



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

Amtsgericht Eschwege

23. Juli 2024

buch: _____ lid: _____ Heft:
Aut: _____ € Gutschein

AZ: 3 K 9/2020

Zertifizierte Sachverständige für die
Markt- und Beteiligungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien
ZIB Sprengnetter Zeit (WG)

Zertifiziert nach
DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifikats-Nr. 0704-009

Am Berg 10
34821 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

VERKEHRSWERTERMITTUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

Über ein

mit einem ehemaligen Hotel
(Nachfolgenutzung: Betrieb des Beherbergungsgewerbes)
bebautes Grundstück, Konrad-Adenauer-Allee 2, 37242 Bad Sooden-Allendorf



Wertermittlungsstichtag: 06.06.2024
Qualitätsstichtag: 06.06.2024

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

1.900.000 €

GA Nr. 739/22/2024

Frielendorf, 22. Juli 2024

Das Gutachten besteht aus 30 Seiten und 6 Anlagen mit 20 Seiten (insgesamt 50 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung	S. 6
3.1 Beschreibung des Grund und Bodens	S. 6
3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	S. 9
4. Wertermittlung.....	S. 12
4.1 Analyse.....	S. 12
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 12
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 13
4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 15
4.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 21
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 26
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 26
5.2 Verkehrswert	S. 27
6. Schlussbemerkungen.....	S. 28
7. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen.....	S. 29
8. Verzeichnis der Anlagen und Anlagen.....	S. 30-50

1. Vorbemerkungen**A) Auftrag**

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39,
37269 Eschwege,
Beschluss vom 17.04.2024, AZ 3 K 9/2020

Beschluss: „In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Bad
Sooden-Allendorf Blatt 8794 auf den Namen von

eingetragenen Grundstück

Lfd. Nr. 1, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 7,
Flurstück 46/3, Gebäude- und Freifläche, Konrad-
Adenauer-Allee 2, 2810 m²

ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG).

Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten
Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf.“

Auftragsdatum: 17.04.2024 (Beschluss); Posteingang 23.04.2024

Wertermittlungsstichtag: 06.06.2024 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 06.06.2024 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer: ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht
Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 02.05.2024 die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Donnerstag, 06.06.2024, 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung) <i>Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	ehemaliges Hotel; derzeit Flüchtlingsunterkunft; Nachfolgenutzung: Betrieb des Beherbergungsgewerbes
Grundbuchangaben:	Amtsgericht: Eschwege Grundbuch: Bad Sooden-Allendorf, Blatt 8794 Grundstück: Ifd. Nr. 1 Größe: 2.810 m ²
Katasterangaben:	Gemarkung: Bad Sooden-Allendorf Flur: 7 Flurstück: 46/3
Lage:	Konrad-Adenauer-Allee 2, 37242 Bad Sooden-Allendorf

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauamt Gemeinde Bad Sooden-Allendorf, Einsicht am 06.06.2024 und Bauaufsicht Werra-Meißner-Kreis, Einsicht am 28.06.2024
- planungsrechtliche Situation: online-Recherche, geoportal.nordhessen.de, 28.06.2024
- Denkmalschutz: online-Recherche, denkxweb.denkmalpflege-hessen.de, 28.06.2024
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 22.05.2024
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Gewerbeanmeldung: schriftliche Auskunft, Gemeinde Bad Sooden-Allendorf vom 28.05.2024
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten

- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a. Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 08.07.2024
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 500 vom 04.03.2020
- Grundbuchauszug vom 19.04.2024

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
vermietet an Werra-Meißner-Kreis.
- Gewerbebetrieb:
es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm:
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
liegt nicht vor.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch eingetragene Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnten diverse allgemein zugängliche Räumlichkeiten, das ehem. Schwimmbad, die Räume im Dachgeschoß sowie mehrere Hotelzimmer (EG und 2. OG) und eine in Renovierung befindliche Wohneinheit im 3. OG besichtigt werden.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das Beherbergungsgrundstück

in Bad Sooden-Allendorf, Konrad-Adenauer-Allee

2

Flur 7

Flurstücksnummer 46/3

Wertermittlungsstichtag: 06.06.2024

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	65,12	2.810,00	183.000,00
		Summe:	65,12	2.810,00	183.000,00

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeichnung / Nutzung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Hotelgebäude		3.634,00	3.320,00	Ø1980	40	16	
Gesamtfläche	Garage		32,00		1976	50	8	

Wesentliche Daten				
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	259.440,00	63.976,80 € (24,66 %)	5,80	0,60

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	55,12 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-94,59 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	572,29 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	7,32
Verkehrswert/Reinertrag:	9,72

Ergebnisse	
Ertragswert:	1.900.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	1.920.000,00 €
Vergleichswert:	—
Verkehrswert (Marktwert):	1.900.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	06.06.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Gemeinde: Bad Sooden-Allendorf; rd. 8.400 Einwohner; 73,75 km ² Fläche.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Eschwege rd. 14 km, Witzenhausen rd. 16 km, Kassel rd. 40 km.
Autobahnzufahrten:	A 7 Würzburg-Hannover rd. 27 km.
Bundesstraße:	B 27 Göttingen - Eschwege in der Nähe.
Bahnhof:	ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe rd. 45 km, Göttingen rd. 45 km, Regionalbahnhof Bad Sooden-Allendorf rd. 600 m.
Innerörtliche Lage:	Randlage, südliches Gemeindegebiet. Bushaltestelle und Bahnhof fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Infrastruktur fußläufig vorhanden. Kindergarten gegenüber.
Wohn-/Gewerbelage:	mittlere Wohnlage im Kurgebiet; als Gewerbelage nicht geeignet.
Umgebung:	Überwiegend Kurkliniken, -einrichtungen, öffentliche Einrichtung oder Wohnen.
Immissionen/ Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	eben.
Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 32 - 38 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 80 m.
Grundstücksgröße:	2.810 m ² .
Grundstücksform:	leicht unregelmäßig.
Sonstiges:	Eckgrundstücke Ecke Konrad-Adenauer-Allee / Betram-Schrot-Straße.
Erschließung	
Straßenart und Ausbau:	Lage an zwei innerörtlichen Erschließungsstraßen. Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert oder gepflastert. Gehweg vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum auch möglich.
Anschlüsse:	Über eine öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen vorhanden. Anschluss an öffentliches Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	das Gebäude ist freistehend.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten**Privatrechtliche Situation:**

Grundbuch: Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf, Blatt 8794 vom 05.01.2024 mit letzter Änderung vom 05.01.2024 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II: Ifd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk vom 08.07.2020.

Anmerkung: der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren: da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor.
Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Ortstermin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Alllasten: aus der durchgeföhrten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Alllastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag.

Denkmalschutz: besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan FNP:

Flächennutzungsplan Bad Sooden-Allendorf, rechtswirksam 19.10.2007; SO_K = Sondergebiet Kur.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan Nr. 6 „Bad Sooden-Allendorf - Süd“, rechtskräftig seit 25.10.1975.

Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: SO = Sondergebiet

GRZ: 0,4

GFZ: 1,2

o: offene Bauweise

Anzahl Geschosse: 3-geschossig.

Textliche Festsetzungen, 4. Änderung, 25.01.1990:
„Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige Kur- und Badeeinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume für sonstig freiberufliche Tätige und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.“

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

beim Bauamt der Gemeinde Bad Sooden-Allendorf liegt u.a. eine Bauakte mit Baugenehmigungen für den Neubau eines Kurheims von 1976, Nutzungsänderung von privatem Sanatorium in Mutter- und Kindkurheim von 1996 vor.

Bei der Bauaufsicht des Werra-Meißner-Kreises liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung für „Umbau und Nutzungsänderung eines Kurbetriebes in ein Hotel“ vom 19.09.2006 vor.

Anmerkung zu Nutzung und Genehmigungssituation:

Auf meine Anfrage hin, ob für die derzeitige Nutzung des Gebäudes durch den Werra-Meißner-Kreis als Flüchtlingswohnheim eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist und ob ggf. eine solche besteht, wurde mir von der Bauaufsicht des Werra-Meißner-Kreises eine Auskunft verweigert.

Daher gehe ich von der Annahme aus, daß die Nutzung als Hotel die baurechtlich aktuell genehmigte Nutzung ist.

Baubehördliche Beanstandungen:

It. Schreiben Bauaufsicht Werra-Meißner-Kreis vom Mai 2024 sind -überwiegend in Bezug auf Brandschutzbelaenge- noch diverse Bescheinigungen von Fachfirmen oder Sachverständigen über Wartung und Funktionsfähigkeit vorzulegen. Ebenso sind noch Bescheinigungen von Prüfsachverständigen für die Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung u.a. und Fahrstuhl vorzulegen.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG:

das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen offensichtlich nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung Bad Sooden-Allendorf.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:

Wohnheim für Flüchtlinge.

Wirtschaftliche Folgenutzung:

Betrieb des Beherbergungsgewerbes.

Stellplatzsituation/ Garagen:

Stellplätze auf benachbartem Grundstück.

Vermietungssituation:

befristeter Mietvertrag mit Kreisausschuss Werra-Meißner-Kreis. Vermietung seit 14.11.2023, Laufzeit bis 13.10.2028. Verlängerung um jeweils 12 Monate bei Kündigungsfrist von 3 Monaten vor Ablaufdatum. (Auskunft durch den Eigentümer.)

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilverstörungsfreier Betrachtungsweise und Außenbesichtigung nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicherem Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:

Innenbesichtigung von allgemeinen Räumen, mehreren Zimmern und einer 3-Zimmer-Wohnung (z. Zt. nicht bewohnt) war möglich.

Art des Gebäudes:

Betrieb des Beherbergungsgewerbes: freistehendes nicht unterkelliertes drei- bis viergeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit Flachdach. Dachgeschoß als Staffelgeschoß. Im Erdgeschoß links eingeschossiger Anbau mit Schwimmbad.

Baujahr:

1976. Dreigeschossiger Anbau 1980. In der Wertermittlung angesetztes Baujahr 1980 (da Standardvereinheitlichung).

Modernisierungen:

offensichtlich Modernisierungen und Umbauten in 1995, 2006 und 2014. Diverse Modernisierungen 2023/24 im Rahmen der Neu-Nutzung als Flüchtlingsheim.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

barrierefrei durch ebenerdigen Eingang, Aufzug und schwellenfreie Raumzugänge.

Außenausblick:

Fassade verputzt, Balkonbrüstungen aus Sichtbeton. Sockel verputzt und farblich abgesetzt.

Hauseingangsbereiche:

vorne: links ebenerdige breite Eingangstüranlage in Leichtmetall mit Ganzverglasung mit feststehendem verglastem Seitenteil und Vordach. Vorne rechts und Rückseite: Eingangstüranlage in Leichtmetall mit Ganzverglasung mit feststehendem verglastem Seitenteil, zurückgesetzt, ebenerdige Zugänge.

Konstruktion:

Konstruktionsart: Massivbauweise, Mauerwerk.

Geschossdecken: Massivdecken, Stahlbeton.

Treppen: zwei Treppenhäuser; Stahlbetoniäufe mit Kunststeinbelag.
An südlicher Gebäudeseite Fluchttreppe aus Stahl für 2. + 3.OG und DG.

Fenster: Überwiegend alte Holzfenster aus dem Baujahr, teilweise Fenstererneuerung 1996. Keine Rollläden. Im DG Außenjalousien vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Stahlbetondecke (Annahme). Flachdach mit Kunststoff-Dachbahn, überwiegend mit Kiesbelag auf Schutzplane.

Dachflächen: Annahme: Dachdämmung vorhanden; nicht bekannt ob diese zeitgemäß ist.

Kamin: zweizügig; über Dach verkleinkert.

Dachaufbau: Aufzugsschacht.

Nutzung, Raumauflistung (laut Planunterlagen):

Erdgeschoss: Gästezimmer, diverse Betriebsräume, ehem. Schwimmbad.

1.-3. Obergeschoss: Gästezimmer.

Dach-/Staffelgeschoß: Mehrzweckräume, Gästewohnung.

Nutzflächen Nfl.:

Erdgeschoß: rd. 755 m²1. OG: rd. 655 m²2. OG: rd. 655 m²3. OG: rd. 716 m²DG: rd. 514 m²

(Die Berechnung der Nutzflächen wurde der Nutzflächenberechnung des Architekten zum Bauantrag von 2006 entnommen, s. auch Anlage 4.)

Bruttogrundfläche BGF:

rd. 3.634 m².

(Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne Überprüfendes Aufmaß durchgeführt, s. Anlage 4.)

Innenausstattung und Zustand:

Boden: Überwiegend Linoleum, Laminat/Vinyl, Fliesen.

Wand/ Decken: verputzt und gestrichen oder Tapete

Türen: einfache glatte Holztüren, Stahlzargen.

Ausstattung, Zustand: mittlere Ausstattung, durchschnittlicher Zustand. Diverse Renovierungsarbeiten wurden vorgenommen.

Gebäudestandard: Stufe 2,6 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: Überwiegend aus dem Baujahr; eher wenige Steckdosen und Deckenauslässe.

Heizung:	Gaszentralheizung. Zwei Brennwertthermen, neuwertig.
Warmwasserversorgung:	Über Zentralheizung. Zwei Warmwasserspeicher vorhanden.
Sanitärausstattung:	in den Zimmern innenliegende Bäder mit Dusche, WC, Waschbecken. In den überwiegend in den ca. 1990er Jahren modernisierten Bädern bodengleiche Duschen, ältere Bäder mit Duschtasse. Wand- und Bodenbeläge gefliest. Personal- und Gäste-WCs vorhanden.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen:	Aufzug (zur Zeit außer Funktion). Schwimmbad (z. Zt. nicht funktionstüchtig).
besondere Bauteile:	Vordach, Kelleraußentreppe, Balkone, Loggien, Stahl-Außentreppe ab DG als Fluchttreppe.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmild.:	keine.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Bauschäden:	Dachundichtigkeit am Flachdach über dem Schwimmbad mit Feuchteschäden an Schwimmbaddecke. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
Allgemeinbeurteilung:	Gebäude des Beherbergungsgewerbes aus den 1976/1980er Jahren, in Bezug auf optische Erscheinung, Ausstattungsstandard (z.B. Bäder) und energetischen Zustand (Wärmedämmung, Fenster, Gebäudetechnik) nicht mehr zeitgemäß.

Nebengebäude, Garagen

Garage:	Baujahr: 1976 (nach Bauakte). Beschreibung: Beton-Fertiggarage mit Stahlschwингtor, 5,75 x 5,5 m. Keine Innenbesichtigung. Nutzung: PKW-Stellplatz. Bruttogrundfläche BGF: rd. 32 m ² . Daneben gleichartiges Gebäude in Fertigbauweise für Stromversorgung und als Abstellfläche.
---------	---

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung:	Annahme: die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Annahme: Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Freigelände:	bauliche Außenanlagen: Wegebefestigungen mit Betonsteinpflaster. nichtbauliche Außenanlagen: Rasenflächen und einzelne Bäume. Grundstückseinfriedung: teilweise mit Drahtzaun; überwiegend nicht vorhanden

4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln. Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt ist mit einem ehemaligen Hotel, -welches derzeit als Flüchtlingswohnheim genutzt wird-, im Sondergebiet Kur der Gemeinde Bad Soden-Allendorf bebaut. Die derzeitige Nutzung ist vorerst bis 10/2028 befristet (Ende des Mietvertrages, jedoch Verlängerungsoption vorhanden). Nach Ende der derzeitigen Nutzung stellt sich die Frage nach der wirtschaftlichen Folgenutzung des Objektes. Diese wird für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes, z.B. Kurhotel, Aparthotel, Boardinghaus o.ä., angenommen. Diese Nutzung kann im Gebäudebestand mit überschaubaren Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden und ist vom Planungsrecht abgedeckt. Eine entsprechende Zimmer-Nachfrage ist für die Kurstadt mit diversen Kliniken im näheren und weiteren Umfeld anzunehmen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwerzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert - ein zональный Bodenrichtwert des Gutachterauschusses Werra-Meißner-Kreises aus dem Geoportal-Hessen- wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 65,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 06.06.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 2.810 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 65,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Sichttag	01.01.2024	06.06.2024	= 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	= 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	= 1,00	
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	= 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 65,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.810	= 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	= 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 65,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 65,00 €/m ²	Erläuterung
Fläche	= 2.810 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 182.650,00 € rd. 183.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.06.2024 insgesamt 183.000,00 €.

4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV)

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude			3.320,00	-	22.468,00	269.616,00	
Garage		EG-DG		1,00	-	0,00	0,00
Summe			3.320,00	1,00		22.468,00	269.616,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude			3.320,00	-	6,50	21.580,00	258.960,00
Garage		EG-DG		1,00	-	40,00	480,00
Summe			3.320,00	1,00		21.620,00	259.440,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 10.176,00 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	259.440,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 63.976,80 €
jährlicher Reinertrag	= 195.463,20 €
Reinertragsanteil des Bodens	
5,80 % von 183.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 10.614,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 184.849,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 5,80 % Liegenschaftszinssatz	x 10,992
und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.031.862,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 183.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 2.214.862,41 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 2.214.862,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 314.039,00 €
Ertragswert	= 1.900.823,41 €
	rd. 1.900.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden von mir nach einer Plausibilisierung den Bauantragsunterlagen entnommen und angesetzt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- ImmobilienScout24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien
- dem GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg und
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell (nach Anlage 3 ImmoWertV21) verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil (€/m ² WF/NF)	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	—	7.783,20
Instandhaltungskosten	—	13,80	45.816,00
Mietausfallwagnis	4,00	—	10.377,60
Summe			63.976,80
			(ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - einem durchschnittlichen Tabellenwert der verwendeten Software ProSa bestimmt und angesetzt
- und anhand von Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Hier nach ImmoWertV21.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Hotelgebäude

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingegordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		5,0	5,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1980 = 44$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 44 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend

berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	39.378,00 €
• EG-DG	39.378,00 €
Bauschäden	-36.700,00 €
• Flachdachsanierung	-36.700,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-316.717,00 €
• Investitionsbedarf 2028 (abgezinst)	-306.717,00 €
• Brandschutzmängel etc. beheben, sofort	-10.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Summe	-314.039,00 €

Mietabweichungen, Mehrmiete

Mehrmiete, abgezinst

$$4 \times 10.656 \text{ €}^* = 42.624 \text{ €} \times 0,923845^{**} = 39.378 \text{ €}$$

* jährlich gesicherte Mehrmiete bis zum Ende des Mietverhältnisses 2028

** Abzinsung über 4 Jahre

Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten

Maßnahmen	Kostenschätzung
Schadensbeseitigung	
rd. = 175 m² x 130 €/m² (2010) x 1,791 (Baupreisindex) ⁽¹⁾	= 40.745 €
(Flachdachsanierung über Schwimmbad)	x 0,9
	36.671 €
geschätzte Wertminderung	rd. <u>36.700 €</u>

1) (1), Bd. 3, 3.02.2/3.1/1, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, Auf Einzelgewerke bezogene Kostentabelle in €/m² Wfl.

2) Marktanpassung; da Kosten nicht 1:1 der Wertminderung entsprechen und ggf. Dämpfungsfaktor, da bei Erhaltungsaufwendungen u.a. steuerliche Vorteile geltend gemacht werden können. (1), Bd. 3, S. 3.03/5/1 und (2), Bd. 12, Teil 9, S. 9/61/2.6.1/4f.

Investitionsbedarf nach Mietende 2028, um den marktüblichen Ertrag weiterhin zu erzielen; pauschale Schätzung

m² NFl.	Kosten pauschal in €/m² Wfl. 1)	Summe	Abzinsung	Summe
3.320 x	100 €	332.000 €	x 0,923845**	= 306.717 €

Anmerkung:

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen

erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnatter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

4.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 28 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwert-faktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwert-faktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Hotelgebäude	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.177,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	3.634,00 m ²	32,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	4.277.218,00 €	7.840,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	7.660.497,44 €	14.041,44 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	7.660.497,44 €	14.041,44 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	8 Jahre
• prozentual		55,00 %	84,00 %
• Faktor	x	0,45	0,16
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	3.447.223,85 €	2.246,63 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	26.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.473.723,85 €	2.246,63 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	3.475.970,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 69.519,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 3.545.489,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 183.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 3.728.489,89 €
Sachwertfaktor	x 0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 2.237.093,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 314.039,00 €
Sachwert	= 1.923.054,93 €
	rd. 1.920.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschoßfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne Überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Hotelgebäude

Nutzungsgruppe: Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen
Gebäudetyp: Hotels

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.385,00	100,0	1.385,00
4	1.805,00	0,0	0,00
5	2.695,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.385,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	1.385,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• abweichender Standard (2,6)	x 0,850
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 1.177,25 €/m ² BGF
	rd. 1.177,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00
gewogener Standard = 3,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	245,00 €/m ² BGF
	rd.	245,00 €/m ² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossstellausbau). Hier nicht der Fall.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlags-schätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Aufbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Fluchttreppe aus Stahl	20.000,00 €
12 Balkone	6.000,00 €
Kelleraußentreppen	300,00 €
Vordach	200,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	26.500,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäude Sachwerte insg. (3.475.970,48 €)	69.519,41 €
Summe	69.519,41 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungs-dauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte
- Berechnung der Wertermittlungssoftware ProSa sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Gewerbeobjekte (Lager, Hallen, Werkstätten, Produktion) und Mehrfamilienhäuser regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und modifiziert werden.

Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden nur plausibilisierend verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer GND, Restnutzungsdauer RND, besondere objekt-spezifische Grundstückmerkmale

s. Ertragswertverfahren.

5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

5.1 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 1.900.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. 1.9200.000,00 €.

5.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes bebaute Grundstück

Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 7, Flurstück 46/3,
Konrad-Adenauer-Allee 2, 37242 Bad Sooden-Allendorf
Gebäude- und Freifläche, 2.810 m²

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Ertragswert, -welcher durch den Sachwert gestützt wird- zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2024 mit rund

1.900.000 €

in Worten: eine Millionneunhunderttausend Euro
(= 572 € / m² Nutzfläche)

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 06.06.2024 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 22.07.2024



K.Pitz-Epp

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten ggf. teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens werden nur mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

7. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Bd. 1-4, Loseblattausgabe, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 149. Ergänzungslieferung, Stand 05/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch, Bd. 5-4, Loseblattausgabe, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 75. Ergänzungslieferung, Stand 02/2024
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Boden-management Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2024
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München

Stadt Bad Sooden-Allendorf:

Stadtverwaltung, Marktplatz 8, 37242 Bad Sooden-Allendorf, Tel.: 05652-95 85-0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner Straße 49, 37269 Eschwege, Baulisten u.a.: Tel.: 05651-302 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmobilienwertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsvorsteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2024) erstellt.

8. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

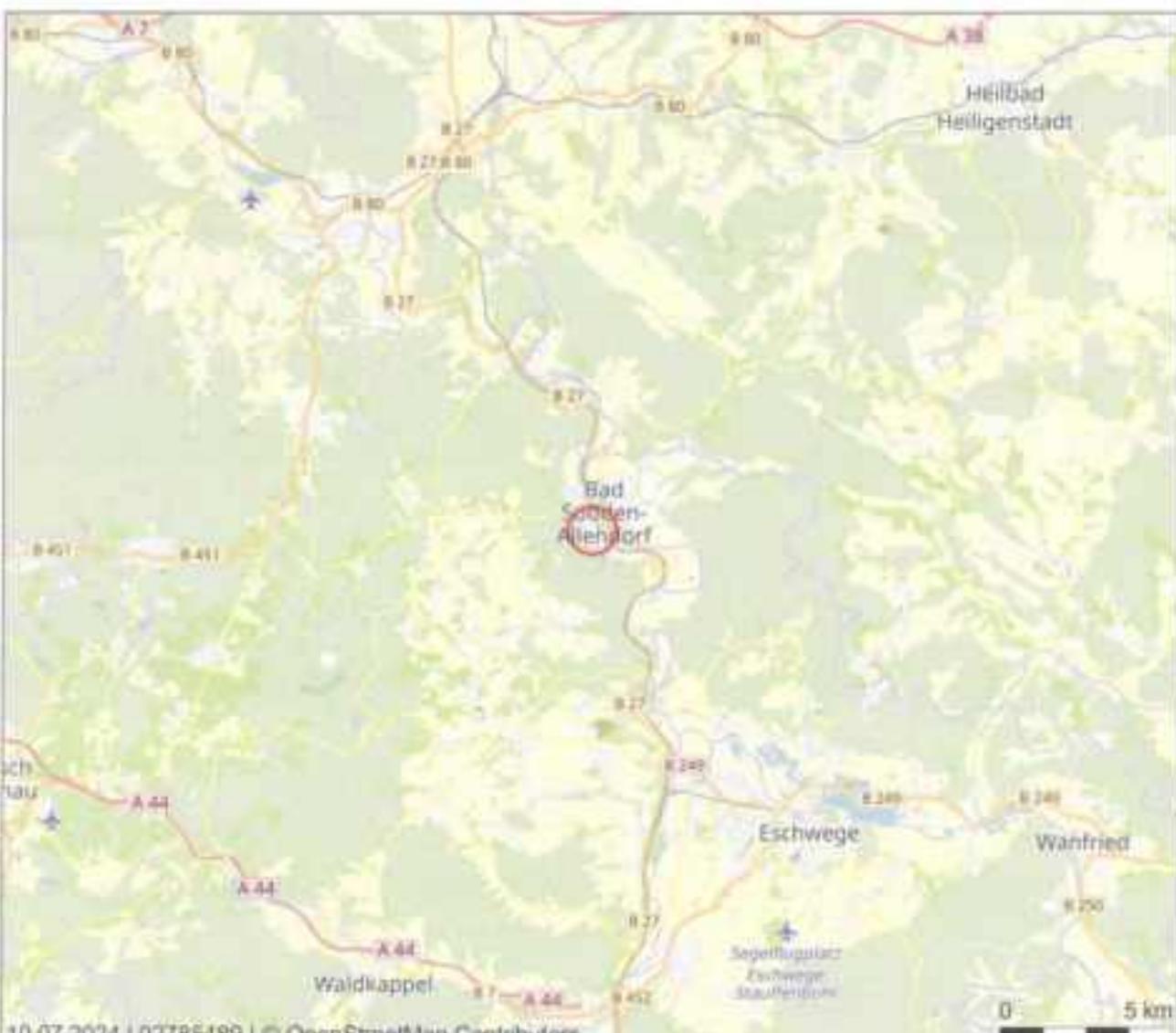
Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

37242 Bad Sooden-Allendorf, Konrad-Adenauer-Allee 2



geoport

Nächste Autobahnanchlussstelle (km)	Anschlussstelle Eschwege (13,0 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Sooden-Allendorf (0,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (30,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Eisenach-Kindel (46,1 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (178,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Sooden-Allendorf, Stadt (1,4 km)



10.07.2024 | 02785489 | © OpenStreetMap Contributors

Die Region im Maßstab 1:200.000 HHL: ausgewählte Infrastrukturinformationen

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entferungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten angegeben. Das Kartematerial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Bei Kartenabschrift ist mindestens der Creative Commons-Lizenz (CC BY-SA) anzugeben und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturdokumentation: Maxxim Mikromarketing Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 147000 vom 28.07.2024 auf www.geoport.de, ein Service der
geoport GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport-Kennzeichen und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by geoport. 5. gesammt! 2024

Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37242 Bad Sooden-Allendorf, Konrad-Adenauer-Allee 2

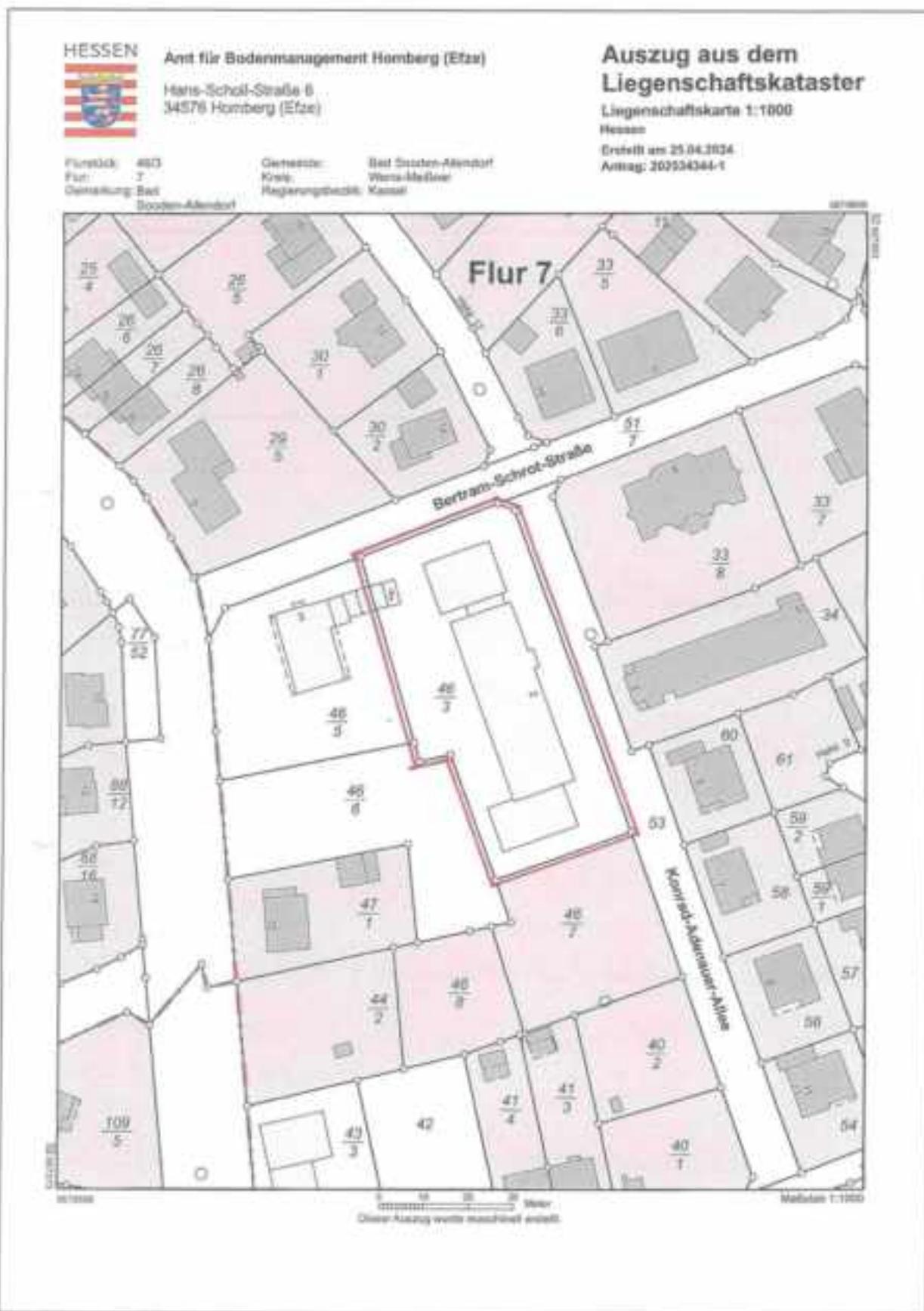


Regionalkarte einfärbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Veröffentlichung ist gestattet bis zu 30 Drucktausenden.)
 Die Regionalkarte wird hergestellt vom Falk-Verlag. Er umfasst u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt Rückendruck für Deutschland vor und wird im Maßstabstablich 1:10.000 bis 1:30.000 angefertigt. Die Karte darf in einem Express genutzt werden. Das Urheberrecht der Veröffentlichung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gattungen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Datenequelle MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bearbeitung id:20240808101017_2024 auf www.geoport.de; ein Service der Geoport GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Verlags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by im-geo.de. Geoport 2024

Seite

Anlage 3: LageplanQuelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung**a) Nutzfläche (gem. DIN 277)**

Hauptnutzfläche HNF	Nebennutzfläche NNF	Verkehrsfläche VF	Summe der Nutzflächen
456,96 m ²	140,15 m ²	117,43 m ²	
556,10 m ²	1,04 m ²	108,27 m ²	
553,26 m ²	1,04 m ²	110,45 m ²	
405,93 m ²	232,48 m ²	77,92 m ²	
304,81 m ²	179,50 m ²	56,86 m ²	
		15,78 m ²	
2.279,06 m ²	554,21 m ²	486,71 m ²	3.319,98 m ²
			rd. 3.320,00 m ²

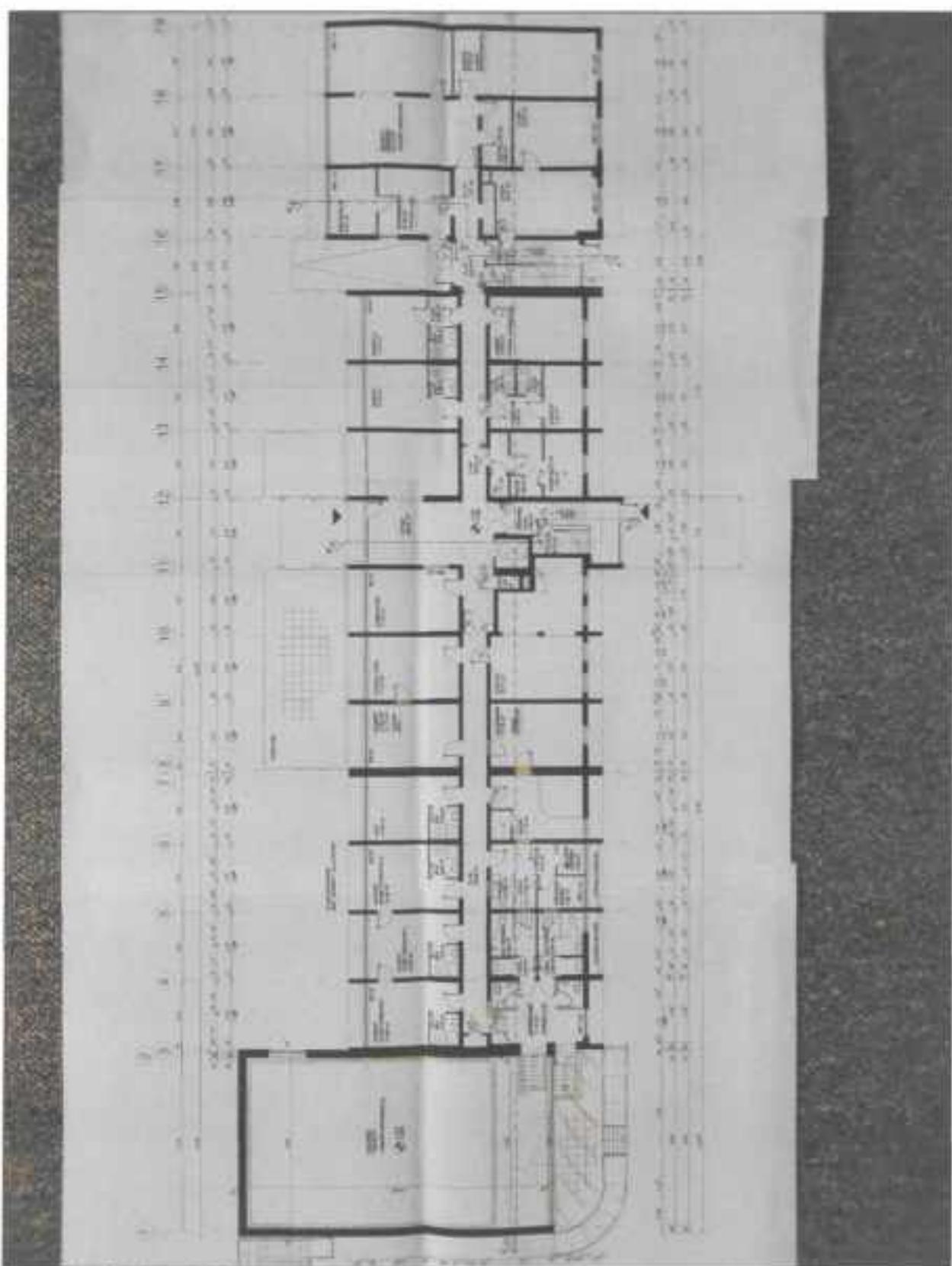
*) Die Nutzflächen wurden von mir den Flächenberechnungen des Architekten vom 29.05.2006 aus der Baugenehmigung entnommen -ohne Überprüfendes Aufmaß. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

b) Bruttogrundfläche

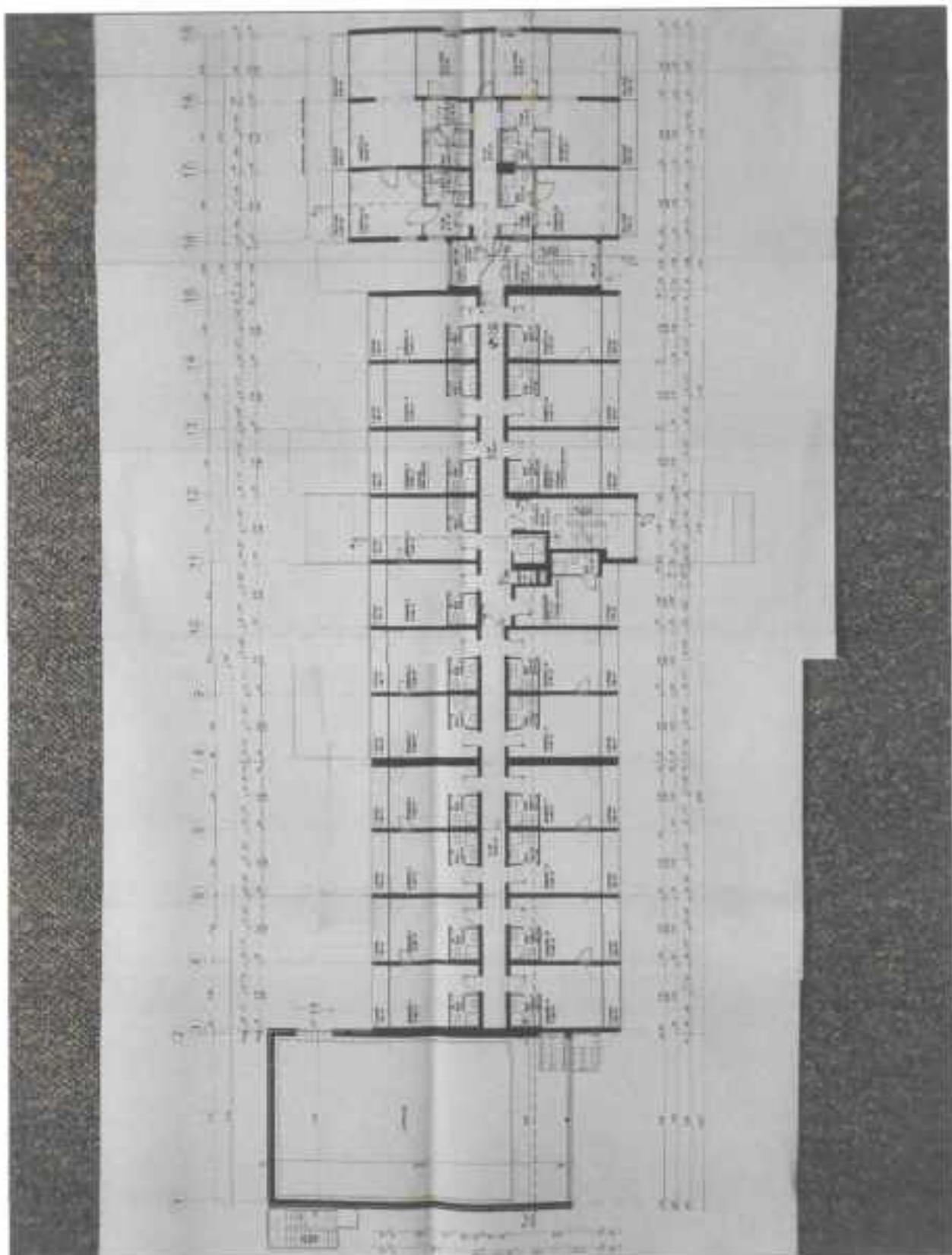
Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)				
Haupthaus	m	m	m ²	
Erdgeschoß	rd. 42,53 x	12,66 =	538,43 m ²	
+ Trhs.	rd. 4,05 x	1,95 =	7,90 m ²	
Treppenhaus	rd. 2,78 x	6,85 =	19,32 m ²	
Anbau	rd. 11,97 x	15,43 =	184,70 m ²	
Schwimmbad	rd. 10,40 x	17,69 =	183,98 m ²	
1. Obergeschoß	rd. 42,53 x	14,30 =	608,18 m ²	
+ Trhs.	rd. 4,05 x	1,13 =	4,58 m ²	
Treppenhaus	rd. 2,82 x	8,75 =	24,68 m ²	
Anbau	rd. 11,93 x	15,43 =	184,08 m ²	
2. OG	rd. 42,53 x	14,30 =	608,18 m ²	
+ Trhs.	rd. 4,05 x	1,13 =	4,58 m ²	
Treppenhaus	rd. 2,82 x	8,75 =	24,68 m ²	
Anbau	rd. 11,93 x	15,43 =	184,08 m ²	
3. OG	rd. 42,53 x	14,30 =	608,18 m ²	
+ Trhs.	rd. 4,05 x	1,13 =	4,58 m ²	
Dachgeschoß	rd. 34,91 x	12,49 =	436,03 m ²	
+ Trhs.	rd. 4,05 x	2,02 =	8,18 m ²	
		Summe	3.634,30 m ²	
			rd.	3.634 m ²

Garage	m	m	m ²
Garage	ca. 5,75 x	5,50 =	31,63 m ²
		rd.	32 m ²

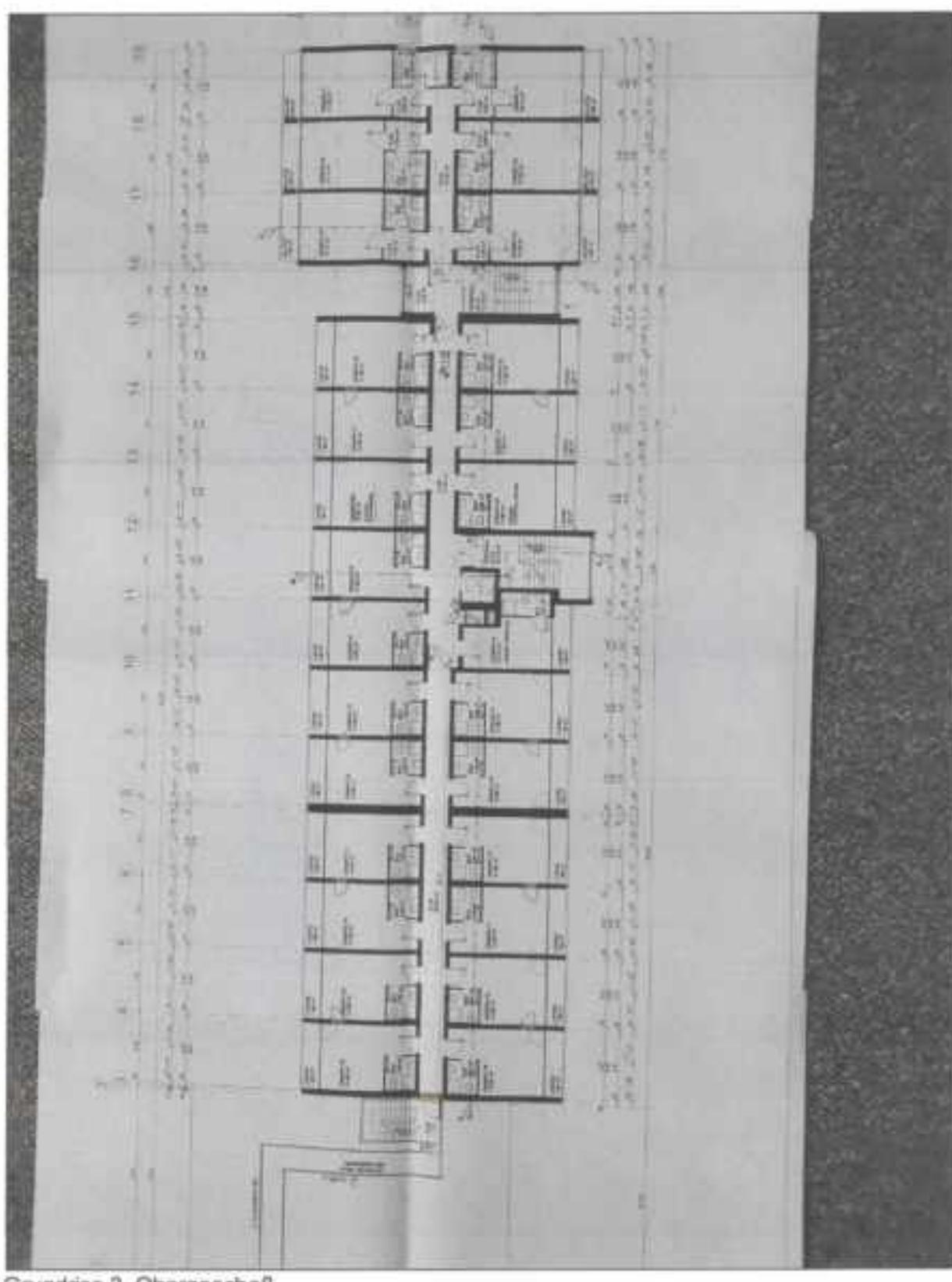
*) Die Bruttogrundflächen wurde von mir anhand von Planunterlagen -ohne Überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Anlage 5: Planunterlagen

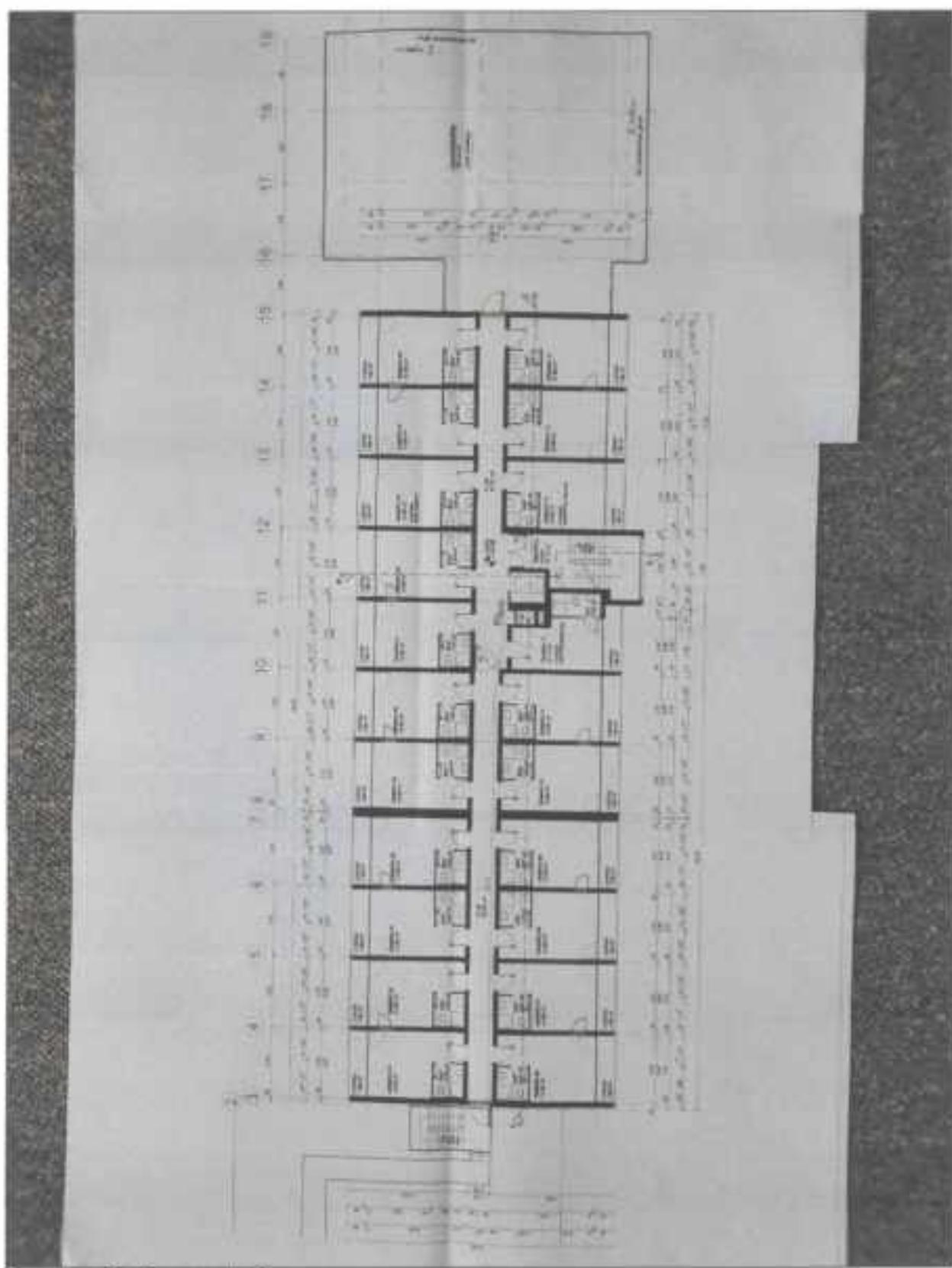
Grundriss Erdgeschoß



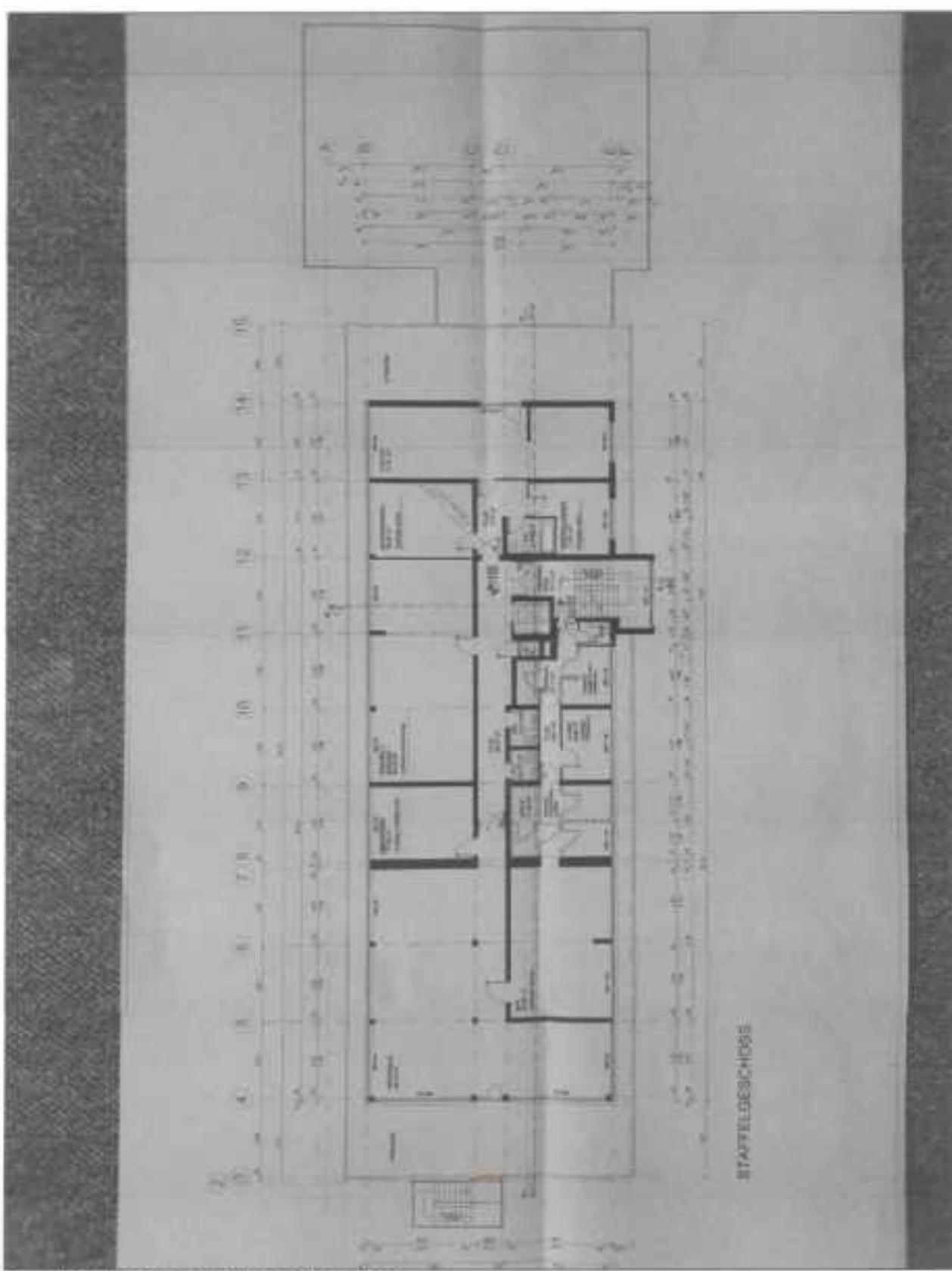
Grundriss 1. Obergeschoß



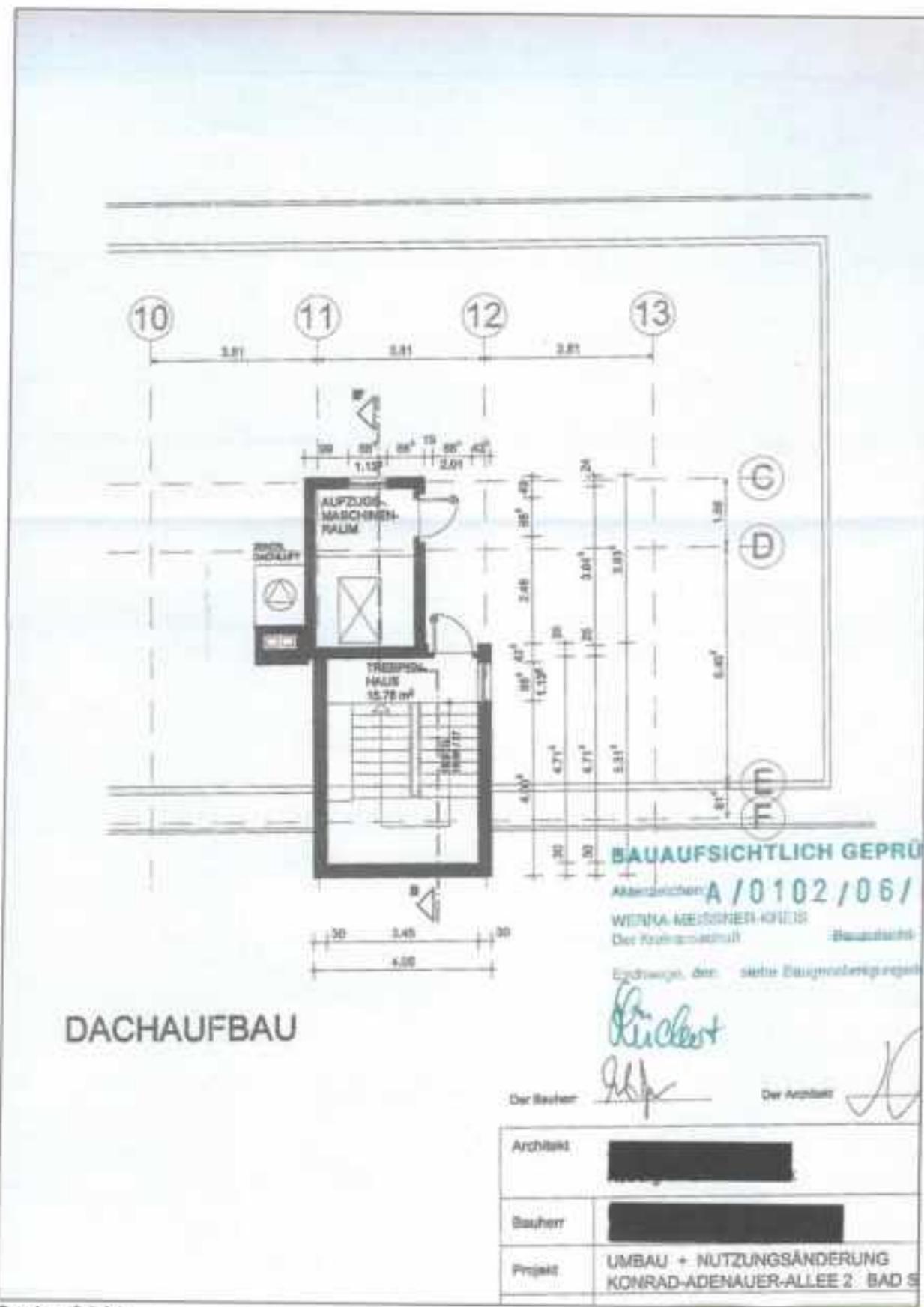
Grundriss 2. Obergeschoß



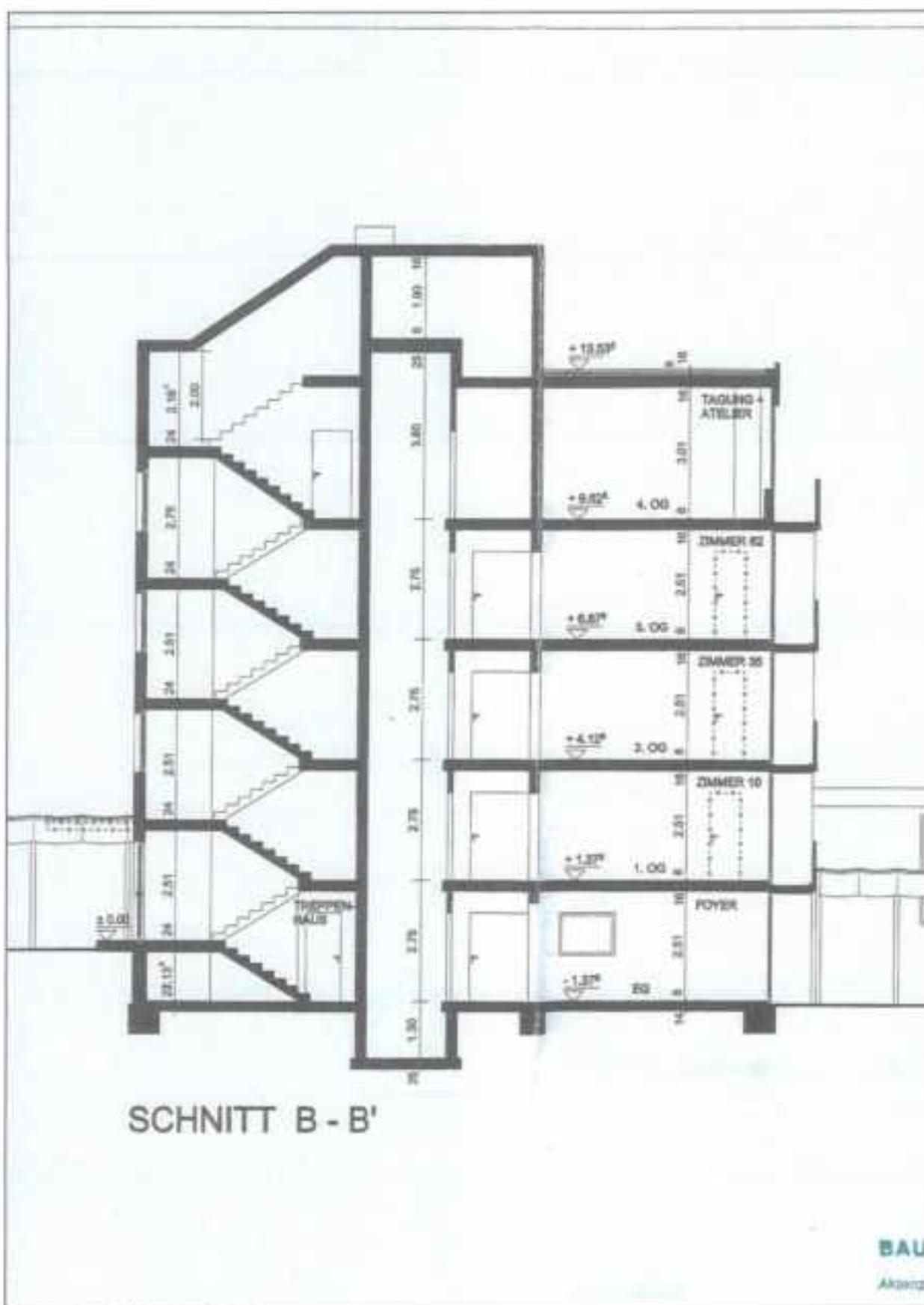
Grundriss 3. Obergeschoß



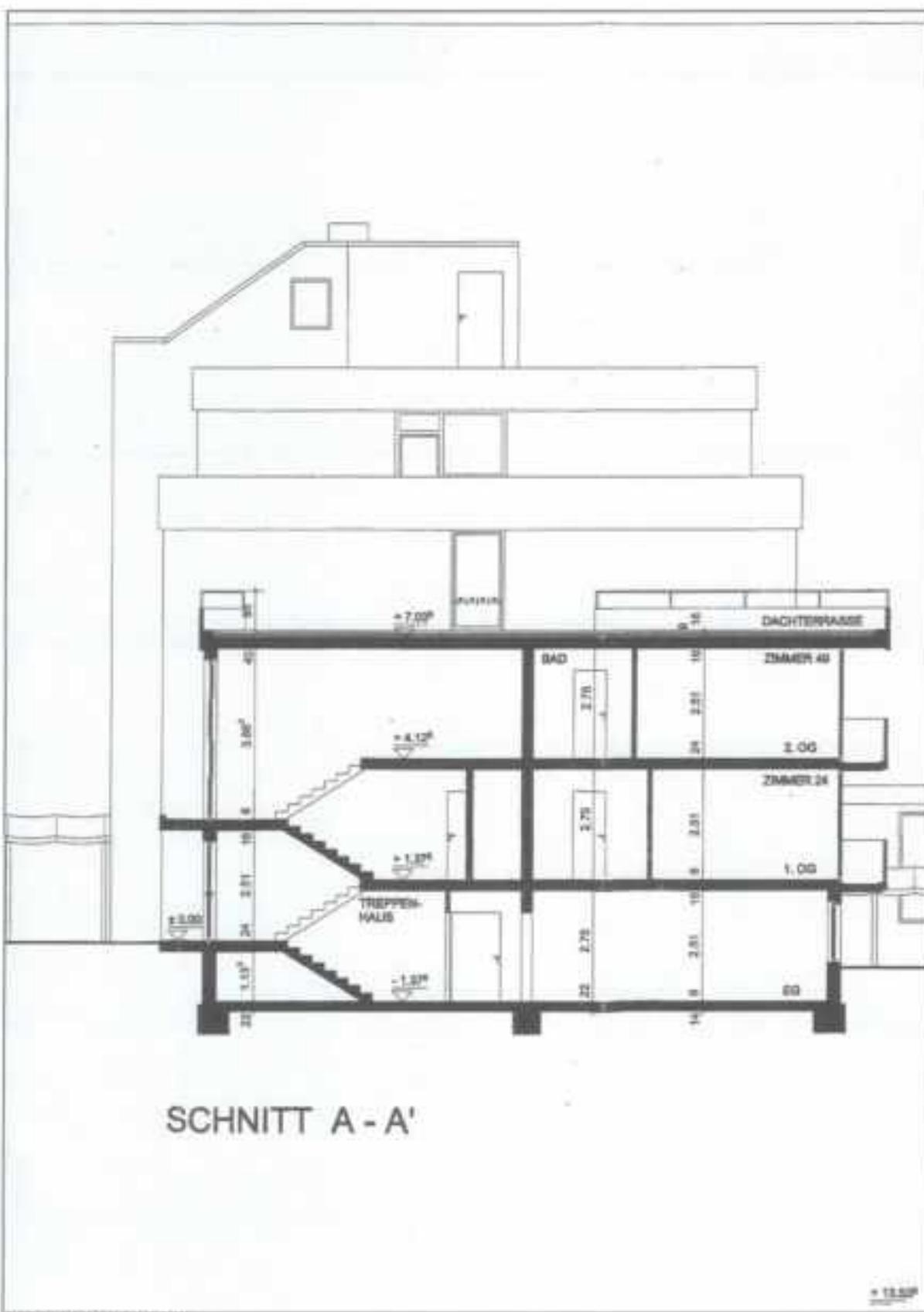
Grundriss Dachgeschoß/Staffelgeschoß



Dachaufsicht



Querschnitt Hauptgebäude





Anlage 6: Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht von Süd nach Nord



Abb. 2: Anbau mit Schwimmbecken



Abb. 3: Haupteingang



Abb. 4: Straßenansicht Ostseite



Abb. 5: „Kopfseite“, Nordseite



Abb. 6: Garage mit Trafogebäude und Rückseite



Abb. 7: Rückansicht, Westseite



Abb. 8: Rückansicht und Seitenansicht mit Anbau Schwimmbad



Abb. 9: Seitenansicht, Südseite, mit Anbau Schwimmbad



Abb. 10: Dachgeschoß/Staffelgeschoß



Abb. 11: Dachaufbau (Aufzugsschacht)



Abb. 12: Blick auf Dach von Schwimmbad



Abb. 13: Erdgeschoß, Flur



Abb. 14: Erdgeschoß, Zimmer



Abb. 15: Erdgeschoß Zimmer, Bad

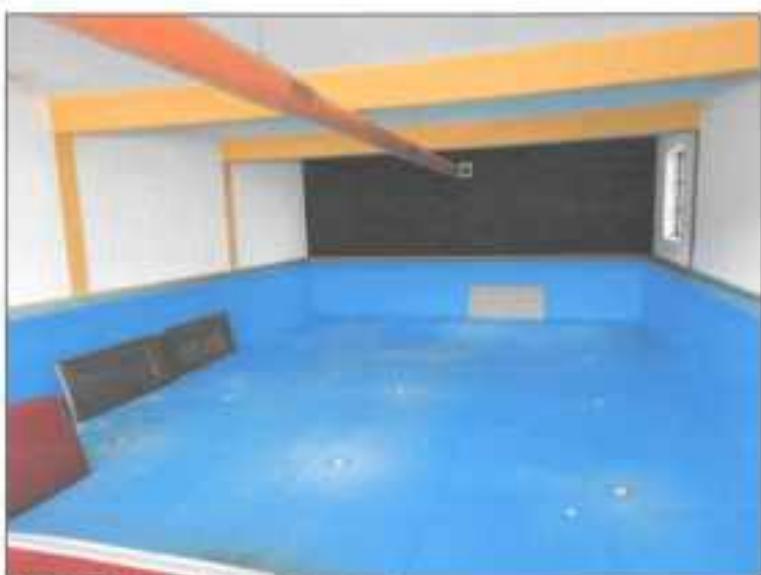


Abb. 16: Erdgeschoß, Schwimmbad



Abb. 17: Decke Schwimmbed, Feuchtigkeitsschaden



Abb. 18: Decke Schwimmbed, Feuchtigkeitsschaden



Abb. 19: Treppenhaus

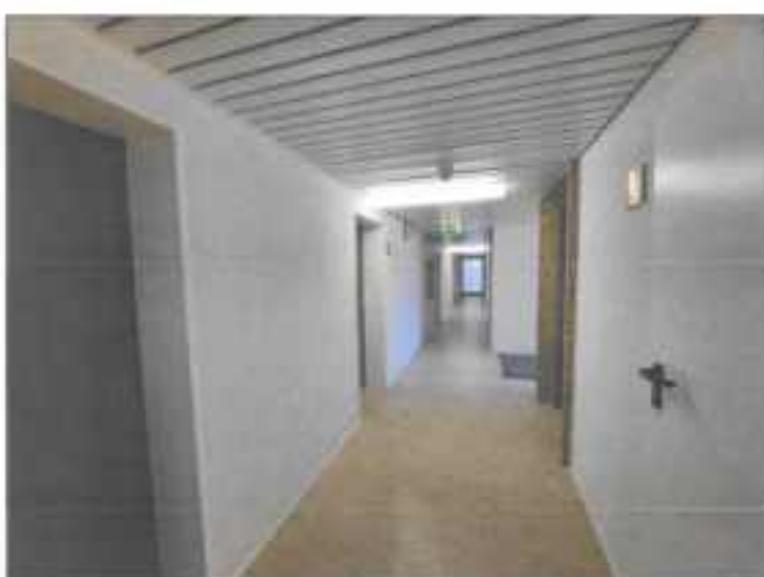


Abb. 20: 1. OG, Flur



Abb. 21: 1. OG, Gemeinschaftsküche



Abb. 22: 2. OG, Zimmer



Abb. 23: 2. OG, Duschbad



Abb. 24: 2. OG, Balkon



Abb. 25: 3. OG, Zimmer



Abb. 26: 3. OG, Duschbad



Abb. 27: DG, Aufenthaltsraum