

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Dipl.-Ing. Matthias Hechinger

Von der Architektenkammer Niedersachsen öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

WERTGUTACHTEN

über die Bewertung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie Grund und Boden in
Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und
den dazu erlassenen Richtlinien.

<u>Bewertungsobjekt:</u>	mit einem Hotel bebautes Grundstück Dorfstraße 16 29342 Wienhausen-Oppershausen
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Celle Mühlenstraße 8 29221 Celle
<u>Geschäftsnummer:</u>	30 K 24/23
<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u>	04.06.2024
<u>Bewertungstichtag:</u>	04.06.2024
<u>Qualitätstichtag:</u>	04.06.2024
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	30.10.2024
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 25/24
<u>Anzahl der Ausfertigungen:</u>	7, davon - 6 Exemplare für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten Textteil und 32 Seiten Anlagen.

Lüneburger Straße 20 - 29633 Munster
Telefon (05192) 98209 - 0
Telefax (05192) 98209 - 19
E-Mail matthias.hechinger@ewetel.net
Internet www.architekt-hechinger.de

0.0. Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0. Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten	3
2.0. Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen	
2.1. Veranlassung	4
2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten	4
2.3. Rechte und Belastungen	4
2.4. Protokoll zu dem Ortstermin	4
2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben	5
2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	5
3.0. Grundstücksbeschreibung	
3.1. Ortslage	7
3.2. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.3. Erschließungszustand	8
3.4. Baurechtliche Ausweisung	8
3.5. Grundstücksqualität	8
4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1. Allgemeines	9
4.2. Konstruktion und Ausbau	9
4.3. Einschätzung des baulichen Zustandes	12
4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	12
4.5. Außenanlagen	13
5.0. Wertermittlung	
5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	14
5.2. Bewertung des Grund und Bodens	14
5.3. Ertragswertverfahren	15
5.4. Bewertung des Zubehörs	18
6.0. Verkehrswert	19
7.0. Literaturverzeichnis	20
8.0. Anlagen	
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
- Amtliche Karte M. 1:5000	
- Liegenschaftskarte M. 1:1000	
- Grundrisse und Schnitt des Hotels	
- Berechnung der Nutzflächen	
- Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis	
- Auskunft aus dem Betriebsflächen- und Altstandortkataster	
9.0. Fotodokumentation	

1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert des Grundstücks: 578.000,- €
=====

Verkehrswert des Zubehörs: 7.000,- €
=====

Kurzbeschreibung:

dreigeschossiges, teilunterkellertes Hotel in Fachwerkbauweise mit 21 Gästezimmern, Sauna, Frühstücksraum, Küche, Betriebsleiterwohnung, einer Garage und einem Carport, Baujahr 1994

Grundstücksgröße: 1.977 m²

Nutzflächen:

- Hotelbereich:	Erdgeschoss - Spitzboden	725 m ²
	Kellergeschoss	180 m ²
		905 m ²
- Betreiberwohnung:		137 m ²
- Garage:		18 m ²
- Carport:		18 m ²

Gesamtnutzfläche: **1.078 m²**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.0. Allgemeine Angaben / Bestandsangaben / Vorbemerkungen

2.1. Veranlassung

Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten

Grundbuchamt: Amtsgericht Celle

Grundbuch von: Oppershausen

Gemarkung: Oppershausen

Flur: 1

Flurstück:	Bezeichnung	Größe (m ²)
	128/11	1.977

Eintragungen in Abt. II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

Baulasten: Laut Auskunft des Landkreises Celle ist eine Vereinigungsbaulast im Baulastenverzeichnis eingetragen. Das Flurstück 128/11 bildet zusammen mit den Flurstücken 128/2 und 128/12 ein Grundstück im Sinne des Baurechts. Auf dem Nachbarflurstück 125/1 ist eine Abstandsbaulast zugunsten des Flurstücks 128/11 eingetragen. Die jeweiligen Baulastenauszüge sind diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

2.4. Protokoll zu dem Ortstermin

Datum: 04.06.2024

Teilnehmer: Die Teilnehmer des Ortstermins wurden dem Gericht in einem gesonderten Anschreiben mitgeteilt.

Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie aus Sicht des Sachverständigen für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes aus den herangezogenen Unterlagen und bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Rahmen dieses Gutachtens können keine Untersuchungen auf versteckte Grundstücks- oder Gebäudemängel angestellt werden. Eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft.

2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben

- a) Am Ortstermin waren keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Hotel steht zurzeit leer.
- b) Auf dem Grundstück wird zurzeit kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind Betriebseinrichtungen eines Hotelbetriebes vorhanden. Eine Bewertung des vorhandenen Zubehörs wird unter Punkt 5.4. vorgenommen.
- d) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.
- e) Behördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Es liegt ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 28.05.2025 vor. Der Primärenergieverbrauch des Hotels beträgt 171,7 kWh/(m²a).
- g) Laut Auskunft des Landkreises Celle ist das Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.
- h) Angaben zu alternativen Nutzungsmöglichkeiten:
Mit entsprechenden Umbaumaßnahmen ist hier auch eine Nutzung als Mehrfamilienhaus oder als Altenpflegeheim denkbar.
Bei einer etwaigen Umnutzung zu Wohnraum oder einem Altenpflegeheim muss jedoch die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen werden. Hierbei ist laut Auskunft des Landkreises Celle die Anzahl der Tiere der umliegenden Landwirtschaftsbetriebe zu ermitteln, um die daraus entstehenden Geruchs-Immissionen auf das Objekt berechnen zu können.
Für eine verbindliche rechtliche Prüfung ist die Stellung einer Bauvoranfrage zu empfehlen.

2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Sichtung und visueller Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes durchgeführt, wie dieser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Je nach Art der Nutzung der Immobilie werden die Ergebnisse des Sach- oder Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung bevorzugt herangezogen.

Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragszielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund. Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilie wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Einfamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstückes lassen in Bezug auf die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Einfamilienhäuser nach dem Sachwert beurteilt.

Aber auch gewerbliche Objekte, die für eine spezielle monofunktionelle Nutzung errichtet wurden, werden oftmals aus Substanzgesichtspunkten bewertet.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgeschehen“ am nächsten kommen. Jedoch ist die Vergleichbarmachung der wertrelevanten Einflussgrößen nur bei einer großen Anzahl von Kaufpreisen (Stichproben) möglich, so dass dieses Verfahren nur bei einigen Teilmärkten (abgesehen von unbebauten Grundstücken, im Teilmarkt der Einfamilienhäuser oder noch besser, im Teilmarkt der Eigentumswohnungen) anwendbar ist.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter den Punkten 5.1. und 6.0. des Gutachtens diskutiert.

Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch visuelle Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt. Die erforderlichen, diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei der Anwendung der Bauwerksteiletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt, bzw. werden bei vernachlässigter Instandhaltung als Differenz zwischen der linearen und der Ross'schen Abschreibungskurve ermittelt.

Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands erforderlich wären.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und Übereinstimmungen mit den Baumaßnahmen wurde nicht überprüft. Bei der Wertbegutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere der Bauordnung vorausgesetzt.

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- Bauakte des Landkreises Celle „Neubau eines Hotel-Garni mit Garage und Carport“ 1993
- Bauakte des Landkreises Celle „Landhotel Klosterhof: Baurechtswidrige Aufenthaltsräume, Brandschutzmängel“ 2002
- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Betriebsflächen- und Altstandortkataster

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ BauGB
- die „Immobilienwertermittlungsverordnung“ ImmoWertV 2021
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung BauNVO
- u. a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0. Grundstücksbeschreibung

3.1. Ortslage

Ortsbeschreibung:	Klostergemeinde Wienhausen, OT Oppershausen, Samtgemeinde Flotwedel, Landkreis Celle, Land Niedersachsen, Ca. 4.100 Einwohner
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 32 km, Autobahn A 2 (Dortmund - Braunschweig) ca. 30 km, Bundesstraße B 214 ca. 5 km entfernt, Bundesstraße B 3 ca. 14 km entfernt, Bushaltestelle (Lachendorf - Hohnebostel) direkt am Grundstück, Bahnhof Celle ca. 12 km entfernt, Flughafen Hannover-Langenhagen ca. 49 km entfernt,

3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortskern von Oppershausen, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten und eine Grundschule sind in Wienhausen vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen sind in Lachendorf und Celle vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Hotel mit Garage und einem Carport bebaut.
- Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,20; GFZ = 0,50
- Nachbarbebauung	gemischte Bebauung aus Wohnhäusern, landwirtschaft- lichen Betrieben und Gewerbe.
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse mit zeitweise hohem Grundwasserstand aufgrund der nahen Aller
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	in sich ebenes Grundstück mit leicht trapezförmigem Zuschnitt, Grundstücksbreite ca. 25 m, Grundstückstiefe ca. 76-80 m
Immissionen:	mittelstarke Verkehrsgeräusche
Altlasten:	laut Auskunft des Landkreises Celle liegt nach derzeitigem Stand kein Altlastenverdacht vor

3.3. Erschließungszustand

Straßenbau:	Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse Ver- und Entsorgung:	- Erdgas - Trinkwasser - Schmutzwasser - Strom - Telefon
Abgabenrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i. V. mit der BauNVO. Im Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als Dorfgebiet ausgewiesen.
-------------------------	--

3.5. Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als baureifes Land einzustufen und liegt in einer mittleren Wohn- und Gewerbelage von Oppershausen.

4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Untersuchungen wurden visuell zerstörungsfrei durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) wurden nicht vorgenommen.

4.1. Allgemeines

4.1.1 Hotel

Art des Gebäudes: dreigeschossiges, teilunterkellertes Hotel mit 21 Gästezimmern, Betriebsleiterwohnung und einer Garage
 Nutzung: zurzeit Leerstand
 Baujahr: 1994

4.1.2 Carport

Art des Gebäudes: Carport in Holzbauweise
 Nutzung: Carport
 Baujahr: 1994

4.2. Konstruktion und Ausbau

4.2.1 Hotel

Rohbau

Gründung: KG: Stahlbetonplatte
 EG: Streifenfundamente und Sohlplatte Stahlbeton

Außenwände: Hintermauerwerk Hochlochziegel, Kerndämmung, Luftschicht, Eichenfachwerk mit Ziegelsteinausmauerung, im KG 36,5 cm Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton und 4 cm Außendämmung

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk, Eichenfachwerk mit Ausmauerung, Leichtwände im DG Metallständerwerk

Decken: Holzbalkendecken mit Aufbeton u. schwimmenden Estrich, im KG Stahlbetondecke mit schwimmenden Estrich

Dach: Satteldächer in Holzbauweise

Dachaufbauten: Schleppdachgauben, Satteldachgaube

Dachhaut: Ziegelhohlpannen mit Unterdach

Dachentwässerung: Kupferblechrinnen und -fallrohre

Ausbau

Kellergeschoss:

Fußböden:	Fliesen
Wandflächen:	Putz mit Anstrich, WC-Räume raumhoch gefliest, Sauna-WCs ca. 2,0 m hoch gefliest
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich

Erdgeschoss:

Fußböden:	Fliesen, Wohnräume Parkett, Garage mit Abstellraum Pflaster
Wandflächen:	Putz mit Anstrich, sichtbares Fachwerk mit geputzten und gestrichenen Gefachen, Küche ca. 2,0 m hoch gefliest, Bad und WCs raumhoch gefliest
Deckenflächen:	sichtbare Deckenbalken, Gefache Glasfasertapeten auf Gipskartonplatten

1. Dachgeschoss:

Fußböden:	Parkettböden, Teppichböden, Bäder und Abstellraum Fliesen
Wandflächen:	Glasfasertapeten mit Anstrich, Putz mit Anstrich, Bäder ca. 2,0 m hoch gefliest,
Deckenflächen:	sichtbare Deckenbalken, Gefache Glasfasertapeten auf Gipskartonplatten

2. Dachgeschoss:

Fußböden:	Parkettböden, Bäder Fliesen
Wandflächen:	Glasfasertapeten mit Anstrich, Bäder ca. 2,0 m hoch gefliest,
Deckenflächen:	sichtbare Deckenbalken, Gefache Glasfasertapeten auf Gipskartonplatten

Spitzboden:

Fußböden:	Parkettböden, Bäder Fliesen
Wandflächen:	Glasfasertapeten mit Anstrich, Bäder ca. 2,0 m hoch gefliest,
Deckenflächen:	Dachschrägen Glasfasertapeten auf Gipskartonplatten

Fenster:

Holzfenster mit Zweifachverglasung

Außentüren:

Holztüren mit Zweifachverglasung

Garagentor:

zweiflügeliges Holztor mit Einfachverglasung und Motor mit Fernbedienung

Innentüren:

Holzfüllungstüren, Feuerschutztüren Stahlblech und zum Treppenhaus Holztüren mit Brandschutzglas

Treppen:

Betontreppen mit Granitbelag

Gebäudetechnik

Heizung:	Gas-Heizkessel, Warmwasserspeicher, Flachheizkörper, Kaminofen im Wohnzimmer der Wohnung
Warmwasser:	über Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen:	
Kellergeschoss:	nach Geschlechtern getrennte Toilettenanlagen für den Hotelbetrieb,
	nach Geschlechtern getrennte Toilettenanlagen sowie eine Nasszone mit Dusche und Whirlpool im Saunabereich,
Erdgeschoss:	Hotelküche, Waschküche mit Spülbecken und Waschmaschinenanschluss, Wohnungsküche, Bad mit Badewanne, Dusche und 2 Waschbecken, 2 WC-Räume mit jeweils WC und Waschbecken
1. Dachgeschoss:	Gästebäder jeweils mit Dusche, WC und Waschbecken
2. Dachgeschoss:	Gästebäder jeweils mit Dusche, WC und Waschbecken
Spitzboden:	Gästebäder der Maisonettezimmer jeweils mit Dusche, WC und Waschbecken
Elektroanlage:	gute Ausstattung
weitere technische Anlagen:	Hausalarmanlage, Lüftungsanlage für den Saunabereich, Telefonanlage, Sat.-Anlage
4.2.2 Carport	
Gründung:	Betonfundamente
Fußboden:	Granitpflaster
Holzkonstruktion:	Eichenständerwerk
Dach:	an Hotelgebäude angesetztes Schleppdach in Holzbauweise
Dachhaut:	Ziegelhohlpannen
Dachentwässerung:	Kupferblechrinne und -fallrohr

4.3 Einschätzung des baulichen Zustandes

4.3.1 Hotel

Das Hotel befindet sich in einem alterstypischen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden insbesondere festgestellt:

- der Heizkessel stammt aus dem Baujahr und ist technisch veraltet und ineffizient,
- in den Kellerwänden besteht bereichsweise Feuchtigkeit mit Ausblühungen bis ca. 1,0 m Höhe,
- im Kinderzimmer der Betreiberwohnung besteht ein Setzungsrisse in der Innenwand,
- in einem Gästezimmer weist der Parkettboden stärkere Gebrauchsspuren auf.

Die Wertminderung aus vorstehenden Mängeln und Schäden wird sachverständig auf rund 10.000,- € geschätzt.

Kleinere vorhandene Baumängel und -schäden werden über die angesetzte Restnutzungsdauer, bzw. über die Alterswertminderung berücksichtigt.

4.3.2 Carport

Der Carport befindet sich in einem alterstypischen Zustand. Größere Mängel oder Schäden wurden nicht festgestellt.

4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten, aufgrund der veränderten Ansprüche, insbesondere an Funktionalität und der damit verbundenen Grundrissgestaltung der Gebäude, bedeutend verringert.

Dagegen haben sich die Anforderungen der gewerblichen Branchen an die Umnutzbarkeit der Gebäude beträchtlich erhöht, so dass bauliche Anlagen für monofunktionelle Zwecke, wie z.B. Einkaufszentren, SB-Märkte und Tankstellen, nur noch für Zeiträume zwischen 10, 20 bzw. 30 Jahren konzipiert werden.

Aus den genannten Gründen werden die Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für das Hotel und für den Carport mit jeweils 50 Jahren angesetzt und sind somit als Obergrenze zu betrachten.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen.

Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i. d. R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit des Objektes und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters und beträgt $50 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} = 20 \text{ Jahre}$.

4.5. Außenanlagen

- Einfriedungen: zur Straße Grenzmauerwerk, hintere Grenze Weidenzaun aus Stahlrohr, ansonsten Hecken und stärkerer Bewuchs
- Bodenbefestigungen: Zufahrt, Zuwegung, Parkplatz und Wohnungsterrasse
Granitsteinpflaster,
Frühstücksterrasse Kopfsteinpflaster
- Hausanschlüsse: Erdgas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Glasfaser
- sonstige bauliche Anlagen: - zwei Brunnen für die Gartenbewässerung,
- Überdachung der Frühstücksterrasse in Holzbauweise mit Eindeckung aus Doppelstegplatten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.0. Wertermittlung

5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Ertragswertverfahren angewendet, da Beherbergungsbetriebe unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die marktüblich erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

5.2. Bewertung des Grund und Bodens

Bodenwerte sind gemäß § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Beim unmittelbaren Preisvergleich ist demzufolge der Bodenwert aus den Preisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Dabei ist, um eine sichere Aussage zu erhalten, eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen erforderlich. Direkte Kaufpreise, die in unmittelbar vergleichbaren Standorten abgeschlossen wurden, liegen nicht vor.

Insofern orientiere ich mich an der Bodenrichtwertkarte, welche durch den Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg veröffentlicht wurde. Darin ist der Lagebereich des Grundstücks zum Stichtag 01.01.2024 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert:	55 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Dorfgebiet

Es muss darauf hingewiesen werden, dass Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte zu betrachten sind. Sie wurden für den Wert von ortsüblich erschlossenem Grund und Boden ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse bestimmend sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen allgemeinen Grundstückseigenschaften, z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, möglicher Zeitpunkt der Bebauung, Grundstücksgröße oder -zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Vergleichs-, Richt- oder Leitwert.

Das zu begutachtende Grundstück stimmt gut mit den Merkmalen des Bodenrichtwertes überein. Der Bodenrichtwert wird daher für dieses Grundstück als angemessen angesehen.

Berechnung des Bodenwertes:

Bodenwert:	1.977 m ² x 55,- €/m ²	=	108.735,- €
			=====

5.3. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem zunächst der Reinertragsanteil des rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt wird. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (rentierliche und sonstige Flächen) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Rohertrag:

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Der marktüblich erzielbare Rohertrag/Monat beträgt rund:

Hotel:			
- EG - Spitzboden:	725 m ² x 6,00 €/m ²	=	4.350,- €
- KG:	180 m ² x 3,50 €/m ²	=	<u>630,- €</u>
			4.980,- €
Betreiberwohnung:	137 m ² x 6,50 €/m ²	=	891,- €
Garage:		=	35,- €
Carport:		=	<u>30,- €</u>
marktüblich erzielbarer Rohertrag/Monat gesamt:		=	5.936,- €
			=====

Bewirtschaftungskosten:

Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten werden folgend angesetzt:

Verwaltungskosten:	3 % der marktüblich erzielbaren Roherträge
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m ² Nutzfläche EG - Spitzboden 6,90 €/m ² Nutzfläche KG
	104,- € pro Garage und Carport
Mietausfallwagnis:	4 % der Nettokaltmieten

Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Zinssatz (Liegenschaftszinssatz), der der Ermittlung des Barwertes des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz wird für dieses Objekt mit rund 7,0 % angesetzt.

Berechnung des Ertragswertes:

Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Liegenschaftszins:	7,0 %
Vervielfältiger:	10,59
Bodenwert:	108.735,- €

Marktüblich erzielbarer Rohertrag:	5.936,- x 12	=	71.232,- €
Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten 3,0 %		= -	2.137,- €
Instandhaltungskosten:			
Nutzflächen:	725 m ² x 13,80 €/m ²	= -	10.005,- €
	180 m ² x 6,90 €/m ²	= -	1.242,- €
Nutzfläche Wohnung:	137 m ² x 13,80 €/m ²	= -	1.891,- €
Garage:		= -	104,- €
Carport:		= -	104,- €
Mietausfallwagnis 4 %:		= -	<u>2.849,- €</u>
Reinertrag des Grundstückes:		=	52.900,- €
Bodenverzinsung:	7,0 % von 108.735,- €	= -	<u>7.611,- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlage:		=	45.289,- €
Gebäudeertragswert:	45.289,- x 10,59	=	479.611,- €
Bodenwert:		=	<u>108.735,- €</u>
Vorläufiger Ertragswert:		=	588.346,- €
Wertminderung aus Unterhaltungsrückständen:		= -	<u>10.000,- €</u>
Ertragswert:		=	578.346,- €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt

5.4. Bewertung des Zubehörs

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren 9 der 21 Gästezimmer möbliert, die Hotelküche war eingerichtet und in der Betreiberwohnung war eine Einbauküche vorhanden.
Technische Funktionsprüfungen der Elektrogeräte wurden nicht vorgenommen.

Hotelzubehör:

Kücheneinrichtung:

bestehend aus Küchenmöbeln aus Edelstahl, einem E-Herd, Dunstabzugshaube, Kühlisch, Spüle, Spülmaschine, Ausgussbecken, Kaffeeautomat, Warmhaltewagen, Abräumwagen, Wärmebehälter (Chafing Dish):

$$1 \text{ Stück} \times 3.000,- \text{ €/Stück} = 3.000,- \text{ €}$$

Gästezimmereinrichtungen:

bestehend jeweils aus Bett, Kleiderschrank, Nachttisch, Tisch, Stuhl und Fernseher:

$$9 \text{ Stück} \times 300,- \text{ €/Stück} = 2.700,- \text{ €}$$

Kücheneinrichtung Betreiberwohnung:

bestehend aus einer Küchenzeile mit Herd, Geschirrspülmaschine, Spüle, Unter- und Oberschränke, weiterhin ein hoher Küchenschrank und ein freistehender Kühlschrank mit Gefrierfach:

$$1 \text{ Stück} \times 500,- \text{ €/Stück} = 500,- \text{ €}$$

$$\text{Kaminuhren: } 2 \text{ Stück} \times 100,- \text{ €/Stück} = 200,- \text{ €}$$

$$\text{Standuhr: } 1 \text{ Stück} \times 200,- \text{ €/Stück} = 200,- \text{ €}$$

$$\text{Buffetschränke: } 2 \text{ Stück} \times 150,- \text{ €/Stück} = 300,- \text{ €}$$

Weitere Ausstattung:

7 Tische, 2 Sofas, Waschmaschine, Trockner, Bettwäsche, Decken, Kopfkissen, Spinde Saunabereich:

$$= \underline{200,- \text{ €}}$$

$$\text{Wert des Zubehörs: } = \underline{\underline{7.100,- \text{ €}}}$$

6.0. Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB und § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Vergleichs-, Ertrags- und bzw. oder Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dabei ist der Verkehrswert durch den Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Verkehrswerte von gewerblich genutzten Grundstücken werden üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da die potentiellen Käufer nach Renditegesichtspunkten handeln.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung und freier Würdigung preisbestimmender Merkmale den Verkehrswert des Grundstücks in der Höhe des ermittelten Ertragswertes auf rund

578.000,- €
(i.W. fünfhundertachtundsiebzigtausend Euro).

und den Verkehrswert des Zubehörs auf rund

7.000,- €
(i.W. siebentausend Euro)

Dieses Wertgutachten wurde nach persönlicher Besichtigung der Gebäude, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet und trägt empfehlenden Charakter.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen sind nur dem Auftraggeber gestattet.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Wertgutachtens oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige: _____

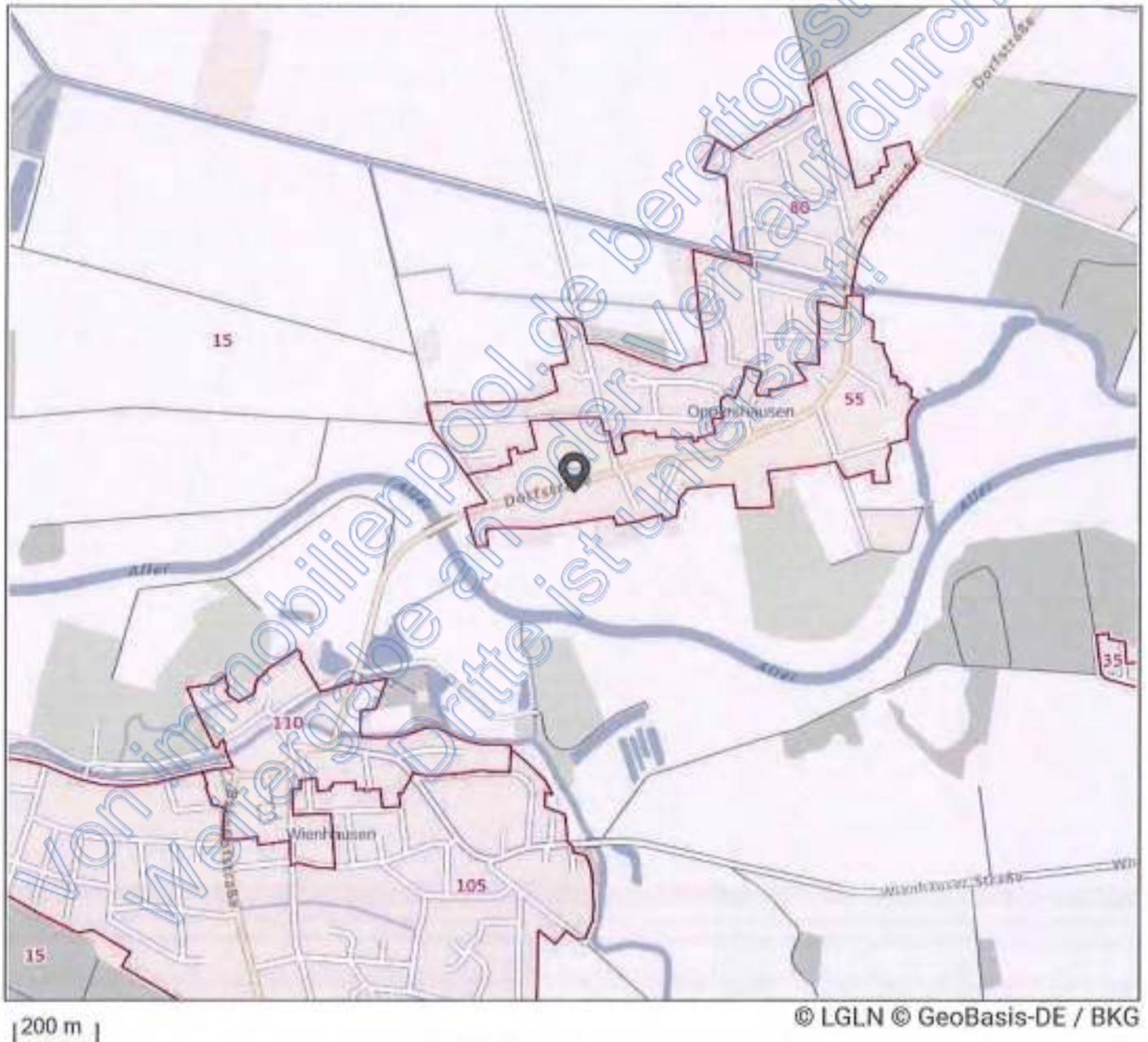


Munster, 30.10.2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 17.10.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Dorfstraße 16, 29342 Wienhausen - Oppershausen
Gemarkung: 3977 (Oppershausen), Flur: 1, Flurstück: 128/11





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08203481

Bodenrichtwert: 55 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

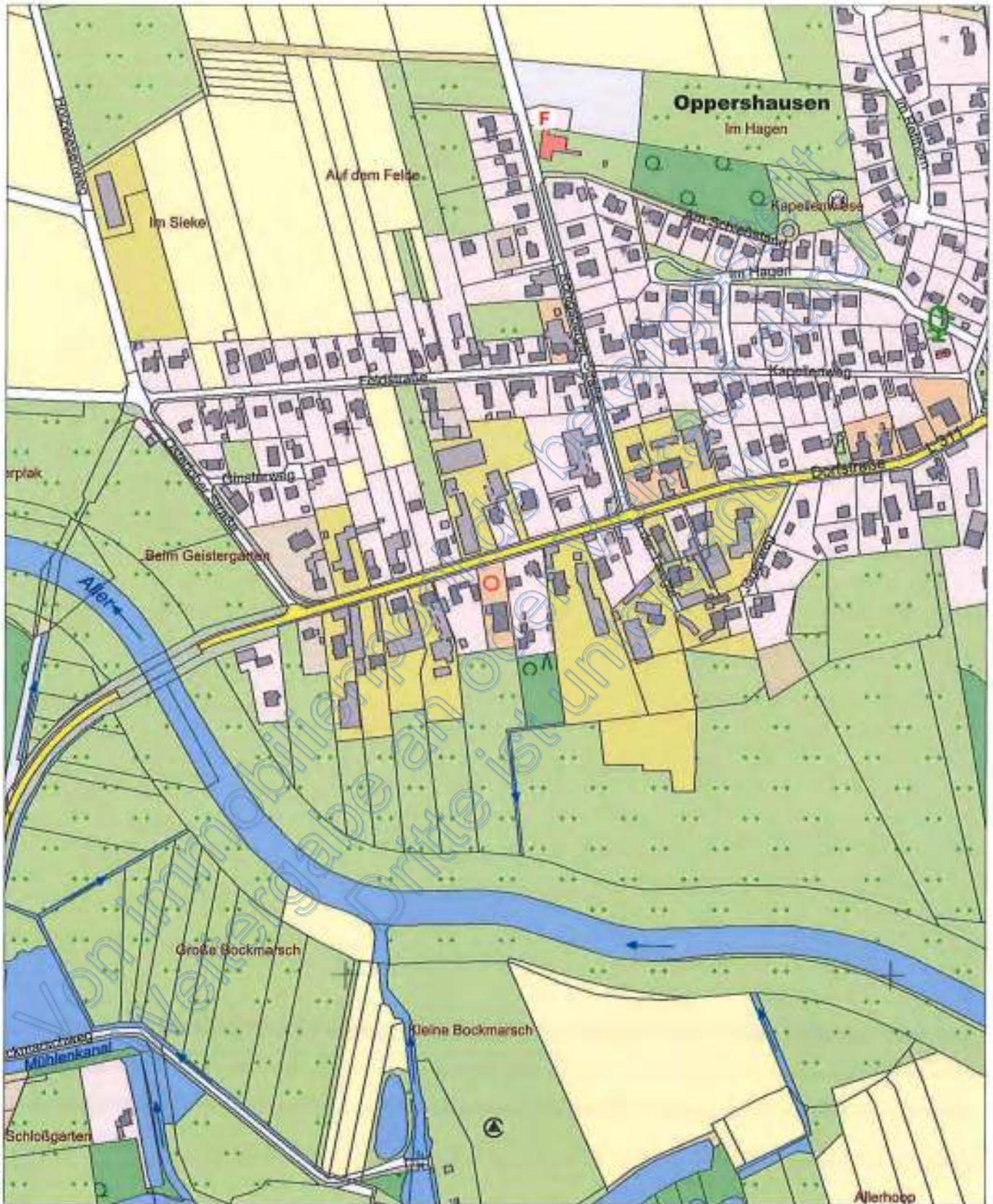
Art der Nutzung: Dorfgebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienportal.de/bodenrichtwerte?
lat=52.58553&lng=10.19766&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienportal.de/bodenrichtwerte?lat=52.58553&lng=10.19766&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



Erstellt: 05.06.2024

N = 9827388

Maßstab 1:5000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:



Landesamt für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Celle -

Bei einer Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

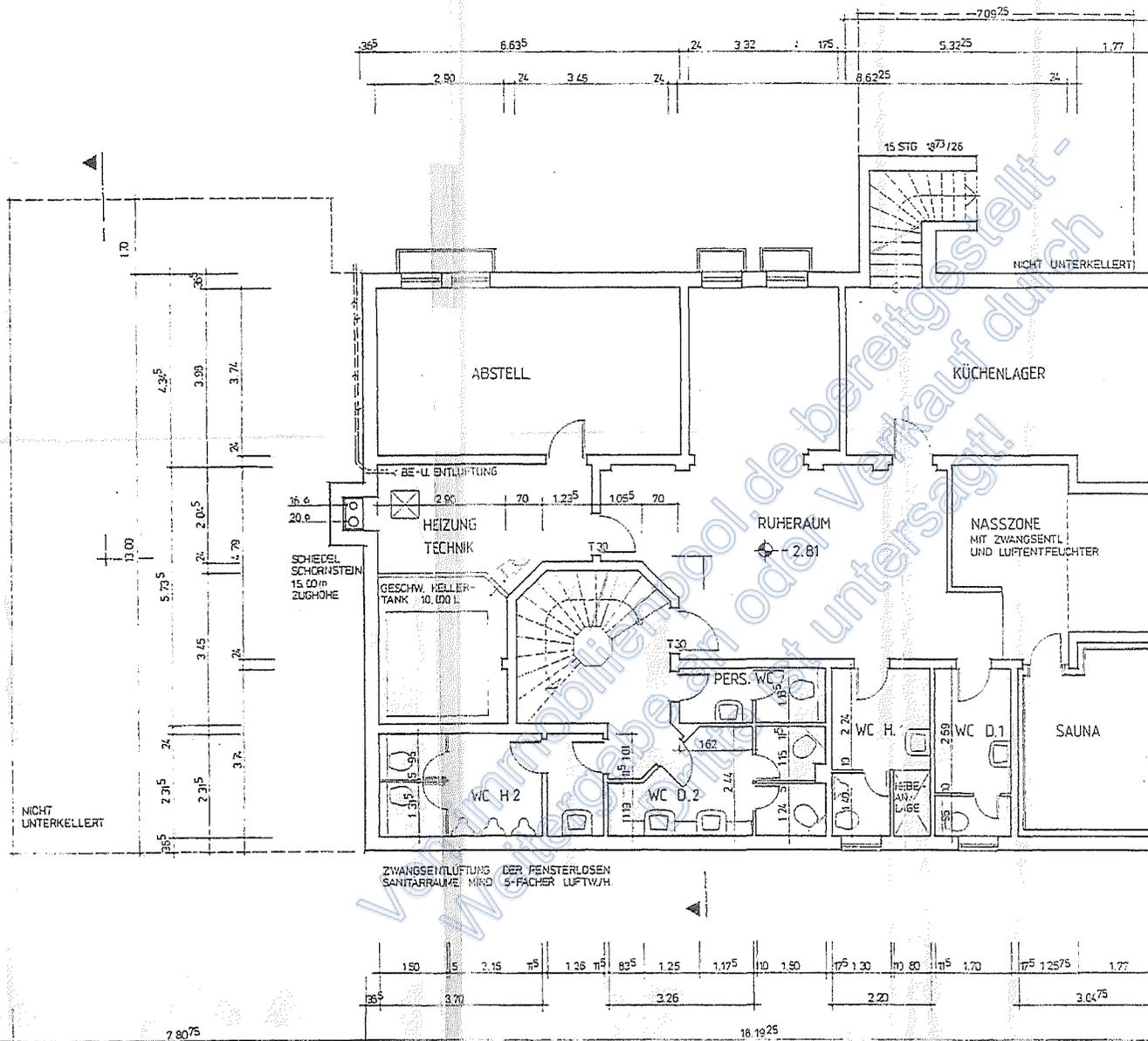
Bereitgestellt durch:

Architekturbüro Matthias Hechinger

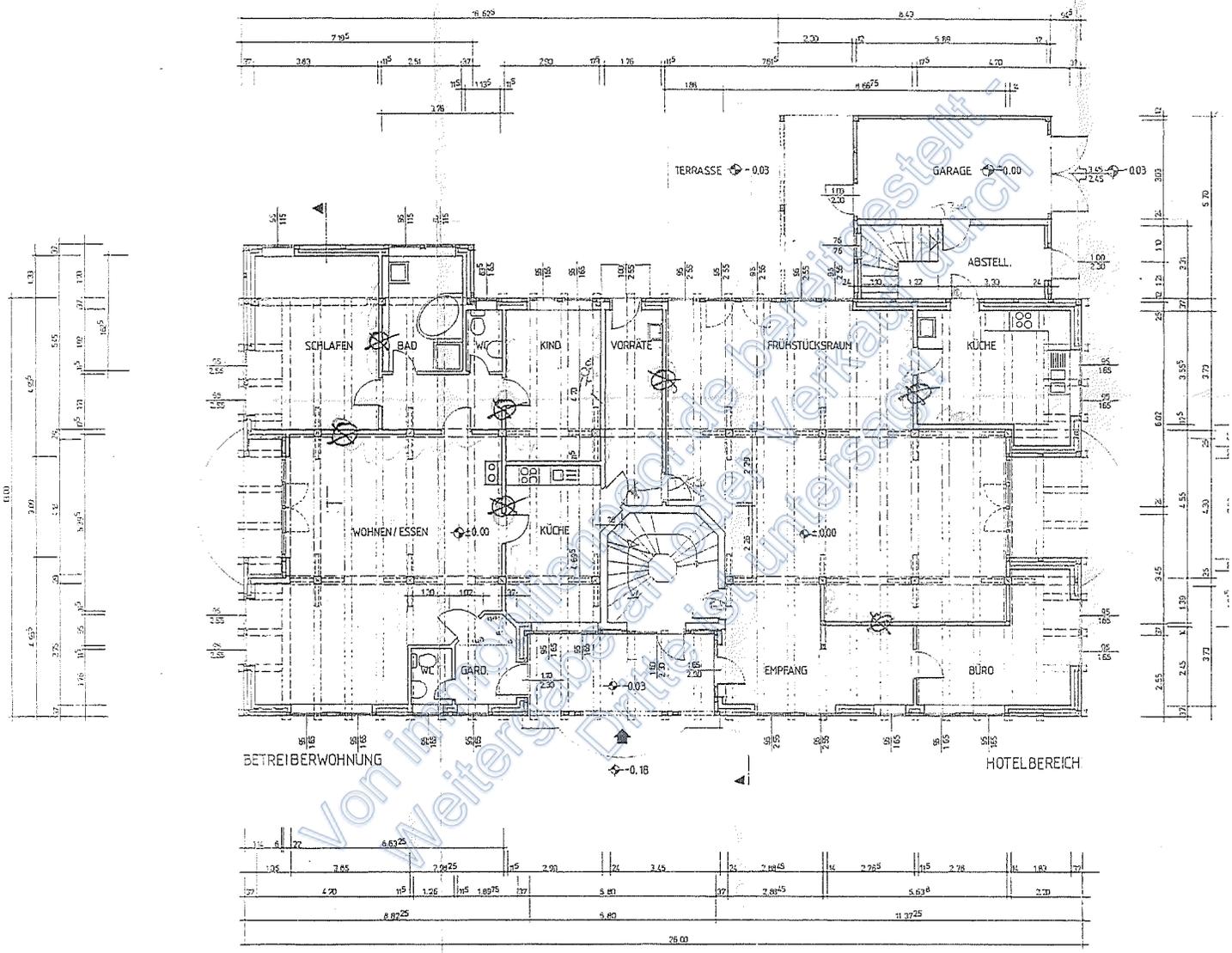
Lüneburger Straße 20

29633 Munster

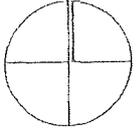
Zeichen:



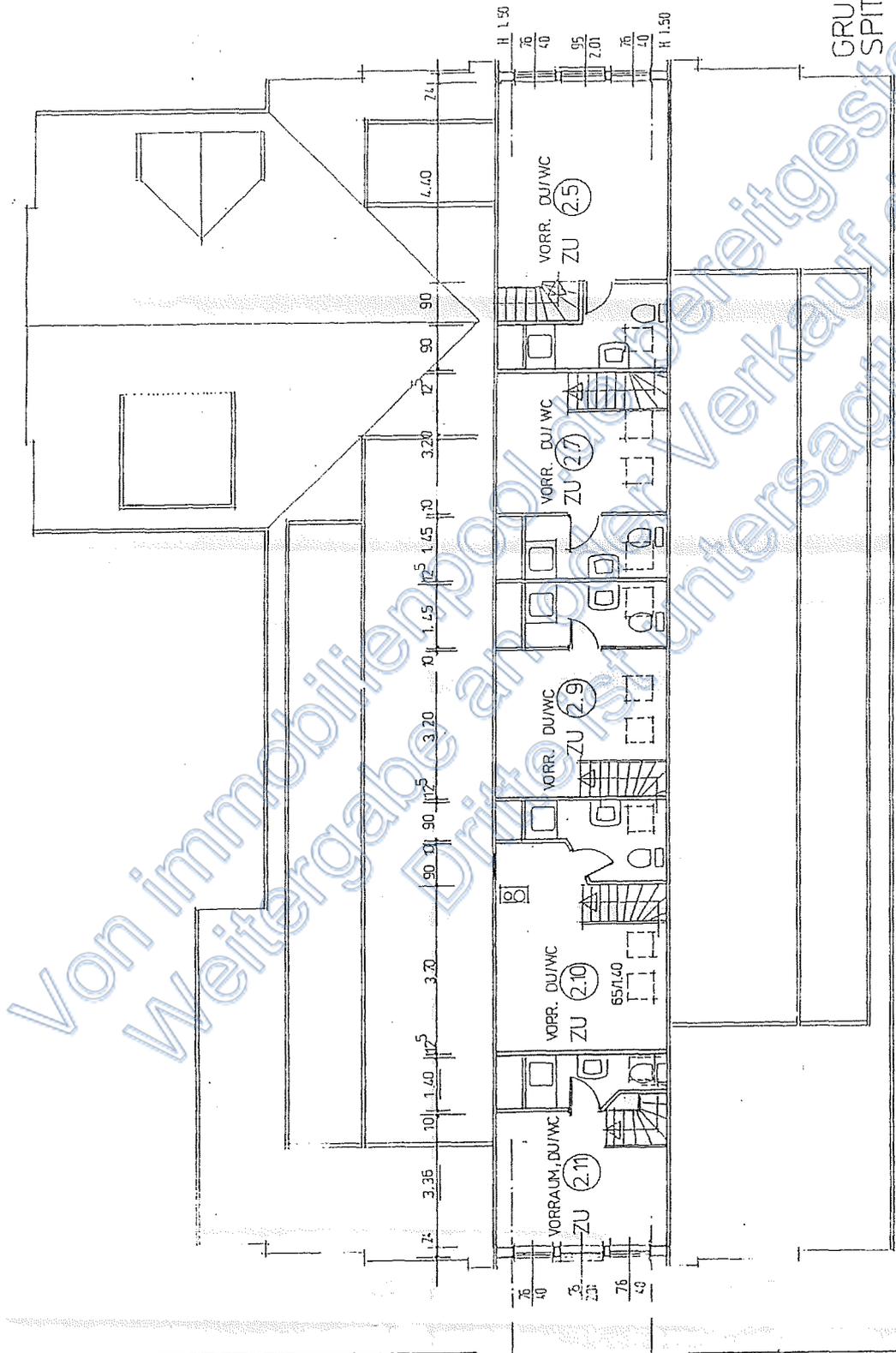
GRUNDRISS KG 1:100



GRUNDRISS EG 1:100



GRUNDRISS
SPITZBODEN M. 1:100



76 40 95 7.01 76 40

H. 1.90
H. 1.50

VORR. DU/WC
ZU 2.5

VORR. DU/WC
ZU 2.7

VORR. DU/WC
ZU 2.9

VORR. DU/WC
ZU 2.10

VORRAUM, DU/WC
ZU 2.11

65/140

Berechnung der Nutzflächen:

Erdgeschoss:

Hotelbereich:

Frühstücksraum:	=	80,43 m ²
Empfang:	=	16,04 m ²
Büro:	=	13,72 m ²
Küche:	=	17,57 m ²
Abstellraum:	=	9,03 m ²
Frühstücksterrasse:	=	<u>22,20 m²</u>

158,99 m²

=====

Betreiberwohnung:

Wohnen/Essen:	=	51,52 m ²
Schlafen:	=	20,56 m ²
Kind:	=	13,43 m ²
Küche:	=	14,15 m ²
Vorräte:	=	10,44 m ²
Garderobe:	=	4,73 m ²
Gäste-WC:	=	2,19 m ²
Bad:	=	8,96 m ²
WC:	=	2,16 m ²
Flur:	=	6,33 m ²
Überdachte Terrasse:	=	<u>2,38 m²</u>

136,85 m²

=====

1. Dachgeschoss:

Doppelzimmer 1.1:	=	19,66 m ²
Dusche/WC:	=	4,70 m ²
Doppelzimmer 1.2:	=	20,28 m ²
Dusche/WC:	=	4,97 m ²
Doppelzimmer 1.3:	=	20,60 m ²
Dusche/WC:	=	5,01 m ²
Doppelzimmer 1.4:	=	16,26 m ²
Dusche/WC:	=	4,66 m ²
Doppelzimmer 1.5:	=	18,21 m ²
Dusche/WC:	=	4,66 m ²
Doppelzimmer 1.6:	=	19,80 m ²
Dusche/WC:	=	4,72 m ²

Übertrag: = 143,53 m²

Übertrag:	=	143,53 m ²
Doppelzimmer 1.7:	=	21,41 m ²
Dusche/WC:	=	5,19 m ²
Doppelzimmer 1.8:	=	25,53 m ²
Dusche/WC:	=	5,70 m ²
Doppelzimmer 1.9:	=	25,74 m ²
Dusche/WC:	=	6,42 m ²
Doppelzimmer 1.10:	=	20,12 m ²
Dusche/WC:	=	4,70 m ²
Abstellraum:	=	15,48 m ²
Flur 1:	=	12,45 m ²
Flur 2:	=	15,36 m ²

301,63 m²

=====

2. Dachgeschoss:

Doppelzimmer 2.1:	=	14,38 m ²
Dusche/WC:	=	4,24 m ²
Doppelzimmer 2.2:	=	15,71 m ²
Dusche/WC:	=	5,19 m ²
Doppelzimmer 2.3:	=	14,71 m ²
Dusche/WC:	=	5,15 m ²
Doppelzimmer 2.4:	=	13,67 m ²
Dusche/WC:	=	2,17 m ²
Einbettzimmer 2.5:	=	10,49 m ²
Doppelzimmer 2.6:	=	12,89 m ²
Dusche/WC:	=	4,28 m ²
Einbettzimmer 2.7:	=	9,46 m ²
Doppelzimmer 2.8:	=	17,97 m ²
Dusche/WC:	=	3,15 m ²
Doppelzimmer 2.9:	=	13,21 m ²
Doppelzimmer 2.10:	=	10,58 m ²
Doppelzimmer 2.11:	=	13,16 m ²
Flur 1:	=	9,50 m ²
Flur 2:	=	13,90 m ²

193,81 m²

=====

Spitzboden:

Vorraum zu 2.5:	=	13,75 m ²
Dusche/WC:	=	3,96 m ²
Vorraum zu 2.7:	=	8,29 m ²
Dusche/WC:	=	4,06 m ²

Übertrag: = 30,06 m²

Übertrag:	=	30,06 m ²
Vorraum zu 2.9:	=	8,29 m ²
Dusche/WC:	=	4,06 m ²
Vorraum zu 2.10:	=	11,00 m ²
Dusche/WC:	=	4,00 m ²
Vorraum zu 2.11:	=	9,60 m ²
Dusche/WC:	=	<u>3,29 m²</u>
		70,30 m ²
		=====

Kellergeschoss:

Ruheraum/Nasszone:	=	58,73 m ²
Sauna:	=	12,29 m ²
Küchenlager:	=	27,20 m ²
Abstellraum:	=	24,44 m ²
Heizung/Technik:	=	20,52 m ²
Personal-WC:	=	3,64 m ²
WC Damen 1:	=	6,10 m ²
WC Herren 1:	=	6,65 m ²
WC Damen 2:	=	9,56 m ²
WC Herren 2:	=	<u>11,12 m²</u>
		180,25 m ²
		=====

Garage:

Garage:	=	18,44 m ²
		=====

Carport:

Carport:	=	18,39 m ²
		=====

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Zusammenstellung:

Hotelbereich:

Erdgeschoss:	=	158,99 m ²
1. Dachgeschoss:	=	301,63 m ²
2. Dachgeschoss:	=	193,81 m ²
Spitzboden:	=	<u>70,30 m²</u>
Erdgeschoss - Spitzboden:	=	724,73 m ²
Kellergeschoss:	=	<u>180,25 m²</u>
Nutzfläche Hotelbereich gesamt:	=	<u>904,98 m²</u>

Betreiberwohnung:

Erdgeschoss:	=	136,85 m ²
		<u>=====</u>

Garage:

Garage:	=	18,44 m ²
		<u>=====</u>

Carport:

Carport:	=	18,39 m ²
		<u>=====</u>

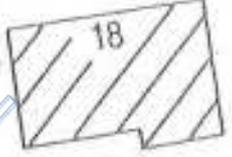
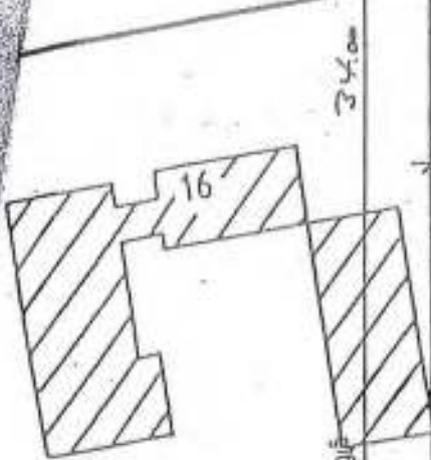
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

L 311

Dorfstraße

$\frac{260}{3}$

25,5



34,00

15,20 10,00

7 H = 13,50

0,20

fiertesle
+13,30

9,0

8,4

10,375

7,195

300 5,70

13,00

0,18

16,00

27,34
fir-sf-länge

16,99

1/2 H

$\frac{128}{2}$

$\frac{128}{12}$

$\frac{125}{1}$

700

13,00

3,50

3,50

25,20

13,50

1 H

25,2

PROJEKT :

BAUHERR :

PLANUNG :

Watermark: Von Immobilienpool.de Weitergabe an Dritte ist untersagt! Kauft durch

9.0. Fotodokumentation



Hotel von Norden



Hotel von Nord-Osten



Hoteleingang



Hotel von Süd-Osten



Hotel von Süden



Hotel von Süd-Westen



Frühstücksterrasse



Hotel von Nord-Westen



Carport



Hotelparkplatz



Frühstücksraum



Treppenhaus



Hotelzimmer



Hotelzimmer



Duschbad



Wohnzimmer Wohnung



Küche Wohnung



Bad Wohnung



Hotelküche



Kühlflisch



Herd



Spüle



Ausgussbecken



Warmhaltewagen



Kaffeautomat



Buffetschrank 1



Anrichte



Buffetschrank 2



Kaminuhr 1



Kaminuhr 2



Standuhr



Waschmaschine und Trockner



Sauna



Schaltkasten Lüftung



Heizkessel