

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Bad Schwalbach  
Nikolaus-August-Otto-Straße 15  
65307 Bad Schwalbach



Zertifizierter Sachverständiger  
für die Markt- und Beleihungs-  
wertermittlung von Wohn- und  
Gewerbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

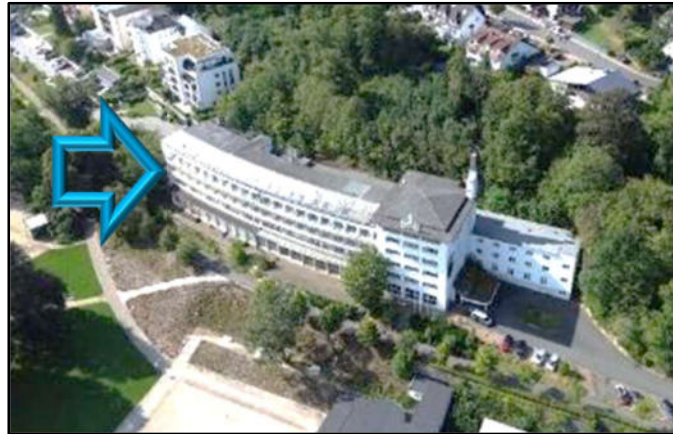
65594 Runkel-Dehrn  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: info@buero-loew.de  
web: www.sv-loew.de

Datum: 07.03.2025 / m

Az. des Gerichts: 20 K 11/23

## GUTACHTEN

über den - ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der 2. Abteilung des Grundbuches - Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Hotel bebaute Grundstück in 65307 Bad Schwalbach, Am Alleesaal 2 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Hotel mit Wohnungen bebautes Grundstück



Der **unbelastete** Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 ermittelt mit rd.

4.310.000,00 €

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 116 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	3
1.1 Zum Auftrag .....	4
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation.....	4
1.2 Zum Objekt .....	4
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	10
1.4 Allgemeine Maßgaben.....	10
2. Grundstücksbeschreibung .....	12
2.1 Grundstücksdaten .....	12
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	12
2.2.1 Flächennutzungsplan .....	12
2.2.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „TP 6 B „Badweg / Parkstraße“ .....	12
2.2.3 Satzungen.....	13
2.2.4 Bodenordnung, Denkmalschutz .....	13
2.2.5 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	13
2.2.6 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	14
2.3 Grundstücksbeschaffenheit .....	14
2.4 Erschließung.....	14
2.5 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	14
2.6 Baugrund, Grundwasser.....	14
2.7 Immissionen, Altlasten.....	15
2.8 Rechtliche Gegebenheiten .....	15
2.8.1 Auszug aus dem Grundbuch .....	16
2.8.2 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	17
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	33
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	33
3.2 Hotel .....	33
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	37
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	37
4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	38
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	38
4.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	39
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	40
4.3.2 Ertragswertberechnung .....	43
4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	43
4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	48
4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	48
4.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	48
4.5.2 Ertragswertberechnung .....	48
4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	49
4.6 Verkehrswert.....	52
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	54
6. Verzeichnis der Anlagen.....	55

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Hotel

**Objektadresse:** 65307 Bad Schwalbach  
Am Alleesaal 2

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Bad Schwalbach	3455	20

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
	Bad Schwalbach	47	1716/13	5.897 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bad Schwalbach  
Nikolaus-August-Otto-Straße 15  
65307 Bad Schwalbach

Auftrag vom 03.06.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 17.09.2024

**Tag der Ortsbesichtigung:** 17.09.2024



## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in zentraler Stadtlage von Bad Schwalbach. Das Grundstück ist mit einem Hotelbetrieb bebaut, der seit 2018 nicht mehr in Betrieb ist.

Das Gebäude wurde in den Jahren 1929 bis 1931 als staatliches Kurhotel erbaut. In den 90er Jahren wurde eine Aufstockung vorgenommen. Nahezu das gesamte Objekt steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ein Einzelkulturdenkmal. Stilistisch ist das Gebäude überwiegend dem Bauhausstil zuzuordnen.

Im Jahr 2018 wurden für die damals vor Ort stattfindende Bundesgartenschau 35 Zimmer und die Verkehrsflächen im 1. Obergeschoss an heutige Verhältnisse und Anforderungen angepasst. Im gleichen Zeitraum wurden die Fenster des sogenannten Ostflügels erneuert sowie die Brandmeldeanlage weitestgehend instand gesetzt. Im Jahr 2016 wurden zusätzlich die Dacheindeckung (Schweißbahn) des Ostflügels erneuert und die Fassade des Hauptgebäudes instand gesetzt. Weitere wesentliche Modernisierungen wurden offensichtlich seit einigen Jahren bis Jahrzehnten nicht durchgeführt.

Die Einteilung des Gebäudes erfolgt nach folgendem Schema:



Vorab wird die derzeitige Situation und Entwicklung im Beherbergungs- und Hotelmarkt skizziert. Hierfür wurde insbesondere auf die Studie „Bewertung von Hotelimmobilien“ der HypZert - Fachgruppe Hospitality zurückgegriffen. Stellenweise wurden aus dieser Studie Inhalte in diesem Gutachten verwendet.

Ab dem Jahr 2010 entwickelte sich der Beherbergungs- und Hotelmarkt positiv und gipfelte 2019 in neuen Höchstwerten bei gewerblichen Übernachtungszahlen.<sup>1</sup> In großen deutschen Städten wurde ein Wachstum von 33 % festgestellt, in allen weiteren kleineren Städten und Gemeinden ein durchschnittlicher Anstieg von rund 13 %. Mit Ausbruch der Corona-Pandemie brach die Nachfrage in den Beherbergungsmärkten massiv ein. Im April 2022 setzte eine dauerhafte Erholung der Beherbergungsmärkte ein, ohne bis heute den Stand von 2019 zu erreichen. Das Budget-Segment, das dem 2 bis 3-Sterne-Segment nach Dehoga zuzuordnen ist, ist in den vergangenen Jahren angebots- und nachfrageseitig gewachsen. Gründe hierfür sind u.a. verhältnismäßig geringere Pachtbelastungen und Personalkosten im Vergleich zu Objekten mit mehr Sternen.

Sogenannte Limited Service-Betriebstypen mit optimiertem Flächenverbrauch, geringem Anteil „nicht verkäuflicher Flächen“ (Lobby, Frühstücksraum, Flure etc.) und reduzierten Betriebskosten werden immer stärker nachgefragt. Des Weiteren ist die Digitalisierung im Beherbergungssegment ein immer voranschreitender und wichtigerer Faktor.

Der Standort Bad Schwalbach ist wenig touristisch nachgefragt. Größere Veranstaltungen, die ggf. eine weitere Nachfrage nach Übernachtungen vor Ort auslösen würden, wie z.B. Messen, sind nur sporadisch bis gar nicht vorhanden. Die derzeitige Hotelkonzeption mit der großen Anzahl an Zimmern ist aus Sicht des Unterzeichners nachhaltig nicht haltbar. Hinzu kommen erforderlich erhebliche Investitionen, insbesondere in die energetische und technische Ertüchtigung. Mit Ausnahme der bereits modernisierten Zimmer im 1. Obergeschoss sowie von Teilen des Ostflügels sind erhebliche Investitionen in das gesamte Objekt sowie an „Dach und Fach“ vorzunehmen.

Aus Sicht des Unterzeichners ist lediglich die Nachfrage nach einer geringeren Anzahl an Zimmern vor Ort erkennbar.

Im Falle von Hotels und sonstigen Beherbergungsbetrieben stehen bei Kaufüberlegungen die nachhaltig erzielbaren Erträge und die mögliche Kapitalverzinsung im Vordergrund. Grundsätzlich werden derartige Objekte am Grundstücksmarkt aus Renditegesichtspunkten nachgefragt. Im vorliegenden Bewertungsfall kommt daher das Ertragswertverfahren zum Ansatz.

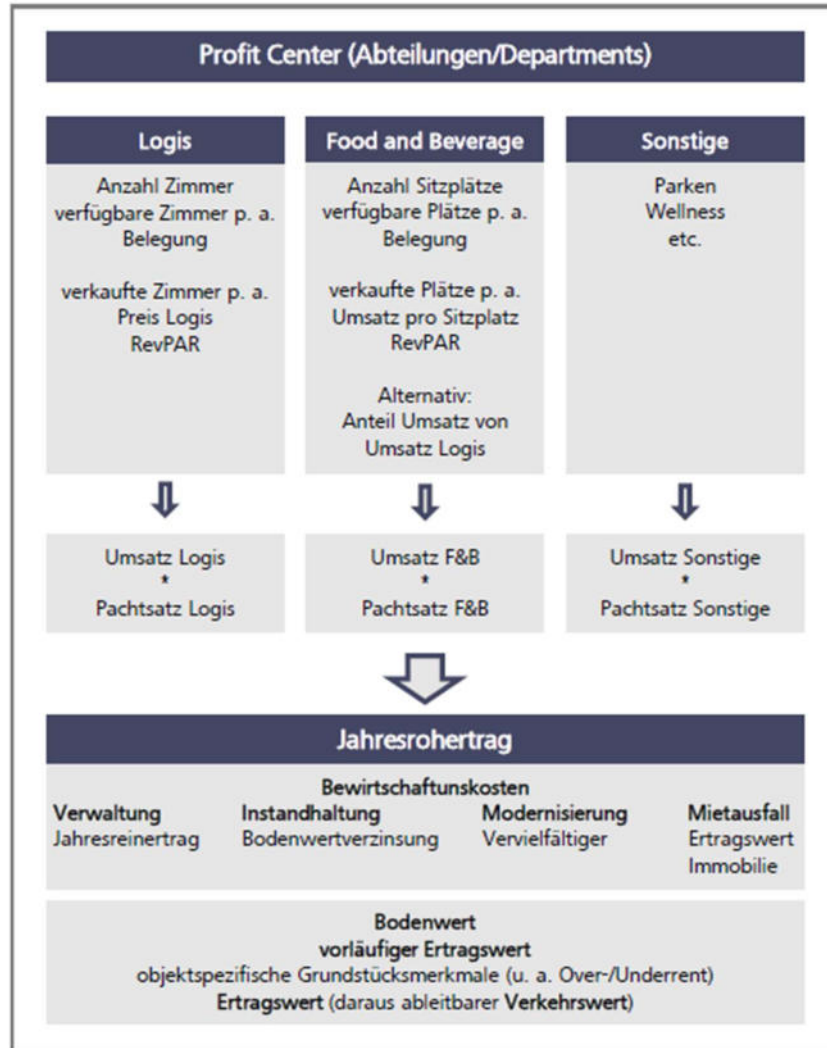
Beherbergungsimmobilien können einen Ertrag nur im voll funktionsfähigen Zustand, also inklusive Ausstattung und Inventar (FF&E) erwirtschaften. Im Ertragswertverfahren wird daher der Grundstücksreinertrag aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag gebildet (Pachtwertverfahren / inkl FF&E).

Da das Objekt seit 2018 nicht mehr betrieben wird, kann aus Bestandsdaten keine Pacht abgeleitet werden. Aus Sicht eines durchschnittlich operierenden Hoteliers ist von einer durchschnittlichen und hotelproduktspezifischen Kostensituation auszugehen, um hieraus den erzielbaren Ertrag aus den marktgerechten Umsätzen und den beizulegenden Pachtsätzen abzuleiten.

---

<sup>1</sup> Quelle: HypZert Berlin / Konnte die Hotellerie (Vollhotels, Hotels garni, Gasthöfe und Pensionen) 2010 noch rund 228,3 Millionen Übernachtungen im Bundesgebiet verzeichnen, so wurden 2019 durch das Statistische Bundesamt rund 306,8 Millionen Übernachtungen (+17,6 %) erfasst. Die auch als Big Six bezeichneten Primärstandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München) erreichten in den zehn Jahren bis 2019 eine Steigerung um 37,5 %. Das höchste Wachstum wurde in Hamburg mit rund 64,4 % registriert.

Bestandteile des Pachtwertverfahrens sind folgende:



Quelle: Pauen, W., „Hotelbewertungen“, 2020

(Es wird unterstellt, dass die gastronomischen Flächen lediglich den Hotelgästen angeboten werden und keine Wellness-Einrichtungen vorhanden sind.)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss und im Ostflügel im Jahr 2018 mit neuen Ausstattungen / Inventar (FF&E) bestückt wurden. Für die weiteren Annahmen, die dem vorliegenden Verkehrswertgutachten zugrunde liegen, wird daher unterstellt, dass keine weiteren Einrichtungsgegenstände für die verbliebene bzw. angenommene Zimmeranzahl erworben werden müssen, sondern die bereits vorhandenen FF&E hierfür verwendet werden.

Da das Inventar nur kurz in Gebrauch (2018) war, ist davon auszugehen, dass einer weiteren Nutzung für 10 Jahre nichts entgegensteht. Die übrigen Einrichtungsgegenstände (FF&E), die sich in den restlichen Zimmern befinden, sind sowohl physisch (Abnutzung) als auch psychisch (Zeitgeist / Zeitgeschmack) verschlissen.

Konkrete Liegenschaftszinssätze für Beherbergungsbetriebe liegen in der Regel bei den Gutachterausschüssen nicht vor. Die Stadt Frankfurt am Main veröffentlicht einige wenige Informationen hierzu. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Standort Frankfurt am Main und die auf dieser Basis abgeleiteten Marktdaten für den Standort Bad Schwalbach nicht eins zu eins anwendbar bzw. übertragbar sind.

Die den vorstehenden Ausführungen zugrunde liegende Studie der HypZert - Fachgruppe Hospitality aus dem Jahr 2024 „Bewertungen von Hotelimmobilien“ veröffentlicht in ihrer Anlage 5 Marktdaten für die Anwendung von Bewertungen für Hotelimmobilien. Aus Sicht des Unterzeichners spricht die Lage und der Charakter des Objektes dafür, dass künftig ein sogenanntes „2-Sterne-Stadthotel“ eingerichtet wird. Hierfür sprechen die Veränderungen in der Hotellerie der letzten Jahre, die insbesondere auf die Pandemie zurückzuführen sind und bereits im Vorfeld der Pandemie die Geschäftszahlen der Hotels beeinflussten und aktuell wieder verstärkt zu beobachten sind. Hierzu zählen u.a. langfristige Trends und neue Einflussfaktoren, wie ökonomische Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, die allgemein gestiegenen Preise, die hohen Energiekosten, die herausfordernden Finanzierungsbedingungen infolge der Zinswende sowie fehlendes Personal. Die Folge sind servicearme Hotelkonzepte. Wellnessbereiche in Form von Schwimmbädern oder weiteren Angeboten sind in dieser Hotelklassifizierung nicht die Regel.

In der genannten Studie werden folgende Kennziffern veröffentlicht, die der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt werden:

5.2 2-Sterne-Stadthotel (Markenhotellerie)/Budget	
<b>Betriebsgrößen</b>	
Jahresnettoumsatz pro Zimmer	ca. 8.000–25.000 €
Zimmeranzahl	80–300 Zimmer, teilweise auch mehr in den Top-7-Städten
<b>Standortmerkmale</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klein-, Mittel- und Großstädte</li> <li>– häufig innerstädtisch, Frequenzstandorte wie Flughafennähe und Ausfallstraßen</li> <li>– gute Anbindung an den Individualverkehr, zum Teil auch ÖPNV</li> </ul>	
<b>Objektmerkmale und Konzeption</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– standardisierte Bauweise bzw. zweckmäßiger Baustil, markenabhängige Vorgaben bei Neubauten</li> <li>– guter zeitgerechter Ausbaustandard, Lobby als zentraler Treffpunkt (Frühstücksraum und Bar)</li> </ul>	
<b>Typische Anbieter</b>	
– B&B, H2, Ibis Budget, Super 8, Zleep	
<b>Kennzahlen Gebäude und Grundstück</b>	
Ausbauverhältnis MF-G/BGF	80–85 %
Bruttogrundfläche BGF	25–35 m <sup>2</sup> pro Zimmer (total)
Zimmernutzfläche MF-G	14–18 m <sup>2</sup>
Investitionskosten (KGR 200–700)	75.000–110.000 €/Zimmer
Bauwerkskosten (KGR 300+400)	1.800–2.500 €/m <sup>2</sup> BGF
Anteil Inventar/FF&E	10–15 % (bezogen auf die Investitionskosten)
Baunebenkosten	15–20 %

Kennzahlen Betrieb		
Average Room Rate	40–95 €/Zimmer	
Zimmerauslastung	55–85 %	
RevPAR	25–80 €/Zimmer	
Doppelbelegungsfaktor	1,2–1,4	
Gross Operating Profit (GOP)	35–60 % vom Nettoumsatz	
Betreibergewinn	8–20 % vom Nettoumsatz	
Umsatzverteilung	Logis/F&B-Verhältnis von ca. 85/10, Rest Sonstiges	
Kennzahlen Bewertung		
Pachtansätze	20–35 % vom Nettoumsatz (inklusive Inventar)	
Marktübliche Pachten	350–620 €/Zimmer/Monat (inklusive Inventar)	
x-fache RoE (Core-Objekte)	18- bis 22-fache	
x-fache RoE	12- bis 19-fache	
Bruttorendite (Core-Objekte)	4,75–5,50 %	
Bruttorendite	5,25–8,25 %	
	Marktüblich	Beleihungswert
Instandhaltung	10,00–14,00 €/m <sup>2</sup> zzgl. TG	mind. 0,4 % der HK
Verwaltung	um 1 % des RoE	mind. 1 % des RoE
Mietausfallwagnis	2 % oder mehr	4 % oder mehr
Modernisierungsrisiko	objektbezogen	mind. 0,5 % der HK
Nutzungsdauer	40–50 Jahre	bis 40 Jahre
Liegenschaftszins (Core-Objekte)	3,50–4,25 %	
Liegenschaftszins	4,50–4,75 %	
Kapitalisierungszins		Mindestkapitalisierungszinssatz +0,5 %punkte

Quelle: Bewertung von Hotelimmobilien, HypZert - Fachgruppe Hospitality

### **Folgende Annahmen werden für die Findung des Verkehrswertes getroffen.**

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei lediglich um eine mögliche Lösung zur Findung des Verkehrswertes handelt und dieser ausschließlich Gültigkeit besitzen kann, wenn diese Annahmen in dieser Form umgesetzt werden. In allen anderen Fällen ist mit einem erheblich abweichenden Verkehrswert zu rechnen.

- Das Hauptgebäude und der Ostflügel werden zu Beherbergungszwecken beibehalten. Hierfür sind im Bereich des 1. Obergeschosses und des 2. Obergeschosses vier weitere Doppelzimmer einzurichten, die derzeit nicht als solche genutzt werden.
- Insgesamt wird von 38 Zimmer ausgegangen.
- Das Erdgeschoss dient zu Empfangs- und gastronomischen Zwecken für die Hotelgäste. Auch hier sind Umbaumaßnahmen erforderlich.
- Es wird von einem Zimmerpreis von 70 € (Average Room Rate) ausgegangen bei einer Zimmerauslastung von 55 % (siehe Seiten 7&8)
- Es gibt kein gastronomisches Angebot für externe Gäste.



- Für den Westflügel wird eine Umnutzung zu Wohnzwecken angenommen. Die im Ertragswertverfahren zugrunde gelegte fiktive Wohnfläche wurde aus der Brutto-Grundfläche mittels Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Hiervon wurden weitere 10 % für notwendige Verkehrsflächen abgezogen. **Siehe hierzu auch die Ausführungen in unten stehender Box.**
- Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung.
- Es ist nahezu keine verwendbare Grundstücksfreifläche vorhanden. Der Verkehrswert und die zugrunde gelegten Annahmen können ausschließlich gelten, wenn die entsprechenden Stellplätze nachgewiesen oder aber abgelöst werden können. Sollten die Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach abgelöst werden, sind noch erhebliche Abzugsbeträge von 20.000 € je gefordertem Stellplatz gegebenenfalls wertmindernd zu berücksichtigen.
- Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass die Umnutzung zu Wohnzwecken baurechtlich zulässig ist. Verbindliche Klarheit hierzu kann jedoch nur das Stellen einer schriftlichen Bauvoranfrage oder das Einreichen eines Bauantrages schaffen.
- Gegebenenfalls ist damit zu rechnen, dass im Bereich des Erdgeschosses durch schlechte Belichtung nicht die gesamte Fläche (inkl. ehemaliger Wellnessbereich) zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann. Dies muss im Rahmen einer architektonischen Planung geprüft werden. Vorliegend wurde die gesamte Fläche des Erdgeschosses mittels Umrechnungskoeffizienten bei der Ermittlung der fiktiven Wohnfläche berücksichtigt.
- Je nach verfolgtem Konzept kann auch mit einer deutlich abweichenden Wohnfläche gerechnet werden.
- Die gesamte Haustechnik sowie der Großteil der Fenster sind als veraltet zu bezeichnen. Des Weiteren sind Balkone, Dacheindeckung und Fassade überwiegend modernisierungsbedürftig.
- Für die unterstellten Umbaumaßnahmen wurden pauschale Abzugsbeträge innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angesetzt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass hierunter alle Maßnahmen subsumiert werden. Es handelt sich ausdrücklich um eine pauschale Methode zur Findung des Verkehrswertes. *Vor einer vermögenswirksamen Disposition ist dringend empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen und der Konzeption erstellen zu lassen.* Der Verkehrswert ist mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Es handelt sich um einen Residualwert, der unter Zutreffen der vorstehenden Maßgaben und Annahmen gelten kann. Es handelt sich lediglich um eine mögliche Lösung zur Findung des Verkehrswertes.

Im Bereich des Kellergeschosses besteht ein Verbindungstunnel zum Stadtbadehaus. Nutzungsregelungen hierzu wurden nicht bekannt. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsvermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine Belastungen hieraus resultieren. Ein Mehrwert durch das Vorhandensein des Tunnels wird nicht erkannt.

In der zweiten Abteilung des Grundbuches besteht unter anderem das Recht, auf Dauer ein Hotel oder eine Klinik beziehungsweise eine Mischform von Hotel und Klinik zu betreiben oder betreiben zu lassen. Diese Eintragung steht der angenommenen Umnutzung zu Hotel und Wohnzwecken entgegen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass die vorhandene Eintragung in der zweiten Abteilung des Grundbuches bei Bedarf angepasst werden kann, damit diese der angenommenen Umnutzung nicht entgegensteht.

Nach Rücksprache mit den Rechtsinhaber wurde signalisiert, dass eine grundsätzliche Gesprächsbereitschaft besteht um die Eintragung entsprechend inhaltlich abzuändern.

Es wird daher unterstellt, dass diese Eintragung dem zugrunde gelegten Ansatz nicht entgegensteht.

### 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

### 1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).



- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

**Ort:** 65307 Bad Schwalbach

**Straße und Hausnummer:** Am Alleesaal 2

**Amtsgericht:** Bad Schwalbach

**Grundbuch von:** Bad Schwalbach  
Blatt 3455

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Bad Schwalbach  
lfd. Nr. 20 Flur 47 Flurstück 1716/13 Größe: 5.897 m<sup>2</sup>

**Wirtschaftsart:** Gebäude- und Freifläche

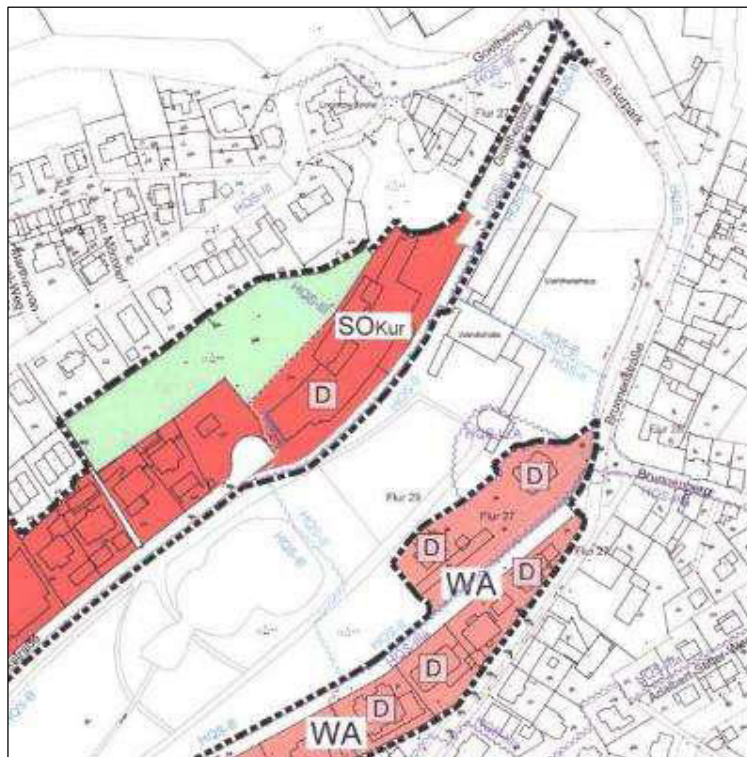
### 2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

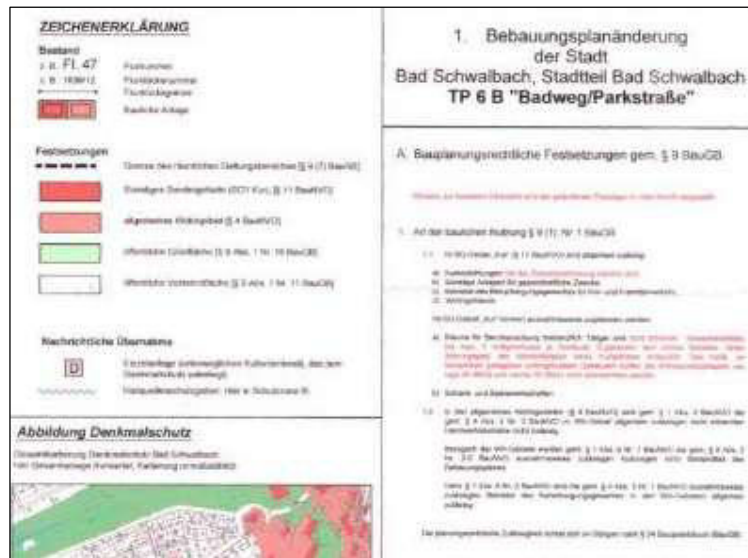
#### 2.2.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** SOKur - Sondergebiet Kur

#### 2.2.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „TP 6 B „Badweg / Parkstraße“

**Art der baulichen Nutzung:** SOKur - Sondergebiet Kur



**Anmerkung:**

Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan in der Internetpräsenz der Stadt Bad Schwalbach einzusehen.

**2.2.3 Satzungen**

- Stellplatzsatzung
- Gestaltungssatzung
- Erhaltungssatzung

**2.2.4 Bodenordnung, Denkmalschutz**

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht nach Auskunft der zuständigen Fachbehörde Denkmalschutz (Einzelkulturdenkmal) und Ensembleschutz.

**2.2.5 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)**

**Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

**Erschließungszustand:**

voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:**

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

## 2.2.6 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.3 Grundstücksbeschaffenheit

<b>topografische Grundstückslage:</b>	ganz leicht geneigt
<b>Grundstücksform:</b>	unregelmäßige Grundstücksform
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	normal

## 2.4 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße (Sackgasse)
<b>Verkehrsbelastung:</b>	kein Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung<sup>2</sup>:</b>	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.5 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	zweiseitige Grenzbebauung
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

## 2.6 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

<sup>2</sup> Es wird ungeprüft unterstellt, dass alle Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen autark bestehen.



## 2.7 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

siehe Punkt 2.8.1

### Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende belastende Eintragungen:

- Abstandsflächenbaulast
- Vereinigungsbaulast

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende begünstigende Eintragungen:

- zwei Zufahrtsbaulasten

siehe Punkt 2.8.2




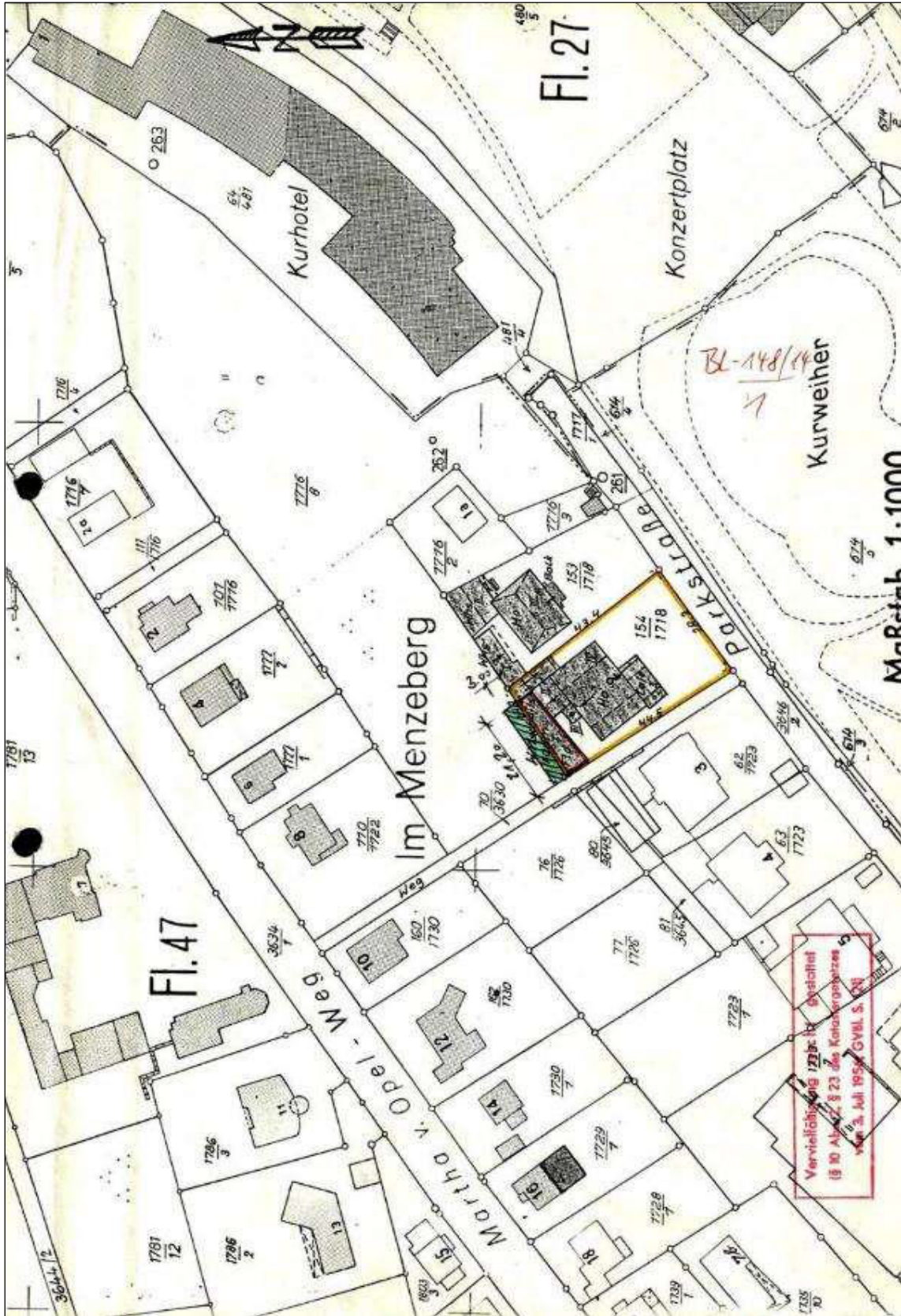
## 2.8.1 Auszug aus dem Grundbuch

Amtsgericht Bad Schwalbach		Grundbuch von Bad Schwalbach	Blatt 3455	Abteilung II	Eingegeben 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Id. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
		1	2	3	
1	1 - 5 6, 7, 9, 10, 11 15, 16, 13, 14 17, 18, 19 20	BESCHRÄNKT PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT FÜR I (KEINE NUTZUNG FÜR ANDERE ZWECKE ALS ZUM BETRIEB EINES HOTELS ODER EINER KLINIK -BZW. EINER MISCHFORM AUS HOTEL UND KLINIK-); GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 29.04.1991; EINGETRAGEN AM 02.10.1991.			
2	1 - 5 6, 7, 9, 10, 11 15, 16, 13, 14 17, 18, 19 20	BESCHRÄNKT PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT FÜR DAS I (KURMITTELARGABEBESCHRÄNKUNG); GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 29.04.1991; EINGETRAGEN AM 02.10.1991.			
4	1 - 5 6, 7, 9, 10, 11 15, 16, 13, 14 17, 18, 19, 20	BESCHRÄNKT PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT; FÜR DAS I (LEITUNGSRECHT); GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 29.04.1991; EINGETRAGEN AM 02.10.1991.			
5	1 - 5 6, 7, 9, 10, 11 15, 16, 13, 14 17, 18, 19, 20	BESCHRÄNKT PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT; FÜR DAS I (BETREIBEN EINER ABLUFTANLAGE); GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 29.04.1991; EINGETRAGEN AM 02.10.1991.			
6	1 - 5 6, 7, 9, 10, 11 15, 16, 13, 14 17, 18, 19, 20	BESCHRÄNKT PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT; FÜR DAS I (WEGERECHT); GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 29.04.1991; EINGETRAGEN AM 02.10.1991.			
9	7, 17 18, 19, 20, Teil von 17	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungsanlage) für I -; -; Frankfurt am Main; Gleichrang mit Abt. II Nr. 10; gemäß Bewilligungen vom 10.08.2002 und 20.09.2002 -Tgb. Nr. 266 und 293/2002 des Ortsgericht Bad Schwalbach I-; Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden; eingetragen am 11.10.2002.			
10	7, 17 18, 19, 20, Teil von 17	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Lüftungsanlagen, sanitäre Anlagen, Hausverteilungen und Anlagen zur Schwimmbadtechnik) für I -; -; Frankfurt am Main; Gleichrang mit Abt. II Nr. 9; gemäß Bewilligungen vom 15.08.2002 und 20.09.2002 -Tgb. Nr. 265 und 293/2002 des Ortsgericht Bad Schwalbach I-; Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden; eingetragen am 11.10.2002.			
14	20	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Schwalbach, 20 K 11/23); eingetragen am 17.04.2024.			
15	19	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Schwalbach, 20 K 25/23); eingetragen am 17.04.2024.			
16	17	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Schwalbach, 20 K 26/23); eingetragen am 17.04.2024.			
17	9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Schwalbach, 20 K 27/23); eingetragen am 17.04.2024.			

## 2.8.2 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

### Abstandsflächenbaulast

<b>RHEINGAU - TAUNUS - KREIS</b>		
<b>DER KREISAUSSCHUSS</b>		
Untere Bauaufsichtsbehörde		
<b>BAULASTENVERZEICHNIS</b>		Baulastenblatt- Nr. 148 Seite 1
Gemeinde :	Bad Schwalbach, Parkstr.	
Gemarkung:	Bad Schwalbach	
Flur :	47	Flurstück : <del>1716/8</del> <sup>1716/23</sup> <del>1716/12</del>
Band :	88	Blatt- Nr. : 2626 <sup>1716/16</sup> <del>1716/24</del>
<b>INHALT DER BAULAST:</b>		
1. Der Jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß von seinem Grundstück eine in beigefügter Abzeichnung der Flurkarte dargestellte Teilfläche dem Nachbargrundstück		
Parkstr. 2		
Flur: 47, Flurst.: <del>1716/8</del> <sup>1718/2</sup> 1718/2		
bei der Bemessung des Bauwuchs zugerechnet wird; er ist verpflichtet, mit seinen Gebäuden von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Bauwuch einzuhalten oder an das Nachbargebäude anzubauen.		
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 25.09.1986		
Bad Schwalbach, 25.09.86		



## Vereinigungsbaulast

**RHEINGAU - TAUNUS - KREIS**  
**DER KREISAUSSCHUSS****BAULASTENVERZEICHNIS**

2020/96

Baulastenblatt: **BL-330/14**, Seite: 1Aktenzeichen: **BL-20/96**Gemeinde : **Bad Schwalbach**Gemarkung : **Bad Schwalbach**Flur : **47**

Grundbuch Band :

Flurstück : ~~1716/12~~Blatt : **3455**~~1716/12~~ ~~1716/14~~**INHALT DER BAULAST:**

1. Die in beigefügtem Kartenauszug dargestellten Grundstücke ~~1716/12~~ ~~1716/14~~ ~~1716/13~~ ~~1716/14~~ Gemarkung **Bad Schwalbach**, Flur **47**, Flurstücke ~~1716/12~~ und **1716/13** werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 14.11.1996

Bad Schwalbach, den 14.11.1996

..13  
..12



# RHEINGAU - TAUNUS - KREIS DER KREISAUSSCHUSS



## BAULASTENVERZEICHNIS

Baulastenblatt: **BL-330/14**, Seite: **2**

Aktenzeichen: **BL-20/96**

Gemeinde : **Bad Schwalbach**

Gemarkung : **Bad Schwalbach**

Flur : **47**

Grundbuch Band :

Flurstück : ~~1716/16~~ <sup>1716/14</sup>

Blatt : ~~1716/13~~ <sup>1716/13</sup>

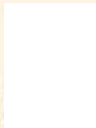
## INHALT DER BAULAST:

2. Aufgrund der durchgeführten Grundstücksteilung erhielten die betroffenen Flurstücke gem. Veränderungsnachweis des Katasteramtes neue Bezeichnungen.

Belastet ist das Flurstück ~~1716/16~~ <sup>1716/13</sup> ~~1716/14~~  
Begünstigt ist das Flurstück 1716/13.

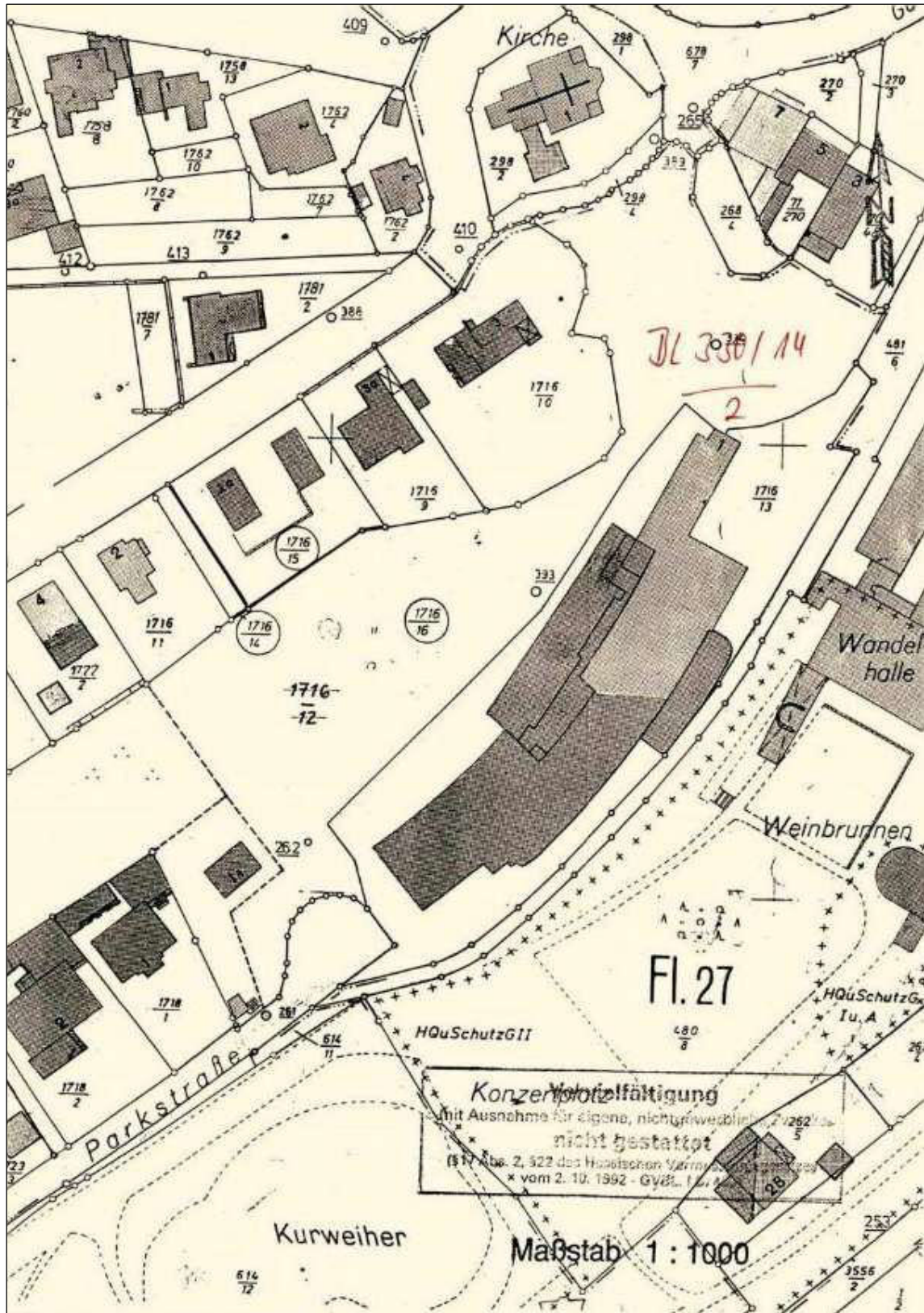
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 02.02.98

Bad Schwalbach, 02.02.98



..14  
..13





# RHEINGAU - TAUNUS - KREIS DER KREISAUSSCHUSS



## BAULASTENVERZEICHNIS

Baulastenblatt: **BL-330/14**, Seite: 3

Aktenzeichen: **BL-20/96**

Gemeinde : **Bad Schwalbach**

Gemarkung : **Bad Schwalbach**

Flur : **47**

Grundbuch Band : **..**

Flurstück : <sup>1716/13</sup>  
~~1716/21~~

Blatt : **3455**

## INHALT DER BAULAST:

3. Die in Baulastenblatt **BL-330/14**, Seite 1 u. 2, eingetragene Baulast wird wie folgt geändert:

Aufgrund der durchgeführten Flurstückszerlegung erhielten die betroffenen Flurstücke gemäß Veränderungsnachweis des Katasteramtes Bad Schwalbach neue Bezeichnungen.

Belastet ist das Flurstück ~~1716/21~~ <sup>1716/13</sup>

Begünstigt sind die Flurstücke ~~1716/21~~ u. ~~1716/13~~ <sup>1716/13</sup>

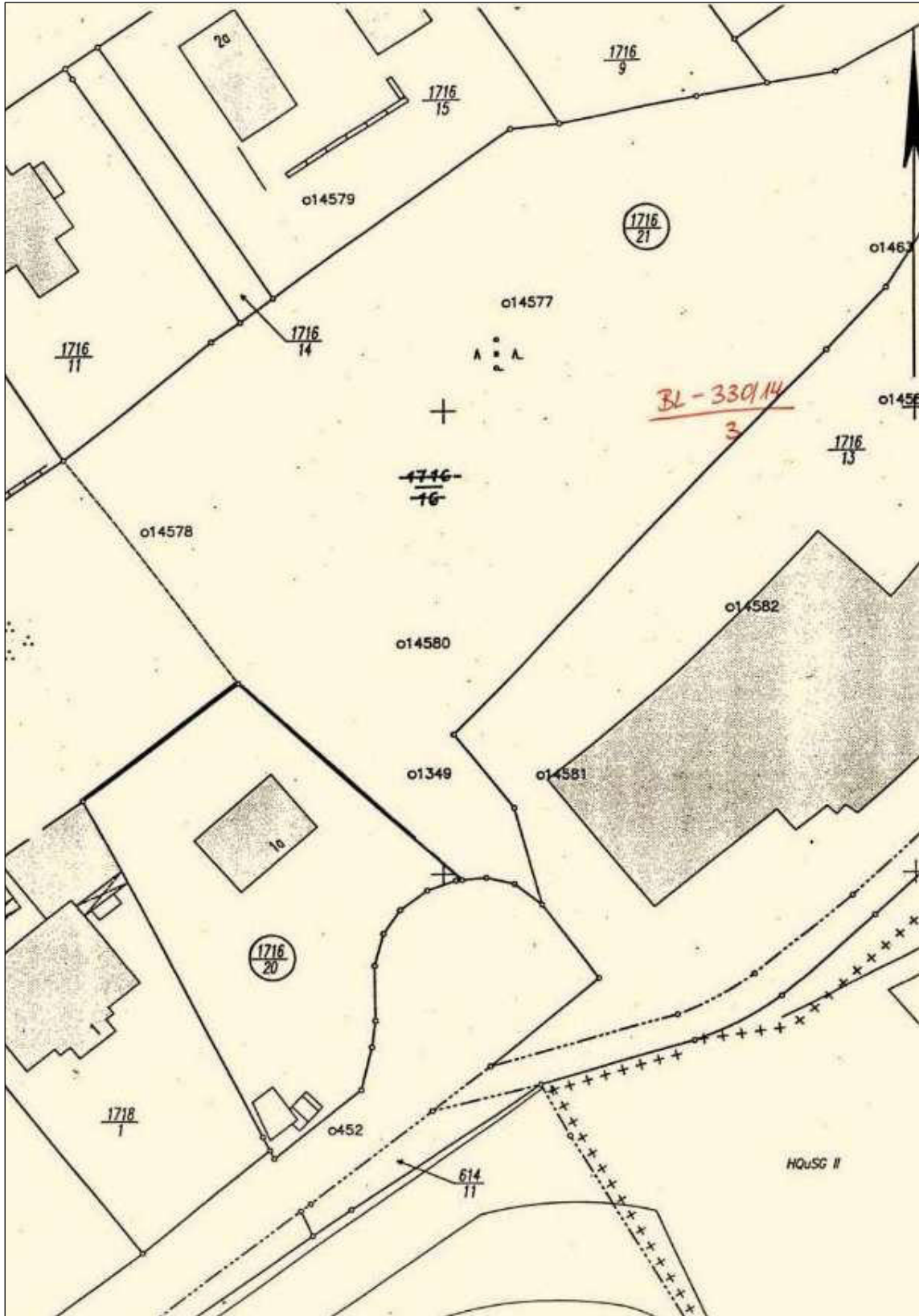
Geändert aufgrund der Eintragungsverfügung vom 1998-09-17

Bad Schwalbach, den 1998-09-17



..14





# Rheingau-Taunus-Kreis

Der Kreisausschuss



## Baulastenverzeichnis

Bauaufsichtsamt – Heimbacher Str. 7 - 65307 Bad Schwalbach

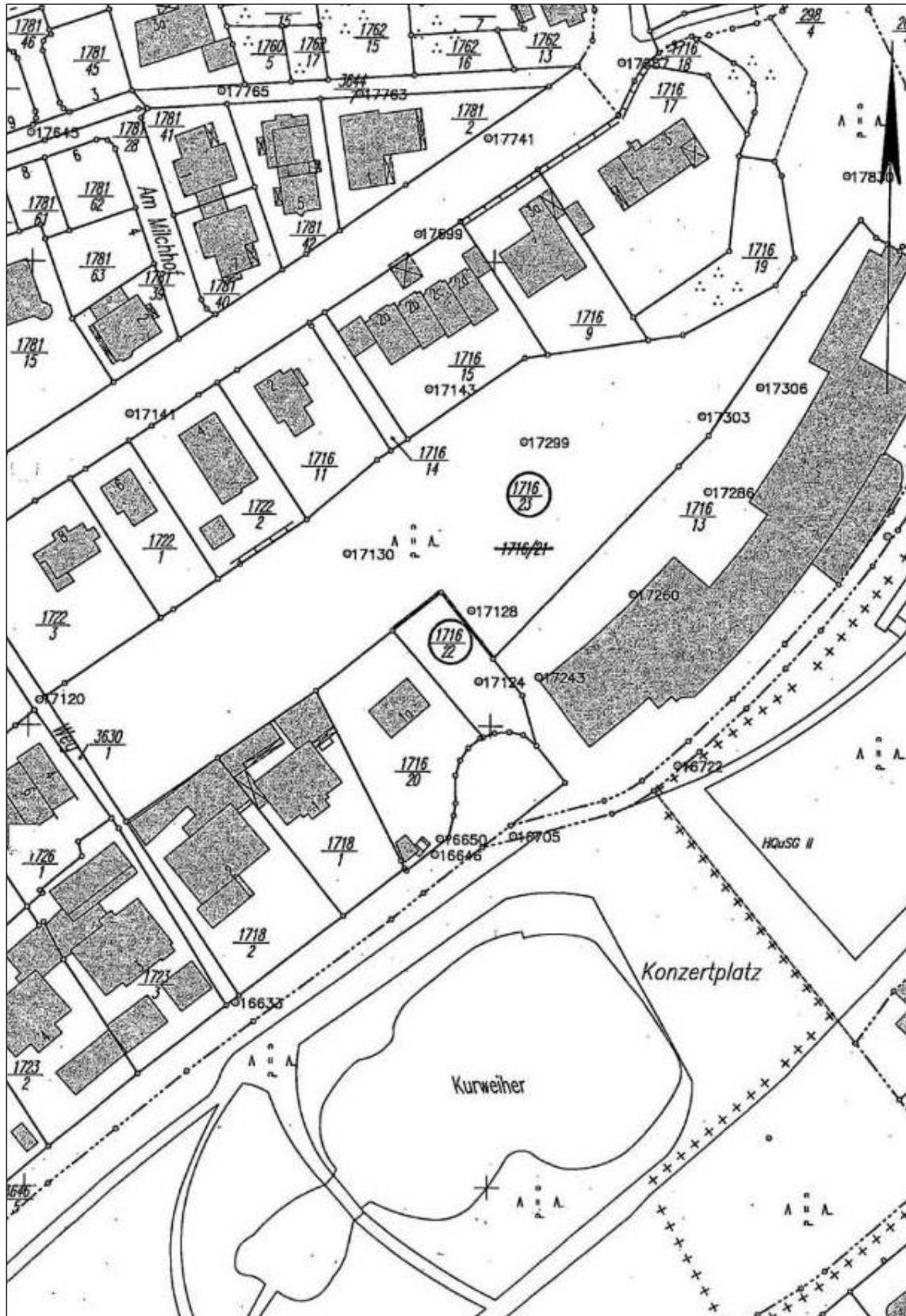
Aktenzeichen der Behörde: FD III.99- -BL-20020/96

Baulastenblatt: **14 / 0330**Seite: **4**Gemeinde: **Bad Schwalbach**

Straße, Nr.: ~

Gemarkung: **Bad Schwalbach**Flur: **47**Flurstück: **1716/23**

Lfd.-Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
4	<p>Aufgrund der durchgeführten Flurstückszerlegung erhielten die betroffenen Flurstücke gem. Veränderungsantrag des Amtes für Bodenmanagement Limburg neue Bezeichnungen.</p> <p><b>Belastet :</b> Flur: 47 Flurstück(e): 1716/23</p> <p><b>Begünstigt:</b> Flur: 47 Flurstück(e): 1716/13 u. 1716/23</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 19.09.2005</p> <p>Bad Schwalbach, den 21.09.2005</p>



## Zufahrtsbaulasten

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

DER KREISAUSSCHUSS

## Baulastenverzeichnis

Bauaufsichtsamt – Heimbacher Str. 7 - 65307 Bad Schwalbach

Aktenzeichen der Behörde: FD III.45-14-BL-01556/18

Baulastenblatt: 14 / 658

Seite: 1

Gemeinde: Bad Schwalbach

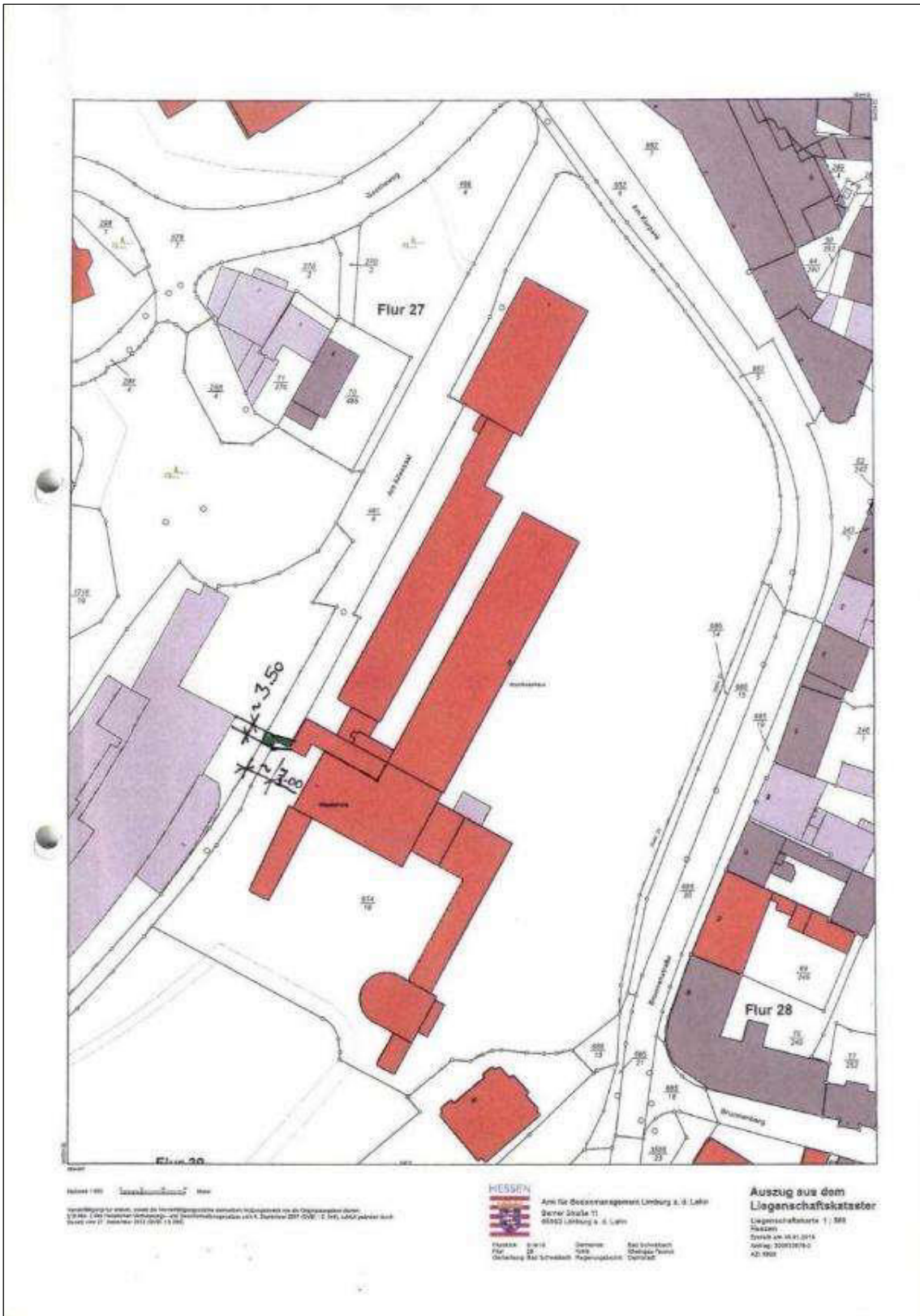
Straße, Nr.: Am Alleesaal

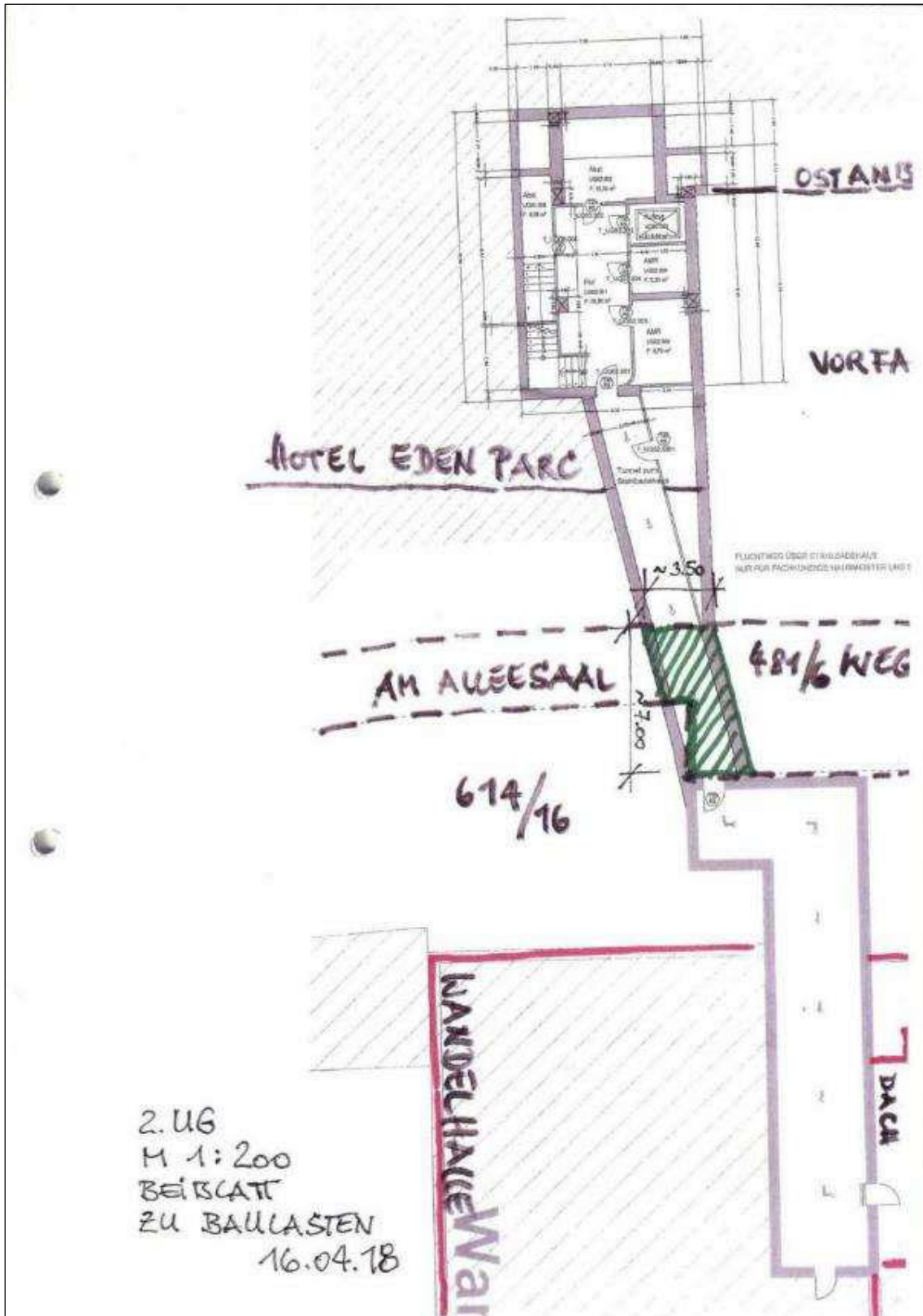
Gemarkung: Bad Schwalbach

Flur: 27

Flurstück: 481/6

Lfd.-Nr	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Zugang nur für den Rettungsfall und als 2. Flucht- und Rettungsweg:</p> <p>Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks</p> <p><b>Gemarkung: Bad Schwalbach</b></p> <p><b>Flur: 47</b></p> <p><b>Flurstück: 1416/13</b></p> <p>als jederzeit ungehinderter und verkehrssicherer Zugang für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten und als zweiter Flucht- und Rettungsweg zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 14.05.2018.</p> <p><del>Bad Schwalbach</del> 17.05.2018</p>





RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

DER KREISAUSSCHUSS

## Baulastenverzeichnis

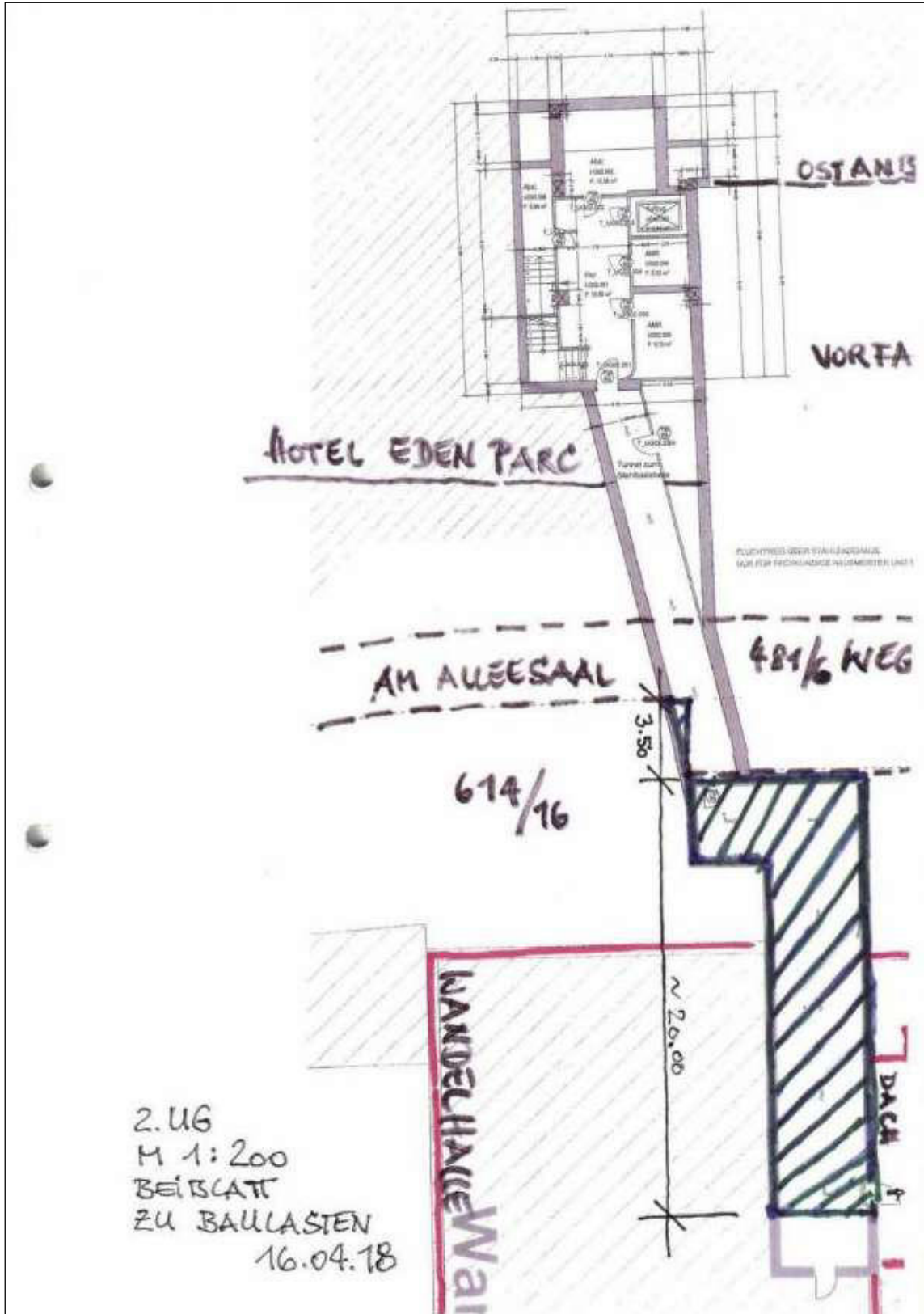
Bauaufsichtsamt – Heimbacher Str. 7 - 65307 Bad Schwalbach

Aktenzeichen der Behörde: FD III.45-14-BL-01565/18

Baulastenblatt:	14 / 659	Seite:	1
Gemeinde:	Bad Schwalbach		
Straße, Nr.:	Am Alleesaal		
Gemarkung:	Bad Schwalbach		
Flur:	29	Flurstück:	614/16

Lfd.-Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Zugang nur für den Rettungsfall und als 2. Flucht- und Rettungsweg:</p> <p>Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks</p> <p><b>Gemarkung: Bad Schwalbach</b></p> <p><b>Flur: 47</b></p> <p><b>Flurstück: 1416/13</b></p> <p>als jederzeit ungehinderter und verkehrssicherer Zugang für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten und als zweiter Flucht- und Rettungsweg zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 14.05.2018.</p> <p>Bad Schwalbach, 17.05.2018</p>





### 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Hotel

<b>Nutzung:</b>	gewerbliche Nutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist teilweise nicht unterkellert, überwiegend unterkellert und hat teilweise einen Kriechkeller.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	teilweise 1, teilweise 3, teilweise 4, teilweise 5
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis teilweise 3. und teilweise 4. Obergeschoss, Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	Baubeginn: 1929 Fertigstellung: 1931



<b>Modernisierungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2016 Dach Ostflügel erneuert</li><li>• 2016 Fassade Ostflügel saniert (verputzt und gestrichen)</li><li>• 2018 35 Gästezimmer ohne Sanitär, Lobby, Konferenzzentrum, Hauptrestaurant, mit Brandschutz</li><li>• 2018 teilweise Fassadenanstrich Hauptgebäude</li><li>• 2018 Fenster Ostflügel erneuert</li><li>• 2018 Flur 1. Obergeschoss</li><li>• 2018 Brandmeldeanlage</li></ul>
<b>Konstruktionsart:</b>	soweit bekannt, überwiegend Skelettbau aus Stahlbeton
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Einzelfundamente, teilweise Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	soweit bekannt, Stahlbeton
<b>Außenwände:</b>	soweit bekannt, überwiegend Stahlbeton, teilweise Mauerwerk
<b>Wärmedämmung:</b>	soweit bekannt, Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
<b>Innenwände:</b>	soweit bekannt, überwiegend massiv, teilweise Trockenbau
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: massiv Erdgeschoss: massiv Obergeschosse: massiv
<b><u>Dach</u></b>	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach
<b>Dachformen:</b>	Ostflügel: Flachdach Hauptgebäude: teilweise Zeltdach, teilweise flach geneigtes Walmdach
<b>Dacheindeckungen:</b>	Ostflügel: Folie Hauptgebäude: überwiegend Schweißbahn, teilweise Naturschiefer
<b>Wärmedämmung:</b>	soweit bekannt, Dach mit einfacher Wärmedämmung
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b><u>Außenansicht:</u></b>	überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise unverputzt
<b>Sockel:</b>	überwiegend gestrichen



<b><u>Heizung:</u></b>	Zentralheizung, Brennstoff: Gas
<b>Heizkessel Fabrikat:</b>	Buderus
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Pufferspeicher Fabrikat:</b>	Weishaupt
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über die Heizung
<b>Enthärtungsanlage:</b>	Hersteller und Baujahr nicht bekannt
<b>Notstromaggregat:</b>	Diesel, Hersteller: Agreba, letztmalig 2021 gewartet
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, teilweise technisch überaltert, teilweise nachträgliche Netzwerkverkabelung
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
<b>technische Einrichtungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lüftungsanlage (veraltet, erneuerungsbedürftig)</li><li>• Personenaufzug (ohne TÜV)</li><li>• Notbeleuchtung mit Akkubetrieb</li><li>• Wasseraufbereitungsanlage</li></ul>
<b>Besondere Bauteile:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• überdachter Eingangsbereich (Ladezone)</li><li>• Außentreppe (feuerverzinkt)</li></ul>
<b><u>Zustand des Gebäudes</u></b>	
<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	normal
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	gut



**Baumängel / Bauschäden /  
Unterhaltungs- und  
Modernisierungs-  
besonderheiten:**

- Feuchtigkeitsschäden im Schwimmbad und im westlichen Gebäudeteil
- Fenster überwiegend erneuerungsbedürftig
- teilweise veraltete Haustechnik
- überwiegend Innenausbau inkl. teilweise Sanitär modernisierungsbedürftig
- Dacheindeckung teilweise erneuerungsbedürftig
- Fassade teilweise erneuerungsbedürftig, teilweise endherzustellen
- Balkonbrüstungen überarbeitungsbedürftig
- Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich

**Anmerkung:**

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche  
Wertminderung:**

keine bekannt

**Zubehör bei Gewerbe-  
betrieben (Maschinen oder  
Betriebseinrichtungen):**

Es ist Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden.

**Außenanlagen:**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.  
(
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Wege- und Hofbefestigung aus Asphalt
- verwilderte Gartenanlagen und Pflanzungen



#### 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert - ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der 2. Abteilung des Grundbuches - für das mit einem Hotel bebaute Grundstück in 65307 Bad Schwalbach, Am Alleesaal 2 zum Wertermittlungstichtag 17.09.2024 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Hotel mit Wohnungen bebautes Grundstück ermittelt.

##### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Schwalbach	3455	20	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Schwalbach	47	1716/13	5.897 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Hotel	1.500 m <sup>2</sup>
B	Wohnnutzung	4.397 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>5.897 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

## 4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **270,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 5.897 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.500 m <sup>2</sup>

### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	17.09.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 270,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	5.897	× 0,90
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 243,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 243,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 1.500 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 364.500,00 €</b> <b>rd. 365.000,00 €</b>

### 4.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

#### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

### **4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### **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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.



Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).



Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

### Hinweis für Interessenten

**Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.**

**Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.**

### Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

### 4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ertragseinheit (Ertragsbasis) Nutzung	(m <sup>2</sup> )	(Stk.)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
				monatlich (€)	jährlich (€)
Altbau mit Anbau	36 Beherbergungs- zimmer			12.625,00	<b>151.500,00</b>
			-	12.625,00	151.500,00

Zu den Ansätzen: siehe Seite 44

N = Nettokaltmiete;

P = Umsatzpacht (ohne MwSt. und umlagefähige Bewirtschaftungskosten)

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Roherträge)		<b>151.500,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>30.936,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>120.564,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>4,50 % von 365.000,00 €</b> [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	-	<b>16.425,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>104.139,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>15,147</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>1.577.393,43 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>365.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>1.942.393,43 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>940.000,00 €<sup>3</sup></b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>1.002.393,43 €</b>
	rd.	<b>1.002.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir überschlägig durchgeführt.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

<sup>3</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Rohrertrag der Umsatzpachteinheiten für den „Altbau mit Anbau“

Nutzung	Art der Umsatzpachterm.	nachh. Umsatz €/Jahr	Umsatzpachtanteil %	nachh. Umsatzpacht €/Jahr
36 Beherbergungszimmer	pauschal	<b>505.000,00</b>	30,00	<b>151.500,00</b>

nachh. Umsatz €/Jahr:

70 € / Zimmer x 365 Tage x 55 % Auslastung x 36 Zimmer: rund **505.000 €**

Plausibilisierung: 505.000 € / 36 Zimmer = 14.000 € Jahresnettoumsatz je Zimmer (siehe Angaben nachstehende Tabelle)

5.2 2-Sterne-Stadthotel (Markenhotellerie)/Budget	
<b>Betriebsgrößen</b>	
Jahresnettoumsatz pro Zimmer	ca. 8.000–25.000 €
Zimmeranzahl	80–300 Zimmer, teilweise auch mehr in den Top-7-Städten
<b>Standortmerkmale</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klein-, Mittel- und Großstädte</li> <li>– häufig innerstädtisch, Frequenzstandorte wie Flughafennähe und Ausfallstraßen</li> <li>– gute Anbindung an den Individualverkehr, zum Teil auch ÖPNV</li> </ul>	
<b>Objektmerkmale und Konzeption</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– standardisierte Bauweise bzw. zweckmäßiger Baustil, markenabhängige Vorgaben bei Neubauten</li> <li>– guter zeitgerechter Ausbaustandard, Lobby als zentraler Treffpunkt (Frühstücksraum und Bar)</li> </ul>	
<b>Typische Anbieter</b>	
– B&B, H2, Ibis Budget, Super 8, Zleep	
<b>Kennzahlen Gebäude und Grundstück</b>	
Ausbauverhältnis MF-G/BGF	80–85 %
Bruttogrundfläche BGF	25–35 m <sup>2</sup> pro Zimmer (total)
Zimmernutzfläche MF-G	14–18 m <sup>2</sup>
Investitionskosten (KGR 200–700)	75.000–110.000 €/Zimmer
Bauwerkskosten (KGR 300+400)	1.800–2.500 €/m <sup>2</sup> BGF
Anteil Inventar/FF&E	10–15 % (bezogen auf die Investitionskosten)
Baunebenkosten	15–20 %

Kennzahlen Betrieb		
Average Room Rate	40–95 €/Zimmer	
Zimmerauslastung	55–85 %	
RevPAR	25–80 €/Zimmer	
Doppelbelegungsfaktor	1,2–1,4	
Gross Operating Profit (GOP)	35–60 % vom Nettoumsatz	
Betreibergewinn	8–20 % vom Nettoumsatz	
Umsatzverteilung	Logis/F&B-Verhältnis von ca. 85/10, Rest Sonstiges	
Kennzahlen Bewertung		
Pachtansätze	20–35 % vom Nettoumsatz (inklusive Inventar)	
Marktübliche Pachten	350–620 €/Zimmer/Monat (inklusive Inventar)	
x-fache RoE (Core-Objekte)	18- bis 22-fache	
x-fache RoE	12- bis 19-fache	
Bruttorendite (Core-Objekte)	4,75–5,50 %	
Bruttorendite	5,25–8,25 %	
	Marktüblich	Beleihungswert
Instandhaltung	10,00–14,00 €/m <sup>2</sup> zzgl. TG	mind. 0,4 % der HK
Verwaltung	um 1 % des RoE	mind. 1 % des RoE
Mietausfallwagnis	2 % oder mehr	4 % oder mehr
Modernisierungsrisiko	objektbezogen	mind. 0,5 % der HK
Nutzungsdauer	40–50 Jahre	bis 40 Jahre
Liegenschaftszins (Core-Objekte)	3,50–4,25 %	
Liegenschaftszins	4,50–4,75 %	
Kapitalisierungszins		Mindestkapitalisierungszinssatz +0,5 %punkte

Quelle: Studie Bewertung von Hotelimmobilien, HypZert - Fachgruppe Hospitality

## Bewirtschaftungskosten

Fläche für Ermittlung der BWK wurde pauschal mittels Umrechnungskoeffizienten aus BGF ermittelt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam (siehe vorstehende Tabelle):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	1,00	----	1.512,00
Instandhaltungskosten	----	12,00	26.400,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	3.024,00
Summe			30.936,00 (ca. 20 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Studie Bewertung von Hotelimmobilien, HypZert - Fachgruppe Hospitality bestimmt.

## 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.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen und mit der Studie Bewertung von Hotelimmobilien, HypZert - Fachgruppe Hospitality bestimmt.

## Restnutzungsdauer

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

Das ca. 1931 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2024,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• für Gebäudedecken	5 %
• für tragende / nicht tragende Wände	5 %
<b>Summe</b>	<b>20 %</b>

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$40 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 8 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 2024} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 8 Jahre} = 2008.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 2008 = 16 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 16 Jahre =) 24 Jahren

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf die Problematik der vorhandenen Stellplätze wurde bereits in dem beschreibenden Objekttext hingewiesen. Sollten der Annahme des Gutachtens folgend 36 Zimmer hergestellt werden, wären gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach 36 Stellplätze nachzuweisen. Nach derzeitiger Stellplatzsatzung beträgt die Ablöse je Stellplatz 20.000€. Unter der Voraussetzung, dass die nachzuweisenden Stellplätze über eine Ablösung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung nachgewiesen werden können, wären entsprechend der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze zu je 20.000€ zusätzliche Abschläge anzusetzen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>4</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten		-700.000,00 €
• 4 Zimmer herzustellen (á 100.000 €)	-400.000,00 €	
• Modernisierung / Umbau EG (rd. 600 m <sup>2</sup> x 500 €/m <sup>2</sup> )	-300.000,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-150.000,00 €
• pauschaler Abschlag für veraltete Haustechnik, Modernisierung Verkehrsflächen		
weitere Besonderheiten		-90.000,00 €
• Unvorhergesehenes / Sicherheitsabschlag (10 % der boG)		
<b>Summe</b>		<b>-940.000,00 €</b>

### Erläuterungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Personalraum. Im 2. Obergeschoss sind drei Lager Räume vorhanden. Hierfür wird ungeprüft unterstellt, dass diese zu Beherbergungszwecken umgebaut werden.

<sup>4</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).



#### 4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B“	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	= 243,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 4.397 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 1.068.471,00 €</b> <b>rd. 1.070.000,00 €</b>

#### 4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

##### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

##### 4.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

##### 4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Westflügel	Wohnfläche (fiktiv)	5.000	8,50	42.500,00	510.000,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>510.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>101.740,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>408.260,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>2,50 % von 1.070.000,00 €</b> [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	<b>26.750,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>381.510,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>29,457</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>11.238.140,07 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>1.070.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	=	<b>12.308.140,07 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>9.000.000,00 €<sup>5</sup></b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	=	<b>3.308.140,07 €</b>
	rd.	<b>3.310.000,00 €</b>

<sup>5</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir mittels Umrechnungskoeffizienten durchgeführt.

#### Rohrertrag

Die zugrunde gelegte Wohnfläche wurde behelfsweise mittels Umrechnungskoeffizienten (1,60) pauschal aus der Brutto-Grundfläche des Westflügels ermittelt. Zusätzlich wurde ein pauschaler Abschlag in Höhe von 10 % für notwendige Verkehrsflächen angesetzt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

<b>BWK-Anteil</b>			
<b>Verwaltungskosten</b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	60 Whg. <sup>6</sup> × 359,00 €	21.540,00 €
<b>Instandhaltungskosten</b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	5.000 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	70.000,00 €
<b>Mietausfallwagnis</b>			
Wohnen	2,0 % vom Rohrertrag		10.200,00 €
<b>Summe</b>			<b>101.740,00 €</b>

#### Liegenschaftszinssatz

Aufgrund der Größe des Objektes und der derzeit nicht absehbaren Stellplatzproblematik wurde der Liegenschaftszinssatz sachverständig erhöht.

#### 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.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

<sup>6</sup> Es wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> angenommen.

## Restnutzungsdauer

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

Das ca. 1931 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2024,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• für Gebäudedecken	5 %
• für tragende / nicht tragende Wände	5 %
<b>Summe</b>	<b>20 %</b>

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2024 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 14 \text{ Jahre} = 2008.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ( $2024 - 2008 = 16$  Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 16 \text{ Jahre} =$ ) 54 Jahren



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Abschlag für die Umnutzung zu Wohnzwecken wurde pauschal in Anlehnung an die fiktiv ermittelte (mögliche) Wohnfläche gewählt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nicht um eine tatsächliche Kostenaufstellung handelt, sondern nur um pauschale Werte zur Findung des Verkehrswertes. Eventuelle zusätzliche Aufwendungen durch Denkmalschutz oder staatliche Bezuschussungen sind nicht Gegenstand diese Aufstellung. In diesem pauschalen behelfswisen Abschlag sind alle notwendigen Maßnahmen subsumiert (Grundrissänderungen, Modernisierung Innenausbau mit Sanitär, Haustechnik, Fassade mit Balkonen, Fenster, Dacheindeckung). Die unten stehende Fußnote in Verbindung mit den Ausführungen der Seiten 4-9 sind unbedingt zu beachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>7</sup>
unterstellte Modernisierungen		-7.500.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pauschaler Abschlag für Umnutzung zu Wohneinheiten (fiktive Wohnfläche 5.000 m<sup>2</sup> x 1.500 €/m<sup>2</sup>)</li> </ul>		
weitere Besonderheiten		-1.500.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risikoabschlag für Unvorhergesehenes/ Sicherheitsabschlag/fehlende Stellplätze (- 10% der boG)</li> </ul>	-750.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5fache Jahresrohertrag für entgehende Erträge während der Umbauphase</li> </ul>	-750.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-9.000.000,00 €</b>

<sup>7</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

## 4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der **unbelastete** Verkehrswert für das mit einem Hotel bebaute Grundstück in 65307 Bad Schwalbach, Am Alleesaal 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Schwalbach	3455	20
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Schwalbach	47	1716/13

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Hotel mit Wohnungen bebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 mit **rund**

**4.310.000,00 €**

**in Worten: vier Millionen dreihundertzehntausend Euro**

**geschätzt.**

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
A	1.002.000,00 €
B	3.310.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>4.312.000,00 €</b>

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinen Mitarbeitern und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 07.03.2025

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**GEG:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 26.02.2025) erstellt.

