

Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: NZS 2 K 9/23

28. Juni 2024

GA-Nr.: 102023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Hotelgebäude und einem Nebengebäude bebaute Grundstück
in 38700 Braunlage OT Königskrug, Königskrug 10 u. 14**



Der unbelastete **Verkehrswert** (Gesamtausgebot) wird zum Wertermittlungstichtag 14.12.2023 geschätzt mit rd.

639.000,- € *)

*) Einzelausgebote (siehe Punkt 4.7).

Es handelt sich um eine wirtschaftliche Einheit

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Hotelgebäude.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Verwaltungsgebäude.....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17

4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	18
4.3.1	Ertragswertberechnung	19
4.3.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	24
4.4.1	Ertragswertberechnung	25
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.5	Zusammenstellung der Bewertungsteilbereiche	27
4.6	Werteinfluss der grundbuchlich gesicherten Belastungen	28
4.7	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Hotelgebäude und einem Nebengebäude
Objektadresse:	Königskrug 10 und 14 38700 Braunlage OT Königskrug
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Braunlage, Blatt 4170, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Braunlage, Blatt 4170, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Königskrug, Flur 1, Flurstück 4 (1.276 m ²); Gemarkung Königskrug, Flur 1, Flurstück 5 (3.796 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Clausthal-Zellerfeld vom 14.09.2023 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert der im Grundbuch von Braunlage Blatt 4170 eingetragenen Grundstücke lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Königskrug, Flur 1, Flurstück 4, Gebäude- und Freifläche Ortsteil Königskrug 10 mit einer Größe von 1.276 m ² sowie lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Königskrug, Flur 1, Flurstück 5, Gebäude- und Freifläche Ortsteil Königskrug 14 mit einer Größe von 3.796 m ² eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.12.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.12.2023 wurden die Beteiligten Parteien durch Schreiben vom 30.11.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden. Es waren aber nicht alle Räumlichkeiten zugänglich. Für die nicht besichtigten Räume wird ein normaler Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 15.06.2023

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundrisspläne

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Bodenrichtwert
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte
- Denkmalschutzrechtliche Auskünfte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- liz. Kartenmaterial
- Miet-, Pacht- und Kaufpreisauswertungen
- Auszüge aus der Grundakte

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
=> Das Hauptgebäude wird vom Eigentümer selbst genutzt. Das Nebengebäude ist vermietet.
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
=> ---
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?
=> Es wurde ein Hotel- und Gastgewerbe betrieben. Derzeit ruht der Betrieb.
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
=> Die vorhandenen Einrichtungen im Hotel und im Gastronomiebereich sind nicht separat bewertet worden. Da aber die Weiterführung des Betriebes unterstellt wird, ist es für die Erzielung des unterstellten Umsatzes notwendig, dass diese Einrichtungen und Ausstattungen vorhanden sind.
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
=> beim Ortstermin waren keine Hinweise auf Hausschwamm sichtbar
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
=> nein
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
=> ein Energieausweis liegt nicht vor
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
=> nein
- i) Inhalt des Baulastenverzeichnisses
=> es gibt eine Vereinigungsbauast

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Goslar
Ort:	Braunlage; Ortsteil Königskrug
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Goslar, Wolfenbüttel, Braunschweig, Hildesheim, Göttingen <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover <u>Bundesstraßen:</u> B4, B27, B242, B244 <u>Autobahn:</u> A7, A36, A38 <u>Bahnhof:</u> Walkenried, Bad Harzburg <u>Flughafen:</u> Airport Hannover und Flughafen Erfurt-Weimar

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 5.072 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straße:	Straße mit geringem Verkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes ersichtlich
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Gemäß telefonischer Auskunft vom 28.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Verdachtsfläche aufgeführt.</p> <p>Es sind nur die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Teilbereich 4) möglich. Lt. Datenblatt des Landkreises Goslar, Abt. Gesundheitsamt, ist Braunlage (Kernstadt) als leicht belastetes Gebiet eingestuft. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes.</p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.06.2023 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Braunlage, Blatt 4170 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none">-Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Einwirkungen, die vom benachbarten Grundstück des Landes Niedersachsen ausgehen sowie Pflicht zur Errichtung und Unterhaltung eines Zaunes)- Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon

ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.05.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Vereinigungsbaulast.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
qualität):

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Hotel und einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und 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 wesentlich 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.

Zusätzliche Anmerkung:

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen.

=> (Kosten ungleich Wert).

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, daß sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht gesondert erfasst und zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Hotelgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hotelgebäude; zweigeschossig + ausgebautes Dachgeschoss; unterkellert
Baujahr:	vermutlich 1978/1979 gemäß Angabe des Eigentümers
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Im Bereich des EG verputzt und gestrichen; im Bereich des OG und des DG vorgehängte Fassade; Sockel Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsräume, Heizöllager, Sauna, Freizeiträume, Abstellräume, Lagerfläche, Waschküche, Tiefkühlzelle

Erdgeschoss:

Speisesaal, Anrichte- u. Spülraum, Küche, Flurbereiche, 5 Einzelzimmer, 4 Doppelzimmer

Obergeschoss:

Tagungs-, Aufenthaltsräume, Flurbereiche, 5 Einzelzimmer, 4 Doppelzimmer, 1 Apartment mit zwei Zimmern, Flur und Badezimmer

Dachgeschoss:

Wohnseinheit des Eigentümers, 3 Einzelzimmer (eins davon derzeit als Büro genutzt), 2 Doppelzimmer, Abstellräume, separates WC und separate Dusche

Spitzboden:

Lagerfläche

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (soweit ersichtlich)
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine (soweit ersichtlich); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	<p>Das Gebäude verfügt über eine Zentralheizung und ein Blockheizkraftwerk;</p> <p>Heizungsanlage Buderus Ölheizung vermutlich aus dem Baujahr des Gebäudes; die zweite Heizungsanlage, ein Dax Blockheizkraftwerk mit Vorratsbehälter, ist in 2017 eingebaut worden.</p> <p>Die Öltanks sind im Gebäude gelegen, sollen doppelwandig ausgeführt sein und ca. 3.000 Liter Heizöl fassen. Der Einbau soll 2019 erfolgt sein.</p>
Lüftung:	tlw. mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	<p>zentral über Heizung</p> <p>Im Bereich der Spülküche ist ein separater Heißwasserbereiter installiert. (Fa. Clage Kochendwasserautomat Zip Hydroboil)</p>

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<p>Im Bereich des Eingangs, des Speisesaals, der Küche, des Anrichte- und Spülraums Fliesen und Steinzeugplatten.</p> <p>Im Bereich der Flure zu den Zimmern Teppichboden.</p> <p>Die Zimmer haben tlw. Teppichboden und tlw. Laminatboden; die Badezimmer haben einen Fliesenbelag</p>
Wandbekleidungen:	<p>Tapeten, Putz mit Anstrich, vereinzelt Vertäfelungen</p> <p>Badezimmer 1/2 hoch gefliest darüber Tapete oder Putz mit Anstrich</p>
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Putz mit Anstrich, vereinzelt Vertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (überwiegend aus dem Baujahr)
Türen:	<p><u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt</p> <p><u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz</p>

sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Badezimmer:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, tlw. farbige Wandfliesen
Bauschäden und Baumängel:	vereinzelt Feuchtigkeitsschäden; in einigen Zimmern sind Wandbereiche geöffnet, die wieder verschlossen werden müssen; in einigen der Abstellräume müssen die Wände neu verputzt bzw. mit einer Vorsatzschale verkleidet werden.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	Gastank für den Herd hinter dem Gebäude
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht tlw. ein Unterhaltungsstau und vereinzelt Renovierungsbedarf.

Allgemeine Hinweise:

Ungefähr 1/3 der Zimmer hat schon einen neuen Bodenbelag bekommen. Teilweise wurden in einigen Zimmern Umbauarbeiten begonnen und noch nicht fertig gestellt. Tlw. sind Wandbereiche in den Badezimmern zu schließen und vereinzelt sind noch Bodenbeläge auszutauschen. Der bei der Verkehrswertermittlung in Abzug gebrachte Betrag dient der Beseitigung des Werteinflusses unter Berücksichtigung der niedrigen Zimmerpreise bei der Vermietung. Die tatsächlichen Kosten können höher liegen.

Die Zimmer sind mit einfachem Inventar ausgestattet. Ebenso die Gasträume. Die Küche ist komplett eingerichtet. Der Erdgastank der den Gasherd versorgt, ist derzeit nicht angeschlossen.

3.3 Verwaltungsgebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Verwaltungsgebäude; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1985 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Profilschalung (Holz); Sockel Mauerwerk

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Küche, Flur, Aufenthaltsraum, Werkstatt, Büro, WC

(1 Doppelgarage und Lagerfläche sind seitlich im Gebäude gelegen / nur von außen zugänglich)

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

Konstruktionsart:	Massivbau (soweit ersichtlich)
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Wellplatten

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Die Versorgung erfolgt über das Hotelgebäude
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

Heizung:	Zentralheizung, Gas-Zentralheizung (Kombitherme)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten, Im Bereich des WC: Fliesen 1/2 darüber Tapete mit Anstrich und tlw. raumhohe Fliesen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzvertäfelungen; im Bereich des WC: Raufasertape mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	Gastank für die Heizungsanlage hinter dem Gebäude
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und tlw. allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Hotelgebäude und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 38700 Braunlage OT Königskrug, Königskrug 10 und 14 zum Wertermittlungstichtag 14.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Braunlage	4170	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königskrug	1	4	1.276 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Braunlage	4170	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königskrug	1	5	3.796 m ²

Das Teilgrundstück 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	Hotelgebäude	3.796 m ²
B	Nebengebäude	1.276 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		5.072 m ²

Da das Nebengebäude tlw. über das Hauptgebäude mitversorgt wird und die Stellplätze einen wesentlicher Bestandteil des Hotelgebäudes ausmachen, sind die Grundstücke mit der lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 als **wirtschaftliche Einheit** zu betrachten.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.12.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 5.072,00 m ² Bewertungsteilbereich = 3.796,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	15,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	14.12.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 15,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	k.A.	5.072,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet) Außenbereich	SO (Sondergebiet) Außenbereich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 15,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 15,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	15,00 €/m²	
Fläche	×	3.796,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	56.940,00 € rd. 56.940,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2023 insgesamt **56.940,00 €**.

4.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude	1	Gastronomie	-		-	826,67	9.920,00
	2	Beherbergung	-		-	2.504,42	30.053,00
	3	Einliegerwoh- nung	85,00		7,00	595,00	7.140,00
Summe			85,00	-		3.926,09	47.113,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	47.113,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 9.422,60 €
jährlicher Reinertrag	= 37.690,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 56.940,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.847,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 34.843,40 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,462
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 434.218,45 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 56.940,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 491.158,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 461.158,45 €
	rd. 461.000,00 €

Pachtwertermittlung

Kalkulation des Jahresnettoumsatzes für Beherbergung

Pensionspreise inkl. 7% MwSt. (ohne Frühstück)

10 x Einzelzimmer	56,- EUR brutto	=> rd. 52,30 EUR netto
3 x EZ mit Balkon	59,- EUR brutto	=> rd. 55,10 EUR netto
7 x Doppelzimmer	76,- EUR brutto	=> 71,02 EUR netto
3 x Doppelzimmer mit Balkon	79,- EUR brutto	=> 73,83 EUR netto
1 x Familienzimmer (2 Zimmer)	120,- EUR brutto	=> rd. 112,20 EUR brutto

Annahme 90%-ige Doppelbelegung und 10%-ige Einzelbelegung der Doppelzimmer

=> dDZ ohne Balkon = 90% von 71,02 EUR (= 63,92 EUR) + 10% von 52,34 EUR (= 5,23 EUR) => 69,15 EUR

= rd. 69,20 EUR

=> dDZ mit Balkon = 90% von 73,83 EUR (= 66,45 EUR) + 10% von 55,14 EUR (= 5,51 EUR) => 71,96 EUR

= rd. 72,00 EUR

10 x Einzelzimmer o. Balkon	rd. 52,30 EUR netto x 360 Tage x 30% = 56.484,- EUR Jahresumsatz
3 x EZ mit Balkon	rd. 55,10 EUR netto x 360 Tage x 30% = 17.852,- EUR Jahresumsatz
7 x Doppelzimmer o. Balkon	rd. 69,20 EUR netto x 360 Tage x 30% = 52.315,- EUR Jahresumsatz
3 x Doppelzimmer mit Balkon	rd. 72,00 EUR netto x 360 Tage x 30% = 23.328,- EUR Jahresumsatz
1 x Familienzimmer (2 Zimmer)	120,- EUR brutto => rd. 112,20 EUR brutto x 360 Tage x 30% = 12.118,- EUR Jahresumsatz

gesamter Jahresumsatz Übernachtung => 162.097,- EUR

zzgl. Sonstiges 3% (geschätzt) 4.863,- EUR

⇒ 166.960,- EUR

Umsatzpacht Übernachtungen: 166.960,- EUR / 100 x 18% = **rd. 30.053,- EUR/Jahr**

Die Belegung / Auslastung wird für diesen Bereich mit 30% angesetzt. Der Pachtzins wird mit rd. 18% des Umsatzes angegeben.

Kalkulation des Jahresnettoumsatzes für Restauration (netto / ohne 19% MwSt.)

Restaurant: Anzahl Stühle: 30 Stühle

30 Stühle x 3.000,- EUR/Jahr/Stuhl = 90.000,- EUR Umsatz/Jahr

90.000,- EUR / 100 x 8% = rd. 7.200,- EUR

Anzahl der Übernachtungen:

365 Tage / 100 x 30% = 109,5 Übernachtungen pro Zimmer

109,5 x 12 Einzelzimmer = 1.314

109,5 x 10 Doppelzimmer x 0,9 (mit zwei Personen belegt) x 2 = 1.971

109,5 x 10 Doppelzimmer x 0,1 (mit einer Person belegt) x 1 = 109,5

1.314 + 1.971 + 109,5 Übernachtungen => rd. 3.395 Übernachtungen

Frühstück: 3.395 Übernachtungen x 10,- EUR = 33.950,- EUR

Umsatzpacht Gastronomie: 90.000,- + 33.950,- EUR = 123.950,- EUR bei 8% Pachtanteil

=> 123.950,- / 100% x 8% = 9.916,- EUR = **rd. 9.920,- EUR**

Unberücksichtigt bleiben die Konzessionserteilung und notwendigen Voraussetzungen für den Brandschutz sowie der Stellplatznachweise, um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu ermöglichen. Ein Interessent bzw. Erwerber der Immobilie muss im Vorfeld sein Vorhaben und die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten mit den entsprechenden Behörden absprechen und die notwendigen Genehmigungen einholen. Eventuell können zusätzlichen Kosten für die jeweilige Nutzung entstehen.

In dieser Wertermittlung wird die Möglichkeit einer Konzessionserteilung unterstellt.

4.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden den Plänen für Kontrollrechnungen entnommen. Es wird die Richtigkeit der Daten vom sachverständigen unterstellt.

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke

- aus einer Mietpreisauswertung der Immobilienscout24 GmbH für diese Region und den direkten Postleitzahlenbereich sowie
- aus Pachtauswertungen der Immobilienscout24 GmbH für die Region und den direkten Postleitzahlenbereich,
- sowie einer Umsatzpachtermittlung des 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) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der Daten von benachbarten Gutachterausschüssen
- sowie bundesweiten Marktdaten

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Sofern Marktdaten auf eine spezielle Gesamtnutzungsdauer abstellen, wird aus Gründen der Marktkonformität diese Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht.

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.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-30.000,00 €
• pauschaler Werteinfluss für Restarbeiten	-30.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €

4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.12.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 5.072,00 m ² Bewertungsteilbereich = 1.276,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	15,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	14.12.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 15,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	k.A.	5.072,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet) Außenbereich	SO (Sondergebiet) Außenbereich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 15,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 15,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	15,00 €/m ²	
Fläche	×	1.276,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	19.140,00 € <u>rd. 19.140,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2023 insgesamt **19.140,00 €**.

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Verwaltungsgebäude		Büroeinheit	55		-	450,00	5.400,00
		2 x Garagen	-	2	60,00	120,00	1.440,00
		9 x Stellplätze	-	9	50,00	450,00	5.400,00
Summe			-	-		1.020,00	12.240,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.240,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.570,40 €
jährlicher Reinertrag	= 9.669,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 19.140,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 574,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.095,40 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,413
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 158.378,20 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.140,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	= 177.518,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	= 177.518,20 €
	rd. 178.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke

- aus einer Mietpreisauswertung der Immobilienscout24 GmbH für die Region und den direkten Postleitzahlenbereich
- sowie den tatsächlichen Mietzahlungen,

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) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der Daten von benachbarten Gutachterausschüssen,
- sowie bundesweiten Marktdaten,
- und eigenen Einschätzungen des Sachverständigen

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Sofern Marktdaten auf eine spezielle Gesamtnutzungsdauer abstellen, wird aus Gründen der Marktkonformität diese Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht.

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 Unterhaltungszustands 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.

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.

4.5 Zusammenstellung der Bewertungsteilbereiche

Der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	
A (Ifd. Nr. 2 des Grundbuchs) Königskrug 14	461.000,00 €	-----
B (Ifd. Nr. 1 des Grundbuchs) Königskrug 10	178.000,00 €	-----
Summe	639.000,00 €	-----

4.6 Werteinfluss der grundbuchlich gesicherten Belastungen

1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Einwirkungen, die vom benachbarten Grundstück des Landes Niedersachsen ausgehen => wird vom Sachverständigen als wertneutral eingeschätzt

2) sowie Pflicht zur Errichtung und Unterhaltung eines Zaunes: Lt. dem Vertrag aus den Grundakten ist jeder Eigentümer verpflichtet, auf seine Kosten die Grundstücke durch einen Zaun einzufrieden und die Umzäunung dauernd zu erhalten

In dem Vertrag sind bezüglich der Art, Güte und Höhe des Zaunes keine Vorgaben gemacht worden. Es werden daher die Kosten für den Aufbau eines einfachen Holzzauns ermittelt sowie die Kosten für dauerhafte Instandhaltungsmaßnahmen in Ansatz gebracht.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Kosten f. Aufbau und dauerhafte Instandhaltung eines Zaunes
A (lfd. Nr. 2 des Grundbuchs) Königskrug 14	21.000,00 €
B (lfd. Nr. 1 des Grundbuchs) Königskrug 10	17.000,00 €
Summe	38.000,00 €

Berechnung für Teilstück A:

201 m Zaun x 23,- €/m = 4.623,00 €
 + 67 Zaunpfähle à 24,- = 1.608,00 €
 + Lohn 35,- €/m x 201 = 7.035,00
 + 350,- € jährlich für Instandsetzung Barwert einer ewigen Rente => ca. 7.070,-
=> rd. 21.000,- €

Berechnung für Teilstück B:

141 m Zaun x 23,- €/m = 3.243,00 €
 + 47 Zaunpfähle à 24,- = 1.128,00 €
 + Lohn 35,- €/m x 141 = 4.935,00
 + 350,- € jährlich für Instandsetzung Barwert einer ewigen Rente => ca. 7.070,-
=> rd. 17.000,- €

4.7 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (Gesamtausgebot) für das mit einem Hotelgebäude und Nebengebäude (wirtschaftliche Einheit) bebaute Grundstück in 38700 Braunlage OT Königskrug, Königskrug 10 und 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Braunlage	4170	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königskrug	1	4
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Braunlage	4170	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königskrug	1	5

wird zum Wertermittlungstichtag 14.12.2023 mit rd.

639.000,- €

in Worten: sechshundertneununddreißigtausend Euro

geschätzt.

Einzelausgebote (unbelastet):

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	
A (lfd. Nr. 2 des Grundbuchs) Königskrug 14	461.000,00 €	-----
B (lfd. Nr. 1 des Grundbuchs) Königskrug 10	178.000,00 €	-----
Summe	639.000,00 €	-----

Einzelausgebote (belastet):

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	
A (lfd. Nr. 2 des Grundbuchs) Königskrug 14	440.000,00 €	
B (lfd. Nr. 1 des Grundbuchs) Königskrug 10	161.000,00 €	
Summe	601.000,00 €	

Gesamtausgebot (belastet): => 601.000,00 €

Das Nebengebäude wird tlw. über das Hauptgebäude versorgt und die Stellplätze sind ein wesentlicher Bestandteil des Hotelgebäudes. Daher sind die Grundstücke mit der lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 als wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Die Einzelausgebote dienen somit nur der Wertdarstellung der Grundstücke, die eine eigene lfd. Nummer besitzen.

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

Hildesheim, 28. Juni 2024

Sachverständiger Holger Behrens

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

ImmoWertA:

ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der aktuellen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der aktuellen Fassung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der aktuellen Fassung

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung in der aktuellen Fassung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der aktuellen Fassung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in der aktuellen Fassung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), in der aktuellen Fassung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

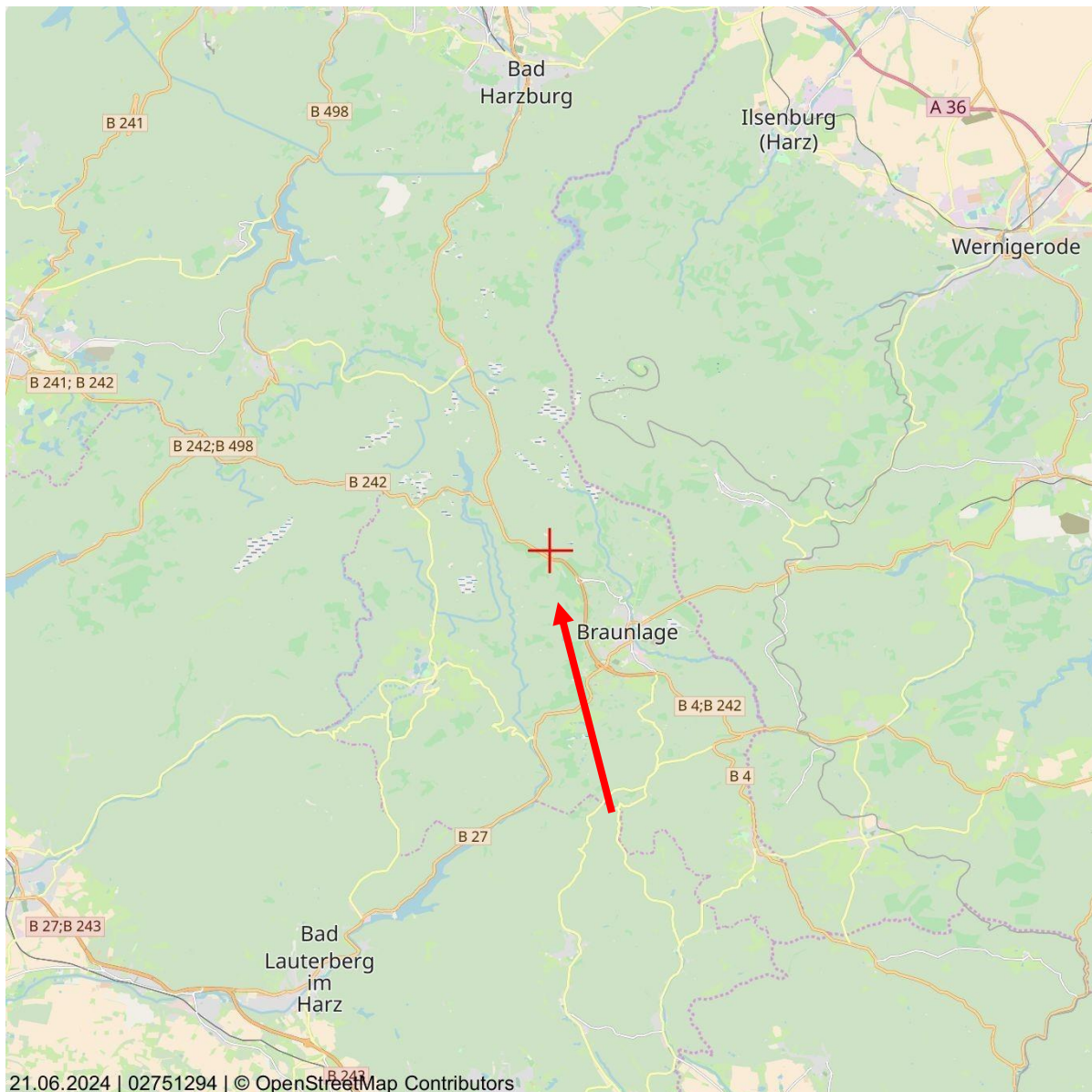
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [11] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [12] Grundstücksmarktdaten des örtlichen Gutachterausschusses sowie der überörtlichen Gutachterausschüsse

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

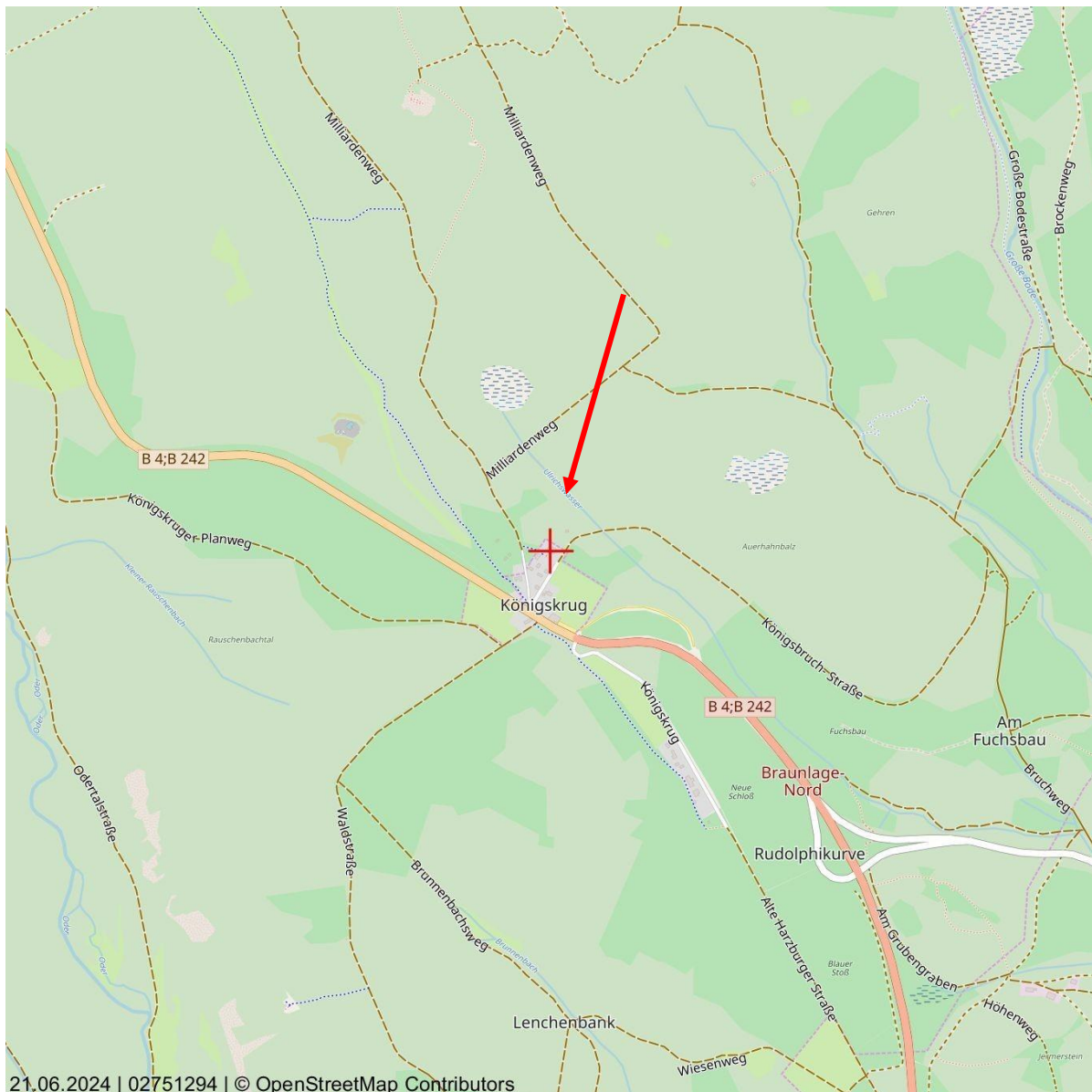
Seite 1 von 1

(lizenzziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 02751294

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziiert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 02751294

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

(lizenzziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 02751294

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Ansicht des Hauptgebäudes
aus südöstlicher Richtung



Ansicht des Hauptgebäudes
aus westlicher Richtung



Giebelansicht des Hauptgebäudes
aus nordwestlicher Richtung



Rückansicht des Hauptgebäudes
aus nordöstlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2



Straßenansicht des Hauptgebäudes
aus östlicher Richtung



Ansicht des Nebengebäudes
aus südlicher Richtung



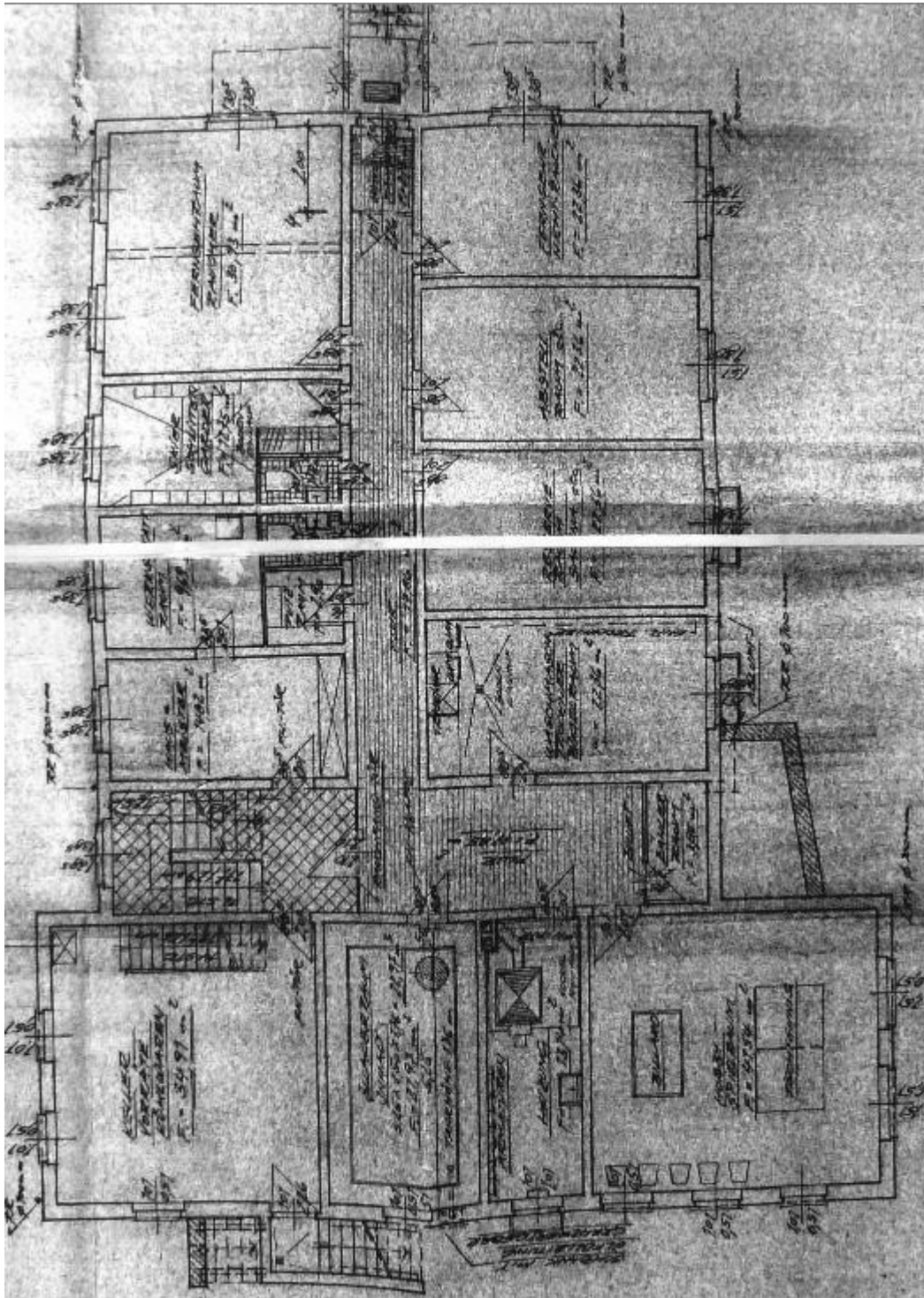
Ansicht des Nebengebäudes
aus westlicher Richtung



Ansicht des Nebengebäudes
aus nordöstlicher Richtung

Anlage 5: Grundrisspläne

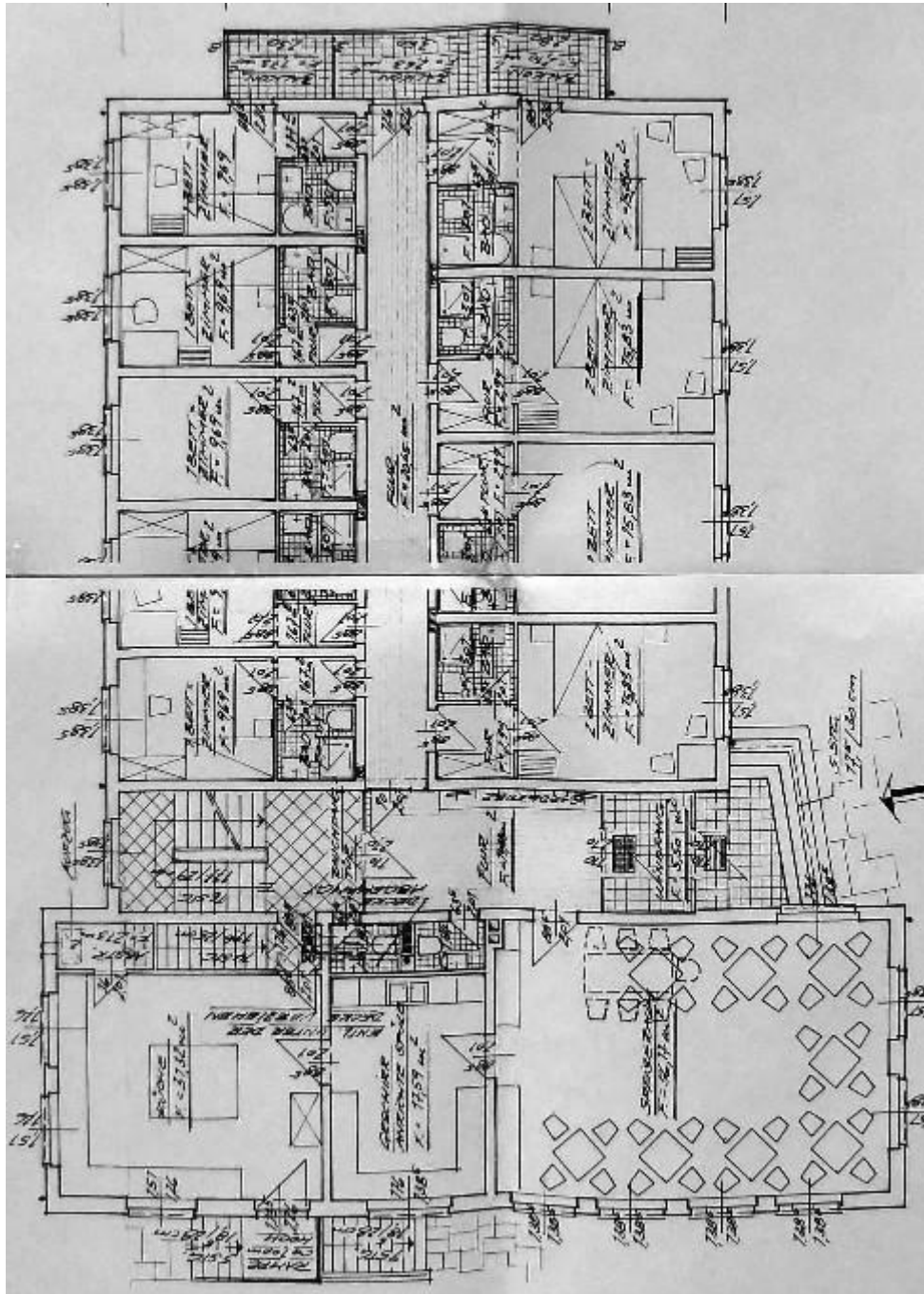
Seite 1 von 4

**Grundrissplan KG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 5: Grundrisspläne

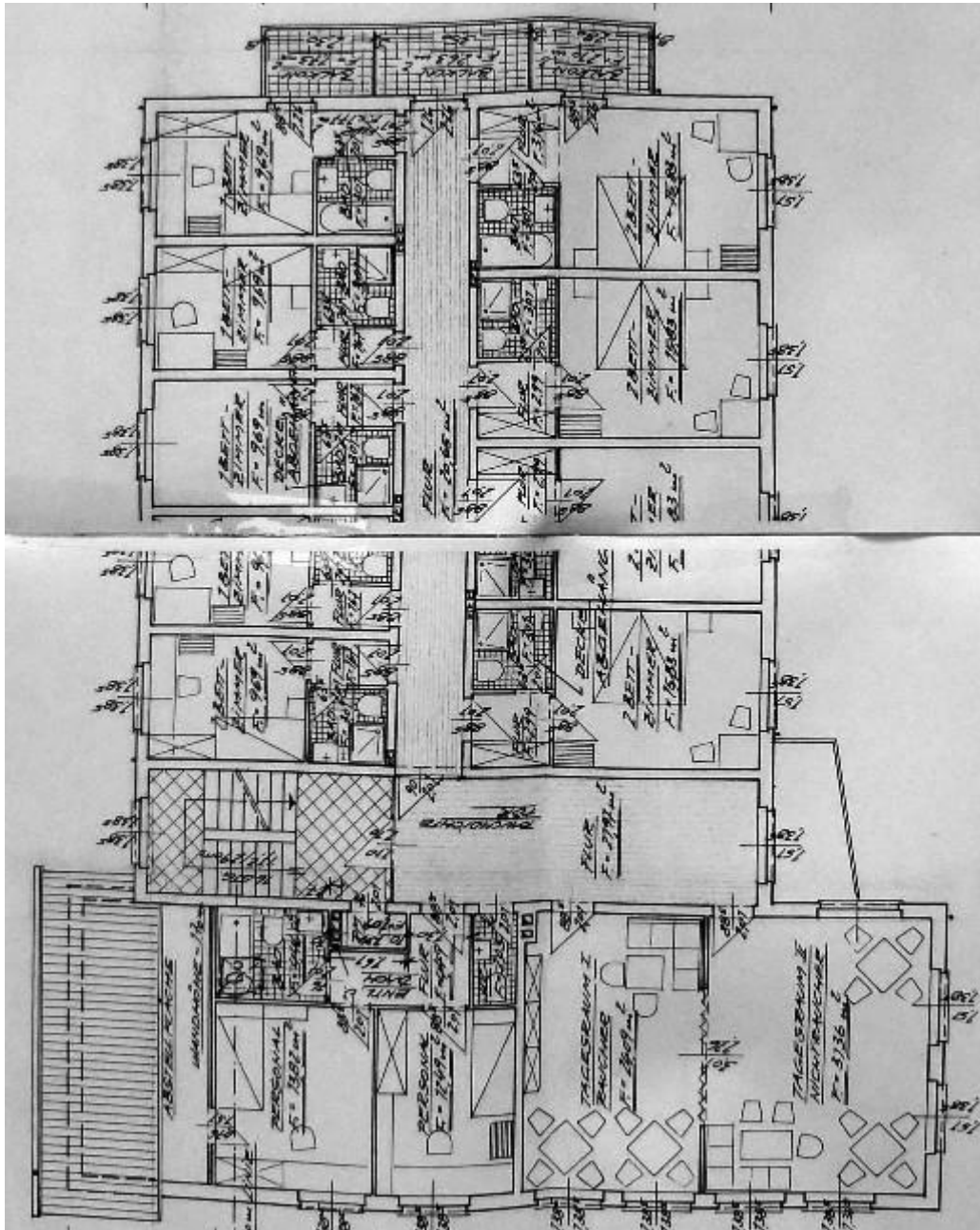
Seite 2 von 4

**Grundrissplan EG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 5: Grundrisspläne

Seite 3 von 4

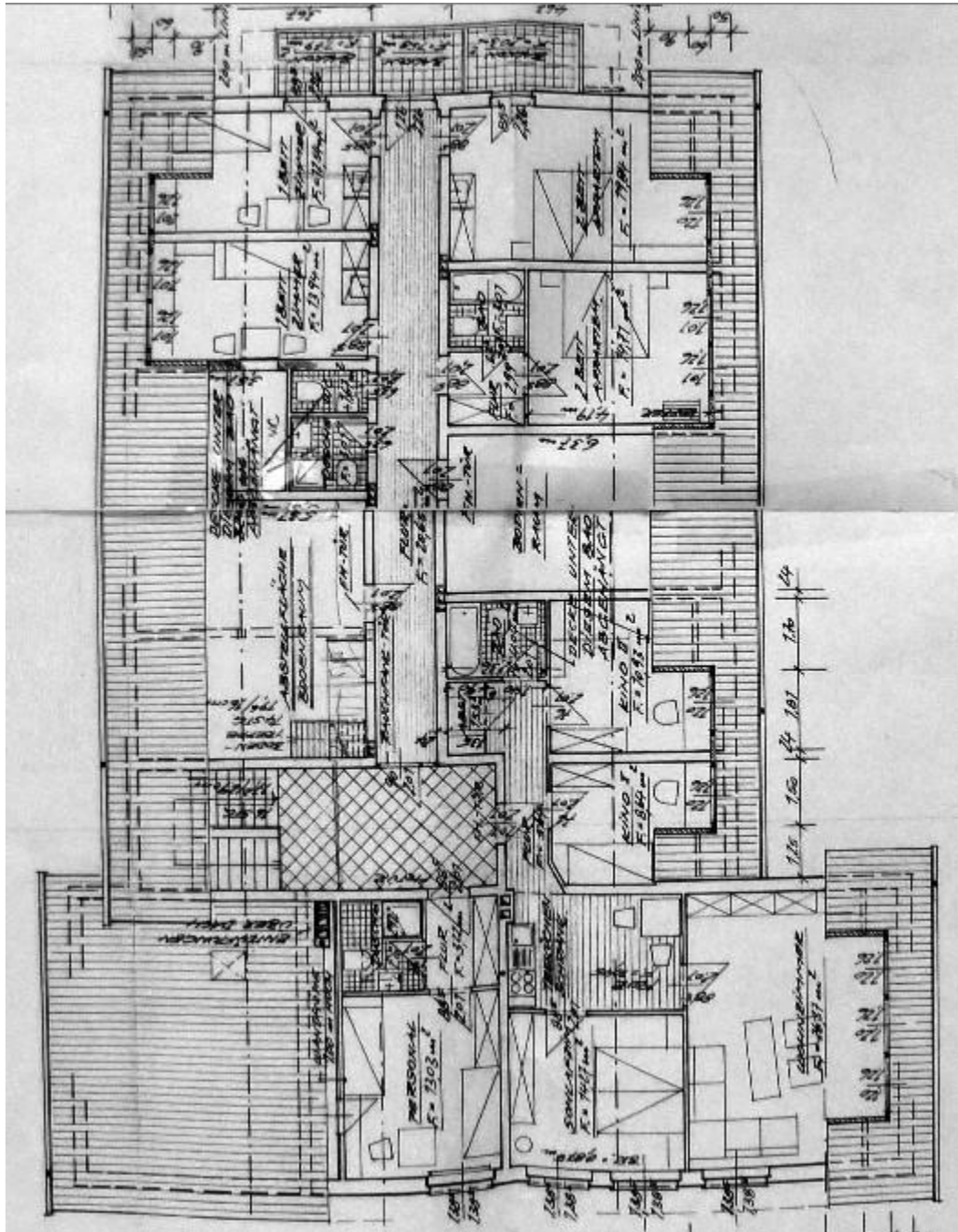


Grundrissplan OG

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 5: Grundrisspläne

Seite 4 von 4

**Grundrissplan DG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)