620.648	537.191
Quellen: https://statis.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/tableView/tableView.xhtml https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/tourismus-und-gastgewerbe						

4.4.1.2 Beschreibung der Situation

Das zu bewertende Hotel liegt im Zentrum von Mühlberg. Das Grundstück grenzt direkt an den Altstädter Markt an, der das Zentrum des relativ kleinen Ortes darstellt.

Im Bewertungsobjekt wurde bis vor Kurzem ein Hotel mit Gastronomiebereich geführt. Es sind unterschiedliche Bereiche im Erdgeschoss des Gebäudes vorhanden. Im östlichen Gebäudeteil befinden sich die Gasträume mit Küche, Sozial- und Lagerbereichen.

Im westlichen Gebäudeteil gibt es noch den Saal sowie die angrenzende Bowlingbahn.

Im Obergeschoss des Gebäudes befinden sich sieben Hotelzimmer und eine Wohnung, die durch die Eigentümer genutzt wurde. Diese könnte zukünftig ebenfalls als Ferienwohnung vermietet werden. Sie verfügt über Badezimmer, Küche, Esszimmer und vier Wohnräume. Die Gästezimmer sind jeweils in einen kleinen Flur, einen Schlafraum und kleines Badezimmer unterteilt. Die Bäder sind mit Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet.

Das Hotelgrundstück liegt im Zentrum von Mühlberg und wurde laut den vorliegenden Informationen vorwiegend durch Fahrradtouristen genutzt, die den Elberadweg befuhren. Entsprechend wurde im Hotelbereich vorwiegend in den Sommermonaten der Hauptumsatz erzielt. Ergänzend dazu sind die Zimmer auch an Monteure und Handwerker vermietet worden. Der Gastronomiebereich brachte vor allem an Wochenenden durch Familienfeiern Umsätze ein. Die Bowlingbahn war laut Auskunft der Eigentümerin ganzjährig gut ausgelastet.

Durch die coronabedingten Schließungen und weitere Auflagen, fielen die Umsätze in den Jahren 2020 und 2021 nahezu weg.

Die in den Tabellen dargestellte Übernachtungsstatistik beschreibt die Situation recht deutlich. So sind die Gäste- und auch die Übernachtungszahlen im Landkreis bis zum Jahr 2019 stetig gestiegen. Für 2020 und 2021 gab es den Corona-Einbruch.

Dem Unterzeichner liegen die betriebswirtschaftlichen Auswertungen für den Betrieb für 2019 und 2020 vor. Danach ist auch schon im Jahr 2019 - also ohne den Einfluss von Corona - ein Verlust bei insgesamt geringen Umsätzen eingefahren worden. Hier kann davon ausgegangen werden, dass diese beiden Jahre nicht für eine belastbare Umsatzprognose ausreichen.

An dieser Stelle werden objektimmanente Besonderheiten in einer Übersicht eingeordnet, die zur späteren Findung einer angemessenen Miete bzw. Pacht für das Objekt hilfreich sind.

Standortfaktoren	günstig (5 Punkte)	ungünstig (1 Punkt)	Wertung von 5 (günstig) bis 1 (ungünstig)	Bemerkungen
Stadtfunktion	Großstadt	Dorf	2,0	Zentrumslage, sehr kleiner und ruhiger Ort am Elberadweg
Konkurrenzsituation	wenig Konkurrenz	viel Konkurrenz	4,0	in diesem Segment und am Standort wenig Mitbewerber
Nachfrage-situation	starke Nachfrage	geringe Nachfrage	4,0	durch den Trend im Land Urlaub zu machen, positive Rahmenbedingungen
Bekanntheitsgrad	bekannte Lage	unbekannte Lage	2,5	überregional kaum bekannt
Verkehrsanbindung	gut erreichbar, zentrale Lage	schlecht erreichbar, periphere Lage	3,0	mittlere Anbindung, unweit der Bundesstraße, Autobahn ebenfalls in unmittelbarer Nähe

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 24 VON 43

Umfeld	positives Umfeld	negatives Umfeld	4,0	ruhige Lage im Zentrum, Nähe zum Elberadweg trotzdem gegeben
Parkmöglichkeiten	ausreichend vorhanden	nur wenige vorhanden	5,0	öffentliche Parkplätze unmittelbar am Markt
Zusammenfassung/ Quote in %			24,5	70,0

Von insgesamt 35 zu vergebenen Punkten gelangt man zu einer Quote von etwa 70 %, so dass diesbezüglich **gute Bedingungen für den Standort** bzw. bezüglich der äußeren Lage unterstellt werden können.

Für die innere Situation des Hotels wird die folgende Zusammenfassung vorgenommen, um zu erkennen, welches Niveau bei dem zu bewertenden Objekt vorherrscht.

Innere Faktoren	günstig (5 Punkte)	ungünstig (1 Punkt)	Wertung von 5 (günstig) bis 1 (ungünstig)	Bemerkungen
Größe	günstig (70 Plätze)	zu groß oder zu klein	3,0	gute Aufteilung, ausreichend Sitzplätze in den Gasträumen, Saal nur wenig nutzbar
Betriebszeit	ohne Sperrzeit, gleichmäßig ausgelasteter Ganzjahresbetrieb	verlängerte Sperrzeit, Saisonbetrieb	5,0	ganzjährig geöffnet
Erscheinung	ansprechend	abstoßend	4,0	gepflegtes Umfeld, Gebäude etwas unstrukturiert
Ausstattung	gut	schlecht	4,0	gut ausgestattet, Instandhaltung stetig umgesetzt
Funktionalität	optimal	schlecht	3,0	Räume zueinander besonders im Erdgeschoss etwas umständlich angeordnet
Zusammenfassung/ Quote in %			19,0	76,0

Von insgesamt 25 zu vergebenen Punkten gelangt man zu einer Quote von etwa 76 %, so dass diesbezüglich **gute Bedingungen mit positiver Tendenz für das Hotel selbst** bzw. bezüglich der inneren Werte unterstellt werden können.

Zusammenfassend ist hier festzustellen, dass die äußeren Rahmenbedingungen für dieses Objekt im guten Bereich liegen. Die inneren Bedingungen sind günstiger und könnten auch noch zum Teil beeinflusst werden.

4.4.1.3 Bewertung des Gastronomieobjektes - Einführung

Gastronomiebetriebe werden im Rahmen der Immobilienbewertung als Spezialimmobilien geführt, für die abweichend von klassischen Immobilien wie beispielsweise Mehrfamilienwohngebäude oder Wohn- und Geschäftshäuser einige Besonderheiten zu beachten sind.

Nach LÖW, "Zur gastgewerblichen Bewertungspraxis" in Grundstücksmarkt und Grundstückswert GuG 3/2007 ist diesbezüglich Folgendes ausgeführt:

Die Bestimmung des Ertragswertes erfolgt in aller Regel über das sog. Pachtwertverfahren, eine Unterform des Ertragswertverfahrens. Eckwerte zum Ertragswertverfahren via Pachtwertverfahren:

- a) Umsatzzuschätzungen zu den Bereichen → Beherbergung, →Gastronomie, →Sonstige Umsätze
- b) Pachtzinssätze zu den Umsatzzuschätzungen → Beherbergung, →Gastronomie, →Sonstige Umsätze
- c) Bewirtschaftungskosten, soweit vom Eigentümer/ Verpächter zu tragen
- d) Bodenwert
- e) Liegenschaftszins
- f) Restnutzungsdauer
- g) Marktanpassung

Die Besonderheit des Pachtwertverfahrens ist es, dass die nachhaltigen Mieterträge, d.h. der sog. Jahresrohertrag des Grundstücks nach § 18 ImmoWertV, als Pachtzins ermittelt werden, aus geschätzten Umsätzen i. V. m. marktüblichen Pachtzinssätzen in %.

Im Pachtwertverfahren werden Schätzungen zu Beherbergungsumsätzen in aller Regel auf der Basis einer für das Bewertungsobjekt durchschnittlichen Betten- oder Zimmerauslastung i.V.m. durchschnittlichen Beherbergungserlösen pro Übernachtung oder Zimmerbelegung durchgeführt. Bei den Pachtzinssätzen ist darauf zu achten, dass Pachtzinssätze ohne Nutzungsentgeltanteile für Zubehör/Inventar handeln muss. Bekanntlich ist der Ertragswert lt. ImmoWertV allein der Ertragswert aus Grund und Gebäude und nicht zusätzlich aus mehr oder weniger wertigem Zubehör/(Hotel)-Inventar. Als grobe Richtschnur zur Eliminierung des Pachtzinsanteils für das enthaltene Großinventar können 10 - 20 % gelten, weitestgehend in Abhängigkeit von der Wertigkeit des Inventars.

Alle anderen Verfahrensschritte sind mit dem klassischen Ertragswertverfahren vergleichbar und müssen daher hier nicht weiter ausgeführt werden.

Dem Unterzeichner liegen die Umsätze der Jahre 2019 und 2020 vor. Eine Aufteilung in Logis und Gastronomie wurde nicht vorgenommen, so dass hier nur Schätzungen für die Umsätze der Einzelbereiche getätigt werden können.

4.4.1.4 Plan A - Pachtwertermittlung auf der Basis des nachhaltig erzielbaren Umsatzes

Zur Bewertung des Hotels können im vorliegenden Fall die Umsatzzahlen des Hotels der Jahre 2019 bis 2020 genutzt werden, um eine realistische Pacht für das Objekt ableiten zu können. Die erzielten Umsätze stellten sich wie folgt dar:

Gewinnermittlung		
Jahr	2019	2020
Betriebseinnahmen in €	86.008,69	26.744,81
Betriebsausgaben in €	83.876,64	52.486,19
Betrieblicher Gewinn in €	2.132,05	-25.741,38

Mit Hilfe dieser Daten kann der durchschnittliche Umsatz des Hotels mit Gastronomieeinheit nicht geschätzt werden. Entsprechend ist kein Mietpreis auf der Grundlage des Umsatzes möglich.

4.4.1.5 **Plan B** - Mietpreisableitung auf der Basis nachhaltig erzielbarer Mieten

Ableitung und Erläuterung der Mietpreise - Gewerbe

Für die Gemeinde Mühlberg/Elbe gibt es keine Angaben zum Thema Gewerbemieten. Aus diesem Grund wird hier auf allgemeine Angaben verwiesen.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Elbe-Elster sind folgende Gewerbemieten veröffentlicht worden.

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ²			
	Ladenflächen	Büro-/Praxisräume	Werkstätten/Lager	Gastronomie
Herzberg (Elster)	4,50 - 9,00	5,00 - 11,00		4,50
Finsterwalde	5,00 - 15,00	5,00 - 10,00	1,00 - 5,00	7,00
Elsterwerda	3,5 - 10,00	4,20 - 8,00		
Bad Liebenwerda	3,70 - 10,00	3,50 - 6,00		
Doberlug-Kirchhain		4,90 - 9,00		
Falkenberg	3,80 - 6,50	4,20 - 7,50		
sonstige kleinere Städte	2,50 - 6,50	2,00 - 7,70		5,00
Landgemeinden	2,40 - 4,00	3,50 - 5,00		

Die folgende Übersicht für den Landkreis **Elbe-Elster** entstammt dem **“Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/2021”** der IHK Cottbus. Auf diese wird auch im Grundstücksmarktbericht 2021 verwiesen.

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in €/m ²)			
Art des Gewerberaum	Geschäftslage		
	1 a-Lage	1 b-Lage	2er-Lage
Ladengeschäfte (bezieht sich auf Verkaufsfläche)	5,00 - 10,00	3,40 - 9,40	4,40 - 5,00
	Zustand/Ausstattung		
	guter Nutzwert	mittlerer Nutzwert	einfacher Nutzwert
Büro- und Praxisräume	5,00 - 8,30	3,60 - 9,00	4,40 - 6,30
Gaststätten (bezieht sich auf den Gastraum)	4,50 - 7,00		

Mietpreisableitung für den Hotelbereich im Obergeschoss:

Hier handelt es sich um den Hotelbereich des Objektes. Dabei wird das Obergeschoss des Gebäudes mit den sieben Gästezimmern und der Wohnung berücksichtigt. Vom Treppenhaus betritt man einen langgezogenen Flur, von dem die Wohnung und die Zimmer zu betreten sind. Die Wohnung diente zuletzt als Betreiberwohnung. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist sie jedoch auch gut als Ferienwohnung nutzbar. Sie unterteilt sich in Flur, Bad, Küche mit angrenzendem Esszimmer und vier Wohnräume. Die Wohnung weist damit eine Wohnfläche von ca. 90,2 m² auf. Die Wohnräume sind zwischen 7,9 und 16,6 m² groß. Das Bad ist mit Dusche, Badewanne, Stand-WC und Waschtisch ausgestattet. Die Wohnung weist insgesamt einen einfachen modernen Standard auf.

Die Gästezimmer unterteilen sich jeweils in einen kleinen Flur, Badezimmer und Schlafräum. Die Bäder sind meist fensterlos und mit Dusche, Stand-WC und Waschtisch ausgestattet. Lediglich die Bäder der Gästezimmer 4 und 5 besitzen Fenster. Die Gästezimmer (mit Flur und Bad) sind insgesamt zwischen ca. 15,5 und 17,2 m² groß und damit sehr kompakt gestaltet. Die Bäder weisen

Größen zwischen ca. 2,6 und 3,1 m² auf. Die Gästezimmer sind einheitlich gestaltet worden. In Fluren und Wohnräumen wurden Laminatbeläge auf den Fußboden gelegt und die Wände wurden tapeziert und gestrichen. Die Bäder sind vollständig an Fußboden und Wänden gefliest worden. Der Hotelbereich weist damit eine Nutzfläche von ca. 225 m² auf und ist damit noch übersichtlich dimensioniert. Das macht die Bewirtschaftung und auch das Risiko überschaubar. Im "Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/2021" sind keine separaten Mieten für Hotels aufgeführt. Auf Grund der Größe der Fläche sowie der guten Nutzbarkeit wird vom Unterzeichner ein Mietzins von

4,00 €/m² geschätzt.

Mietpreisableitung für den Gastronomiebereich im Erdgeschoss:

Hier handelt es sich um den Gastronomiebereich mit einer Nutzfläche von ca. 339 m² im Erdgeschoss des zu bewertenden Gebäudes. Diese Flächen beinhalten den Eingang/Empfang, die drei Gasträume, Küche mit Lagerraum und die Sanitärbereiche im Erdgeschoss. Insgesamt handelt es sich damit um eine noch überschaubare und gut zu bewirtschaftende Fläche. Die drei Gasträume sind 51,8 m², 21,2 m² sowie 55,3 m² groß. Die Küche ist ca. 44,7 m² groß, wobei der vordere Teil im historischen Gebäudeteil etwas verwinkelt und durch mehrere Nischen nur mäßig nutzbar ist. Der hintere, größere Teil der Küche liegt im Küchenanbau und ist sehr gut nutzbar. An die Küche angrenzend gibt es den ca. 33,3 m² großen Lagerraum im Torhaus. Der Sozialbereich beinhaltet einen Flur, von dem auch der Saal zu betreten ist, und mehrere Toilettenräume. Die Personaltoilette ist dabei lediglich 2,6 m² groß. Die Behindertentoilette misst ca. 3,9 m², die Damentoilette ist ca. 11,2 m² und die Herrentoilette ca. 14,6 m² groß. Es herrschen somit durchschnittliche Größen vor, die insgesamt gut nutzbar sind. Der Zustand und die Ausstattung weisen durchschnittlich moderne Verhältnisse auf.

Auch die Hofffläche des Flurstücks 202 kann zusätzlich im Sommer als Biergarten dem Gastronomiebereich hinzugerechnet werden.

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Elbe-Elster sind die Mieten für Gastronomie in sonstigen kleineren Städten des Landkreises Elbe-Elster in Höhe von 5,00 €/m² ausgewiesen. In den größeren Städten Herzberg und Finsterwalde liegen die Mieten demnach bei ca. 4,50 bzw. 7,00 €/m².

Im "Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2021" der IHK Cottbus sind für Gaststätten im Landkreis Elbe-Elster Mieten von 4,50 bis 7,00 €/m² aufgeführt worden

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird hier für den Gastronomiebereich ein Mietzins von

4,50 €/m² geschätzt.

Mietpreisableitung für den Saalbereich mit Bowlingbahn im Erdgeschoss sowie für die Flächen im Nebengebäude:

Hier werden der Saal und die Bowlingbahn berücksichtigt. Der Saal selbst weist mit der Bühne eine Fläche von ca. 299 m² auf. Die Bowlingbahn ist ca. 105 m² groß. Hier ist es schwierig, eine passende Miete für die beiden Bereiche abzuleiten. Vom Unterzeichner werden in diese Kategorie auch die Lagerräume im Nebengebäude eingeteilt. Im Nebengebäude sind drei Lagerräume mit ca. 9,1 m², 11,8 m² und 26,7 m² Fläche vorhanden.

Die Bowlinganlage mit den zwei Bahnen war laut Auskunft der Eigentümerin gut ausgelastet. Dadurch konnte auch ein zusätzlicher Umsatz durch Getränke generiert werden. Der Saal wurde zuletzt vorwiegend für größere Veranstaltungen, wie Fasching oder Frauentag genutzt. Große Familien- oder Firmenfeiern fanden hier nur selten statt. Entsprechend war dieser Bereich nur gering ausgelastet.

Der Zustand der Bowlingbahn ist gut, die Ausstattung ist durchschnittlich modern. Der Saal wurde ca. 2013 durch die Eigentümerin teilweise renoviert. Der Bühnenbereich blieb weitestgehend unberücksichtigt. Hier sind neue Anstriche der Wände und der hohen Decke erforderlich. Vergleichmieten für solche speziellen Flächen gibt es nicht. Der Unterzeichner orientiert sich an den Mieten für Gastronomie unter Berücksichtigung eines Abschlags und schätzt die Mieter für den Saal- und Bowlingbereich im Erdgeschoss auf

2,50 €/m².

Ableitung des Rohertrages

Bezeichnung	Beschreibung	Fläche in m ²	Mietpreis in €/m ²	Mieteinnahmen/ Monat in €
Gewerbe	Gastronomiebereich (EG Hotelgebäude)	338,99	4,50	1.525,46
	Lager im EG Nebengebäude	47,56	2,50	118,90
	Saalbereich (EG Hotelgebäude)	404,10	2,50	1.010,25
	Hotelbereich (OG Hotelgebäude)	225,10	4,00	900,40
PLAN B: Summe der geschätzten monatlichen Mieteinnahmen für Hotel und Gaststätte in €		1.015,75	3,50	3.555,01
PLAN A: kein Mietpreis auf der Grundlage des Umsatzes möglich		-	-	-
Ausgangswert für die Ertragswertableitung von Gaststätte und Hotel als mittlerer Wert zwischen beiden Eingangswerten		1.015,75	3,50	3.555,01

Da nur eine Miete abgeleitet werden kann, weil belastbare und aktuelle Umsatzzahlen fehlen, ist nur dieser Wert in die weitere Berechnung einzubeziehen. **Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind gesondert zu betrachten.**

Bewirtschaftungskosten

In § 32 ImmoWertV21 ist zum Thema Bewirtschaftungskosten Folgendes ausgesagt:

“(1) *Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören*

1. *die Verwaltungskosten,*
2. *die Instandhaltungskosten,*
3. *das Mietausfallwagnis und*
4. *die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*

(2) *Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.*

(3) *Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.*

(4) *Das Mietausfallwagnis umfasst*

1. *das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mietern, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Vom Unterzeichner werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV21 genutzt. Die in der ImmoWertV21 angegebenen Beträge für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jährlich wie folgt anzupassen:

"Die Anpassung der Werte [...] erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden."

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

Art der Kosten		Höhe	Erläuterung
Verwaltungskosten	gewerbliche Nutzung in %	3	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
Instandhaltungskosten	gewerbliche Nutzung in %	100	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
		50	für gewerbliche Nutzungen wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
		3	für gewerbliche Nutzungen wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
Mietausfallwagnis (%)	gewerbliche Nutzung	4	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Diese Kosten werden im Rahmen der Ertragswertableitung berücksichtigt.

Liegenschaftszins

In § 21 ImmoWertV21 ist zum Thema Liegenschaftszins Folgendes ausgesagt:

"(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Liegenschaftszinssätze aus dem Grundstücksmarktbericht für 2021 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg

“Aufgrund der geringen Anzahl von für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geeigneten Kauffällen erfolgt die Auswertung der Kauffälle für Geschäftshäuser nur für die Teilregionen Weiterer Metropolenraum und das Berliner Umland. Der Liegenschaftszinssatz für Potsdam ist dabei unterhalb des Durchschnittswerts einzuordnen. Auf den Grundstücksmarktbericht der Stadt Potsdam wird verwiesen.

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2019 – 2021)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolenraum (23 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² - 340 €/m ²	109 €/m ²	5,1 % (1,4 % – 7,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	135 m ² - 5.022 m ²	1.520 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 44 Jahre	31 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 - 21,2	13	
Monatliche Nettokaltmiete	3,60 €/m ² - 12,10 €/m ²	6,60 €/m ²	

”

Empfehlungen für anzuwendende Liegenschaftszinssätze (entnommen aus dem GuG-Sachverständigenkalender 2022)

Grundstücksart		Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze
Gewerbliche Grundstücke	Büro- und Geschäftshäuser	5,5 bis 7,0 %
	Hotels und Gaststätten	5,5 bis 8,5 %
	≥4 Sterne	5,5 bis 7,5 %
	≤4 Sterne	6,0 bis 8,0 %
	Budgethotels	6,5 bis 8,0 %
	Sport- und Freizeitanlagen (Tennishallen, Multiplexkinos)	7,0 bis 9,0 %
Öffentliche Gebäude	mit Drittverwendungsmöglichkeit	4,5 bis 6,0 %
	ohne Drittverwendungsmöglichkeit	5,5 bis 7,0 %

Nach vorstehenden Tabellen kann für die Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück von der Kategorie “Geschäftshäuser” und “Hotels und Gaststätten” ausgegangen werden. Es sind für diese Gebäudetypen Liegenschaftszinssätze zwischen 5,1 und 8,5 % marktüblich anzusetzen.

Es handelt sich um ein aktuell ungenutztes Gasthaus mit Hotel, das bis zu den Coronazeiten verhältnismäßig gute Umsätze eingefahren haben soll. Gleichzeitig ist der Standort etwas abgelegen und recht speziell.

Wenn man die oben dargestellten Durchschnittszahlen für den Liegenschaftszins berücksichtigt, liegt das Bewertungsobjekt in vielen Bereichen (Bodenrichtwert, Nettokaltmiete) weit unter dem Durchschnitt. Im Umkehrschluss heißt das, dass das Risiko am Bewertungsstandort höher ist.

Für die weitere Wertermittlung schätzt der Unterzeichner einen Liegenschaftszins in Höhe von

7,0 %

mit den Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt als den geeigneten Zinssatz für die folgende Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer

In § 4 ImmoWertV21 heißt es zu Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer wie folgt:

“Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.”

Nach § 38 ImmoWertV21 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

In ImmoWertA heißt es ergänzend:

“Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ist linear nach folgender Formel zu ermitteln:

$$AWMF = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer wie folgt entnommen.

Bezeichnung der Gebäude	geschätzter Gebäudetyp	Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 21, Anlage 1
Gasthof- und Hotelgebäude (Ifd. Nrn. 1 - 5)	Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Nebengebäude (Ifd. Nr. 6)	Lager- und Versandgebäude	40 Jahre

Ermittlung der Restnutzungsdauer

In der ImmoWertV 2021 gibt es in der Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung des Modells nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls ersetzt. Da im vorliegenden Fall **Gebäude einer Hotelanlage** zu bewerten sind, wird die Restnutzungsdauer sachverständig wie folgt geschätzt:

Bezeichnung der Gebäude	Restnutzungsdauer nach sachverständiger Einschätzung
Gasthof -und Hotelgeb. (Ifd. Nrn. 1 - 5)	20 Jahre
Nebengebäude (Ifd. Nr. 6)	20 Jahre

Barwertfaktor

In § 34 ImmoWertV21 ist zum Thema Barwertfaktor Folgendes ausgesagt:

“(1) Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$	<i>LZ = Liegenschaftszinssatz p = Zinsfuß n = Restnutzungsdauer</i>
---	---

Die sich unter Anwendung der Formel ergebenden Barwertfaktoren für die Kapitalisierung finden sich auch in Anhang 6 der ImmoWertV21. Die sich unter Anwendung der Formel ergebenden Barwertfaktoren für die Abzinsung finden sich in Anhang 7 der ImmoWertV21.

An dieser Stelle wird die geschätzte Restnutzungsdauer in die Ertragswertberechnung eingebracht. Unter den beschriebenen Bedingungen ergibt sich für das zu bewertende Objekt ein Barwertfaktor in Höhe von

Gebäude	Restnutzungsdauer	Barwert
Gasthof- und Hotelgebäude	20 Jahre	10,5940
Nebengebäude	20 Jahre	10,5940

Marktanpassung

In § 7 Absatz 1 und 2 der ImmoWertV21 ist zum Thema Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Folgendes ausgesagt:

- “(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt [...]*
- 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, [...].*
- (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.”*

In § 7.2 der ImmoWertA heißt es ergänzend:

“Eine Marktanpassung ist im Sachwertverfahren stets, im Vergleichs- und Ertragswertverfahren nur erforderlich, wenn die Eingangsdaten wie z. B. der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz aus zurückliegenden Zeiträumen stammen, so dass sie die aktuelle Marktlage am Wertermittlungsstichtag auch bei Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend abbilden. Für diese – nach früherer Rechtslage – als „zusätzliche Marktanpassung“ bezeichneten Fälle erfolgt eine Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- oder Abschläge.”

Nach Einschätzung des Unterzeichners ist die Marktanpassung durch die zu Grunde gelegten Daten hinreichend durchgeführt, so dass keine weitere Marktanpassung erfolgt.

4.4.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. (ImmoWertV21 §27 (4))

Nach § 8 ImmoWertV21, Absatz 3 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *“wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem*

jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Bei den sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren handelt es sich um die Maßnahmen, die noch notwendig sind, um die Funktionalität langfristig zu sichern.

1. Einteilung des Gebäudebestandes

lfd. Nr.	Art der Nutzung/Bauart	Bezeichnung der Gebäude
1 - 5	Gasthof- und Hotelgebäude	Hotel
6	massives, eingeschossiges Nebengebäude	Nebengebäude

2. Darstellung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)

Die Brutto-Grundflächen für die Gebäude sind in einer Tabelle abgeleitet, die als Anlage dem Gutachten beigelegt wurde.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²
1 - 5	Hotel	1.930,28
6	Nebengebäude	56,70

3. Auswahl der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für den Gebäudetyp

Die Normalherstellungskosten werden anhand der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) ermittelt, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 veröffentlicht wurde. Gemäß SW-RL ist das jeweilige Gebäude in den jeweiligen Gebäudetyp einzuordnen.

Für die Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück gibt es Vorgaben in den NHK 2010. Für das Hotelgebäude (lfd. Nrn. 1 - 5) wird vom **Gebäudetyp 11.1** für **Hotels** ausgegangen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass diese Herstellungskosten sich doch eher auf moderne Gebäudetypen beziehen, die insgesamt auch eine bessere Ausstattung haben. Um dem vorhandenen Gebäudebestand gerecht zu werden, zieht der Unterzeichner hier 20 % der vorgegebenen Herstellungskosten in Höhe von 1.385 €/m² BGF ab.

Für das Nebengebäude (lfd. Nr. 6) wird vom **Gebäudetyp 16.1** für **Lagergebäude, ohne Mischnutzung, Kaltlager** ausgegangen.

Für die Gebäude wird jeweils die Standardstufe 3 berücksichtigt.

lfd. Nr.	Bezeichnung	Typ lt. NHK 2010	Art lt. NHK 2010	Standardstufe

				3	4	5
1 - 5	Hotel	11.1	Hotels	1.108,00	1.805,00	2.595,00
6	NG	16.1	Lagergebäude, Kaltlager	350,00	490,00	640,00

4. Außenanlagen

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

Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen schätzt der Unterzeichner im vorliegenden Fall den Wert der Außenanlagen des **Grundstücks** pauschal auf

3 %.

Dieser prozentuale Wert wird bei der Ableitung der Korrekturfaktoren berücksichtigt.

5. Baupreisindex

Nach § 36 ImmoWertV21 ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Die unmittelbare Anwendung der zum Wertermittlungsstichtag jeweils aktuellen Baupreisindexreihe führt zu zutreffenden Ergebnissen, wenn der durchschnittliche Preisindex für das Jahr 2010 in der jeweils aktuellen Reihe (im Jahr 2020: 2015=100) berücksichtigt wird. Da sich die abgeleiteten Normalherstellungskosten auf den Stichtag 2010 beziehen, ist im Folgenden eine Baupreisindizierung auf das Jahr des Wertermittlungsstichtages vorzunehmen. Dafür steht dem Unterzeichner folgender Index vom Statistischen Bundesamt Deutschland zur Verfügung:

Durchschnitt 2010 (2015 = 100)	89,70
Index IV. Quartal 2022 (Gewerbl. Betriebsgebäude) - Umrechnung von Basis 2015	157,70

Der Baupreisindex, der sich aus dem Verhältnis der beiden oben beschriebenen Eingangswerte ergibt, wird bei der Ableitung des Korrekturfaktors im Folgenden berücksichtigt.

6. Korrektur der Normalherstellungskosten 2010

Entsprechend der angegebenen Vorgehensweise werden die folgenden regionalen und ortsspezifischen Korrekturfaktoren, sowie der Korrekturfaktor in Abhängigkeit von den Baunebenkosten, dem Baupreisindex und den Außenanlagen berücksichtigt. Dabei werden die Korrekturfaktoren miteinander multipliziert, so dass ein kombinierter Korrekturfaktor entsteht, der im weiteren Verfahren angewendet wird.

Art des Korrekturfaktors	bezieht sich auf		lfd. Nrn. 1 - 6
Faktor für Außenanlagen	3	%	1,0300
Faktor für Baupreisindex	Baupreisindizierung zum Stichtag		1,7581
kombinierter Korrekturfaktor			1,8108

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge werden im Folgenden die Herstellungskosten für die zu bewertenden Gebäude abgeleitet.

lfd. Nr.	Name	NHK-Typ	BGF in m ²	NHK 2010	Korrekturfaktor	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag in €
1-5	Hotel	11.1	1.930,28	1.108 €/m ²	1,8108	3.872.848,93
6	NG	16.1	56,70	350 €/m ²	1,8108	35.935,33

4.4.2.1 Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten

Die sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren, d. h. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, werden im vorliegenden Fall in Form der Reparatur-/Sanierungskosten berücksichtigt. Auf der Grundlage der im vorherigen Abschnitt geschätzten Herstellungskosten werden die anteiligen (prozentualen) Kosten für die Reparatur- bzw. Sanierungsaufwendungen geschätzt. Diese Wertanteile werden aus vorhandenen bzw. empfohlenen Baupreistabellen abgeleitet. Die folgende Tabelle geht von der Baukostenverteilung aus, wie sie im Statistischen Bericht "Preisindizes für die Bauwirtschaft" vom November 2022 vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wurde.

Das Gebäude liegt in einem überwiegend sanierten Zustand vor. Teilbereiche sind jedoch noch sanierungsbedürftig bzw. sollten wieder renoviert werden.

Eine Gewähr für die tatsächliche Höhe der Kosten kann nicht gegeben werden, weil sich die tatsächlichen Kosten erst im Laufe der Durchführung der Arbeiten herausstellen werden und weil dabei möglicherweise weitere, jetzt noch versteckte Schäden festgestellt werden, die ohne zerstörende Bauteilsöffnung nicht erkennbar sind oder bei den stichprobenartigen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt wurden. Die nachstehende Auflistung stellt daher keine Zusicherung im Sinne des Gesetzes dar, sondern ist nur als überschlägige Kostenprognose für den Zweck einer Verkehrswertermittlung, nicht aber als Kostenschätzung für eine Sanierung zu verstehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 36 VON 43

Art des Gebäudes		Dachgeschoss	Zahl der Geschosse		Herstellungskosten €
gewerbl. Betriebsgeb. (Ifd. Nrn. 1 - 5)		nicht ausgebaut	2		3.872.848,93
Bauleistungen (gemäß Statist. Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft Mai 2022)		Wertanteil in %	Wertanteil in €	erneuerungs- bedürftiger Anteil in %	Wertanteil der erneuerbaren Substanz in €
R O H B A U	Erdarbeiten	5,395	208.940,20	5	10.447,01
	Entwässerungskanalarbeiten	0,642	24.863,69	0	0,00
	Mauerarbeiten	3,199	123.892,44	0	0,00
	Betonarbeiten	23,599	913.953,62	0	0,00
	Zimmer- und Holzbauarbeiten	2,139	82.840,24	20	16.568,05
	Stahlbauarbeiten	7,072	273.887,88	0	0,00
	Abdichtungsarbeiten	0,711	27.535,96	10	2.753,60
	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	5,478	212.154,66	15	31.823,20
	Klempnerarbeiten	3,368	130.437,55	0	0,00
	Gerüstarbeiten	1,031	39.929,07	10	3.992,91
	Naturwerksteinarbeiten	0,095	3.679,21	0	0,00
A U S B A U R B E I T E N	Betonwerksteinarbeiten	0,185	7.164,77	0	0,00
	Putz- und Stuckarbeiten	1,208	46.784,02	0	0,00
	Wärmedämm-Verbundsysteme	1,382	53.522,77	0	0,00
	Trockenbauarbeiten	3,084	119.438,66	0	0,00
	vorgehängte hinterlüftete Fass.	3,917	151.699,49	0	0,00
	Fliesen- und Plattenarbeiten	1,216	47.093,84	20	9.418,77
	Estricharbeiten	1,422	55.071,91	0	0,00
	Tischlerarbeiten	1,634	63.282,35	0	0,00
	Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	0,098	3.795,39	0	0,00
	Rollladenarbeiten	0,434	16.808,16	0	0,00
	Metallbauarbeiten	6,422	248.714,36	0	0,00
	Verglasungsarbeiten	1,403	54.336,07	0	0,00
	Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	1,922	74.436,16	20	14.887,23
	Korrosionsschutzarb. an Stahlbauten	0,111	4.298,86	0	0,00
	Bodenbelagarbeiten	0,550	21.300,67	20	4.260,13
	Tapezierarbeiten	0,104	4.027,76	10	402,78
	raumluftechnische Anlagen	4,112	159.251,55	5	7.962,58
	Heiz- und zentrale Wasserer- wärmungsanlage bis 36 kV	4,145	160.529,59	0	0,00
	Gas-, Wasser- u. Entw.anlagen	1,954	75.675,47	15	11.351,32
	Nieder- u. Mittelspannungsanl.	7,574	293.329,58	10	29.332,96
Gebäudeautomation	2,339	90.585,94	0	0,00	
Blitzschutzanlagen	0,507	19.635,34	10	1.963,53	
Dämm- u. Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	1,081	41.865,50	10	4.186,55	
Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteige, Förderanlagen	0,467	18.086,20	0	0,00	
Gesamt	100,000	3.872.848,93		149.350,62	
Sicherheitszuschlag in %			10	14.935,06	
Reparatur-/Sanierungsstau				164.285,68	

Die abschließenden Instandsetzungs- und Sanierungskosten für das Gasthof- und Hotelgebäude (lfd. Nrn. 1 - 5) in **Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23** werden vom Unterzeichner gerundet auf

164.000 € geschätzt.

Die Sanierungskosten für das Nebengebäude (lfd. Nr. 6) werden vom Unterzeichner pauschal auf

5.000 € geschätzt.

4.4.2.2 Berücksichtigung der Photovoltaikanlage

Auf dem zu bewertenden Gastrokomples wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Diese Anlage gehört dem Eigentümer des Grundstücks. Welcher Anteil des erzeugten Stroms selbst genutzt wird und welcher Anteil verkauft wird, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Nach den vorliegenden Abrechnungen wird davon ausgegangen, dass die Anlage im August 2014 in Betrieb gegangen ist. Übliche Vertragslaufzeiten liegen hier bei 20 Jahren.

Im Folgenden soll die allgemeine Situation zum Thema Photovoltaikanlage dargestellt werden. Die Daten und Zahlen entstammen den Daten aus **GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2013, GuG 2013, 137 - 145 (Heft 3), Helmut Kolb** und aus dem **“Seminarskript-Teil II Photovoltaikanlagen” von Herbert Troff aus Norden** sowie aus eigenen Recherchen.

Vorbemerkungen

“In Deutschland leisteten Ende Oktober 2012 bereits über 1,35 Mio. Photovoltaikanlagen (nachfolgend kurz PV-Anlagen genannt) ihren Beitrag zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien. Mit einer Gesamt-Nominalleistung von über 32 Gigawatt Peak (GWp) sind PV-Anlagen mittlerweile zu einer wichtigen Säule der nach der Reaktorkatastrophe von Fukushima forcierten Energiewende geworden. Unter der Annahme, dass rund 85 % der PV-Anlagen als Aufdachanlagen installiert wurden, verfügen über 6 % aller Gebäude in Deutschland über eine Solarstromanlage. Die PV-Module bedecken heute eine Fläche von etwa 60-70.000 Fußballfeldern.

Die Investitionen in PV-Anlagen hängen mit den wirtschaftlichen Anreizen zusammen, die durch das im Jahr 2000 in Kraft getretene »Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien« (Erneuerbare Energien Gesetz, kurz EEG genannt) mit den darin gesetzlich garantierten Vergütungen für in das öffentliche Stromnetz eingespeisten Strom geschaffen wurden. Das EEG wurde mehrfach novelliert, die Vergütungssätze an die sich jeweils geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst (reduziert), um einer zu rasanten Ausbreitung entgegenzuwirken.”

In diesem Fall wird entsprechend der vereinbarten Vergütung pro kWh und der durchschnittlich erzeugten Strommenge der letzten drei vollständig abgerechneten Jahre ermittelt, welcher Jahresertrag über die PV-Anlage erzielt wurde. Dann wird die Restlaufzeit des Stromliefervertrages genommen und dieser Ertrag kapitalisiert. Hierbei wird ein Zinssatz von 6,0 % berücksichtigt, der in der Veröffentlichung von TROFF vorgeschlagen wurde. Da die Anlage über die Restlaufzeit auch betreut und gereinigt werden muss und auch Reparaturen anfallen können, wird ein Bewirtschaftungsaufwand von 15 % des Jahresertrages abgezogen.

Der sich ergebende Ertragswert dieser Anlage wird als besonderes objektspezifischer Merkmal am Ende zu den Einzelwerten addiert und damit berücksichtigt.

Im Folgenden wird der Wert der Anlage geschätzt und am Ende des Gutachtens dem Wert hinzugefügt.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 38 VON 43

Ausgangsdaten der Photovoltaikanlage				
Stammdaten	Standort	Herrenstraße 23, Mühlberg/Elbe		
Betriebsdaten	Nennleistung in kWp	9,880		
	Zeitpunkt der Inbetriebnahme	ca. 08/ 2014		
Jahr		2019	2020	2021
Stromertrag (netto)	in kWh	25.035	26.836	24.747
	in €	3.038,82	3.257,42	3.003,87
Restlaufzeit 2023	in Jahren	11		
Zinssatz	in %	6,0		

Berechnung nach Dipl.-Ing. Herbert Troff:

BoG-Barwertermittlung des Solarertrages		
Rohrertrag		
durchschnittlicher Stromertrag der drei auswertbaren Jahre in €		3.100,04
abzüglich Bewirtschaftungskosten in €	15 %	-465,01
Reinertrag in €		2.635,03
Barwertfaktor (für 11 Jahre Restlaufzeit und einem Zinssatz von 6 %)		7,8869
Barwert der Photovoltaikanlage in €		20.782,16
gerundeter Wert der Photovoltaikanlage in €		20.800,00

4.4.3 Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen

Ertragswertermittlung				
Nutzung			Hotelgebäude	Nebengebäude
Nutzfläche in m²			968,19	47,56
Mieteinnahmen im Monat in €			3.436,11	118,90
Mieteinnahmen im Jahr (Rohertrag) in €			41.233,32	1.426,80
Bewirtschaftungs- kosten	Verwaltungskosten (%/€)	3	1.237,00	42,80
	Instandhaltungskosten (€/m²)	3	1.237,00	42,80
	Mietausfallwagnis (%/ €)	4	1.649,33	57,07
Bewirtschaftungskosten in %		10		
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) in €			37.109,99	1.284,13
jährlicher Reinertrag für alle Gebäude in €			38.394,12	
Liegenschaftszinssatz in %			7,00	7,00
Bodenwertverzinsungsbetrag in €			-1.512,00	-168,00
Reinertragsanteil der baulichen Anlage in €			35.597,99	1.116,13
Kapitalisierung (Barwertfaktor)			10,5940	10,5940
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage in €			377.125,11	11.824,28
Bodenwert in € (anteilig 90 % Hotel, 10 % NG)			21.600,00	2.400,00
vorläufiger Ertragswert in €			398.725,11	14.224,28
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €			0,00	0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €			398.725,11	14.224,28
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Instandsetzungs- und Sanierungskosten) in €			-164.000,00	-5.000,00
Ertragswert je Gebäude in €			234.725,11	9.224,28
Ertragswert für alle Gebäude in €			243.949,39	
Gerundeter Ertragswert Grundstück in €			244.000,00	

Der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks **Herrenstraße 23 in Mühlberg/Elbe** wird vom Unterzeichner auf der Grundlage der vorherigen Ableitungen auf gerundet

<p>244.000 € bzw. 240 €/m² geschätzt.</p>

4.5 Vergleichswertverfahren

In § 24 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

“Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.”

In § 25 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

“Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.”

Dem Unterzeichner konnten von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg die folgenden Kaufpreise von Grundstücken für Hotels im südlichen Bereich von Brandenburg genannt werden. Diese Werte stammen aus den Jahren 2020 bis 2022.

Die Kaufpreise lagen alle in Bodenrichtwertzonen zwischen 8,00 und 30,00 €/m². Das zu bewertende Objekt liegt in einer Bodenrichtwertzone mit 18,00 €/m². Hier kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf dieses Merkmal eine gute Vergleichbarkeit gegeben ist.

Vom Unterzeichner wurden hier zwei Zusammenfassungen vorbereitet. In der ersten Tabelle sind die Kauffälle aus dem Landkreis Elbe-Elster notiert worden. Dabei handelt es sich in den meisten Fällen um reine Gaststätten. Die Kaufpreisspanne von 20.000 € bis 198.000 € ist recht breit. Nur die beiden höheren Kauffälle beziehen sich auf Objekte mit Beherbergung. Hier ist zwar die Regionalität gegeben, die Objekte passen aber nicht. Daher wird diese Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

Tabelle 1:

Datum Verkauf	Landkreis	Kaufpreis in €	Fläche in m ²	BRW in €/m ²	Gebäudegrundfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² NF	Bemerkungen
06/2020	EE	30.000	3.104	8,00			Gaststätte mit Saal, Bj. 1890
11/2020	EE	50.000	561	8,00			Gaststätte, Bj. 1870
07/2021	EE	70.000	1.145	12,00			Gaststätte
09/2021	EE	80.000	2.483	7,00	203		Gaststätte, Dreiseitenhof, Bj. 1990
10/2021	EE	6.000	1.531	17,00			Gaststätte, Bj. 1970
10/2021	EE	49.500	1.470	8,00	397		Gaststätte
05/2022	EE	198.000	1.217	28,00	280		Gaststätte
08/2022	EE	130.000	2.000	9,00	216		Gaststätte, Bj. 1920
09/2022	EE	20.000	340	19,00			Gaststätte mit Scheune
Durchschnitt der Werte		70.389					

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 41 VON 47

In der zweiten Übersicht wurden alle Kauffälle zwischen 100.000 € und 400.000 € zusammengefasst. Durch den ähnlichen Bodenrichtwert ist eine Vergleichbarkeit möglich. Da aber an vielen Stellen die Angaben zur Nutzfläche fehlen, ist keine genauere Auswertung möglich. Es zeigt aber auf, dass in der Kaufpreisspanne von 100.000 € bis 400.000 € eine Vielzahl von Kauffällen getätigt wurde. Daher wird der Durchschnitt dieser Kaufpreise als orientierender Vergleichswert herangezogen.

Tabelle 2:
Sortierung nach Kaufpreis von 100.000 bis 400.000 €

Datum Verkauf	Landkreis	Kaufpreis in €	Fläche in m ²	BRW in €/m ²	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² NF	Bemerkungen
03/2020	BEB	100.000	2.510	15,00	719	139,08	Pension, BJ 1975,
10/2020	PM	290.000	2.160	30,00	390	743,59	Gaststätte, Bj. 1930
05/2021	TF	140.000	1.366	30,00			Pension, 1985, San. 1995
06/2022	TF	190.000	932	10,00	516	368,22	Gaststätte, Bj. 1928, San. 2000
11/2020	LDS	125.000	4.507	25,00			Gastwirtschaft mit Sanitärgebäude, Bj: 1970
04/2022	LDS	232.000	2.461	18,00			Gaststätte, Bj: 1970, San. 2000,
08/2022	LDS	360.000	1.309	25,00	470	765,96	Gaststätte, Bj: 1900
05/2022	EE	198.000	1.217	28,00			Gaststätte,
08/2022	EE	130.000	2.000	9,00			Gaststätte, Bj 1920
10/2022	OSL	400.000	19.500	26,00			Gaststätte
11/2022	LOS	360.000	1.080	18,00	567	634,92	Gaststätte, Bj. 1890, San. 2008, 4 Ferienzimmer, 1 Wohnung
12/2022	LOS	130.200	1.979	20,00			Gaststätte mit Saal
Durchschnitt der Werte		221.267				530,35	

Der Vergleichswert aus den Werten der Kauffälle des Oberen Gutachterausschusses von Brandenburg wird vom Unterzeichner auf gerundet

221.000 € geschätzt.

5. Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse	in €
Ertragswert des Grundstücks Herrenstraße 23 in Mühlberg/Elbe	244.000,00
orientierender Vergleichswert des Grundstücks Herrenstraße 23 in Mühlberg/Elbe	221.000,00

Diese Werte stehen dem Unterzeichner als entscheidende Anhaltspunkte für die Verkehrswertermittlung zur Verfügung. Dabei wird der Ertragswert als das typischen Verfahren mit 2/3 stärker gewichtet als der Vergleichswert, der hier zur Orientierung mit Hilfe einiger aktueller Kauffälle ermittelt werden konnte und mit 1/3 in die Berechnung einfließt.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Gebäuden des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 42 VON 43

Art des Wertes	Wert in €	Wichtungsfaktor	gewichteter Wert in €
Ertragswert	244.000,00	x 2,00	= 488.000,00
orientierender Vergleichswert	221.000,00	x 1,00	= 221.000,00
gewichteter Wert für das Gesamtgrundstück in €			= 236.333,33
Wert der Photovoltaikanlage in €			= 20.800,00
Wert des Gesamtgrundstücks in €			= 257.133,33
gerundeter Wert für das Gesamtgrundstück in €			= 260.000,00

Das zu bewertende Grundstück ist mit Gebäuden eines Gaststätten- und Hotelgebäudes bebaut. Die aufstehenden Gebäude weisen einen guten Zustand und überwiegend sanierten Zustand auf. Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt und leer stehend. Nach geringfügigen Investitionen ist das Grundstück jedoch wieder gut gewerblich als Gaststätte und Hotel nutzbar.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Zentrum des kleinen Ortes Mühlberg/Elbe. Die kleine Stadt liegt an der Elbe und dem Elberadweg und ist daher ein beliebtes Ausflugsziel bei Fahrradtouristen.

Das Grundstück ist 1.327 m² groß und liegt auf dem Flurstück 202. Ein Großteil der Fläche ist bebaut. Die unbebaute Hoffläche dient als Zufahrt und kann auch als Biergarten genutzt werden. Der Hof ist vollständig befestigt worden. Hier gibt es ein Wegerecht zu Gunsten des südlichen Nachbargrundstücks.

Durch die Ausstattung und auch die Lage lässt sich das Grundstück sehr gut nutzen. Das Grundstück diente bereits historisch als Gaststätten- und Hotelgrundstück und wurde bis zu Coronazeiten als solches genutzt was für diese Branche für einen guten Standort spricht.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der **Verkehrswert** des zu bewertenden **Grundstücks Herrenstraße 23 (Gemarkung Mühlberg, Flur 2, Flurstück 202)** zum **Wertermittlungstichtag 28. Februar 2023** auf der Grundlage der oben angegebenen Anteile von Ertrags- und Vergleichswert gerundet auf

260.000 € geschätzt.

Die Wertminderung des Grundstücks durch das Wegerecht (**Grundbuch von Mühlberg, Blatt 1584, Abt. II, lfd. Nr. 1**) wird zum **Wertermittlungstichtag 28. Februar 2023** auf

1.100 € geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 28. Februar 2023 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 25. Mai 2023

6. Literaturangaben

BISCHOFF: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV OLZOG Verlag 2009

GABLENZ: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag Düsseldorf; 1. Auflage 1995

GOTTSCHALK: Immobilienwertermittlung, Wertermittlungsverfahren, Mathematische Formelsammlung; Verlag C.H. Beck München, 1999

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag Köln; 6. Auflage 2010

KLEIBER, SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV; Bundesanzeiger Verlag Köln; 5. Auflage 2007

KLEIBER: WertR 06, Wertermittlungs-Richtlinien 2006 und Normalherstellungskosten 2000; Bundesanzeiger Verlag Köln; 9. Auflage, 2006

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln; 8. vollständig neu bearbeitete Auflage, Dezember 2016

KNEES: Immobiliarzwangsvollstreckung; Luchterhand Verlag Neuwied; 3. Auflage, 2000

KRÖLL: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Luchterhand Verlag Neuwied, 2000

PALANT: BGB Bürgerliches Gesetzbuch; Verlag C.H. Beck München, 60. Auflage, 2001

PETERSEN: Marktorientierte Immobilienbewertung; Richard Boorberg Verlag; 5. Auflage 2001

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; Theodor Oppermann Verlag Hannover; 28. Auflage 1995

RUNKEL (Herausgeber): Baugesetzbuch 1998, Bundesanzeiger Verlag Köln; 5. bearbeitete Auflage, Rechtsstand 1. Januar 1998

SIMON/CORS/TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung, Verlag Vahlen München, 4. Auflage 1995

SIMON/KLEIBER: Schätzung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag Neuwied, Kriftel, Berlin, 7. bearbeitete Auflage 1996

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Amtliche Texte; WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH Sinzig, laufend aktualisiert

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar; WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH Sinzig, laufend aktualisiert

STREICH: Praktische Immobilienbewertung; Theodor Oppermann Verlag, 1995

ZELLER/STÖBER: Zwangsversteigerungsgesetz; Verlag C.H. Beck München; 16. Auflage 1999

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswert von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV21) vom 14.07.2021 (in Kraft getreten am 01.01.2022) und Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA, 2. Entwurf, Stand: 22.12.2021)

7. Anlagen

1. Übersichtskarte im Maßstab von ca. 1 : 250.000
2. Ausschnitt aus dem Lageplan von Mühlberg mit Kennzeichnung des Grundstücks
3. Luftbild mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks und einiger Besonderheiten im Maßstab von 1 : 1.500
4. Flurkarte mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks im Maßstab von 1 : 1.000
5. Flurstücksnachweis vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt
6. Bauzeichnungen für die Gebäude (teils dem Bestand entsprechend geändert)
7. Tabellarische Übersichten der Brutto-Grundfläche bzw. Darstellung der Nutzflächen
8. Fotos des Objektes
9. Inventarbewertung

Anlagen



Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Topographische Landeskarte, 1 : 250.000, Normalausgabe, Ausgabe 2007

E:376945.77, N:5700525.79



E:375153.66, N:5698666.65



Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
 Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

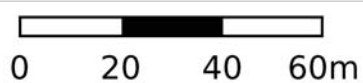
Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 12. Apr. 2023 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

E:376282.13, N:5699859.22



E:376013.32, N:5699580.35



Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
 Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 12. Apr. 2023 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.02.2023
2023-11-0112

Flurstück: 202 Gemeinde: Mühlberg/Elbe
Flur: 2 Kreis: Elbe-Elster
Gemarkung: Mühlberg



5699574 0 10 20 30 Meter Maßstab 1:1000

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 01.02.2023

Flurstück 202, Flur 2, Gemarkung Mühlberg

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Mühlberg/Elbe Kreis Elbe-Elster
Lage:	Herrenstraße 23
Fläche:	1 327 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 327 m ² Industrie und Gewerbe
Hinweise zum Flurstück:	Sanierung "Innenstadt Mühlberg" Sanierungsstelle: Stadtverwaltung Mühlberg/Elbe
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Mühlberg Grundbuchblatt 1584 Laufende Nummer 1

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)).

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Anlage 6

Bauzeichnungen für die Gebäude

Bauzeichnungen teils dem Bestand
entsprechend geändert;
ohne genaues Aufmaß;
nur zu Übersichtszwecken

Stand: 28.02.2023



Bowlingbahn

Durchgang
Saal/Bowlingbahn

Getränkelager

Beh-
Toilette

Eingang

Saal
L.H. 5.00m

Saal
Lichte Höhe 5.35m

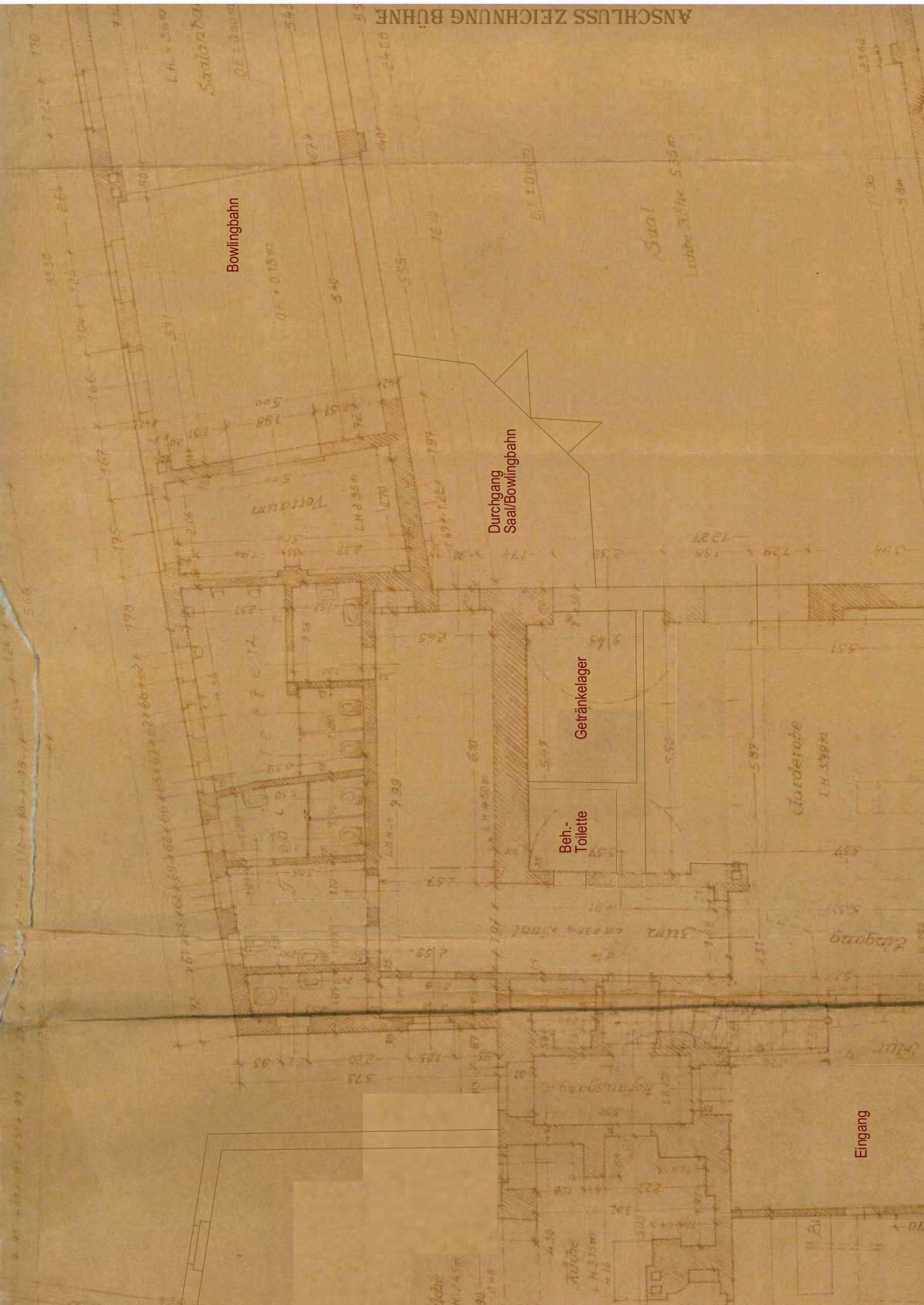
Küche
L.H. 4.5m

Couderoite
L.H. 5.90m

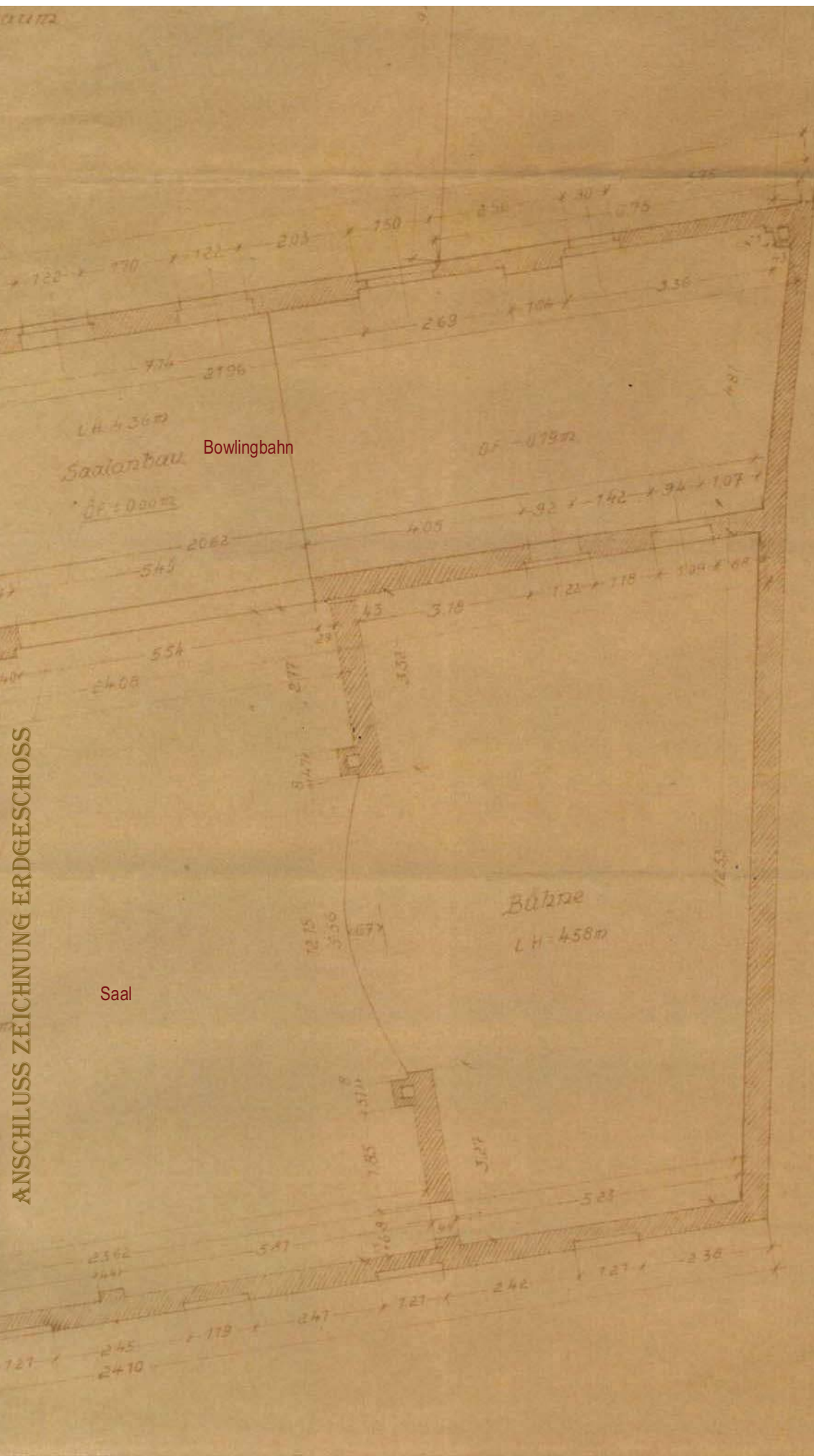
Kopfgang

Büro

Terrain



ANSCHLUSS ZEICHNUNG ERDGESCHOSS



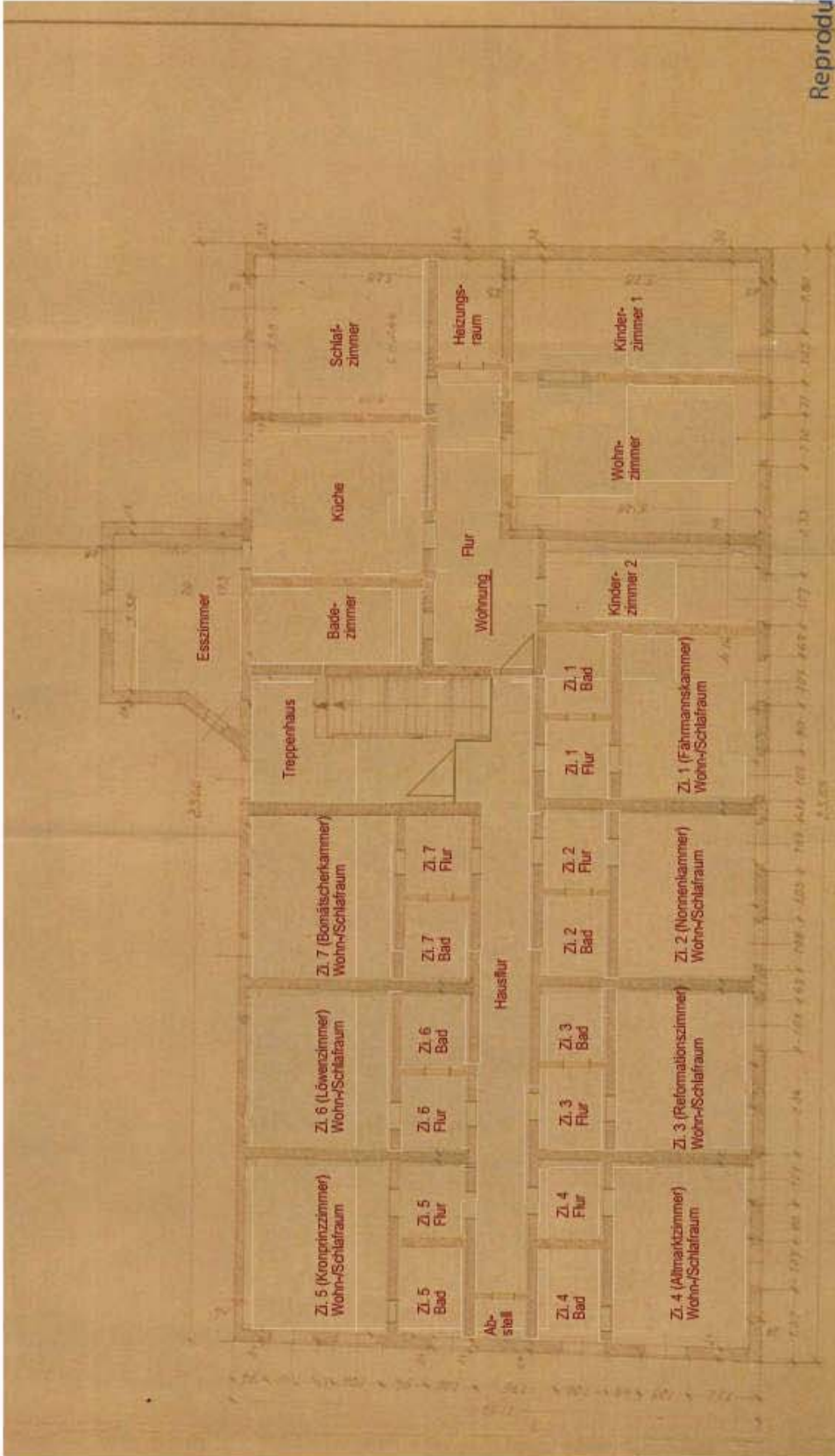
Bowlingbahn

Saal

Bühne
LH = 45.8m

Angefertigt:
Mühlberg/Elbe, im Februar 1965.

Ingenieur-Büro



Obergeschloß

Reproduktion

Übereinstimmung mit dem Original
 im Archiv der Verbandsgemeinde Liebenwerda
 Standort: Falkenberg/Elster, den 23/2.23

Unterschrift *Loche*

Ermittlung der Brutto-Grundflächen BGF der DIN 277 (1987) für die zu bewertenden Gebäude (Messungen anhand vorliegender Bauzeichnungen und eigener Messungen)

lfd. Nr.	Bezeichnung der Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²	BGF gesamt in m ²
1	Hotelgebäude	906,11	1.930,28
2	Saal	629,37	
3	Anbau (Bowlingbahn, Sozialanbau)	226,20	
4	Küchenanbau	36,84	
5	Torhaus	131,76	
6	Nebengebäude	56,70	56,70

lfd. Nr.	Gebäude	Geschoss	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²	BGF in m ²
1	Hotelgebäude	Kellergeschoss	16,93	5,25	88,88	88,88
		Erdgeschoss	23,74	11,30	268,26	268,26
		Obergeschoss	23,74	11,30	268,26	280,70
			3,94	3,02	11,90	
			1,20	0,45	0,54	
		Dachgeschoss	23,74	11,30	268,26	268,26
Summe - Hotelgebäude					906,11	906,11
2	Saal	Erdgeschoss	24,30	12,95	314,69	314,69
		Spitzboden	24,30	12,95	314,69	314,69
Summe - Saal					629,37	629,37
3	Bowlingbahn, Sozialanbau	Erdgeschoss	34,81	5,80	201,90	208,20
			9,70	0,65	6,31	
		Obergeschoss (Heizung)	6,00	3,00	18,00	18,00
Summe - Anbau					226,20	226,20
4	Küchenanbau	Erdgeschoss	6,95	5,30	36,84	36,84
Summe - Küchenanbau					36,84	36,84
5	Torhaus	Erdgeschoss	12,20	5,40	65,88	65,88
		Dachboden	12,20	5,40	65,88	65,88
Summe - Torhaus					131,76	131,76
6	Nebengebäude	Erdgeschoss	8,40	6,75	56,70	56,70
Summe - Nebengebäude					56,70	56,70

Berechnung der Nutzflächen

Die Flächen entstammen eigenen Messungen und den Bauzeichnungen und finden ausschließlich für dieses Gutachten Verwendung. Differenzen und Toleranzen sind nicht ausgeschlossen. Abweichungen sind gesondert zu betrachten. Geschätzte Werte werden *kursiv* dargestellt.

Bezeichnung	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Nutzfläche
Hotelgebäude - Kellergeschoss										
Weinkeller	8,22	3,65	30,00			0,00			0,00	30,00
Lagerraum	4,03	1,58	6,37	1,00	0,90	0,90			0,00	7,27
									Summe	37,27
Hotelgebäude - Erdgeschoss										
Eingang	5,27	4,78	25,19	-2,04	1,32	-2,69			0,00	22,50
Durchgang	3,53	1,52	5,37	1,80	1,30	2,34			0,00	7,71
Gastraum	9,00	5,75	51,75			0,00			0,00	51,75
Raucherzimmer	5,13	4,13	21,19			0,00			0,00	21,19
Küche	5,00	2,40	12,00	-1,50	1,40	-2,10			0,00	9,90
Gaststube	8,50	5,40	45,90	5,20	1,80	9,36			0,00	55,26
Getränkelerager	3,70	2,53	9,36			0,00			0,00	9,36
Behinderten-Toilette	2,08	1,86	3,87			0,00			0,00	3,87
Flur	5,10	2,00	10,20			0,00			0,00	10,20
Abstellraum	1,70	1,50	2,55			0,00			0,00	2,55
Küchenanbau - Erdgeschoss										
Küche	6,53	5,33	34,80			0,00			0,00	34,80
Torhaus - Erdgeschoss										
Lagerraum	7,52	4,43	33,31			0,00			0,00	33,31
Durchfahrt	4,40	4,40	19,36			0,00			0,00	19,36
Saal - Erdgeschoss										
Saal mit Bühne	23,93	12,50	299,06			0,00			0,00	299,06
Sozialanbau - Erdgeschoss										
Flur	8,10	2,60	21,06	-0,78	1,00	-0,78			0,00	20,28
Durchgang	2,50	1,00	2,50			0,00			0,00	22,78
Personaltoilette	2,55	1,03	2,63			0,00			0,00	5,13
Damen-Toilette	3,96	2,83	11,19			0,00			0,00	13,82
Herren-Toilette	4,05	3,60	14,58			0,00			0,00	14,58
Bowlingbahn - Erdgeschoss										
Bowlingbahn	4,73	2,35	11,12	17,06	5,00	85,30	5,00	3,62	8,62	105,04
Nebengebäude - Erdgeschoss										
Lagerraum 1	7,80	3,42	26,68			0,00			0,00	26,68
Lagerraum 2	3,69	2,53	9,34	-0,55	0,40	-0,22			0,00	9,12
Lagerraum 3	4,00	2,94	11,76			0,00			0,00	11,76
									Summe	810,01

Hotelgebäude - Obergeschoss

Treppenhaus	1,33	0,78	1,04	4,11	1,35	5,55			0,00	6,59
Flur	1,35	0,95	1,28	1,71	1,32	2,26	9,30	1,20	11,16	14,70
Zi. 1 - Flur, SZ, Bad	1,75	1,52	2,66	3,63	2,91	10,56	1,76	1,48	2,60	15,83
Zi. 2 - Flur, SZ, Bad	1,72	1,51	2,60	3,60	2,89	10,40	1,76	1,47	2,59	15,59
Zi. 3 - Flur, SZ, Bad	1,72	1,50	2,58	3,59	2,89	10,38	1,75	1,47	2,57	15,53
Zi. 4 - Flur, SZ, Bad	1,71	1,55	2,65	3,96	2,87	11,37	2,09	1,50	3,14	17,15
Abstellkammer	1,99	0,92	1,83			0,00			0,00	1,83
Zi. 5 - Flur, SZ, Bad	1,67	1,26	2,10	3,72	3,12	11,61	1,97	1,51	2,97	16,69
Zi. 6 - Flur, SZ, Bad	1,73	1,52	2,63	3,61	2,85	10,29	1,73	1,49	2,58	15,50
Zi. 7 - Flur, SZ, Bad	1,70	1,53	2,60	3,60	2,85	10,26	1,78	1,47	2,62	15,48
Wohnung - Flur	2,67	2,01	5,37	3,55	1,34	4,76			0,00	10,12
Wohnung - Bad	3,65	1,78	6,50			0,00			0,00	6,50
Wohnung - Küche	3,65	3,37	12,30			0,00			0,00	12,30
Wohnung - Esszi.	3,35	2,75	9,21			0,00			0,00	9,21
Wohnung - Schlafzi.	3,74	3,30	12,34			0,00			0,00	12,34
Wohnung - Abstellr.	2,23	1,34	2,99			0,00			0,00	2,99
Wohnung - Kinderzi. 1	5,13	2,40	12,31			0,00			0,00	12,31
Wohnung - Wohnzi.	5,13	3,23	16,57			0,00			0,00	16,57
Wohnung - Kinderzi. 2	4,55	1,73	7,87			0,00			0,00	7,87
									Summe	225,10

Sozialanbau - Obergeschoss

Heizungsraum	5,05	2,47	12,47			0,00			0,00	12,47
									Summe	12,47

Gesamtnutzfläche	1.084,85
davon Gaststättenbereich	338,99
davon Saalbereich	404,10
davon Lager (NG)	47,56
davon Hotelbereich	225,10

Anlage 8

Fotos des Objektes



Bild 1

Blick in südwestliche Richtung über die Herrenstraße in Mühlberg. Auf der rechten Seite ist der Saalanbau zu erkennen, der unmittelbar an den Bürgersteig grenzt. Links ist das Gastronomie- und Pensionsgebäude zu sehen, das bereits eine neue Dacheindeckung erhalten hat.



Bild 2

Blick in südliche Richtung auf das Gastronomie- und Pensionsgebäude in der Herrenstraße in Mühlberg. Die großen Fenster unten gehören zum Gastronomiebereich. Darüber sind die Pensionszimmer angeordnet. Das Dach ist neu eingedeckt und die Gauben sind erneuert worden. Die Fassade ist vor längerer Zeit verputzt und gestrichen worden.



Bild 3

Blick auf das Gastronomie- und Pensionsgebäude mit dem Kreuzungsbereich zum Altstädter Markt und der Lindenstraße in Mühlberg. Die Straßen sind hier gepflastert und auch die Bürgersteige wurden erneuert. Die drei unteren linken Fenster gehören zum eigentlichen Gastraum. Rechts davon befinden sich die beiden Eingangstüren zum Empfangsbereich des zu bewertenden Gebäudes Herrenstraße 23.



Bild 4

Blick auf den Eingangsbereich zur Herrenstraße mit den beiden Türen. Diese sind aus Holz gearbeitet und haben einige Verzierungen. Die Laibungen sind ebenfalls aufwändig gestaltet worden.



Bild 5

Blick von der Lindenstraße in nordwestliche Richtung auf das Gaststätten- und Pensionsgebäude auf der rechten Seite. Die beiden unteren großen Fenster auf der rechten Seite gehören noch zum Gastraum. Darüber die Pensionszimmer. Links schließt sich das Torhaus an.



Bild 6

Blick in westliche Richtung über die Lindenstraße auf das Torhaus. Die Durchfahrt führt auf den Hof des Grundstücks. Hinter den drei Fenstern auf der rechten Seite liegt der Küchenlagerraum. Der Dachraum darüber ist ungenutzt. Gut zu sehen ist jedoch das neu eingedeckte Dach, das als Satteldach vorliegt.



Bild 7

Blick vom Hof des zu bewertenden Flurstücks 202 in Mühlberg auf die Durchfahrt im Torhaus. Das Tor ist als Stahlkonstruktion mit Brettern auf der Außenseite gestaltet. Die Durchfahrt ist gepflastert worden. Die Tür links führt in den Lagerbereich.



Bild 8

Blick vom Hof auf das Torgebäude mit der neuen Dacheindeckung. In der gelben Fassade auf der linken Seite ist die Küche in einem Anbau untergebracht. Ganz oben links im Bild sieht man das neuere Dach vom Gaststätten- und Pensionsgebäude. Auf der rechten Seite schließt sich ein eingeschossiges Nebengebäude des Nachbarflurstücks 1037.



Bild 9

Blick in den unausgebauten Dachraum über der Tordurchfahrt. Hier ist gut zu erkennen, dass die Holzbalken schon etwas älter sind und zum Teil auch einen Schädlingsbefall aufweisen. Zur Lindenstraße hin ist die Wand als Fachwerk gestaltet worden.



Bild 10

Blick in den unausgebauten Teil vom Torhaus, der über dem Küchenlager liegt. Gut kann man die alte Holzfachwerkbauweise erkennen. Die Holzbalken sind zum Teil stark von Schaderregern befallen. Darüber ist schwach der Dachstuhl mit der neuen Dacheindeckung zu erkennen



Bild 11

Blick auf einen massiv geschädigten Holzbalken. Auch im Bildausschnitt ist ein ähnlich befallener Bereich erkennbar. Hier sieht man auch recht gut die Bauweise als Fachwerk, zum Teil mit Lehmausfachungen.



Bild 12

Blick auf den Dachstuhl über dem Torhaus. Hier kann man gut erkennen, dass die teils angegriffenen Holzbalken verstärkt wurden. Auf die Balken ist eine Unterspannbahn gelegt worden. Darauf die Lattung mit der Ziegeleindeckung.



Bild 13

Blick auf die Dachhaut vom Torhaus, die im Bild davor von unten gesehen wurde. Hier wurde eine Biberschwanzeindeckung verwendet. Nach unten hin ist das Bitumendach vom Küchenanbau zu sehen.



Bild 14

Blick auf das kleine Nebengebäude auf dem Hof des Flurstücks 202. Hier ist zu beachten, dass nur der vordere Teil vom Nebengebäude zum Bewertungsgrundstück gehört. Der mit grünen Fensterlaibungen gestaltete Bau gehört zum Nachbargrundstück. Der Hof ist zum großen Teil befestigt worden. Hier wurde ein Biergarten angelegt.



Bild 15

Blick in den Lagerraum 1, der vermutlich ursprünglich als Garage gebaut war. Der Fußboden ist hier mit einer Beschichtung gestaltet worden, im Bereich der Decke gibt es Styroporplatten. Die Wände wurden verputzt und gestrichen. Rechts gibt es die Türen in die Lagerräume 2 und 3.



Bild 16

Blick in einen ehemaligen Lager- oder Küchenraum im Nebengebäude, der als Lagerraum 2 bezeichnet wurde. Die Wände sind die gefliest worden, die Elektrik ist noch alt und auf Putz verlegt worden. Zurzeit wird dieser Bereich als Lager genutzt.



Bild 17

Blick in östliche Richtung über den größtenteils gepflasterten Hof des Flurstücks 202. In diesem Bereich war ursprünglich ein Biergarten angelegt. Rechts das Tor führt auf das Nachbarflurstück 1037. Der Nachbar verfügt über ein Wegerecht über das zu bewertende Flurstück.



Bild 18

Blick in westliche Richtung über den südwestlichen Teil vom Hof. Auch dieser Bereich wurde gepflastert. Hier gibt es Unterstellmöglichkeiten für die Biergartenbestuhlung. Rechts die Wand gehört bereits zur Bowlingbahn. Hier wurden Solarthermieanlagen installiert, um die Warmwasserbereitung zu unterstützen.



Bild 19

Blick auf eine Wand auf der südlichen Grundstücksgrenze. Hier sind einige Stellen mit aufsteigender Feuchtigkeit zu erkennen. Links gibt es eine Holzkonstruktion, die zum Unterstellen der Biergartenbestuhlung sowie von Fahrrädern genutzt wurde.



Bild 20

Blick auf den Anbau mit der Bowlingbahn. Unterhalb der Traufe wurde eine Solarthermieanlage installiert, die die Warmwasserbereitung im Gebäude unterstützt. Die Metalltreppe rechts führt in einen kleinen Raum im Obergeschoss, wo die Heizung aufgestellt wurde.



Bild 21

Blick in den Heizungsraum, in dem die verschiedenen Ausgleichsbehälter und Heizkreisläufe installiert wurden. Dieser Raum liegt über der Bowlingbahn.



Bild 22

Rückwärtiger Blick durch den Heizungsraum mit der Erdgastherme, die links neben der Tür installiert wurde.



Bild 23

Blick über die Dächer vom Pensionsgebäude vorne und dem Saalanbau mit dem Bowlingbahnanbau dahinter. Hier wurde eine größere Photovoltaikanlage installiert.



Bild 24

Blick über einen Teil vom Dach mit dem angrenzenden Saalgebäude. Die große Dachfläche im Vordergrund ist mit Bitumenbahnen abgedichtet worden.



Blick vom Hof auf die Anbauten mit dem Pensions- und Gaststättengebäude im Hintergrund. Rechts der gelbe Anbau gehört zur Küche. Links daneben der Anbau ist für die Sanitäranlagen errichtet worden. Diese Gebäudeanbauten haben jeweils Bitumenbahnen als Dacheindeckung. Zwischen beiden Gebäudeanbauten führt ein Gang in das Gebäude.



Blick in östliche Richtung über den Hof und die Hofanbauten. Im Vordergrund der Anbau gehört zu den Sanitärräumen. Links kann man gut das Obergeschoss vom Gaststätten- und Pensionsgebäude erkennen.



Bild 27

Blick auf das Dach eines hofseitigen Anbaus vom Gaststätten- und Pensionsgebäude. Das Dach liegt als Flachdach vor und wurde mit Bitumenbahnen abgedichtet. Darunter befindet sich das Esszimmer der Wohnung im Obergeschoss. Dahinter beginnt der langgezogene Bowlingbahnanbau. Das Dach davor, unterhalb dessen sich der Heizungsraum befindet, ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.



Bild 28

Blick auf das Dach vom Küchenanbau. Zwischen Sanitär- und Küchenanbau ist ein transparentes Kunststoffdach errichtet worden. Im Hintergrund rechts ist das ehemalige Garagengebäude zu sehen. Hier führt ein zweiflügeliges Tor in den Lagerraum 1.



Bild 29

Blick auf den rückseitigen Ausgang zum Hof. Die Fußböden sind hier mit einem Fliesenbelag gestaltet. Die Wände wurden verputzt und gestrichen. Die Tür links führt in die Küche. Rechts gibt es die Tür in einen kleinen Lagerraum und den Durchgang zum Sanitärabau.



Bild 30

Blick in den historischen Kellereingang mit der ungleichmäßig geführten Treppe. Die Wände sind verputzt und gestrichen worden. Die Treppe hat massive Betonstufen.



Bild 31

Blick in einen Kellerraum, der als Tonnengewölbe gestaltet wurde. Vor die Wände wurden Klinkerwände gezogen, um einen rustikalen Charakter zu erzeugen. Dieser Raum ist früher als Weinkeller genutzt worden. Im Hintergrund die Treppe ins Erdgeschoss.



Bild 32

Blick in den Kellerbereich mit dem ehemaligen Bierfasslager. Ursprünglich wurden die Fässer hier im Keller gelagert, da es noch keine separate Kühlung gab.



Bild 33

Blick in den Flur zwischen dem Gaststätten- und Pensionsgebäude und dem Sanitärerbau. Hier sind die Fußböden modern gefliest worden. Die Tür rechts führt in einen Sanitärbereich. Der Durchgang im Hintergrund führt zum Hof.



Bild 34

Blick in die Behindertentoilette im Erdgeschoss des Gaststätten- und Pensionsgebäudes. Die Wände wurden raumhoch gefliest, der Fußboden ist ebenfalls in einem Fliesenbelag gestaltet worden. Es gibt ein Waschtisch mit einem elektrischen Warmwasserbereiter darunter. Rechts ist das Wand-WC ersichtlich.



Bild 35

Blick in einen schmalen Sanitärbereich, der durch das Personal genutzt wurde. Auch hier sind die Wände raumhoch gefliest und es gibt einen Waschtisch und ein Stand-WC.



Bild 36

Blick in den Damen-Sanitärbereich, der in jüngerer Zeit saniert wurde. Hier gibt es einen neueren Fliesenbelag, an Fußboden und Wänden. Links unter einem großen Spiegel sind zwei moderne Waschtische installiert worden. Rechts die Toilettenkabinen. Der Beheizung dient ein moderner Plattenheizkörper. Das moderne Kunststofffenster zeigt in südliche Richtung zum Hof und kann mit einem Außenrollladen verschlossen werden.



Bild 37

Blick in die drei Toilettenkabinen im Sanitäranbau. Hier kann man gut die drei Wand- WCs erkennen. Davor sind Abtrennungen mit einer weißen Beschichtung installiert worden.



Bild 38

Weiterer Blick in einen Sanitärbereich im Anbau an das Gaststätten- und Pensionsgebäude. Der Standard dieser Herrentoilette ist mit dem zuvor gesehenen Bereich vergleichbar. Die Wände und auch der Fußboden sind vollständig gefliest. Rechts ist ein moderner Waschtisch erkennbar.



Bild 39

Blick in den Flur, der zwischen dem Gaststätten- und Pensionsgebäude und dem angrenzenden Saal liegt. Dieser Flur ist vom Saal in Leichtbauweise abgetrennt worden. Auch hier ist der Fußboden vollständig gefliest. Nach links über die Stufe gelangt man in den Bereich der Bowlingbahn, rechts die breite Tür führt in den Saal.



Bild 40

Blick in die Bowlingbahn mit dem Bereich, in dem die Spieler sich aufhalten. Dies kann man gut an den fest eingebauten Sitzbänken erkennen. Rechts ist der Rücklauf für die Bowlingkugeln zu sehen.



Bild 41

Blick entlang der beiden Bowlingbahnen, die in einem Anbau am Saal eingebaut wurden. Links unter den Kunststofffenstern sind drei große Plattenheizkörper installiert worden, die den Raum schnell aufheizen können. Die Wände sind sonst verputzt und gestrichen worden.



Bild 42

Rückwärtiger Blick durch den Saal, mit dem mit Holz abgetrennten Eingangsbereich und der breiten Tür. Nach oben hin sind schwarze Platten abgehängt worden. Der Fußboden wurde mit gestrichenen OSB-Platten belegt. Links die Fenster zeigen zur Herrenstraße. Im Bereich der Bildmitte gibt es eine moderne, großflächig verglaste Kunststofftür in einen Gastraum.



Bild 43

Blick in den großen Saal im Saalanbau des Gaststätten- und Pensionsgebäudes. Die großen Fenster auf der rechten Seite zeigen zur Herrenstraße. Geradeaus gibt es eigentlich eine Bühne, die aber abgehängt wurde, weil sie kaum noch benötigt worden ist. Im Bildausschnitt ist ein Blick auf feuchte Stellen im Sockelbereich zwischen zwei Heizkörpern dargestellt.



Bild 44

Blick hinter den Bühnenbereich. Links liegt der Saal, hier sind große Tücher zum Sichtschutz angebracht worden. Da die Bühne nicht mehr benötigt wurde, sind hier Lagerflächen eingerichtet worden. Dieser Bereich ist überwiegend noch nicht saniert worden. Die dunklen Anstriche stammen noch von einer früheren Nutzung als Diskothek.



Bild 45

Blick in den größeren Gastraum, der unmittelbar an den Saal angrenzt. Hier gibt es rechts eine kleine Theke. Im Saalbetrieb wird dieser Bereich zur Vorbereitung des Büfettts genutzt. Der Fußboden ist gefliest, unter den großen Fenstern sind Plattenheizkörper installiert worden.

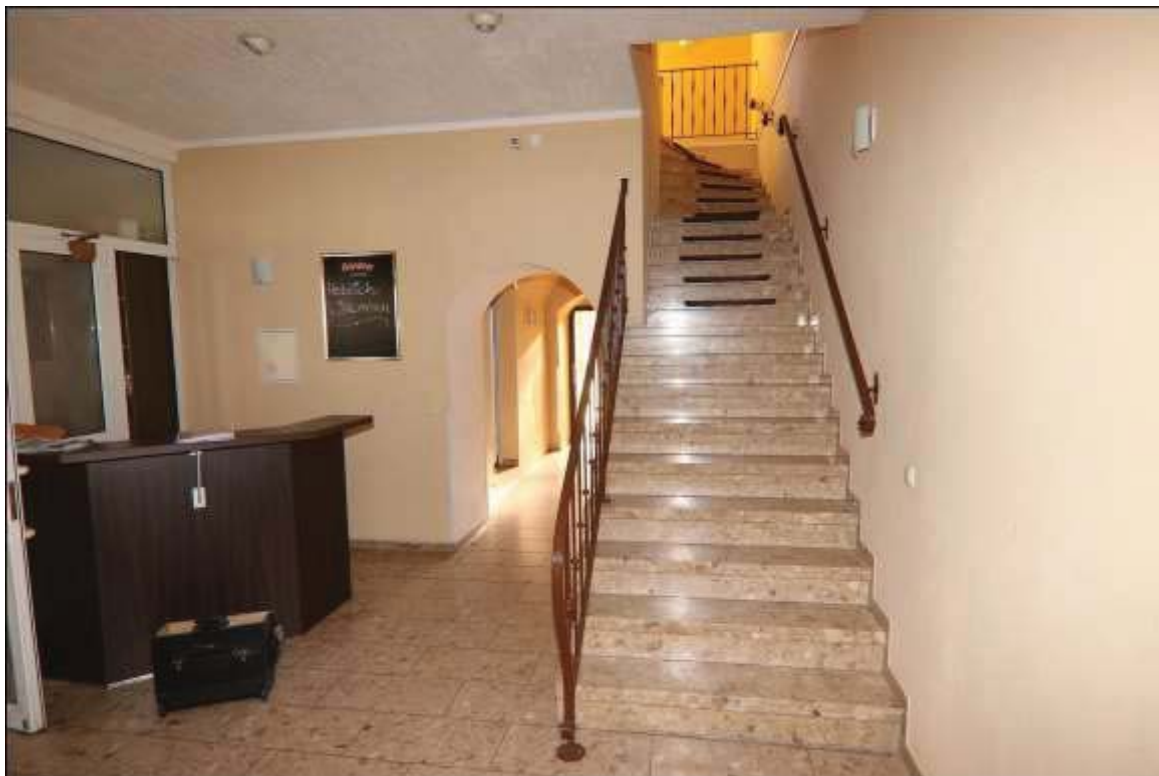


Bild 46

Blick in den Empfangsbereich auf der linken Seite und auf die große Treppe, die nach oben in den Funktionsbereich führt. Fußboden und Treppen sind mit einem Terrazzobelag gestaltet. Die Wände wurden verputzt und gestrichen. Links neben der Treppe ist der Durchgang zu Küche, Hof und Saal zu erkennen.



Bild 47

Blick von der Treppe in den großzügigen Empfangsbereich vom Gaststätten- und Pensionsgebäude. Hier sieht man von innen gut die beiden Holztüren mit Rundbogen, die auf die Herrenstraße führen. Möglicherweise waren früher Gaststätte und Hotel durch die beiden Türen getrennt erreichbar. Hinter der großen Kunststoffglaskonstruktion liegt der Gastraum.

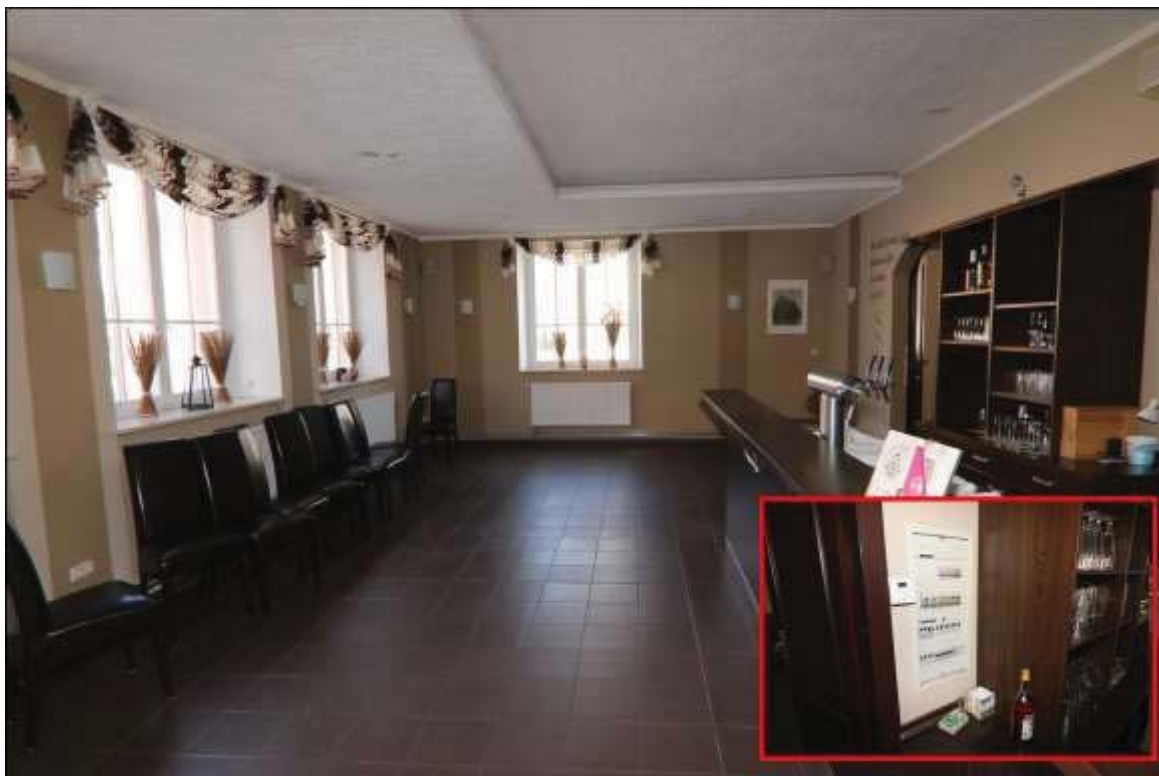


Bild 48

Blick in den Gastraum im Erdgeschoss des Gaststätten- und Pensionsgebäudes. Auch hier ist der Fußboden vollständig gefliest worden. Unter den großen Fenstern wurden Plattenheizkörper installiert. Die Decke oben ist abgehängt worden. Rechts ist der Tresen zu erkennen. Im Bildausschnitt die Stromverteilung und die Sicherungsanlage. Auf der rechten Seite, hinter dem Tresen, liegt der Durchgang in den zweiten Gastraum, der vormals als Raucherzimmer diente.



Bild 49

Blick in die Küche, die im Anbau Richtung Hof untergebracht wurde. Der im vorderen Bildteil erkennbare Bogen gehört vermutlich noch gerade so zum ursprünglichen Gebäude. Dahinter beginnt der Anbau. Die Küche weist einen Fliesenbelag auf. Die Wände sind ebenfalls vollständig gefliest. Links gibt es einen Durchgang in den Lagerraum des Torhauses.



Bild 50

Blick in den Lagerraum, der neben der Küche zu erreichen ist. Hier wurden große Kühlzellen aufgestellt. Im Bildausschnitt ein rückwärtiger Blick. Die erkennbare Tür führt auf die Tordurchfahrt und kann für die Anlieferung von Waren und Getränken genutzt werden. Der Boden ist hier unterschiedlich gefliest worden, teilweise sind die Fliesen recht abgenutzt.



Bild 51

Blick im Obergeschoss auf den Eingangsbereich zur Pensionsetage. Links die Treppe führt in das Erdgeschoss. Auch hier ist wieder mit einer Kunststoffglaskonstruktion eine Abtrennung vorgenommen worden. Der Hausflur ist noch gefliest worden, danach der Flur für die Pensionsräume wurde mit einem Textilbelag gestaltet.



Bild 52

Blick in den Flur der Pensionsetage. Die Tür geradeaus führt in die ehemalige Betreiberwohnung. Rechts und links gehen jeweils Türen zu den sieben Pensionszimmern ab. Die Wände sind hier tapeziert und gestrichen worden.



Bild 53

Blick in den Flur der ehemaligen Betreiberwohnung. Der Fußboden ist hier mit einem Laminatbelag gestaltet, die Wände wurden tapeziert und gestrichen. Der Standard stammt etwa aus den 1990er Jahren. Die Türen sind hier neu eingesetzt worden. Links die Klappe mit der Leiter führt in das nicht ausgebaute Dachgeschoss.



Bild 54

Blick in das große und fensterlose Badezimmer der Betreiberwohnung im Obergeschoss. Fußboden und Wände sind vollständig gefliest worden. Es gibt ein Stand-WC mit Spülkasten und einen Waschtisch. Ganz links im Bild ist eine Dusche zu sehen und am Ende des Raumes eine Einbaubadewanne.



Bild 55

Blick in die ehemalige Küche der Betreiberwohnung. Auch hier ist ein Laminatbelag vorhanden. Fliesen und Elektroinstallation stammen etwa aus der Zeit der 1990er Jahre. Der schmale Durchgang führt in das Esszimmer, das im Bereich eines hofseitigen Anbaus liegt.



Bild 56

Blick in einen angrenzenden Raum, der hinter der Küche liegt. Dieser Raum ist vermutlich zu Abstellzwecken genutzt worden, kann aber auch gut als Esszimmer genutzt werden. Rechts ist ein Heizkörper zu erkennen und das Kunststofffenster besitzt einen Rollladen. Gut zu sehen ist auch die Natursteinfensterbank.



Bild 57

Blick in den Schlafraum der ehemaligen Betreiberwohnung. Der Laminatbelag auf dem Fußboden und die zwei Fenster mit einem Heizkörper darunter sind gut erkennbar. Die Heizungsrohre verlaufen auf Putz.



Bild 58

Blick in einen fensterlosen Abstellraum in der Wohnung. Die Geräte an der Wand gehören vermutlich zur Photovoltaikanlage auf dem Dach. Gut kann man hier die weiße Tür mit laminiertes Oberfläche erkennen.



Bild 59

Blick in einen weiteren Wohnraum, der mit der linken Wand unterteilt wurde. Dahinter schließt sich ein weiterer Wohnraum an. Hier kann man gut den Laminatbelag auf dem Fußboden erkennen. Das Fenster zeigt in Richtung Herrenstraße.



Bild 60

Blick in den Dachraum über dem Saalgebäude. Hier kann man gut erkennen, dass das Dämmmaterial locker verteilt wurde. Dieses ist allerdings schon etwas älter. Die großen Rohre sind für die Entlüftung des Saals notwendig. Die Dacheindeckung hier ist noch älter. Die nass eingedeckten Ziegel kann man gut erkennen.



Bild 61

Blick in einen wenig ausgebauten Bereich im Dachgeschoss über dem Gaststätten- und Pensionsgebäude. Der in der Bildmitte erkennbare Wanddurchbruch ermöglicht einen Zugang auf den Dachboden des angrenzenden Saalgebäudes.



Bild 62

Weiterer Blick durch den nicht ausgebauten Dachboden über dem Gaststätten- und Pensionsgebäude. Rechts kann man gut die Unterspannbahn der neuen Dacheindeckung erkennen. Ansonsten sind die Balken im historischen Bestand und zum Teil beschädigt durch tierische Schaderreger. Vermutlich war es geplant, diesen Bereich auch zu Pensionszimmern auszubauen.



Blick durch den unteren Teil vom nicht ausgebauten Dachboden über dem Gaststätten- und Pensionsgebäude. Der Fußboden ist teilweise mit Verlegeplatten stabilisiert worden. Die elektrische Anlage ist hier teilweise lose verlegt worden. Rechts und links sind die Dachsparren zum großen Teil verstärkt worden, um die neue Dacheindeckung langfristig abtragen zu können. Im Bildausschnitt ein Blick auf einen von Holzschädlingen geschädigten Balken. Wie aktiv dieser Schädlingsbefall noch ist, ist nicht bekannt. Die neuen Giebelfenster im Hintergrund zeigen in östliche Richtung zur Lindenstraße.



Weiterer Blick in den oberen Teil des Spitzbodens über dem Gaststätten- und Pensionsgebäude. Hier kann man gut die verstärkten, beziehungsweise angeschuhten Balken erkennen. Rechts und links die Unterspannbahn, darüber liegt die Ziegeleindeckung.



Bild 65

Blick auf den obersten Bereich des Spitzbodens vom Gaststätten- und Pensionsgebäude. Da das Dach sehr spitz zuläuft, gibt es hier noch mehrere Ebenen. Gut kann man das verwendete Holzmaterial erkennen.



Bild 66

Rückwärtiger Blick durch den Flur in der Pensionsetage. Rechts und links gehen die sieben Pensionszimmer ab. Ganz rechts die Kunststofftür führt in das Treppenhaus.



Bild 67

Blick in ein kleines Badezimmer in einem der Pensionszimmer. Hier sind eine Eckdusche, ein Stand-WC und ein Waschtisch installiert worden. Wände und Fußboden wurden vollständig gefliest. Die übrigen Bäder der Pensionszimmer sind vergleichbar ausgestattet.



Bild 68

Blick in ein recht kleines Pensionszimmer im Obergeschoss. Der Fußboden ist mit einem Laminatbelag gestaltet, unter den beiden Fenstern ist ein Plattenheizkörper installiert worden. Die Ausstattung kann insgesamt als recht einfach und zweckmäßig beschrieben werden.



Bild 69

Blick in den kleinen Flur eines Pensionszimmers. Hier kann man gut den Laminatbelag erkennen. Links ist ein Schrank in eine Nische gestellt worden.



Bild 70

Weiterer Blick in dieses Pensionszimmer, das über Eck angelegt wurde. Dieses Zimmer ist für zwei Personen vorgesehen. Unter den Fenstern ist ein Plattenheizkörper installiert worden.



Bild 71

Blick in ein kleines Badezimmer, das, wie im Bildausschnitt erkennbar, auch ein kleines Fenster besitzt. Die Ausstattung mit Eckdusche, Stand-WC und Waschtisch ist in den 1990er Jahren installiert worden.



Bild 72

Blick in ein weiteres Pensionszimmer im Obergeschoss. Die Räume sind eher klein gehalten, für einen Zwei-Personen-Aufenthalt aber noch gut geeignet. Links sind zwei Fenster, der Fußboden ist mit einem Laminatbelag gestaltet.



Bild 73

Blick in ein weiteres Badezimmer, das zu einem der Pensionsräume gehört. Die Ausstattung ist hier mit Eckdusche, Waschtisch und Stand-WC ausgeführt worden. Wände und Fußboden sind vollständig gefliest.



Bild 74

Blick vom Flur des Pensionsbereichs in ein weiteres Pensionszimmer. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Links kann man gut die Eingangstür erkennen. Die Pensionszimmer sind mit einem kleinen Flur ausgestattet, von dem man durch einen offenen Durchgang in den Schlafraum gelangt. Überwiegend sind vom Flur auch die Bäder zu betreten.

Anlage 9

Inventarbewertung

Inventarbewertung

für Hotelinventar

1. Allgemeines

Einführung	Wie im Gutachten des Grundstücks Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 bereits erwähnt, befindet sich in dem ehemaligen Gasthof- und Hotelgebäude eine Vielzahl von Inventargegenständen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um die Einrichtung der Gasträume und des Saals mit Stühlen und Tischen, die Einrichtung der Theke im Gastraum, die Ausstattung der Küche mit Tischen, Schränken, Herden, Kühlgeräten usw, der Lagerräume mit Regalen und Kühlzellen, der Bowlinganlage sowie die Einrichtung der sieben Hotelzimmer. Diese Gegenstände zählen als Inventar zum Bewertungsobjekt. Aus diesem Grunde werden die zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Zubehörgegenstände frei geschätzt. Diese Vorgehensweise wird im Auftragschreiben vom Amtsgericht Bad Liebenwerda gefordert.
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Liebenwerda, -Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen-, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen	15 K 44/22
Auftragsdatum	17. Januar 2023 mit Beschluss vom 13. Januar 2023
Zubehör	Die Einrichtungsgegenstände des ehemaligen Gasthofs mit Hotel "Zum Kronprinz" wurde bis vor Kurzem noch durch den Gewerbebetrieb genutzt. Die Gegenstände wurden überwiegend bei Übernahme des Grundstücks durch die aktuelle Eigentümerin im Jahr 2013 angeschafft. Somit ist das Inventar überwiegend ca. zehn Jahre alt. Die Küche ist mit Gastrogeräten ausgestattet und in einem guten Zustand und daher weiterhin gut nutzbar. Die Gasträume mit Tischen und Stühlen sowie die Einrichtungsgegenstände der Hotelzimmer weisen meist einen mittleren Zustand auf. Die Gegenstände wurden bis zuletzt genutzt. Es wird daher eine vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.
Besonderheit	Nach Einschätzung des Unterzeichners befindet sich kein weiteres Zubehör auf dem zu bewertenden Flurstück 202. Sollten noch weitere Zubehörstücke vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.

2. Bewertung besondere Ausstattung/Zubehör

2.1. Allgemeines

Auf der Grundlage von Internetrecherchen wird im ersten Schritt eine Marktanalyse vorgenommen, um zu erkennen, in welchen Preisbereichen derartige Gegenstände derzeit gehandelt werden. Besonders bei gastronomischer Einrichtung ist eine Vergleichbarkeit manchmal recht schwierig, weil viele Merkmale den Wert mitbestimmen. Neben dem Alter sind dies vor allem Zustand, Marke und Ausstattung. Wichtig ist hier auch der Standort der Gegenstände, da diese in der Regel abzumontieren, zu transportieren und wieder neu aufzubauen sind. Hier wird man als möglicher Interessent zunächst vorwiegend in der Umgebung nach geeigneten, gebrauchten Gegenständen schauen, um unnötige Transportwege und Zeit zu sparen. In geringer besiedelten und eher strukturschwachen Regionen, wie im vorliegenden Fall, wird man daher weniger Interessenten finden, was sich auch negativ auf den Preis auswirkt.

Daher ist zu den Auktionspreisen noch ein Zuschlag zu kalkulieren, der diese Besonderheiten berücksichtigt. Die Preise am Ende der Auktion werden notiert und aus mehreren Zuschlagspreisen wird ein Durchschnittswert für diese Vergleichswerte ermittelt.

Im zweiten Verfahrensschritt wird für diese Einrichtungsgegenstände auf der Grundlage eines einfachen Bewertungsansatzes ein Ertragswert abgeleitet. Dabei wird ermittelt bzw. geschätzt, welche Mehrmiete für ein solches Gastronomieobjekt mit Inventar im Vergleich zu einem Objekt ohne Inventar möglich sein dürfte. Vergleichswerte gibt es hierfür nicht, weil diese Gegenstände gebraucht sind. Aber es ist in jedem Fall ein Kriterium, welches den Wert steigert. Eine Neueröffnung eines solchen Objektes ist ohnehin mit hohen Kosten verbunden, so dass ein neuer Eigentümer bzw. Bewirtschafter in der Regel glücklich sein sollte, wenn er die wichtigsten Inventargegenstände bereits kostengünstig übernehmen kann und gegebenenfalls erst nach und nach Neuanschaffungen tätigen muss.

Aus beiden Wegen ergeben sich zwei Ausgangswerte, mit deren Hilfe der Wert der Inventargegenstände frei geschätzt wird.

2.2. Erläuterung zur Zustandsbeschreibung

Der Zustand der Zubehörstücke wird vom Unterzeichner in eine der nachfolgenden Kategorien eingeteilt:

Zustand 1: Sehr guter neuwertiger Zustand



Zustand 2: Guter neuwertiger Zustand mit leichten Gebrauchsspuren

Zustand 3: Befriedigender Zustand mit durchschnittlichen Gebrauchsspuren

Zustand 4: Genügender Zustand mit starken Gebrauchsspuren in noch funktionstüchtigem Zustand

Zustand 5: Mangelhafter Zustand






2.3. Beschreibung und Darstellung der Gegenstände mit Zustandsanalyse

lfd. Nr.	Foto	Beschreibung	Zustand 1 = sehr gut 5 = schlecht
1		<p>2 Kühlzelle</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Kühl- und Tiefkühlzelle ▶ L x B x H = 1,50 x 1,50 x 2,15 m <p>Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3
2		<p>2 Schwerlastregale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit 4 Ablageböden ▶ B x T x H = 1,50 x 0,55 x 1,80 m <p>wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22






SEITE 3 VON 16

Ifd. Nr.	Foto	Beschreibung	Zustand 1 = sehr gut 5 = schlecht
3		<p>5 Schwerlastregale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Metal ▶ mit 4 bis 5 Ablageböden ▶ B x T x H = 1,00 x 0,40 x 1,90 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
4		<p>1 Tiefkühltruhe</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ B x T x H = 0,90 x 0,60 x 0,85 m <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3
5		<p>1 Hängeregale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit 2 Ablageböden ▶ B x T x H = 1,80 x 0,40 x 0,97 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
6		<p>1 Dunstabzugshaube</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ B x T = 4,00 x 0,75 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
7		<p>1 Gasherd</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ 5-flammig ▶ mit Backofen ▶ B x T x H = 0,90 x 0,60 x 0,85 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22





SEITE 4 VON 16

Ifd. Nr.	Foto	Beschreibung	Zustand 1 = sehr gut 5 = schlecht
8		<p>1 Gasherd</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ 6-flammig ▶ mit Unterbau ▶ B x T x H = 1,20 x 0,90 x 0,87 m <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3
9		<p>1 Salamander-Grill</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Tischgerät ▶ aus Edelstahl ▶ zum Überbacken ▶ B x T x H = 0,57 x 0,50 x 0,45 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
10		<p>1 Friteuse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Fa. MKN ▶ Tischgerät ▶ aus Edelstahl ▶ mit 1 Frittierbehälter ▶ B x T x H = 0,40 x 0,70 x 0,31 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3
11		<p>1 Arbeitstisch</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit einem Ablageboden ▶ B x T x H = 1,80 x 0,60 x 0,87 m <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3
12		<p>2 Dampfgarer</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Marke: Unox Cheftop (Mod. XVC304) ▶ Edelstahlgehäuse ▶ B x T x H = 0,75 x 0,70 x 0,60 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22





SEITE 5 VON 16

Ifd. Nr.	Foto	Beschreibung	Zustand 1 = sehr gut 5 = schlecht
13		<p>1 Spültisch</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit 2 Spülbecken und 1 Abtropfbereich ▶ 1 Ablageboden ▶ B x T x H = 1,50 x 0,60 x 0,90 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
14		<p>1 Geschirrspüler</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Gastrogerät aus Edelstahl ▶ B x T = 0,60 x 0,60 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
15		<p>1 Spül-/Ausgusskombination</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ B x T = 0,60 x 0,60 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
16		<p>1 Tellerwärmer</p> <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
17		<p>1 Arbeitsschrank</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit 3 Schubladen und 2 Schiebetüren ▶ B x T x H = 2,40 x 0,60 x 0,95 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 6 VON 16

Ifd. Nr.	Foto	Beschreibung	Zustand 1 = sehr gut 5 = schlecht
18		1 Arbeitsschrank <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit 2 Schiebetüren ▶ B x T x H = 1,50 x 0,70 x 0,95 m wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	2
19		1 Mikrowelle <ul style="list-style-type: none"> ▶ Marke: Privileg 8020 mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	3
20		1 Kaffeemaschine <ul style="list-style-type: none"> ▶ Marke: Aurora 20 mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	3
21		1 Arbeitstisch <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit 1 Ablageboden ▶ B x T x H = 1,50 x 0,70 x 0,85 m wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	2
22		2 Arbeitstische <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit 1 Ablageboden ▶ B x T x H = 1,52 x 0,70 x 0,85 m wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	2
23		1 Arbeitstisch <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit 1 Ablageboden ▶ B x T x H = 1,20 x 0,70 x 0,85 m wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	2

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22





SEITE 7 VON 16

Ifd. Nr.	Foto	Beschreibung	Zustand 1 = sehr gut 5 = schlecht
24		<p>2 Servierwagen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit 3 Ablageböden <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
25		<p>1 Tiefkühltruhe</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ B x T x H = 0,73 x 0,60 x 0,8 m <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3
26		<p>1 Hängeschränk</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ mit 2 Schiebetüren ▶ B x T x H = 1,00 x 0,35 x 0,60 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
27		<p>1 Untergestell (für Dampfgarer)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Edelstahl ▶ dreiseitig geschlossen ▶ mit Schienen für 14 Gastronormbehälter ▶ B x T x H = 0,95 x 0,75 x 0,72 m <p style="text-align: center;">wenige Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
28		<p>1 Bartresen mit zwei Barschränken</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus dunkel furniertem Holz ▶ Theke mit 3 Fasskühlern und zwei Schiebetüren aus Edelstahl ▶ Theke: B x T x H = 3,05 x 0,65 x 1,00 m ▶ Barschrank 1: B x T x H = 1,85 x 0,55 x 2,30 m ▶ Barschrank 2: B x T x H = 2,09 x 0,55 x 2,30 m <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 8 VON 16

Ifd. Nr.	Foto	Beschreibung	Zustand 1 = sehr gut 5 = schlecht
			
29		<p>1 Bartresen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus dunkel furniertem Holz ▶ Theke mit Kühlaggregaten, 2 Schubladen und 2 Türen ▶ B x T x H = 2,40 x 0,65 x 0,95 m <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2
30		<p>1 Weinkühlschrank</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Marke: Bachus genius ▶ mit verschiedenen Klimazonen ▶ B x T x H = 0,60 x 0,60 x 1,85 m <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3
31		<p>2 Schwerlastregale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ aus Metall ▶ mit 4 Ablageböden ▶ B x T x H = 1,60 x 0,60 x 1,80 m <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22



SEITE 9 VON 16

Ifd. Nr.	Foto	Beschreibung	Zustand 1 = sehr gut 5 = schlecht
32		1 Empfangstresen ▶ aus dunkel furniertem Holz ▶ B = 2,10 m mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	3
33		72 Stühle ▶ aus dunklem Holz ▶ mit Kunstleder-Sitzfläche und Rückenlehne ▶ Anschaffungsjahr 2014 mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	3
34		27 Tische ▶ quadratisch, B x T = 0,80 x 0,80 m ▶ mit einem Standfuß aus Metall ▶ Tischplatte aus dunklem Holzmaterial mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	3
35		7 Kleiderschränke (verschiedene Ausführungen) ▶ aus weiß beschichtetem Holzmaterial mit Spiegelfläche ▶ mit Ablageböden und Kleiderstange ▶ überwiegend von IKEA ▶ B x T x H = ca. 1,20 x 0,51 x 1,90 m mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	3
36		7 Fernseher ▶ klein ▶ Anschaffungsjahr 2015 mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar	3

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 10 VON 16

Ifd. Nr.	Foto	Beschreibung	Zustand 1 = sehr gut 5 = schlecht
37		<p>1 Bowlinganlage</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Fa. Vollmer ▶ mit 2 Bahnen ▶ automatischer Pin-Aufsteller ▶ automatischer Kugel-Rücklauf ▶ inklusive Bowlingkugeln ▶ inklusive 2 Eckbänke <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3
38		<p>1 Fettabscheider</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ unterirdisch im Hof installiert <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3
39		<p>diverse Arbeitsmaterialien</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pfannen, Töpfe ▶ Gastronormbehälter (GN-Behälter) ▶ Kellen, usw. <p style="text-align: center;">leichte bis stärkere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	2 - 4
40		<p>diverses Geschirr</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Geschirr für ca. 50 Personen ▶ diverse Gläser ▶ Besteck, usw. <p style="text-align: center;">mittlere Gebrauchsspuren, weiterhin gut nutzbar</p>	3

2.4. Inventarbewertung

2.4.1. Gebrauchtpreisrecherche

In nachstehender Tabelle sind Preise aus Versteigerungen im Internet herausgesucht worden, die für vergleichbare, gebrauchte Inventargegenstände derzeit noch gezahlt wurden. Da es sich weitestgehend um ähnliche und gut vergleichbar Gegenstände handelt, wird der Wert ausgehend von den im Internet recherchierten Preisen geschätzt. Es handelt sich hier nur um grobe Anhaltspunkte.

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 11 VON 16

lfd. Nr.	Bezeichnung	Vergleichsprodukte bei eBay	eBay-Artikelnr.	Verkaufspreise bei eBay in €	Ø der Verkaufspreise in €	Anzahl	Summe Verkaufspreise in €
1	Kühlzelle	Kühlzelle, Kühlhaus, Kühlmaschine, gebraucht, funktionsfähig, 2,0 x 1,2 x 2,2 m, Marke: Vissmann, Baujahr 2015, Edelstahlboden	125709890 226	1.500,00 br	1.300,00	2	2.600,00
		Kühlzelle, Kühlhaus, Kühlmaschine, gebraucht, funktionsfähig, 2,0 x 2,5 x 2,2 m	125832652 861	2.500,00 br			
		Kühlhaus, Kühlzelle, Kühlraum, gebraucht, funktionsfähig, Marke: Viessmann, 2,7 x 3,0 x 2,21 m (außen), 2,56 x 2,84 x 2,05 m (innen), ohne Aggregat	155372771 476	2.499,00 br			
		Kühlhaus, Kühlzelle, gebraucht, Marke: Viessmann, 4,35 x 2,59 x 2,32 m (innen), 2 Türen, mit Bodenelement	304852757 276	10,50			
		Kühlhaus, gebraucht, Marke: Vissmann, 2,0 x 2,0 x 2,1 m, funktionsfähig	165995112 384	299,00			
		Gastro Kühlhaus, Kühlzelle, gebraucht, 1,15 x 1,46 x 1,95 m	155162717 999	1.000,00			
2	Schwerlastregal	Gastro Regal Edelstahl, 5 Böden, H 2,05 x B 0,80 x T 0,50 m, gebraucht	185580756 862	200,00	200,00	2	400,00
		Lagerregal aus Edelstahl, Reinraumausstattung, gebraucht, B 0,90 x H 2,00 x T 0,60 m	175249926 723	295,00 br			
		massives Edelstahl Regal mit verstärkten Böden, gebraucht, H 1,80 x B 1,40 m T 0,40 m	144906252 531	399,95 br			
3	Schwerlastregal	Schwerlastregal, gebraucht, Metall, H 2,14 x B 1,02 x T 0,35 m, 2 Stück	225496315 445	195,00 br	150,00	5	750,00
		Schwerlastregal, verzinkt, B-Ware (Marke: Parkside), einwandfrei, 5 Böden, H 1,80 x B 0,90 x T 0,40 m	394436844 646	39,99 br			
		Schwerlastregal, Metall, gebraucht, stabil, H 2,10 x B 1,00 x T 0,50 m, 6 Böden	125844629 841	50,00			
		Schwerlastregal, gebraucht, H 1,80 x B 0,90 x T 0,45 m, 3 - 5 Böden	155447604 219	25,00 br			
4	Gefriertruhe	Gefriertruhe Beko, A++, gebraucht, 230 l, B 1,10 x H 0,86 x T 0,73 m, mit herausnehmbaren Gefrierkorb	175668917 436	50,00	50,00	1	50,00
		Gefriertruhe Bauknecht, weiß, gebraucht, B 1,12 x H 0,89 m	155472612 691	50,00			
		Whirlpool Gefriertruhe Spacemax, gebraucht, funktionstüchtig, ca. 390 l, B 1,01 x H 0,92 m	125834652 565	30,00			
		Gefriertruhe Liebherr GTP2626, gebraucht, B 1,14 x T 0,70 x H 0,92 m, 3 Körbe mit Gefriertablets	385506191 457	100,00			
		Liebherr Economy Tiefkühltruhe, B 1,00 x T 0,70 x H 0,92 m, gebraucht, Abdeckung beschädigt	225486378 718	20,50			
		Liebherr Gefriertruhe GTS 2221, gebraucht, funktionstüchtig, B 1,00 x T 0,77 x H 0,90 m, weiß	134472262 374	33,50			
5	Hänge- regal	Gewürzregal, Wandregal, Edelstahl, Gastro, gebraucht, B 1,60 x H 0,50 m T 0,30 m, 2 Böden	125530266 062	261,80 br	250,00	1	250,00
6	Dunst- abzugs- haube	Kastenhaube "Gastro", B 3,00 x H 0,95 x T 0,45 m, gebraucht, Edelstahl	115747987 100	250,00	500,00	1	500,00
		Gastro Wand- oder Decken-Dunstabzugshaube, Edelstahl, B 2,00 x H 0,50 x T 0,90 m, gebraucht, 4 Filter	155471838 522	245,00			
		Gastro Dunstabzugshaube, Edelstahl, mit Licht, Marke: Bernhard Küche, B 1,80 x T 0,75 x H 0,50 m, gebraucht, ohne Flammenschutzfilter	183290018 111	275,99 br			
7	Gasherd	Gasherd mit Backofen, B 0,90 x H 0,90, Marke: SMEG, gebraucht, Edelstahl	125850547 005	150,00	400,00	1	400,00
		Smeg Gasherd, 5 Flammen, gebraucht, B 0,90 x H 0,90 x T 0,60 m, mit Backofen, sehr guter Zustand	175660787 139	900,00			
		Oranier, Gas-Elektro-Standherd, gebraucht, mit Backofen, 5 Flammen, B 0,90 m, 3 Jahre alt, Neupreis 1.100 €	403277929 933	750,00			

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 12 VON 16

8	Gasherd	Gastro-Gasherd mit Elektro Backofen, 5-flammig, B 0,90 x T 0,60 m, gebraucht, Marke Lofra	175590065 353	220,00	1.500,00	1	1.500,00
		Gasherd, 5-flammig, mit Elektro-Backofen, gebraucht, Marke Beko, funktionstüchtig	155330722 963	180,00			
		Gasherd, 6-flammig, EKV, Bj. 2014, B 1,20 x T 0,85 x H 0,85 m, gebraucht, Edelstahl	155445620 327	2.850,00			
		Gasherd, Hocatec, 6-flammig, mit Elektrobackofen, gebraucht, B 1,20 x T 0,90 x H 0,80 m, Neupreis 4.200 € netto	295393323 700	1.282,50 br			
		Modular 4-flammiger Gasherd, gebraucht, Marke: Diamond, Korpus Edelstahl, B 0,70 x T 0,65 x H 0,90 m (inkl. Untergestell)	304674388 891	560,00 br			
		Gasherd, Marke: EKV, Gastro, neuwertig, 6 Flammen, Unterbauherd, Neupreis 2.100 €, B 1,20 x T 0,75 x H 0,85 m, Baujahr 2017, funktionstüchtig	125811789 445	250,00			
9	Salamander	Salamander, Toaster, Grill, höhenverstellbarer Grillrost, gebraucht	314487190 554	50,00	200,00	1	200,00
		Salamander, Grill, Marke: Bartscher, gebraucht	234869316 250	230,00			
		Beck Salamander, Gastronomie, B 0,50 x H 0,27 x T 0,35 m, gebraucht,	334529797 025	90,00			
		Bartscher, Hi-Light-Salamander, Liftsalamander, gebraucht, Grillrost höhenverstellbar, B 0,59 x T 0,55 x H 0,52 m, Edelstahl	225015600 270	1.199,00			
10	Friteuse	Mareno Elektro Friteuse, Gastronomie, gebraucht, Edelstahl, T 0,90 x B 0,40 x H 0,85 m	272800753 486	479,00 br	150,00	1	150,00
		Lincat Friteuse, Einzelkorb, Edelstahl, gebraucht	404215709 662	49,95			
		Hendi Friteuse, Tischfriteuse, 8 l,	404212884 213	177,00 br			
11	Arbeits-tisch	Edelstahl-tisch, ohne Aufkantung, gebraucht, B 1,80 x T 0,60 x H 0,88 m, zwei untere Ablaten	204286594 533	112,00	350,00	1	350,00
		Edelstahl Arbeitstisch mit zwei Schubladen für GN-Behälter, gebraucht, B 1,80 x T 0,80 x H 0,85 m	144906221 760	599,95 br			
12	Dampf-garer	Heizluftofen Unox, gebraucht,	285181696 406	321,00	400,00	2	800,00
		Rational Kombidämpfer, Dampf-garer, mit 6/1 Einschübe mit Zubehör, gebraucht	334690192 461	630,00			
		eloma Multimax B, Kombidämpfer, gebraucht, funktionstüchtig	394494348 141	254,00			
		Bartscher 61 gl vap. Kombidämpfer, funktionstüchtig, mit Unterschrank, 6 Einschübe	125802698 755	212,00			
13	Spültisch	Spültisch, 2 Becken, Edelstahl, Ablage links, gebraucht, guter Zustand	314186476 937	300,00	200,00	1	200,00
		Spültisch, 2 Becken Edelstahl, Ablage rechts, B 2,00 x H 0,85 x T 0,60 m, gebraucht, guter Zustand	394502185 844	100,00			
		Spültisch, Spülbecken, Gastro, Edelstahl, B 3,30 x T 0,70 m, 2 Becken, Abtropfbereich und Arbeitsfläche, gebraucht	385429491 612	168,07 n			
14	Geschirr-spüler	Hobart FXLS-Bäko-10A, Geschirrspülmaschine, gebraucht, Bj. 2016	275577305 975	1.428,57 n	400,00	1	400,00
		Ecoline GSM50SLE, Geschirrspülmaschine, Gastro, gebraucht	374582191 120	549,77 br			
		Electrolux Geschirrspüler, gewerblich, gebraucht, B 0,60 x T 0,61 x H 0,85 m, geprüft	204269217 505	209,00			
		Meiko iclean UM, Bj. 2014, Spülmaschine, gebraucht, Bluetooth-Schnittstelle, B 0,60 x T 0,60 x H 0,82 - 0,86 m	364182129 838	500,00			
		Winterhalter GS302, Geschirrspülmaschine, gebraucht, funktionstüchtig	255989284 773	500,00			

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 13 VON 16

15	Spül-/Ausgusskombination	Ausgussbecken, Spüle, Edelstahl, gebraucht, Marke: Blanco, B 0,50 x T 0,70 x H 0,85 m	224891517 675	219,00	250,00	1	250,00
		Spülbecken, Ausgussbecken, Edelstahl, gebraucht, B 0,50 x T 0,70 x H 1,05 m	174087869 672	288,95 br			
		Ausgussbecken, Edelstahl, gebraucht, mit Armatur,	175670217 448	80,00			
16	Tellerwärmer	Tellerwärmer, Wärmeschrank, gebraucht, Marke: Scholl	394409337 884	15,50	50,00	1	50,00
		elektrischer Tellerwärmer, Edelstahl, Gastronomie, gebraucht, funktionstüchtig	125685406 472	75,00			
17	Arbeitschrank	Arbeitstisch Edelstahl, Gastro Voss, Schiebetürenschränk, B 2,00 x T 0,70 x H 0,85, gebraucht	404091714 148	181,00	200,00	1	200,00
		Edelstahl-Arbeitsschrank, mit 2 Schiebetüren, B 2,00 m, gebraucht	204210383 151	212,00 br			
		Edelstahl-Arbeitsschrank, mit 4 Schiebetüren, Gastro, B ca. 2,50 m, gebraucht	144998684 177	216,00 br			
18	Arbeitschrank	Edelstahl Schrank, Gastro, gebraucht, B 1,61 x T 0,83 m, mit 2 Schiebetüren	374556375 986	180,00	200,00	1	200,00
19	Mikrowelle	Mikrowelle Privileg 9025E, funktionstüchtig, gebraucht	285119457 747	20,50	20,00	1	20,00
		Mikrowelle Privileg 1034 HGE mit Grill und Heißluft, 34 l, gebraucht,	185795375 327	25,00			
		Mikrowelle mit Grill und Heißluft, Privileg 8523 HG, gebraucht	394466195 203	20,00			
20	Kaffeemaschine	Bartscher Kaffeemaschine Aurora 20, gebraucht, funktionstüchtig, sehr guter Zustand	134405168 096	42,00	40,00	1	40,00
21 22	Arbeits- tisch	Edelstahl Arbeitstisch, mit Aufkantung, 1 Ablage unten, gebraucht, B 1,50 x T 0,75 x H 0,85 m, verstärkte Arbeitsplatte	144904940 172	399,95 br	400,00	3	1.200,00
		Arbeitstisch Edelstahl, mit Grundboden, gebraucht, B 150 x T 0,80 x H 0,83 m, Aufkantung hinten	384794665 255	389,00 br			
		Edelstahl Tisch, Gastro, B 1,50 x T 0,65 x H 0,89 m, gebraucht	155473605 866	279,00 br			
23	Arbeits- tisch	Blanco Gastro, Edelstahlregal, Edelstahltisch, B 1,18 x T 0,50 x H 0,65 m, gebraucht	275244283 410	299,00 br	250,00	1	250,00
24	Servier- wagen	Edelstahl Küchenwagen, 3 Etagen, B-Ware, 0,60 x 0,35 x 0,77 m	304863030 014	2,99 br	50,00	2	100,00
		Servierwagen Edelstahl, gebraucht, 3 Etagen, H 0,96 x B 0,80 x T 0,50 m	165974762 131	11,50			
		Küchenwagen, Servierwagen, Edelstahl, gebraucht, 3 Etagen, B 0,95 x T 0,50 x H 0,95 m	385499596 686	67,00 br			
25	Tiefkühl- truhe	Eistruhe, Tiefkühltruhe, Verkaufstruhe, AHT Rio S 68 Typ B 830, B 0,68 x T 0,65 x H 0,89 m, gebraucht, funktionstüchtig	185688529 917	275,00 br	50,00	1	50,00
		Gefriertruhe Alaska, 71 l, gebraucht, funktionstüchtig, weiß	314445026 248	15,00			
		Gefriertruhe, Tiefkühltruhe, Marke O.K. OFZ 41312 A1, A+, weiß, B 0,57 x H 0,85 m, Herausnehmbarer Korb, ca. 2 Jahre	275733603 325	51,00			
26	Hänge- schrank	Edelstahl Gastro Hängeschrank, 2 Schiebetüren, B 1,06 x H 0,60 x T 0,40 m, gebraucht	374533171 802	299,00 br	300,00	1	300,00
27	Unterge- stell	Gastronomie Schrank, Regalschrank, Tisch, Edelstahl, 14 Einschübe, gebraucht, B 0,85 x H 0,71 x T 0,73 m	115727171 814	130,00	200,00	1	200,00
		Retigo ST 116, Edelstahl Untergestell mit 16 x GN 1/1, gebraucht, H 0,70 m	401781323 840	364,42 br			
28 29	Bartresen	Theke/Bar/Tresen, gebraucht, aus Gastronomiebetrieb, inkl. Kühlauszügen, Spülbecken, Wandtresen, Wandregalen, Zapfanlage, etc., voll funktionsfähig	314425283 085	1.002,55	750,00	2	1.500,00

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 14 VON 16

		Gastronomieeinrichtung, Tresen, antiker Kupfertresen (über 100 Jahre alt), Schankanlage, Flaschenkühlung (6 Jahre alt), gebraucht, Farbe Mahagoni, vergoldete Zapfhähne (6 Jahre alt), sep. Kühlaggregat	404083688 378	500,00			
		Bar, Biertheke aus Gaststättenauflösung, Gläser, Zapfanlage, Kühlung, gebraucht, Kühlaggregate, funktionstüchtig	275762430 270	1,00			
		Biertheke, gebraucht, komplett mit 2 Getränkeschubladen, Eisfach mit Glasforster und Mülleimer, L 1,75 x B 0,90 m, Edelstahl	185812590 157	223,00			
30	Weinkühlschrank	Getränkekühlschrank, gebraucht, 7 Monate alt, 1 Glastür, 347 l	275681770 193	102,00	150,00	1	150,00
		Glastürkühlschrank, Getränkekühlschrank, gebraucht, Marke: Atosa, B 0,69 x T 0,81 x H 2,11 m, ca. 3 Jahre alt	314286904 183	138,74 br			
		Glastür Kühlschrank, Getränkekühlschrank, Marke: INTER, gebraucht, 370 l, 2 Türen, 3 Fächer	255903183 907	160,00 br			
31	Schwerlastregal	Schwerlastregal, verzinkt, Steckregal, H 2,10 x B 1,18 x T 0,60 m, stabil, gebraucht	195667694 298	90,00 ohne Gebot	100,00	2	200,00
		blaues Regal aus Metall, Schwerlastregal, gebraucht, H 1,85 x B 1,60 x T 0,60 m	354671307 373	70,00			
32	Empfangstresen	Verkaufstresen, Ladentheke, gebraucht, U-Form, 3,00 x 1,90 m, Tischleranfertigung, massive Arbeitsplatte	256008110 610	300,00	200,00	1	200,00
		Ladentheke aus Buche, mit Beleuchtung, gebraucht, L 3,33 x H 1,10 x rechter Schenkel 1,38 m, inkl. 5 LED-Beleuchtung mit Edelstahllochgitter im Frontbereich	144979571 436	16,50			
		massive Verkaufstheke, gebraucht, L-Form, B 3,89 x T 1,74 x H 0,95 m, mit Grundboden und höhenverstellbarem Fachboden, Arbeitsplatte Eiche, Front und Seiten Schiefergrau	314349923 248	350,00			
33	Stühle	5 Gastronomie-Stühle, Kunstleder, gebraucht, H ca. 1,00 m Rückenlehne, 1 Stuhl mit beschädigter Sitzfläche	224734664 835	95,00	25,00	72	1.800,00
		6er Set Esszimmerstuhl, Sitzgruppe Gastro Stühle, H 1,06 m, Kunstleder rustikal, Marke: tectake, 1,5 Jahre in Gebrauch	256027550 652	200,00			
		6 Stühle, Hochlehner, braun, Kunstleder, Gestell Buche, Lehne 1,00 m	304861559 832	5,00			
		8 Stühle, Esszimmerstühle, Küchenstühle, Kunstleder, gebraucht, H 0,91 m, Gestell Holz, 4 Stück mit weißem Kunstleder überzogen, 2 mit Beschädigung	115750413 081	80,00			
		6 Esszimmerstühle, Kunstleder, dunkelbraun, hohe Rückenlehne, Gestell helles Holz, H 1,00 m	195687461 137	150,00			
		4 Esszimmerstühle, Kunstleder, H 1,05 m, dunkelbraun, gebraucht	313706905 519	45,00			
34	Tische	Bistrotisch 80 x 80 cm, Platte Eiche massiv, Säulenfuß Stahl, gebraucht, H 0,65 m, quadratisch	304784446 800	25,00	25,00	27	675,00
		Bistrotisch quadratisch, Holzplatte und Eisenständer/-fuß, massiv mit runder Fußplatte, gebraucht, oberflächliche Gebrauchsspuren	354650381 653	10,00			
		Gastronomie gebrauchte Tische, Buche, Füße verstellbar, 15 Stück	165925633 668	225,00			
35	Kleiderschränke	Kleiderschrank weiß mit Spiegel, gebraucht, Model: IKEA brimnes, H 1,90 x L 1,17 x T 0,50 m, 3 Türen	185819598 223	60,00	30,00	7	210,00
		IKEA Kleiderschrank weiß, 3 Türen, weiß, mit Spiegel, gebraucht, H 1,90 x L 1,30 x T 0,55 m	364112825 093	45,00			
		Kleiderschrank weiß mit Spiegel, gebraucht, IKEA, H 1,90 x L 1,30 x T 0,55 m, 3 Türen	364129643 370	50,00			
		Kleiderschrank weiß mit Spiegel, gebraucht, IKEA brimnes, H 1,90 x L 1,17 x T 0,50 m, 3 Türen	394439342 917	35,00			
		IKEA Schrank weiß, mit Spiegel, Kleiderstange, 3 Türen, gebraucht, H 1,91 x L 1,20 x T 0,60 m	225466139 392	1,00			

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 15 VON 16

36	Fernseher	TV, LED-Fernseher, Philips 22PHL3206H/12, funktionsfähig, gebraucht	385357652 871	25,50	15,00	7	105,00
		Telefunken Fernseher, 22 Zoll, gebraucht,	144994741 839	15,50			
		Samsung TV 22 Zoll, Full HD, gebraucht, Fernbedienung	225458000 549	20,99			
37	Bowling- anlage	SALE AMF 82/70, Bowlingmaschine, Bowlingbahn, Bowlingcenter, gebraucht, Doppelbahn, sehr gepflegter und gut gewarteter Zustand, inkl. 2 x Pinrad mit Teppich, 2 x Tisch mit Rechen, 2 x Chassis, 1 x PBL (Kickbacks, Kleinzubehör), ohne Bahnplatten, Anläufe, Unterkonstruktion, Ballrückgabe, Pins oder Scoring Systeme	224499312 851	3.500,00	3.000,00	1	3.000,00
38	Fettabscheider	Fettabscheider mit Hebeanlage und sämtliche Zubehör, gebraucht, Neupreis über 6.000 €	295565385 012	2.000,00	500,00	1	500,00
		Fettabscheider 0,2 L/sec, Rostfrei, Fettabscheideranlage, Abwasser Gastro, gebraucht, Neupreis 250 €	255903788 780	51,00			
		Kessel Fettabscheider, 700 l, gebraucht, L 1,5 x H 1,3 x T 0,6 m, Plastik	144906453 417	50,00			
39	Arbeitsmaterial	Restposten Edelstahl Gastronomieausrüstung, Restaurant, gebraucht, 23 Stück inkl. 13 Behälter	266111723 407	136,14 br	500,00	1	500,00
40	Geschirr	Posten 455 tlg. Seltmann Weiden Speisegeschirr, Porzellan, Teller, Hotelporzellan, gebraucht, mit Tellern, Schüsseln, Platten	374467980 554	350,00 br	500,00	1	500,00
		Posten 325 tlg. Schönwald, Hotelporzellan, Essgeschirr, mit Tellern, Platten, Schüsseln, Platten, weiß, gebraucht	374467980 558	321,00 br			
		Posten 380 St. Schönwald Porzellan, weiß, Hotelporzellan, mit Speiseteller, Salatteller	374467980 549	301,00 br			
Summe der Vergleichspreise in €							20.750,00
Summe der Vergleichspreise gerundet in €							20.800,00

Es wurde darauf geachtet, dass möglichst vergleichbare Geräte und Gegenstände in diese Übersicht aufgenommen wurden. Die Spannweite ist dabei aber immer noch recht groß, was mit den oben beschriebenen unterschiedlichen Ausstattungskriterien zusammenhängt. Gerade bei Auktionsangeboten ist regelmäßig ein Risiko vorhanden, dass die Ware unter Wert verkauft wird, wenn nicht gerade die passenden Interessenten auf der Suche nach vergleichbaren Inventargegenständen sind.

Allerdings ist hier auch zu beachten, dass die im Internet verkauften Gegenstände in der Regel abgebaut, transportiert und am neuen Standort wieder aufgebaut und angepasst werden müssen. Dieser Aufwand wird bei den Verkaufspreisen normalerweise nicht direkt eingerechnet. Aber wenn man die Einrichtungsgegenstände des Bewertungsobjektes in der vorhandenen Form und am vorhandenen Platz weiter nutzen kann, ist dies von Vorteil. Für diesen Vorteil würde man auch einen etwas höheren Preis bezahlen.

Aus diesem Grunde wäre zu den Auktionspreisen im Vergleich zum vorliegenden Fall ein Zuschlag zu kalkulieren.

2.4.2. Ertragswert

Bei dieser Variante wird davon ausgegangen, dass man für das Gaststätten- und Hotelgebäude mit Inventar einen etwas höheren Mietpreis erzielen kann, als wenn diese Gegenstände nicht vorhanden wäre. Wenn es auch schwer ist, einen monatlichen Betrag auszuweisen, kann man aber auch davon ausgehen, dass ein verringertes Risiko bei einer Vermietung bzw. Verpachtung vorliegt.

Nach Einschätzung des Unterzeichners dürfte ein monatlicher Mietzins für die Gegenstände etwa 250,00 € betragen. Dies bedeutet, dass man für das Gebäude mit Inventar etwa 500,00 €/Monat mehr bezahlen würde als für das Gebäude ohne Inventar. Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis

INVENTARBEWERTUNG

für diverse Zubehörgegenstände des ehemaligen Gasthofs und Hotels "Zum Kronprinz" in
Mühlberg/Elbe, Herrenstraße 23 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 44/22

SEITE 16 VON 16

werden pauschal mit 30 % angesetzt. Als verbleibende Nutzungsdauer werden noch 7 Jahre angesetzt. Der Zinssatz wird auf 7,0 % geschätzt.

Ertragswertermittlung	Erläuterung	Inventar in €	
Miet(mehr)einnahmen im Monat			500,00
Miet(mehr)einnahmen im Jahr (Rohertrag)			6.000,00
Bewirtschaftungskosten	Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis (%-€)	30,00	1.800,00
Jahresreinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten		4.200,00
Vervielfältiger	Restnutzungsdauer (Jahre)	Zinssatz (%)	
	7	7	5,3893
Ertragswert des Inventars in €			22.635,02
Ertragswert des Inventars ohne Reparaturkosten gerundet in €			22.640,00

3. Zusammenfassung und Wertermittlung

Einbauküche	Wert in €
Durchschnitt der geschätzten Werte (Internetauktionen) in €	20.800
Ertragswert des Inventars ohne Reparaturkosten in €	22.640

Es handelt sich teilweise um noch gut nutzbare Gegenstände mit einem guten bis mittleren Gebrauchswert, die in dem zu bewertenden Gebäude weiter genutzt werden kann.

Es ist schwierig, ohne größeren Aufwand mehrere Angebotspreise von Gebrauchtwarengeschäften einzuholen, da hier Demontage und Transport berücksichtigt werden würden. So scheinen die beiden gerechneten Varianten für diesen Bewertungsfall angemessen zu sein. Es sei darauf verwiesen, dass laut Auftraggeber eine freie Schätzung ohne größeren Zeitaufwand realisiert werden soll. Weiterhin wird hier dem Ertragswert eine etwas größere Bedeutung beigemessen, weil Demontage, Transport und Montage gespart werden und das Inventar im Gebäude verbleibt. Der Wert des Inventars wird auf

21.000 € frei geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt (Inventar) wurde am 28. Februar 2023 vom Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 25. Mai 2023