

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 304 83 27 - Fax 0 21 61 / 304 83 28

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

**Hotel
mit Restaurant, Seminarräumen
und Tiefgarage**

Neanderstraße 2, 4
40699 Erkrath



Foto M. Sauer

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann
Geschäfts-Nummer 005 K 005/19

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	4
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	6
1.4	NUTZUNGEN / MIET- BZW. PACTHVERHÄLTNISSE	6
1.5	ZUBEHÖR GEMÄSS §§ 97, 98 BGB	7
1.6	ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN	7
1.7	BAULASTEN	7
1.8	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	8
1.9	ALTLASTENAUSKUNFT	9
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	9
1.11	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	9
1.12	BELASTUNGEN GEMÄSS ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	9
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	12
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	12
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	13
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	16
4	BAUBESCHREIBUNG	17
4.1	ROHBAU	17
4.2	AUSBU - ALLGEMEIN -	18
4.3	AUSBAU - HOTELZIMMER -	18
4.4	AUSBAU - SUITEN -	19
4.5	AUSBAU - ERDGESCHOSS -	19
4.6	AUSBAU - KELLERGESCHOSS -	21
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	22
5.1	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005	22
5.2	NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277	22
6	WERTERMITTLUNG	23
6.1	ALLGEMEINES ZUR HOTEL- UND GASTSTÄTTENBEWERTUNG	25
6.2	BETRIEBSTYP / UMSATZKENNZIFFERN / MIETE / PACTH	25
6.3	BODENWERT	27
6.4	SACHWERT	28
6.5	ERTRAGSWERT	29
6.6	ZU- UND ABSCHLÄGE	30

7	AUSWERTUNG	31
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	32
9	FOTOS	33
10	ANLAGEN	34

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Hotel
mit Restaurant, Seminarräumen
und Tiefgarage

Neanderstraße 2, 4
40699 Erkrath

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Erkrath
Flur: 19
Flurstücke: 273, 408, 407, 406

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mettmann
Grundbuch von: Erkrath
Blatt: 11347
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:
8 (Flurstück 273)
13 (Flurstück 408)
14 (Flurstück 407)
15 (Flurstück 406)

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch:

Flurstück 273	Gebäude- und Freifläche, Neanderstraße 2
Flurstück 408	Gebäude- und Freifläche, Neanderstraße 4
Flurstück 407	Gebäude- und Freifläche, Neanderstraße 2
Flurstück 406	Gebäude- und Freifläche, Neanderstraße 2

Grundstücksgößen:

Flurstück 273	537 m ²
Flurstück 408	1.353 m ²
Flurstück 407	109 m ²
Flurstück 406	698 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 05. April 2019, wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

Gemäß eines weiteren Schreibens des Amtsgerichts Mettmann vom 02. August 2019 wurde die Zwangsversteigerung hinsichtlich des vollständigen Inventars aufgehoben.

Das Gutachten soll gemäß Ursprungsbeauftragung folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang),
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sowie Baulasten bestehen,
- f) ob das Objekt den Beschränkungen des WoBindG unterliegt,
- g) wer als Verwalter für das Objekt bestellt ist.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Freitag, der 12. Juli 2019, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Direktorin des Hotelbetriebs
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Zum Ortstermin konnten durch den Unterzeichner nur exemplarisch vereinzelte Beherbergungseinheiten (Zimmer) in den Wohngeschossen des Hotels in Augenschein genommen werden, da in den vermieteten Einheiten eine Besichtigung nicht ermöglicht werden konnte. Die Hoteldirektorin gab an, dass sich die übrigen, nicht begangenen Beherbergungseinheiten in einem gleichen Ausstattungs- und Pflegezustand befinden. Dies wird der Wertschätzung unterstellt.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Kellergeschoss des Gebäudes konnten größtenteils in Augenschein genommen werden.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2019)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe zum Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Erkrath
- g) Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie technische Berechnungen zu dem ursprünglichen Baugesuch, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie technische Berechnungen, erstellt im Rahmen eines nachträglichen Baugesuchs, überlassen von dem Architekturbüro SSG Giese + Partner, Architekten und Ingenieure, Essen
- i) Brandschutzkonzept im Entwurf überlassen von dem Architekturbüro SSG Giese + Partner, Architekten und Ingenieure, Essen
- j) Brandschutzkonzept in der Endfassung, überlassen von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Erkrath, erstellt von der DMT GmbH & Co. KG, Anlagen- und Produktionssicherheit, Zentrum für Brand- und Explosionsschutz
- k) Angaben zum geltenden Baurecht aus dem Internetportal der Stadt Erkrath
- l) Berechnung der Brutto-Grundflächen, erstellt anhand der überlassen Plänen des Architekturbüro SSG Giese + Partner, Architekten und Ingenieure, Essen
- m) Arbeitshandbuch für die Hotellerie und Gastronomie, Herausgeber DEHOGA Nordrhein-Westfalen e. V. - (2011)
- n) Betriebsvergleich für Hotellerie und Gastronomie NRW, Herausgeber GBS Gastgewerbe Beratungs Service GmbH (2018)
- o) Berichte des Zwangsverwalters
- p) amtlicher Lageplan
- q) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- r) Bewilligungen zu den Rechten in Abteilung II des Grundbuchs
- s) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIET- BZW. PACTVERHÄLTNISSE

Gemäß dem letzten vorliegenden Jahresbericht des Zwangsverwalters vom 17. Januar 2019, bestand ein Pachtvertrag, datiert vom 14. Dezember 1999 mit einem Pachtbeginn zum 1. Januar 2000 und einer Pachtdauer von 20 Jahren. Angabengemäß existieren zwei Nachträge zum Pachtvertrag vom 30. März 2015 und vom 3. September 2015, die die Änderung der Pachtzinszahlung bzw. eine Stundung beinhalten.

Des Weiteren ist dem Jahresbericht zu entnehmen, dass die Pächterin selbst das Hotel nicht betreibt. Zwischen der Betreiberin und der Pächterin wurde ein Managementvertrag geschlossen. Vorgesehen war, dass die Pächterin aus dem Pachtvertrag ausscheidet und die tatsächliche Betreiberin einen neuen Pachtvertrag abschließt.

Gemäß Angabe des Zwangsverwalters vom 29. April 2019 wurde das Pachtverhältnis zwischenzeitlich fristlos gekündigt. Die Pachtzahlungen in Höhe von 12.891,67 € inkl. Mehrwertsteuer würden jedoch gezahlt.

1.5 ZUBEHÖR GEMÄSS §§ 97, 98 BGB

Ein Inventarbewertung wird hier nicht durchgeführt, da gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mettmann vom 02.08.2019 die Zwangsversteigerung hinsichtlich des vollständigen Hotelinventars aufgehoben wurde.

1.6 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN

Alle zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Flurstücke 273, 406 und 408 werden mit Teilen des Hotelgebäudes überbaut. Auf der vorgelagerten Splitterparzelle 407 ist als Außenanlage ein Teil der Parkplatzfläche untergebracht.

Aus Gründen die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergeben, werden Einzelwerte für die Grundstücksparzellen angegeben (vergl. Gliederungspunkt 7).

1.7 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulastenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulasten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulasten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulasten, die die zugedachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben des Bauaufsichtsamtes der Stadt Erkrath ist nachstehende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastblatt Nr. 0423 - (betreffend der Flurstücke 273, 406, 408)

Vereinigung der Grundstücke Erkrath, Flur 19, Flurstücke 214, 216, 237, 239 (historische Bezeichnung) zu einem Baugrundstück. Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, mit all ihren baulichen Anlagen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

Eingeschlossen ist die Verpflichtung auf den o.g. Flurstücken die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung von Zuwegungen, Zufahrten, KFZ-Einstellplätzen, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Trink-, Regen-, -und Schmutzwasser) und andere Einrichtungen zu dulden, die erforderlich sind, damit die Anlagen der vorgenannten Flurstücke dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Zu den vorgenannten Verpflichtungen werden besonders folgende Einzelverpflichtungen aufgeführt:

- a) Fahrrecht für die Tiefgaragenzuführung und den inneren Fahrbahnen innerhalb der gesamten Tiefgarage. Dieses beinhaltet die uneingeschränkte Zufahrt über innere Torverbindungen.
- b) Die Stellplätze mit der Nummerierung 18 - 24 (7 Stück) werden als Stellplatznachweis für die Hotelnutzung bereitgestellt.
- c) Die Energieversorgung mit Strom, Gas, Fernwärme oder anderen Energieträgern sowie der Anschluss an Telefon- und Nachrichtenleitungen ist für das gesamte Bauwerk sicher zu stellen. Dazu gehören u.a. die Unterhaltung der Hausanschluss- und Technikräume sowie die Unterhaltung der inneren Leitungsführung.
- d) Alle Sicherheitseinrichtungen wie Fluchtwege, brandschutztechnische Sicherungs- und meldesysteme, brandschutztechnische Einrichtungen, Feuerwehruzufahrts- und Bewegungsflächen zu den rückwärtigen Gebäudeteilen sind Bestandteil des gesamten Bauwerks und in der Benutzung jederzeit zu dulden.
- e) Vor den Öffnungen in den Wänden an der geplanten Grundstücksteilung, dargestellt im Lageplan der Teilungserklärung vom 01.07.1993 ist eine 5,00 m tiefe Abstandfläche nach § 27 Abs. 1 BauO NW über die gesamte freiliegende Wandlänge von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- f) Eingeschlossen sind ferner alle übergreifenden Abstandflächen.

Da es sich bei der vorstehenden Baulast um eine Vereinigungsbaulast handelt und die zu bewertenden Flurstücke ehemals eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulast ausgegangen.

1.8 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadt Erkrath, Fachbereich Tiefbau, Straße, Grün sowie Schreiben des städtischen Abwasserbetriebs Erkrath.

1.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Die Flurstücke 406 und 408 sind im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet.

Im Bereich der Flurstücke 406 und 408 liegt die Fläche Nr. 35377/3 Er. Hierbei handelt es sich um den Altstandort einer zwischen 1961 und 1991 betriebenen Tankstelle.

Nach der Tankstellenstilllegung wurde im Vorfeld eines B-Planverfahrens in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann ein Untersuchungskonzept für das ehemalige Tankstellengelände erarbeitet. Es wurden zwei Gutachten vorgelegt, in denen lokale Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und in der Bodenluft durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt wurden. Eine Grundwasserbelastung konnte nicht nachgewiesen werden. Im Zuge der Neubaumaßnahmen für ein Hotel wurden die kontaminierten Schadensherde 1994 ausgekoffert und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Der Altstandort wird als sanierte Fläche im Altlastenkataster geführt.

Die Flurstücke 273 und 407 sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Siehe Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann, Umweltamt / Untere Bodenschutzbehörde.

Aufgrund der erfolgten Sanierungsmaßnahmen und der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Führung im Altlastenkataster ausgegangen.

1.10 AUSKUNFT ÜBER EINE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert und unterliegt nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Siehe Schreiben der Stadt Erkrath, Fachbereich Soziales, Sachgebiet Wohnungswesen.

1.11 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Erkrath eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.12 BELASTUNGEN GEMÄSS ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mettmann beigefügten Grundbuchauszug sind umseitige Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 1: (betreffend Flurstück 273)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Errichtung, Betreibung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen) für die deutsche Bundespost. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Juli 1982 gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 9. Januar 1986 in Blatt 2884 und hierher übertragen am 4. Juni 1992.

Die Bewilligung wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Generell sind Nutzungsregelungen und Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von Wege- und Leitungsrechten sowie Versorgungsanlagen nicht wertbeeinflussend, wenn das Grundstück bereits erschöpfend genutzt ist und dem Grundstück auch sonst, bezüglich der ihm zugeordneten Nutzung, keine erkennbaren Nachteile erwachsen. Dies ist hier der Fall.

Lfd. Nr. 2: (betreffend Flurstück 273)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gas- Wasserleitungs- sowie Unterhaltungsrecht) zugunsten der Stadt Erkrath - Stadtwerke Erkrath -. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Juli 1982 gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 9. Januar 1986 in Blatt 2884 und hierher übertragen am 4. Juni 1992.

Die Bewilligung wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Generell sind Nutzungsregelungen und Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von Wege- und Leitungsrechten sowie Versorgungsanlagen nicht wertbeeinflussend, wenn das Grundstück bereits erschöpfend genutzt ist und dem Grundstück auch sonst, bezüglich der ihm zugeordneten Nutzung, keine erkennbaren Nachteile erwachsen. Dies ist hier der Fall.

Lfd. Nr. 4: (betreffend der Flurstücke 273 und 407)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungs- und Unterhaltungsrecht) für die Stadt Erkrath. Unter Bezug auf die Bewilligungen vom 4. Mai 1994, 6. April 1995 und 16. Mai 1995, eingetragen am 6. Juni 1995.

Die Bewilligung wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Generell sind Nutzungsregelungen und Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von Wege- und Leitungsrechten sowie Versorgungsanlagen nicht wertbeeinflussend, wenn das Grundstück bereits erschöpfend genutzt ist und dem Grundstück auch sonst, bezüglich der ihm zugeordneten Nutzung, keine erkennbaren Nachteile erwachsen. Dies ist hier der Fall.

Lfd. Nr. 9: (betreffend der Flurstücke 273, 408, 407 und 406)

Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht zum Betrieb eines Hotels und entsprechender Dienstleistungen sowie Nutzungsrecht der Zufahrts- und Zugangsbereiche) für eine namentlich benannte Gesellschaft. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 10. Dezember 1999 eingetragen am 03. Januar 2000.

Die Bewilligung konnte durch den Unterzeichner nicht eingesehen.

Die auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist nach Auffassung des Unterzeichners nicht wertbeeinflussend, da das Recht besteht, solange ein Pachtvertrag besteht. Der Pachtvertrag wurde nach Angabe des Insolvenzverwalters fristlos gekündigt. Insofern könnte vermutlich auch das Recht gelöscht werden.

Lfd. Nr. 10: (betreffend der Flurstücke 273, 408, 407 und 406)

Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzverordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam. Eingetragen am 26.11.2015.

Die Verfügungsbeschränkungen beeinflusst den Verkehrswert der Grundstücke nicht.

Lfd. Nr. 11: (betreffend der Flurstücke 273, 408, 407 und 406)

Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Eingetragen am 28.12.2015.

Der Insolvenzvermerk beeinflusst den Verkehrswert der Grundstücke nicht.

Lfd. Nr. 12: (betreffend der Flurstücke 273, 408, 407 und 406)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5 L 10/2017). Eingetragen am 11.04.2017.

Der Zwangsverwaltungsvermerk beeinflusst den Verkehrswert der Grundstücke nicht.

Lfd. Nr. 13: (betreffend der Flurstücke 273, 408, 407 und 406)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5 K 5/19). Eingetragen am 12.02.2019.

Der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Verkehrswert der Grundstücke nicht.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Grundstückspartellen sind bebaut mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäulichkeiten, die einem Hotelbetrieb dienen. Das Gebäude wurde 1997 in konventioneller Massivbauweise mit einer Kellergeschossebene nebst Tiefgarage, vier Normalgeschossen und einer ausgebauten Dachgeschossebene errichtet.

Gemäß Hausakte der Bauverwaltung wurde das Hotel ursprünglich als Boardinghouse mit Kongreß- und Seminarräumlichkeiten geplant. Ferner wurde ein Teil des Gebäudes als Appartementhaus für altenbetreutes Wohnen errichtet. Hierzu besteht ein separater Hauseingang von der Erschließungsanlage Gink aus.

Die Räumlichkeiten werden vermutlich seit der Inbetriebnahme sämtlich für den Hotelbetrieb genutzt. Es sind insgesamt 81 Wohneinheiten (Hotelzimmer) vorhanden, die sich aus 17 Suiten, 29 Doppelzimmer und 35 Einzelzimmer zusammensetzen.

Raumprogramm

Kellergeschoss: Tiefgarage mit 33 Stellplätzen, Technikräume, Abstell- und Nebenräume, Personalräume mit Duschen und WC, Saunabereich mit Duschen und WC's, Massageräume und Terrasse

Erdgeschoss: Eingangshalle, Rezeption, Büro- und Personalräume, Personal-WC's, Restaurant, Terrasse, Küche mit Nebenräumen, 4 Gruppen- und Seminarräume mit Pausenzonen und WC-Anlagen

1. Obergeschoss 4 Suiten, 7 Doppelzimmer und 8 Einzelzimmer

2. Obergeschoss 4 Suiten, 7 Doppelzimmer und 8 Einzelzimmer

3. Obergeschoss 4 Suiten, 7 Doppelzimmer und 8 Einzelzimmer

4. Obergeschoss 3 Suiten, 8 Doppelzimmer und 7 Einzelzimmer

Dachgeschoss 2 Suiten, 4 Einzelzimmer

Detailliert ist das Raumprogramm aus den Bauzeichnungen in der Anlage des Gutachtens zu entnehmen (siehe Seite 53 ff.)

Anmerkungen zu den Grundrissen

Die im Raumprogramm aufgeführten Suiten wurden ursprünglich als Altenwohnungen errichtet. Sie bestehen überwiegend aus 2 Zimmern, einer Küche, teils mit separatem WC und weisen eine Nettowohnfläche (unter anteiliger Anrechnung der Loggien und Terrassen) von ca. 59 bis 75 m² auf. Die Wohnungen werden nunmehr vom Hotelbetrieb genutzt.

Ausgehend davon, das normale 1- und 2-Bettzimmer mit einer Fläche von 20 bis 25 m² auskommen, sollten für Appartements überwiegend 40 bis 45 m² Nutzfläche ausreichend sein. Bei gerundet 3.000 m² Zimmerfläche, ohne die dazugehörigen Verkehrsflächen, errechnet sich eine durchschnittliche Zimmergröße bei gesamt 81 Zimmern und Appartements von immerhin 37,04 m².

Die Suiten bieten mit einer kleinen Küche die Möglichkeit zur Selbstverpflegung. Dies ist nach Auffassung des Unterzeichners wirtschaftlich betrachtet unverständlich. Vom Gästeaufkommen her, ist das Hotel nicht als Ferienhotel sondern eher als Messe- und Seminarhotel einzuordnen. Die Gäste nehmen das Angebot der Selbstverpflegungsmöglichkeit vermutlich eher weniger wahr.

Die Küche im Erdgeschoss einschließlich der Nebenräume ist von der Flächengröße hingegen eher als zu klein anzusehen. Gleiches gilt für die Nebenräume (Wirtschaftsräume) im Kellergeschoss.

2.2 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND

Gem. § 8 (Abs. 2 u. 3) ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Mängel sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend aufgeführte Mängel erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzungsbedingte Schadstoffe auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden können. Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden mit der Energieeinsparverordnung 2009 und der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung 2014 deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude, aber auch an Gebäude im Bestand, gestellt.

Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Die Gebäude, erstellt in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre, weisen in der Regel noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle (Außenwände und Dachflächen) auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken oder ersatzweise die Dachflächen, ohne Mindestwärmeschutz, mit einer Wärmedämmung zu versehen.

Heizkessel, deren Einbau noch vor dem 1.10.1978 erfolgte, sind unlängst außer Betrieb zu nehmen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen.

Bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, muss der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Zur Örtlichkeit

Die zu bewertenden Grundstücke sowie die aufstehende Bebauung weisen einen durchschnittlich gepflegten, dem Alter angemessenen Unterhaltungszustand auf. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, Mitte Juli 2019, waren vereinzelte Umbaumaßnahmen zur Ertüchtigung des Brandschutzes im Gebäude noch nicht abgeschlossen.

Das seinerzeit laufende Baugenehmigungsverfahren unter dem Tenor " Nachträgliche Genehmigung der bereits geleisteten inneren Umbaumaßnahmen / Nachrüstung und Umbau gemäß Brandschutzgutachten vom 21.03.2019 " wurde mit Datum 1. August 2019 von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Erkrath genehmigt. Grundlage hierfür waren die Pläne des Architekturbüros SSG Giese + Partner, Architekten und Ingenieure, Essen sowie das Brandschutzkonzept der DMT GmbH & Co. KG, Anlagen- und Produktionssicherheit, Zentrum für Brand- und Explosionsschutz.

Eine Schlussabnahmebescheinigung der Bauaufsichtsbehörde liegt dem Unterzeichner nicht vor. Möglicherweise sind noch Arbeiten im Rahmen der baulichen Ertüchtigung durchzuführen oder fertigzustellen. Hierfür wird unter Zu- und Abschlüge (Gliederungspunkt 6.6) ein Sicherheitsabschlag getätigt.

Ferner konnte im Ortstermin ein erheblicher Wasserschaden, vermutlich hervorgerufen durch eine defekte Pumpe der Abwasserhebeanlage festgestellt werden, der das Kellergeschoss (hier vor allem die Personalumkleiden und in einem Teil des Saunabereichs) betraf. Der Unterzeichner unterstellt, dass der Wasserschaden von der Gebäudeversicherung reguliert wird. Insofern werden diesbezüglich keine gesonderten Abschlüge getätigt.

Die Gästezimmer (vor allem im Dachgeschoss) sind nicht klimatisiert. Die terminteilnehmende Hoteldirektorin gab an, dass aufgrund dessen, zumindest die Dachgeschossebene im Sommer nur eingeschränkt zu vermieten sei.

Die Außenanlagen hinter dem Hotel (Außenterrasse) waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung ungepflegt und verkrautet.

Ein Energieausweis oder eine Wärmebedarfsberechnung wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen EnEV (Energieeinsparverordnung) wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.6) angegebenen Kosten für Baumängel sowie für Reparatur- und Instandhaltungsdefizite werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Kreis Mettmann, Stadtrandlage von Erkrath Gink / Düsseldorfer Straße
Verkehrslage *	Ortsausfahrtsstraße; zum Autobahnanschluss Erkrath (A 46) ca. 5,5 km zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 100 m zum S-Bahnhaltepunkt Erkrath ca. 1,2 km
Umgebung	außerhalb der Geschäftslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung
Entfernungen *	zum Zentrum von Erkrath ca. 1,5 km zum Zentrum von Mettmann ca. 8,5 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 9,5 km
Baurecht / Baubeschränkungen	Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Grundstücke sind erschöpfend bebaut.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.8)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	unregelmäßige Einzel-Grundstückszuschnitte; zusammenhängend regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit und einer möglichen Kontamination nicht untersucht; Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.9
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Medien
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Auch aufgrund der überwiegenden Nichtbegehungsmöglichkeit der Wohneinheiten können die Ausstattungen und Ausführungen abweichen.

4.1 ROHBAU

Baujahr	1997
Umbau/Anbau	zum Zeitpunkt der Ortsbegehung noch laufende Baumaßnahmen zur Ertüchtigung des vorbeugenden Brandschutzes
Vollgeschosse	4 + ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitte
Nutzungsart	siehe Art und Umfang der Nutzung (Gliederungspunkt 2.1)
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar wirksam
Außenwände	zweischaliges Mauerwerk, nach Aktenlage mit Kerndämmplatten, vermutlich ca. 6 cm
Innenwände	Kalksandstein und Dielenwände, 11,5 und 17,5 cm; zum Teil Metallständerwände (Trockenbauwände)
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen
Dacheindeckung	Pfannen sowie bituminös; Dachgauben und Dachaufbauten mit Bekleidungen aus Stehfalzzinkblechen
Treppen	Stahlbetonläufe als Fertigteile mit Fliesenbelag
Fassaden	Verblendsteinfassade im Format 2 DF, 2-farbig (gelb-rot)

4.2 AUSBU - Allgemein -

Fenster	Kunststoff isolierverglast
Heizung	Zentralheizung, gasgefeuert
Warmwasser	über Wärmetauscher der Heizung und Brauchwasserspeicher
Besondere Betriebseinrichtungen	<p>2 Aufzuganlagen</p> <p>Rauchwarnmelder im gesamten Gebäude</p> <p>Tagungsräume: Einbauleuchten in abgehängter Decke Elektrisch betriebene Projektionswand in abgehängter Decke Variable Trennwand zwischen zwei Tagungsräumen Lautsprecheranlage in abgehängter Decke</p> <p>Küche: Kühlräume</p>
Außenanlagen	<p>Gartenanlage, rückwärtig bestehend aus teils altem Baumbestand, bekieste Wegeflächen; Außenterrasse mit Betonsteinpflaster befestigt;</p> <p>Parkplätze und Gebäudezuwegung vor dem Haupteingang mit Betonsteinpflaster befestigt; Abfahrt zur Tiefgarage mit Betonsteinpflaster befestigt; Rampe und Fläche des Nebeneingangs (Erschließungsanlage Gink) mit Betonsteinpflaster befestigt;</p> <p>Das Gebäude wurde rundum mit Winkelsteinen und Palisadensteinen umfasst; teils mit Kiesschüttung, teils mit Bepflanzungen ausgefüllt.</p>

4.3 AUSBAU - Hotelzimmer -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen, Wandflächen mit Bordüren versehen; Trockenbaudecken mit Einbauleuchten	
Türen	Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern	
Oberböden	Zimmer: Bäder: teils Terrasse/Loggia:	Textilbelag Marmorfliesen Natursteinbelag auf Stelzlager
Wandfliesen	Bäder:	Marmorfliesen, raumhoch
Sanitäre Installationen	Bäder:	Badewanne, WC, Waschtisch

4.4 AUSBAU - Suiten -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen, Wandflächen mit Bordüren versehen; Trockenbaudecken mit Einbauleuchten	
Türen	Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern	
Oberböden	Zimmer: Bäder: teils WC's: Küchen: Terrasse/Loggia:	Textilbelag Marmorfliesen Marmorfliesen PVC / Laminat Natursteinbelag auf Stelzlager
Wandfliesen	Bäder: WC's:	Marmorfliesen, ca. 1,65 m hoch bis raumhoch ca. 1,65 m hoch
Sanitäre Installationen	Bäder: WC's:	Badewanne, WC, Waschtisch WC, Waschtisch

4.5 AUSBAU - Erdgeschoss -

Wand-/ Deckenflächen	Eingangshalle und Restaurant:	geputzt, tapeziert, gestrichen; abgehängte Decken mit Deckenspiegel über dem jeweiligen Nutzungsbereich und integrierten Deckenleuchten sowie Lüftungsauslässen
	Seminarräume:	geputzt, tapeziert, gestrichen, Wände teils mit Tapetenbordüren versehen; abgehängte Decken, umlaufender Deckenspiegel
	Küche:	abgehängte Paneeldecke mit Einbauleuchten und Lüftungsauslässen
	übrige Räume:	abgehängte Decken, teils mit Einbauleuchten
Türen	Seminarräume und übrige Räume im Publikumsbereich:	Schallschutztüren, im Hoteldesign gestaltet, Doppelfalztüren, Türblätter glatt abgesperrt

Türen	Räume im Personalbereich:	Stahlzargen, glatt abgespernte Türblätter, einfach
	WC-Türen:	Stahlzargen, glatt abgespernte Türblätter, einfach WC-Trennwandsysteme mit glatten Türen
Oberböden	Eingangshalle:	PVC / Laminat (mit Intarsien-Design)
	Restaurant:	Textilbelag
	Tagungsräume:	Textilbelag
	Toilettenräume:	Fliesen
	Personalräume:	Textilbelag
	Küche:	Kunstharzbeschichtung
	Nebenträume:	Fliesen und Kunstharzbeschichtung
Wandfliesen	Toilettenanlage im Publikumsbereich; Behinderten-WC, WC-Damen, WC-Herren:	ca. 1,55 m hoch, Wandabschluß mit umlaufendem Fries
	Toilettenanlage im Personalbereich:	ca. 1,55 m hoch
	Küche und Nebenträume Küche:	raumhoch
Sanitäre Installationen	Toilettenanlage im Publikumsbereich; WC Herren:	2 WC's, 3 Urinalbecken, 1 Waschtisch, mit 2 Becken
	WC Damen:	2 WC's, 1 Waschtisch mit 2 Becken
	Behinderten-WC:	1 WC, 1 Waschtisch
	Personal WC Herren:	1 WC, 2 Urinalbecken, 1 Waschtisch
	Personal WC Damen:	2 WC, 1 Waschtisch

4.6 AUSBAU - Kellergeschoss -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen, teils mit Tapetenbordüre; abgehängte Decken mit Einbauleuchten und Lüftungsauslässen	
Türen	gesamt:	Stahlzargen, glatt abgesperrte Türblätter; zur Tiefgarage Brandschutztüren
	Saunabereich:	im Bereich der Umkleiden Holzpendeltüren
Oberböden	Flur, Umkleiden, Saunabereich:	PVC / Laminat
	Duschen, Sauna, WC's:	Fliesen - insgesamt teils Sanierungsbedarf, aufgrund eines Wasserschadens -
Wandfliesen	Toilettenanlage, im Publikumsbereich; WC-Herren, WC-Damen:	ca. 1,55 m hoch, Wandabschluß mit umlaufendem Fries
	Sauna, Duschen:	ca. 1,55 m hoch, Wandabschluß mit umlaufendem Fries sowie raumhoch
	Toilettenanlagen im Personalbereich:	ca. 1,55 m hoch
Sanitäre Installationen	Toilettenanlage, im Publikumsbereich; WC-Herren:	1 WC, 1 Waschtisch
	WC - Damen:	1 WC, 1 Waschtisch
	Dusche:	4 gemauerte Duschen
	Sauna:	für ca. 8 Personen
	Dampfbad:	für ca. 8 Personen (Wasseraustritt)
	Personal WC Herren:	1 WC, 1 Waschtisch
	Personal WC Damen:	1 WC, 1 Waschtisch
	Personal-Duschen, Damen und Herren:	jeweils eine Dusche

5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (ohne Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005

Kellergeschoss / Tiefgarage	1.338,41 m ²
Erdgeschoss	998,27 m ²
1. Obergeschoss	955,27 m ²
2. Obergeschoss	955,27 m ²
3. Obergeschoss	955,27 m ²
4. Obergeschoss	892,05 m ²
5. Obergeschoss / Dachgeschoss	430,53 m ²
gesamt	6.525,09 m²

5.2 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277

Berechnung der Netto-Grundflächen nach DIN 277 siehe Anlagen (S.63)

6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüber hinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftzinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodewert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Zur Verfahrenswahl

Als wertbestimmendes Verfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, da bei rein gewerblich genutzten Objekten eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Gemäß den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

6.1 ALLGEMEINES ZUR HOTEL- UND GASTSTÄTTENBEWERTUNG

Mit Urteil vom 28.04.1999 hat der Bundesgerichtshof (X II Z R 150/97) folgendes grundsätzlich festgestellt:

„Die sogenannte EOP-Methode (an der Ertragskraft orientierte Pachtwertfindung) ist nicht geeignet zur Bewertung einer Gaststättenpacht, wie sie für die Bestimmung eines auffälligen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung im Sinne von § 138 Abs. 1 BGB erforderlich ist.“

Der BGH führt im weiteren aus:

„Bei Mietverhältnissen ist der Verkehrswert und damit die ortsübliche Marktmiete in der Regel als Vergleichsmiete, d.h. durch Vergleich mit den erzielten Mieten für andere vergleichbare Mietobjekte, festzustellen.

Nur wenn ausnahmsweise vergleichbare Objekte nicht zur Verfügung stehen, sind gegebenenfalls andere Erfahrungswerte heranzuziehen. Das bedeutet jedoch nicht, dass in einem solchen Fall auf die Ermittlung des objektiven (Verkehrs-) Wertes, gegebenenfalls unter Berücksichtigung bestimmter sich sonst anbietender Vergleichselemente, zu verzichten wäre und der Maßstab der Orts- bzw. Marktüblichkeit verlassen werden dürfte.“

Es gilt als gesicherte Erkenntnis in der Branche, dass die zuvor zitierte Pachtvergleichsforderung, von Ausnahmen abgesehen, unmöglich ist. Die enorme Vielfalt der Betriebe, ihre räumlichen Konzeption, ihre Standorte und Ausgestaltung lassen direkte Vergleiche selten zu. Zudem müssten solche vergleichbaren Betriebe in ausreichender Zahl mit zeitnah zum Bewertungsstichtag abgeschlossenen Pachtverträgen vorhanden sein.

Der Ertragswert gastronomisch genutzter Objekte orientiert sich nicht an der Flächenmiete, sondern am erzielbaren Umsatz. Der Objektwert muss aus dem realisierbaren Umsatz finanzierbar sein. Zwischen Flächengröße und Umsatz besteht keine direkte Analogie.

Die Pacht zuzüglich sonstiger Einnahmen aus dem Objekt (erwirtschafteter Mieteinnahmen) bilden die Basis für die Ertragswertberechnung des Objektes.

Bei der Berechnung der Pacht wird der Pachtanteil des Inventars nicht berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer des Inventars ist i.d.R. deutlich geringer als die Restnutzungsdauer der Gebäulichkeiten. Die Berücksichtigung der Inventarpacht würde zu einer Verfälschung des Ertragswertes führen.

6.2 BETRIEBSTYP / UMSATZKENNZIFFERN / MIETE / PACTH

Ein Großteil der Betriebe im Gastgewerbe wird in gemieteten oder gepachteten Räumen geführt. Sowohl die Höhe des anfallenden Miet- bzw. Pachtzinses, wie auch die wirtschaftlichen Auswirkungen der in den Pachtverträgen getroffenen Vereinbarungen, sind ein wichtiges Thema in der Branche. Im Gegensatz zu den Segmenten privater Wohnungsbau oder gewerbliche Büro- und Handelsflächen, liegen vergleichbar machende Mietspiegel im Gastgewerbe nicht vor.

Die GBS Gastgewerbe Beratungs Service GmbH gibt in einem Betriebsvergleich für Hotellerie und Gastronomie NRW als eine zum Bewertungsobjekt am ehesten vergleichbare Betriebsart das Seminarhotel an, das wie nachstehend definiert ist:

Seminarhotel

<i>Qualitätseinstufung:</i>	<i>Überwiegend 4 Sterne (DEHOGA)</i>
<i>Konzeptträger</i>	<i>Hotel-Restaurant mit ausgeprägtem Seminarbereich</i>
<i>Standort:</i>	<i>Naturräumliche Lage bzw. grünes Umfeld</i>
<i>Prägende Zielgruppe:</i>	<i>In hohem Maße Ökonomiegäste</i>
<i>Öffnungszeiten:</i>	<i>365 Tage</i>
<i>Zimmeranzahl:</i>	<i>40 - 80 Zimmer</i>
<i>Zimmerauslastung:</i>	<i>Vor allem eine touristische Infrastruktur am Standort führt zu erhöhten Auslastungswerten. Ansonsten Nachfrage-Lags an Wochenenden und zu Ferienzeiten.</i>
<i>Netto-Gesamtumsatz:</i>	<i>1.120 - 2.250 T€</i>
<i>Betriebswirtschaftliche Anmerkungen:</i>	<i>Pauschalen beeinflussen den durchschnittlichen Zimmerpreis deutlich. Preisnachlässe vor allem an den Wochenenden und zu Ferienzeiten. Die Einzelbelegungsquote ist bestimmend. In nahezu allen Bereichen gut ausgebildetes Personal.</i>
<i>Beachtenswertes:</i>	<i>Neben dem Seminarbereich ist überwiegend auch ein funktionaler bis verweilorientierter Freizeitbereich gegeben (vor allem Sauna, Fitnessbereich)</i>
<i>Einschätzung / Wertung:</i>	<i>Im Wettbewerb mit Hotelketten mit größeren Kapazitäten an stärkeren Standorten. Hotels mit naturräumlicher Lage und grünem Umfeld sind nachgefragte Alternativen zu Seminarhotels in Großstädten.</i>

Dem Unterzeichner wurden *keine* betriebswirtschaftlichen Auswertungen vorgelegt. Insofern werden in nachstehender Ertragswertberechnung hilfsweise Annahmen zu durchschnittlichen Beherbergungspreisen und Auslastungen getroffen. Diese können von den tatsächlichen Auslastungszahlen auch deutlich abweichen.

Die terminteilnehmende Hoteldirektorin gab an, dass die Übernachtungspreise je nach Saison stark schwanken. In Zeiten von durchgeführten Messen in der benachbarten Landeshauptstadt Düsseldorf lägen die Übernachtungspreise deutlich höher, als zu Nicht-Messezeiten. Ferner läge die Hotelauslastung im Schnitt bei 50%.

6.3 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für die zu bewertenden Flurstücke wie nachstehend aus:

Wert je m²:	310,00 €
Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:	
Nutzung:	Wohnbauflächen
Anzahl Geschosse:	4 bis 8
Erschließungskosten:	beitragsfrei
Grundstücksgröße:	keine Angabe
Grundstückstiefe:	keine Angabe

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grundstücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

Die Bewertungsgrundstücke entsprechen in ihren wesentlichen Merkmalen den Eigenschaften des Richtwertgrundstücks.

Aufgrund der hohen Grundstücksausnutzung wird der Bodenrichtwert über die Gesamtflächen der Grundstücke zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
273	537 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	310,00 €	166.470,00 €
408	1.353 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	310,00 €	419.430,00 €
407	109 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	310,00 €	33.790,00 €
406	698 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	310,00 €	216.380,00 €
					836.070,00 €

6.4 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

	Faktor	Gesamt- faktor
Preisindex für gew. Betriebsgebäude zum Stichtag: (Basis 2010 = 100)	127,7	1,277
Regionalisierungsfaktor	ohne Anwendung	1,277

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Hotel	ca. 1997	11.1	3	1.385,00 €

Herstellungskosten

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Hotel	6.525,09	1,277	1385	11.540.567,80 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				11.540.567,80 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Hotel	1997	40	22	18	-55,00%	-6.347.312,29 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						5.193.255,51 €

Zusammenfassung

Sachwert der baulichen Anlagen, alterswertgemindert	5.193.255,51 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 2 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	105.000,00 €
Bodenwert	836.070,00 €
vorläufiger Sachwert	6.134.325,51 €
bei einem Sachwertfaktor* zur Marktanpassung von	1,00
ergibt sich der marktangepasste Sachwert	6.134.325,51 €

* Sachwertfaktoren für Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen liegen dem Unterzeichner nicht vor. Insofern wird hier keine Marktanpassung vorgenommen.

6.5 ERTRAGSWERT

Geschätzter Ertrag bezogen auf die Nutzung, die Auslastung und den Pachtanteil

Nutzung / Anzahl	Tage	Preis Ø	Auslastung	Pachtanteil	gesamt
29 Doppelzimmer					
58 Betten	365	50,00 €	50%	16%	= 84.680,00 €
17 Suiten					
34 Betten	365	60,00 €	50%	16%	= 59.568,00 €
17 Einzelzimmer Standard					
17 Betten	365	79,00 €	50%	16%	= 39.215,60 €
18 Einzelzimmer Superior					
18 Betten	365	94,50 €	50%	16%	= 49.669,20 €
Tiefgarage					
33 Einstellplätze	365	6,00 €	50%	16%	= 5.781,60 €
Restaurant					
75 Plätze	365	20,00 €	90%	8%	= 39.420,00 €
Seminar- /Konferenzräume					
150 Plätze	365	5,00 €	50%	16%	= <u>21.900,00 €</u>
					300.234,40 €

* Die Ertragswertberechnung beruht auf Annahmen. Eine betriebswirtschaftl. Auswertung lag nicht vor.

Abzüglich Bewirtschaftungskosten, soweit nicht vom Betreiber zu tragen

Verwaltungskosten gesamt		5%	»	15.011,72 €
Mietausfallwagnis gesamt		4%	»	12.009,38 €
Instandhaltungskosten ohne Tiefgarage	4966,99 m ²	10,00 €	»	49.669,90 €
Tiefgarage	33 Stück	80,00 €	»	<u>2.640,00 €</u>
				79.331,00 €
				<u>-79.331,00 €</u>
Jahresreinertrag				220.903,40 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von 7,0% und einem Bodenwert von 836.070,00 € 58.524,90 €

Nettoertrag des Gebäudeanteils **162.378,50 €**

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung

bei gleichem Liegenschaftszins und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von:

Jahre: 18 Faktor: 10,06

Gebäudeertragswert	1.633.379,48 €
Bodenwert	<u>836.070,00 €</u>
Ertragswert	2.469.449,48 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann werden für die Hotellerie und Gastronomie keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. In der Fachliteratur (Kleiber / Verkehrswertermittlung von Grundstücken) wird für Hotels und Gaststätten ein Liegenschaftszinssatz von 6,5 bis 8,5 % empfohlen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Liegenschaftszinssatz von 7,0 % aufgrund der Lage des Objektes als marktkonform erachtet.

6.6 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten	
Baumängel, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)	
Sicherheitsabschlag für möglicherweise noch notwendige bauliche Maßnahmen *	50.000,00 €
Besondere Aufwendungen / Abschläge	
/.	0,00 €
II. Bodenwertbezogene Besonderheiten	
/.	0,00 €
Abschläge der objektspezifischen Merkmale gesamt	50.000,00 €

* Die Höhe des gewählten Sicherheitsabschlages kann von den tatsächlichen Kosten abweichen

7 AUSWERTUNG

	<u>vorläufig</u>	<u>BoG</u>	<u>gesamt</u>
Ertragswert	2.469.449,48 €	-50.000,00 €	2.419.449,48 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Ertragswert kann nur richtungsweisenden Charakter haben.

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes ist der Ertragswert. Die Differenz zwischen Ertragswert und dem nachrichtlich ermittelten Sachwert ist groß, auch darin begründet, dass die bauliche Ausnutzung des Gebäudes aufgrund der großen Anzahl komfortabler Zimmergrößen eher unterdurchschnittlich ist und die Bettenzahl, bei gleichem Bauvolumen, um geschätzt ca. 20 - 25 % höher liegen könnte.

Der Verkehrswert der Einzelparzellen wird hilfsweise geschätzt auf:

Flurstück 273	482.000,00 €
Flurstück 408	1.214.000,00 €
Flurstück 407	98.000,00 €
Flurstück 406	<u>626.000,00 €</u>
	2.420.000,00 €

Der Verkehrswert wird ohne Inventar geschätzt auf gesamt:

2.420.000,00 €

(in Worten: zweimillionen-vierhundertzwanzigtausend Euro)

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 04. November 2019

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190, 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586, 2681 ff.)

Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 7. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, WertR 2006)

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

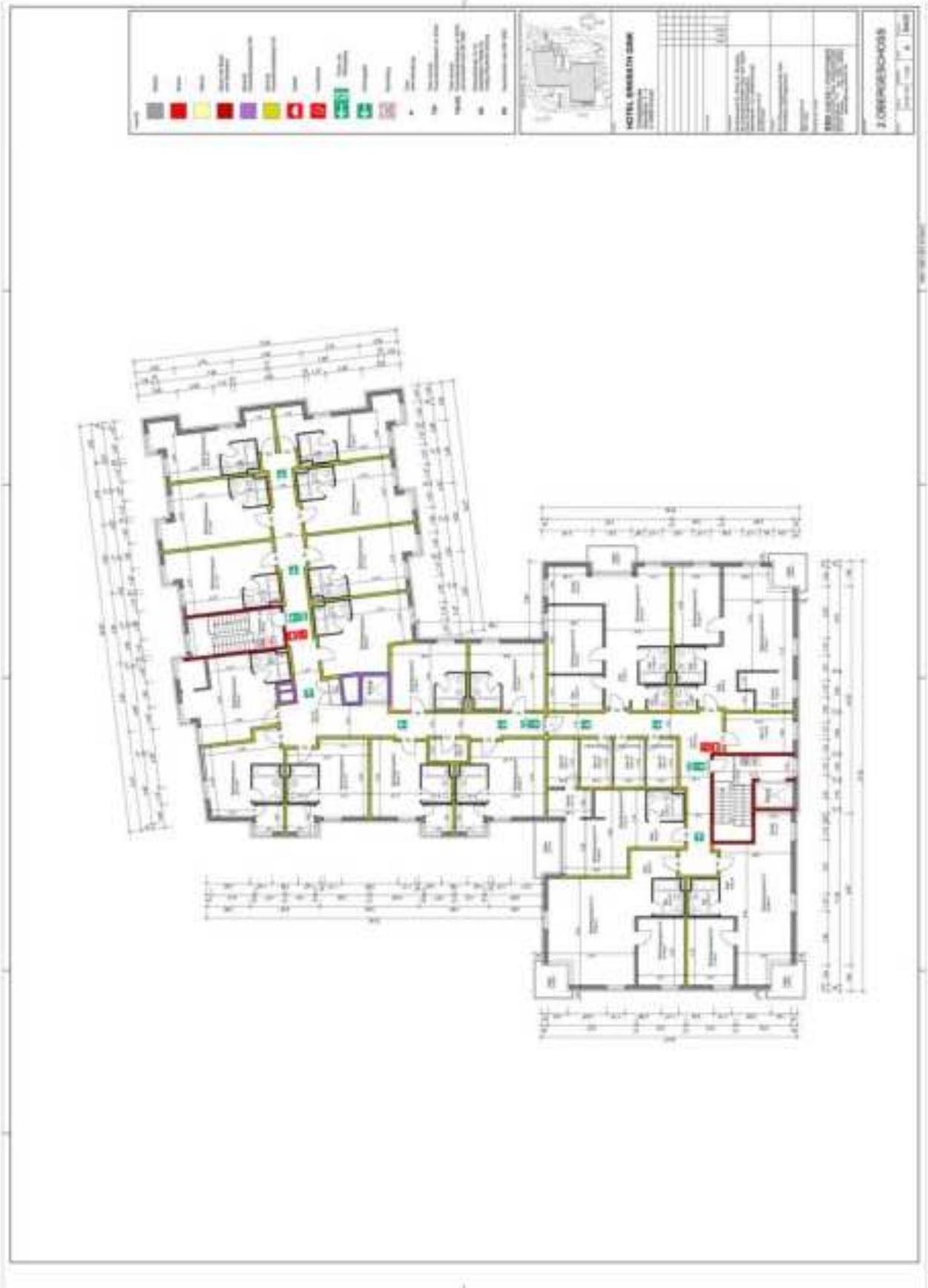
Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

9 FOTOS

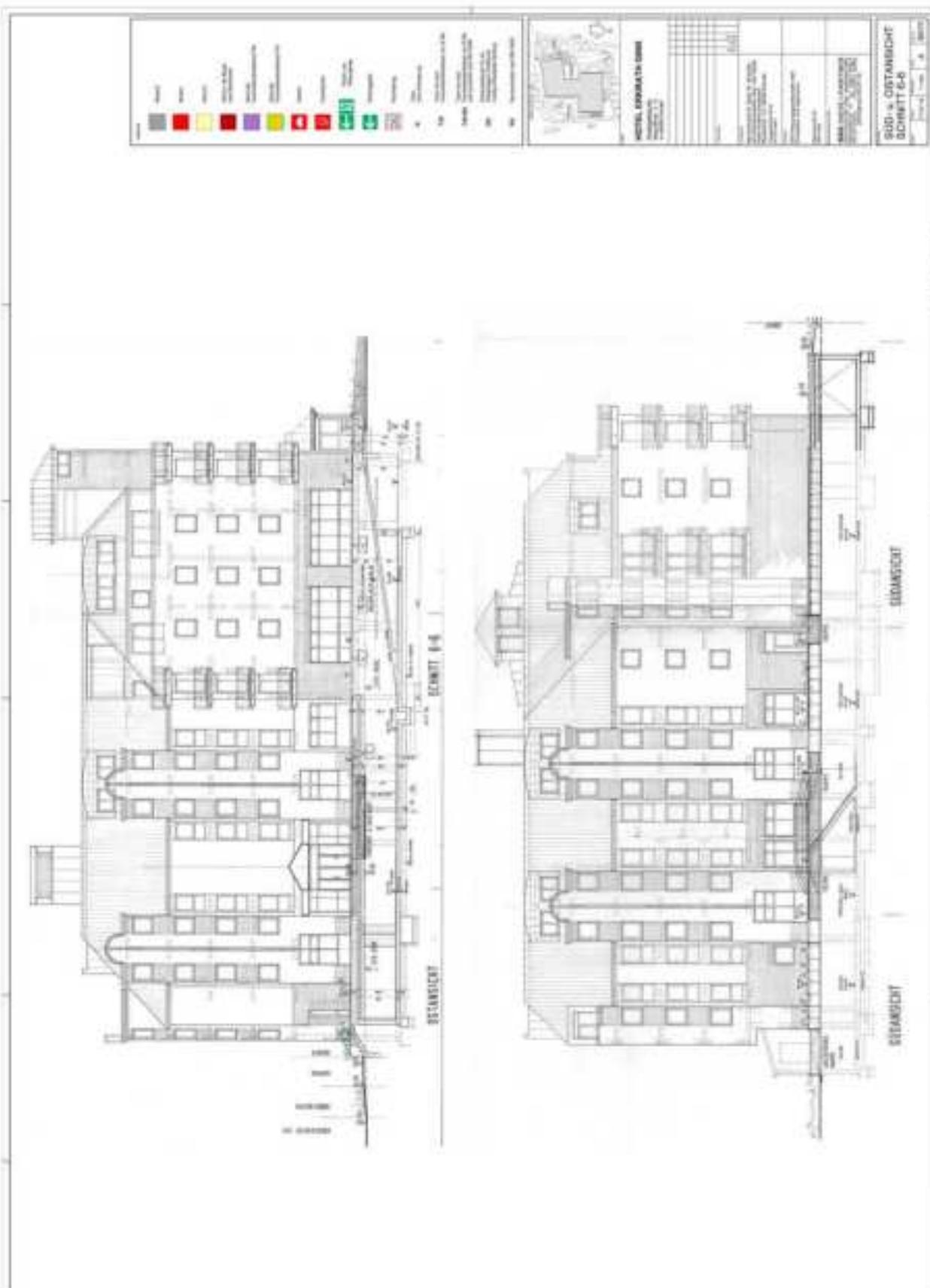


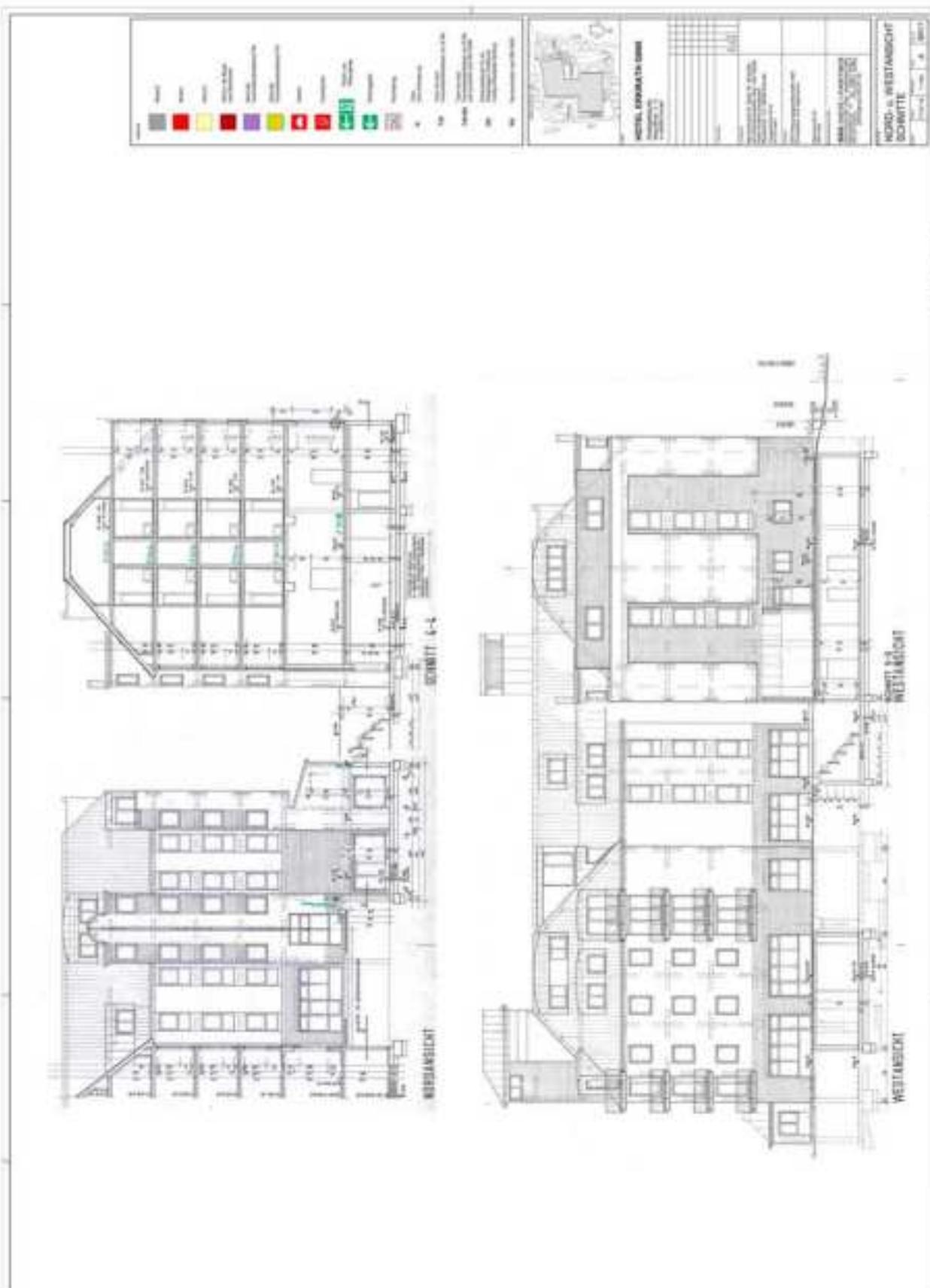












Anlagen Nutzflächenberechnung

Kellergeschoss**Netto-Grundflächen nach DIN277**

Projekt: Holzgebäude Noenderstr. 2-4 in 40699 Eickrath
 Ersteller: T.G.
 Datum / Zeit: 03.04.2019 /
 Hinweis: Kellergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
01								
	Abst.	R	1	0.5*(0.220*1.789)	0,196			
			2	0.5*(1.789+0.766) *2,193	2,901			
				Summe		2,997		
	Abst.	R	1	0.5*(0.266*0.266)	0,036			
			2	0.5*(0.266*0.266)	0,036			
			3	2.249*0.626	1,408			
			4	0.5*(2.249+1.226) *1,024	1,779			
				Summe	3,708			
	Dampf. Sauna	R	1	2.538*1.850	4,695			
				Summe		4,695		
	Dusche	R	1	1.000*0.800	0,800			
			2	0.800*0.650	0,520			
			3	1.379*0.500	0,701			
			4	1.213*0.720	0,873			
			5	0.5*(0.222+0.436) *0,214	0,071			
			6	0.5*(0.436+0.433) *1,074	0,467			
			7	0.5*(0.433+0.222) *0,212	0,069			
			8	1.980*0.625	1,238			
			9	1.180*0.838	0,988			
			10	1.425*0.663	0,944			
			11	1.213*0.475	0,576			
				Summe	7,247			
	Elektro	R	1	0.5*(0.590*0.073)	0,022			
			2	3.025*2.250	6,806			
			3	0.5*(3.025+2.125) *0,900	2,318			
				Summe	9,146			
	Finnische Sauna	R	1	0.5*(3.145*0.010)	0,015			
			2	0.5*(3.145+3.141) *1,540	4,841			
			3	3.235*2.150	6,955			
				Summe	11,811			
	Flur	R	1	0.5*(2.042+1.338) *1,510	2,552			
			2	0.5*(4.844+4.090) *1,090	5,197			
			3	0.5*(0.699*2.150)	0,751			
				Summe	8,500			
	Flur	R	1	2.990*1.125	3,364			
			2	1.125*0.385	0,433			
			3	3.805*1.510	5,746			
				Summe	9,543			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath
 Ersteller: T.D.
 Datum / Zeit: 03.04.2019 /
 Hinweis: Kellergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
Kellergeschoss	Flur	#	1	0,5*(1.135+1.140) *5.445	6,194			
			2	1.530*0.230	0,352			
			Summe	6,546				
	Flur	#	1	2.500*2.100	5,250			
			2	4.650*1.510	7,022			
			3	0,5*(2.298+0.788) *1.510	2,329			
			4	0,5*(2.477*2.477)	3,069			
			Summe	17,670				
	Flur	#	1	1.625*0.980	1,593			
			2	1.625*0.990	1,609			
			3	6.655*0.635	4,226			
			4	0,5*(0.659+0.676) *6.755	4,508			
			5	0,5*(0.803+0.800) *1.100	0,882			
			6	0,5*(0.010*3.944)	0,020			
			7	0,5*(4.035+3.944) *0.091	0,364			
8			0,5*(0.407*0.408)	0,083				
Summe			13,285					
Haustechnik	#	1	3.135*2.435	7,634				
		2	3.360*2.235	7,510				
		3	3.110*0.200	0,622				
Summe	15,766							
Haustechnik	#	1	2.745*2.145	5,888				
Summe	5,888							
Heizungvert.	#	1	5.920*1.531	9,064				
		2	0,5*(5.920+3.527) *0.294	1,388				
		3	3.105*0.970	3,012				
		4	2.480*1.135	2,815				
Summe	16,279							
Hotell Keller	#	1	5.930*3.510	20,814				
Summe	20,814							
Lager / Haustechnik	#	1	7.000*1.750	12,250				
Summe	12,250							
Maschinen.	#	1	2.320*1.530	3,550				
Summe	3,550							
Massage	#	1	1.460*0.860	1,256				
		2	0,5*(3.165+3.161) *2.510	7,938				
		Summe	9,194					
Massage	#	1	0,5*(2.050+2.044) *2.434	4,982				
		2	0,5*(2.044+1.269) *0.771	1,277				
		Summe	6,259					

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: Kellergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
	Massage	R	1	0,5*(1,001+0,999) *1,980	1,980			
			2	6,070*0,950	5,767			
			3	6,720*1,560	10,463			
				Summe	18,230			
	Not-Strom	R	1	0,5*(1,461*1,707)	1,247			
			2	0,5*(1,242*1,872)	1,163			
			3	3,155*3,105	9,796			
				Summe	12,206			
	Personal 01	R	1	0,5*(2,550+2,539) *4,065	10,343			
			2	0,5*(0,010+0,005) *1,135	0,009			
			3	0,5*(1,250+1,240) *2,270	2,826			
			4	3,060*0,800	2,448			
			5	1,880*1,135	1,907			
				Summe	17,533			
	Personal 02	R	1	0,5*(3,153+3,152) *1,260	4,035			
			2	3,175*0,700	2,223			
			3	0,5*(1,137+1,135) *2,530	2,874			
			4	3,060*0,800	2,448			
			5	1,180*1,060	1,251			
				Summe	12,831			
	Ruheraum	R	1	3,447*0,135	0,465			
			2	0,5*(4,447*4,457)	9,911			
			3	0,5*(4,459*4,446)	9,911			
				Summe	20,287			
	Ruheraum	R	1	0,5*(1,000+0,990) *3,795	3,776			
						Summe	3,776	
	Saunabereich 01	R	1	0,5*(0,162+0,151) *4,400	0,688			
			2	0,5*(0,499*0,498)	0,124			
			3	0,5*(0,503*0,499)	0,125			
			4	0,5*(1,412+0,395) *1,022	0,924			
			5	0,5*(1,641+1,646) *1,950	3,205			
			6	0,5*(4,969+4,960) *3,285	16,306			
			7	0,5*(1,529+1,532) *1,200	1,837			
			8	0,5*(4,379*0,315)	0,690			
			9	0,5*(4,379*0,326)	0,714			
				Summe	24,613			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: Kellergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]		
	Saunabereich 02	R	1	1.510*0.620	0,936					
			2	0.5*(1.750*1.758)	1,539					
			3	0.5*(1.750*1.750)	1,532					
			4	0.5*(3.321*3.304)	5,487					
			5	0.5*(3.304+3.303) *1.799	5,943					
			6	0.5*(0.370+0.387) *6.430	2,432					
			7	0.5*(0.010*4.020)	0,021					
			8	0.5*(4.020+3.388) *0.630	2,332					
				Summe			20,222			
				Schleuse	R	1	0.387*0.240	0,093		
2	2.503*1.370	3,430								
3	1.365*0.750	1,024								
4	0.5*(1.665+1.660) *1.130	1,879								
	Summe						6,426			
	Schleuse	R	1	4.850*1.500	6,975					
				Summe			6,975			
	Server	R	1	1.780*1.750	3,115					
				Summe			3,115			
	Technik	R	1	0.750*0.700	0,525					
			2	6.135*1.615	9,908					
			3	7.220*0.360	2,599					
			4	6.020*1.020	6,140					
			5	0.770*0.210	0,162					
				Summe			19,334			
	Technik Aufzug	R	1	1.895*0.250	0,474					
			2	2.365*1.315	3,110					
				Summe			3,584			
	Teilgarage 01	R	1	15.765*6.985	110,119					
			2	10.280*4.950	50,886					
			3	15.840*4.950	78,408					
			4	4.775*2.605	12,439					
			5	8.110*6.040	48,984					
			6	4.950*4.525	22,399					
			7	10.940*7.195	78,713					
				Summe			401,948			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: Kellergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
	Tiefgarage 02	#	1	0,5*(0,980*6,555)	3,211			
			2	0,5*(0,174*6,626)	0,575			
			3	9,430*0,840	7,921			
			4	14,770*7,200	106,344			
			5	0,5*(7,200+6,650) *0,550	3,809			
			6	0,5*(4,196+3,500) *0,696	2,680			
			7	0,5*(12,396+1,396) *8,750	60,339			
			8	0,5*(14,113+13,483) *5,129	70,772			
			9	0,5*(13,483+12,646) *0,666	8,699			
			10	4,525*2,480	11,222			
			11	0,5*(5,352+7,740) *7,348	48,096			
			12	0,5*(7,740+7,226) *4,185	31,317			
				Summe	354,985			
	WC	#	1	1,510*1,300	1,963			
				Summe	1,963			
	WC	#	1	1,510*1,300	1,963			
				Summe	1,963			
Summe 01					1115,139			
Gesamtsumme					1115,139			

Erdgeschoss**Netto-Grundflächen nach DIN277**

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath
 Ersteller: T.D.
 Datum / Zeit: 03.04.2019 /
 Hinweis: Erdgeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
02								
	Absell	#	1	3.850*2.010	7,750			
				Summe	7,750			
	Büro	#	1	Ermittlung nach Gauss - Elling	25,919			
				Summe	25,919			
	Büro	#	1	1.900*1.580	3,002			
			2	0.5*(3.084+2.922) *1.321	3,966			
			3	0.5*(3.300+3.621) *2.615	9,050			
				Summe	16,018			
	Büro	#	1	2.070*1.285	2,667			
				Summe	2,667			
	Eingang	#	1	5.035*3.175	15,986			
				Summe	15,986			
	Eingang	#	1	0.5*(3.260+2.755) *0.505	1,519			
			2	4.230*1.805	7,635			
				Summe	9,154			
	Flur	#	1	0.5*(1.434+0.929) *0.505	0,596			
			2	3.670*2.575	9,450			
				Summe	10,046			
	Gruppenr.	#	1	1.880*0.240	0,451			
			2	4.710*4.625	21,784			
				Summe	22,235			
	Halle	#	1	0.5*(7.230+3.915) *7.235	40,317			
				Summe	40,317			
	Information	#	1	Ermittlung nach Gauss - Elling	51,825			
				Summe	51,825			
	Küche	#	1	7.920*5.310	42,055			
			2	2.750*2.625	7,219			
				Summe	49,274			
	Kühlraum	#	1	2.750*2.570	7,068			
			2	4.640*1.885	8,746			
			3	2.885*0.670	1,933			
				Summe	17,747			
	Lager	#	1	1.000*0.670	0,670			
			2	3.125*1.385	4,328			
				Summe	4,998			
	Mülltonne	#	1	4.800*2.850	13,680			
				Summe	13,680			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: Erdgeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]	
	Pausenzone	#	1	3.650*0.240	0,876				
			2	2.405*0.500	1,203				
			3	5.960*4.625	27,565				
					Summe	29,644			
	Personal	#	1	3.670*3.615	13,267				
					Summe	13,267			
	P-WC-D	#	1	2.555*1.785	4,561				
					Summe	4,561			
	P-WC-H	#	1	2.555*1.785	4,561				
					Summe	4,561			
	Restaurant	#	1	0.5*(3.253+1.965) *0.950	2,478				
			2	8.503*4.000	34,012				
			3	0.5*(4.000+3.428) *0.422	1,568				
4			0.5*(9.875+7.680) *7.170	62,934					
5			0.5*(0.065*0.020)	0,001					
6			3.670*1.000	3,670					
				Summe	104,663				
Restaurant	#	1	1.375*0.144	0,198					
		2	1.891*1.375	2,601					
		3	0.991*0.240	0,238					
		4	10.700*3.670	39,269					
		5	0.5*(0.733*5.972)	2,189					
		6	0.5*(6.692+7.688) *8.111	58,320					
		7	0.5*(7.688+6.009) *1.589	10,879					
		Summe	113,694						

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: Erdgeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
Rezeption	Rezeption	R	1	0.181*2*PI() *32.151/360	0,009			
			2	0.5*(0.562*0.242)	0,068			
			3	0.5*(1.921*0.562)	0,540			
			4	2.100*1.500	3,150			
			5	0.5*(0.142*0.935)	0,066			
			6	0.5*(4.121+3.528) *3.901	14,918			
			7	0.5*(0.672*2.366)	0,795			
			8	0.5*(0.307*0.672)	0,103			
			9	0.5*(4.614+5.540) *2.152	10,928			
			10	0.5*(5.540+5.532) *0.053	0,291			
			11	0.5*(0.561*2.001)	0,561			
			12	0.5*(2.377+2.001) *2.410	5,275			
			13	2.770*1.855	5,139			
			14	0.5*(1.855+0.410) *0.405	0,458			
			Summe	42,301				
Seminarraum	Seminarraum	R	1	10.805*7.020	75,851			
			Summe	75,851				
Seminarraum - 2	Seminarraum - 2	R	1	9.135*7.775	71,025			
			Summe	71,025				
Seminarraum - 3	Seminarraum - 3	R	1	9.135*7.770	70,979			
			Summe	70,979				
Technik	Technik	R	1	2.310*1.975	4,562			
			Summe	4,562				
Terrasse	Terrasse	R	1	-(1.576*2*PI() *89.903/360)	-1,948			
			2	0.5*(0.004*1.576)	0,003			
			3	0.5*(0.790*6.600)	2,574			
			4	0.5*(0.790+0.790) *1.572	1,243			
			5	0.5*(6.953+6.075) *9.133	68,627			
			6	0.5*(5.349+5.227) *1.000	5,288			
			Summe	75,787				
Treppenhaus 01	Treppenhaus 01	R	1	0.215*0.210	0,045			
			2	1.145*1.000	1,145			
			3	1.355*1.180	1,599			
			4	1.145*0.855	0,979			
			5	1.200*0.175	0,210			
			6	1.355*1.035	1,402			
			7	0.215*0.210	0,045			
			Summe	5,425				

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: Erdgeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
	Treppenhaus 02	#	1	1.395*1.130	1.576			
			2	2.895*0.144	0,415			
			3	3.995*1.226	4.900			
			Summe			6,891		
	WC-B	#	1	2.340*1.765	4.130			
			Summe			4,130		
	WC-D	#	1	2.200*1.935	4.257			
			2	1.010*0.500	0,505			
			3	2.350*1.010	2.374			
			4	1.125*1.090	1,226			
			5	1.125*1.090	1,226			
			Summe			9,588		
	WC-H	#	1	1.935*1.175	2,274			
			2	2.435*1.010	2,459			
			3	2.185*1.915	4,184			
			4	2.200*0.995	2,189			
			5	1.090*1.050	1,145			
			6	1.090*1.050	1,145			
			Summe			13,396		
	Summe 02				938,150			
	Gesamtsumme				938,150			

1. Obergeschoss**Netto-Grundflächen nach DIN277**

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkath.
 Ersteller: T.D.
 Datum / Zeit: 03.04.2019 /
 Hinweis: 1.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
03 IOG								
	Abst. 01	#	1	4.400*2.600	11,440			
				Summe	11,440			
	Abst. 02	#	1	3.100*2.000	6,200			
				Summe	6,200			
	Abst. 03	#	1	3.100*2.000	6,200			
				Summe	6,200			
	Abst. 04	#	1	3.100*2.000	6,200			
				Summe	6,200			
	Abst. 06	#	1	2.475*1.475	3,651			
				Summe	3,651			
	Flur 01	#	1	8.475*1.500		12,713	12,713	
			2	1.500*0.175		0,263	0,263	
			3	2.750*2.600		7,150	7,150	
			4	1.500*0.425		0,638	0,638	
			5	2.010*1.675		3,367	3,367	
			6	6.275*1.500		9,413	9,413	
			7	2.175*0.475		1,033	1,033	
				Summe		34,577	34,577	
	Flur 02	#	1	1.945*0.175		0,340	0,340	
			2	1.945*0.175		0,340	0,340	
			3	0.5*(2.233+2.152) *0.660		1,447	1,447	
			4	2.500*0.175		0,438	0,438	
			5	4.070*0.175		0,712	0,712	
			6	1.010*0.380		0,384	0,384	
			7	1.880*1.010		1,899	1,899	
			8	4.070*0.175		0,712	0,712	
			9	10.075*1.500		15,113	15,113	
			10	0.5*(3.715+3.468) *2.010		7,219	7,219	
			11	0.5*(2.435+2.020) *3.375		7,518	7,518	
			12	15.245*1.500		22,868	22,868	
			13	1.300*0.425		0,553	0,553	
			14	4.000*0.175		0,700	0,700	
				Summe		60,243	60,243	
	Treppenh. 02	#	1	2.500*1.915		4,788	4,788	
			2	1.145*0.180		0,206	0,206	
			3	0.395*0.210		0,083	0,083	
			4	1.185*1.145		1,357	1,357	
			5	0.395*0.210		0,083	0,083	
			6	1.355*1.005		1,362	1,362	
				Summe		7,879	7,879	

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 1.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
	Treppenhaus 01	R	1	5.175*1.500		7,763	7,763	
			2	0.215*0.210		0,045	0,045	
			3	1.145*0.195		0,223	0,223	
			4	1.355*0.375		0,508	0,508	
			5	0.215*0.210		0,045	0,045	
			6	1.145*1.000		1,145	1,145	
			7	1.355*1.180		1,599	1,599	
			Summe				11,328	11,328
Summe 03 10G					33,691	114,027	114,027	

03 10G WE01

	Bad	R	1	2.500*2.100	5,250			
			Summe		5,250			
	Beherbergungsraum 01	R	1	1.870*1.650	3,086			
			2	7.990*3.520	28,576			
			Summe		29,662			
	Beherbergungsraum 02	R	1	4.350*3.030	13,181			
			Summe		13,181			
	Diele	R	1	0.425*0.400	0,170			
			2	4.750*1.105	5,249			
			Summe		5,419			
	Kochen	R	1	2.375*2.150	5,106			
			Summe		5,106			
	Loggia	R	1	0.5*(2.500*0.500)	0,625			
			2	0.5*(0.500*0.350)	0,088			
			3	0.5*(2.150*1.650)	1,774			
			Summe		2,487			
Summe 03 10G WE01					61,106			

03 10G WE02

	Bad	R	1	2.505*2.100	5,261		
			Summe		5,261		
	Beherbergungsraum 01	R	1	5.100*1.650	8,415		
			2	6.750*2.895	19,541		
			Summe		27,956		
	Beherbergungsraum 02	R	1	5.050*3.030	15,302		
			Summe		15,302		
	Diele	R	1	1.250*1.100	1,375		
			2	2.600*0.750	1,950		
			3	2.425*0.145	0,352		
			4	2.505*1.105	2,768		
			5	1.605*1.520	2,440		
			Summe		8,885		

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 1.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
	Kochen	R	1	1.150*1.100	1,265			
			2	1.000*0.100	0,100			
			3	2.500*2.450	6,125			
				Summe	7,490			
	Loggia	R	1	0.5*(0.500*0.350)	0,088			
			2	0.5*(2.150*1.650)	1,774			
			3	0.5*(2.500*0.500)	0,625			
				Summe	2,487			
	WC	R	1	1.595*1.500	2,393			
Summe			2,393					
Summe 03 1OG WE02					89,774			

03 1OG WE03

	Abst.	R	1	3.500*2.300	8,050			
			Summe	8,050				
	Bad	R	1	2.500*2.100	5,250			
			Summe	5,250				
	Beherbergungsraum 01	R	1	2.170*0.650	1,411			
			2	4.505*4.200	18,921			
			Summe	20,332				
	Beherbergungsraum 02	R	1	4.400*3.500	15,400			
			Summe	15,400				
	Diele	R	1	1.695*0.500	0,848			
			2	4.195*0.425	1,783			
			3	3.545*1.675	5,938			
			4	1.575*0.475	0,748			
			Summe	9,317				
	Kochen	R	1	1.800*1.180	2,124			
			2	2.495*2.450	6,113			
			Summe	8,237				
	Loggia	R	1	0.5*(1.000*0.350)	0,175			
			2	0.5*(2.510*0.650)	0,816			
			3	0.5*(2.890*1.000)	1,430			
			Summe	2,421				
WC	R	1	1.595*1.500	2,393				
		Summe	2,393					
Summe 03 1OG WE03					71,400			

03 1OG WE04

	Abst. 05	R	1	3.100*2.000	6,200			
			Summe	6,200				
	Bad	R	1	2.500*2.100	5,250			
			Summe	5,250				

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 1.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
	Beherbergungsraum 01	R	1	3,950*3,500	13,825			
			2	0,5*(1,000*0,145)	0,073			
			3	2,475*0,190	0,468			
			Summe	14,344				
	Beherbergungsraum 02	R	1	1,820*0,650	1,183			
			2	2,650*2,100	5,565			
			Summe	6,748				
	Diele	R	1	3,675*1,650	6,064			
			Summe	6,064				
	Kochen	R	1	2,800*1,775	4,970			
			2	0,650*0,045	0,029			
			3	0,5*(1,000*0,145)	0,073			
			Summe	5,072				
	Loggia	R	1	0,5*(0,500*0,350)	0,088			
			2	0,5*(3,300*1,650)	2,723			
Summe			2,811					
Summe 03 10G WE04					46,489			
03 10G WE05								
Bad	R	1	2,500*2,100	5,250				
		Summe	5,250					
Beherbergungsraum 01	R	1	5,300*1,650	8,745				
		2	6,950*3,920	27,244				
		Summe	35,989					
Beherbergungsraum 02	R	1	4,350*3,030	13,181				
		Summe	13,181					
Diele	R	1	1,850*0,295	0,546				
		2	2,500*1,105	2,763				
		3	2,695*1,850	4,986				
		Summe	8,295					
Loggia	R	1	0,5*(2,500*0,500)	0,625				
		2	0,5*(0,500*0,350)	0,088				
		3	0,5*(2,150*1,650)	1,774				
		Summe	2,487					
Summe 03 10G WE05					85,202			
03 10G WE06								
Beherbergungsraum	R	1	4,850*4,400	21,340				
		Summe	21,340					
Summe 03 10G WE06					21,340			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 1.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
03 10G WE07								
	Beherbergungsraum	#	1	4.850*4.228	20,495			
			2	0,5*(4.850+3.431) *0,174	0,721			
			Summe			21,216		
Summe 03 10G WE07					21,216			
03 10G WE08								
	Beherbergungsraum	#	1	0,5*(0.240*1.956)	0,235			
			2	0,5*(1.236+1.620) *3.125	4,463			
			3	0,5*(4.556+4.227) *2.675	11,747			
			4	0,5*(4.731+4.989) *2.100	10,205			
			Summe		26,650			
Summe 03 10G WE08					26,650			
03 10G WE09								
	Beherbergungsraum	#	1	6.225*2.100	13,073			
			2	6.050*0.310	1,876			
			3	7.050*1.810	12,761			
			Summe		27,710			
Summe 03 10G WE09					27,710			
03 10G WE10								
	Beherbergungsraum	#	1	2.100*0.175	0,368			
			2	6.050*4.225	25,561			
			3	1.815*1.000	1,815			
			Summe		27,744			
Summe 03 10G WE10					27,744			
03 10G WE11								
	Beherbergungsraum	#	1	2.780*1.220	3,392			
			2	3.965*0.596	2,359			
			3	1.800*1.000	1,800			
			4	6.250*0.800	5,000			
			5	5.250*2.165	11,366			
			Summe		23,917			
Summe 03 10G WE11					23,917			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath
 Ersteller: T.D.
 Datum / Zeit: 03.04.2019 /
 Hinweis: 1.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
03 10G WE12								
	Beherbergungsraum	A	1	0,5*(1.010+1.000) *1.800	1,809			
			2	2.780*1.215	3,378			
			3	3.965*0.595	2,359			
			4	5.250*2.165	11,366			
			5	6.250*0.800	5,000			
					Summe		23,912	
Summe 03 10G WE12					23,912			
03 10G WE13								
	Beherbergungsraum	A	1	7.050*1.815	12,796			
			2	6.050*0.310	1,876			
			3	6.225*2.100	13,073			
					Summe	27,745		
Summe 03 10G WE13					27,745			
03 10G WE14								
	Beherbergungsraum	A	1	1.810*1.000	1,810			
			2	6.050*4.220	25,531			
			3	2.100*0.175	0,368			
					Summe	27,709		
Summe 03 10G WE14					27,709			
03 10G WE15								
	Beherbergungsraum	A	1	1.800*1.000	1,800			
			2	5.250*2.000	10,500			
			3	6.225*0.100	0,623			
			4	5.125*1.300	6,663			
			5	3.200*0.740	2,368			
			6	4.950*1.455	7,202			
			7	1.900*1.800	3,420			
					Summe	32,576		
Summe 03 10G WE15					32,576			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath
 Ersteller: T.D.
 Datum / Zeit: 03.04.2019 /
 Hinweis: 1.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
03 10G WE16								
	Beherbergungsraum	#	1	1.575*0.740	1,166			
			2	0.5*(1.688*0.207)	0,175			
			3	0.5*(2.851+2.740) *0.900	2,516			
			4	0.5*(4.477*4.155)	9,301			
			5	0.5*(4.950*3.579)	8,857			
			6	0.5*(4.155+1.803) *0.289	0,860			
			7	1.815*1.800	3,267			
			Summe		26,142			
Summe 03 10G WE16					26,142			
03 10G WE17								
	Beherbergungsraum	#	1	3.490*1.910	6,667			
			2	3.170*0.660	2,091			
			3	4.390*3.360	14,752			
			4	1.810*1.800	3,258			
			Summe		26,768			
Summe 03 10G WE17					26,768			
03 10G WE18								
	Beherbergungsraum	#	1	5.050*1.460	7,373			
			2	2.500*1.700	4,250			
			3	1.905*0.900	1,715			
			4	3.975*2.120	8,427			
			5	1.815*1.800	3,267			
			Summe		25,032			
	Beherbergungsraum	#	1	5.050*2.665	13,458			
			2	2.500*0.950	2,375			
			3	1.160*0.900	1,044			
			4	3.975*2.120	8,427			
			5	1.810*1.800	3,258			
			Summe		28,562			
Summe 03 10G WE18					53,594			
Gesamtsumme					714,664	114,027	114,027	

2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss wie 1. Obergeschoss

4. Obergeschoss

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkath
 Ersteller: T.D.
 Datum / Zeit: 03.04.2019 /
 Hinweis: 4.Obergeschoss

Geschoß	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m²]	TF [m²]	VF [m²]	LGf [m²]	
04 4OG	Abtl. 01	A	1	3.100*2.000	6.200				
			Summe	6.200					
	Abtl. 02	A	1	3.100*2.000	6.200				
			Summe	6.200					
	Abtl. 03	A	1	3.100*2.000	6.200				
			Summe	6.200					
	Flur 01	A	1	1.675*1.545		2.588	2.588		
			2	7.225*1.500		10.838	10.838		
			3	8.475*1.500		12.713	12.713		
			4	4.775*0.475		2.268	2.268		
			Summe	28.407	28.407				
	Flur 02	A	1	2.500*0.175		0.438	0.438		
			2	4.070*0.175		0.712	0.712		
			3	1.010*0.380		0.384	0.384		
			4	1.860*1.010		1.899	1.899		
			5	4.070*0.175		0.712	0.712		
			6	0.5*(17.606+17.422) *1.500		26.271	26.271		
			7	0.5*(6.383+6.361) *0.175		1.115	1.115		
			8	0.5*(3.735+3.683) *0.425		1.576	1.576		
			9	10.075*1.500		15.113	15.113		
			10	0.5*(3.715+3.468) *2.010		7.219	7.219		
	Summe	55.439	55.439						
	Serv. R.	A	1	2.000*1.010	2.020				
			Summe	2.020					
	Treppenhaus 01	A	1	5.175*1.500		7.763	7.763		
			2	0.215*0.210		0.045	0.045		
			3	1.145*0.195		0.223	0.223		
			4	1.355*0.375		0.508	0.508		
			5	0.215*0.210		0.045	0.045		
			6	1.145*1.000		1.145	1.145		
			7	1.355*1.180		1.599	1.599		
	Summe	11.328	11.328						
	Treppenhaus 02	A	1	2.500*1.915		4.788	4.788		
2			1.145*0.180		0.206	0.206			
3			0.395*0.210		0.083	0.083			
Summe	5.077	5.077							
Summe 04 4OG					20.620	100.251	100.251		

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 4.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
04 4OG WE01								
	Beherbergungsraum	A	1	2.500*0.470	1,175			
			2	6.080*5.400	32,832			
			Summe			34,007		
	Terrasse	C	1	8.875*2.350	20,856			
			2	0.500*0.350	0,175			
			3	2.150*0.700	1,505			
			4	1.800*0.500	0,900			
			5	2.650*1.450	3,843			
			6	6.738*2.450	16,507			
	Summe				43,786			
Summe 04 4OG WE01					77,793			
04 4OG WE02								
	Bad	A	1	2.500*2.100	5,250			
			Summe			5,250		
	Beherbergungsraum 02	A	1	5.175*2.600	13,455			
			Summe			13,455		
	Beherbergungsraum 01	A	1	4.455*2.100	9,356			
			2	0.5*(6.955+6.954) *0.035	0,243			
			3	0.5*(2.670*0.049)	0,066			
			4	1.135*0.315	0,358			
			5	3.135*0.315	0,988			
			6	5.664*4.855	27,497			
			7	0.5*(4.855+3.929) *0.026	4,068			
	Summe				42,576			
	Diele	A	1	0.5*(2.705*0.050)	0,068			
			2	4.805*1.950	9,370			
			Summe			9,438		
	Kochen	A	1	2.010*1.900	3,819			
			Summe			3,819		
	Loggia	B	1	0.5*(2.500*0.500)	0,625			
			2	0.5*(0.500*0.350)	0,088			
			3	0.5*(1.650*1.091)	0,900			
			4	0.5*(0.5*(1.650+0.591)*1.059)	0,593			
	Summe				2,206			
Summe 04 4OG WE02					76,744			
04 4OG WE03								
	Bad	A	1	2.500*2.100	5,250			
			Summe			5,250		

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 4.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
	Beherbergungsraum 01	a	1	2,635*0,315	0,830			
			2	5,015*4,015	20,135			
				Summe	20,965			
	Beherbergungsraum 02	a	1	4,400*3,500	15,400			
				Summe	15,400			
	Diele	a	1	4,575*2,100	9,608			
			2	2,100*1,950	4,095			
				Summe	13,703			
	Kochen	a	1	3,215*0,100	0,322			
			2	1,135*0,315	0,358			
			3	3,965*2,000	7,930			
				Summe	8,610			
	Loggia	b	1	0,5*(2,515*0,470)	0,591			
			2	0,5*(3,210*1,000)	1,605			
				Summe	2,196			
Summe 04 4OG WE03					88,124			
04 4OG WE04								
	Abst.	a	1	2,000*1,990	3,980			
				Summe	3,980			
	Bad	a	1	2,500*2,100	5,250			
				Summe	5,250			
	Beherbergungsraum 01	a	1	1,635*0,315	0,515			
			2	8,790*1,705	11,577			
			3	4,065*2,700	10,976			
			4	5,190*1,850	9,602			
				Summe	32,670			
	Beherbergungsraum 02	a	1	4,515*1,250	5,644			
			2	1,775*0,760	1,349			
			3	5,415*2,470	13,375			
				Summe	20,368			
	Diele	a	1	2,325*0,470	1,093			
			2	3,225*1,250	4,031			
				Summe	5,124			
	Kochen	a	1	2,625*2,600	6,825			
				Summe	6,825			
	Terrasse	c	1	0,500*0,350	0,175			
			2	2,150*0,700	1,505			
			3	1,800*0,500	0,900			
			4	7,988*1,450	11,582			
			5	7,788*1,000	7,788			
				Summe	21,950			
	WC	a	1	1,750*1,500	2,625			
				Summe	2,625			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 4.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
Summe 04 4OG WE04					99,792			
04 4OG WE05								
	Beherbergungsraum	A	1	4.215*1.790	7,545			
			2	3.900*3.060	11,934			
			Summe			19,479		
Summe 04 4OG WE05					19,479			
04 4OG WE06								
	Beherbergungsraum	A	1	4.850*4.215	20,443			
			2	0.5*(1.004*0.011)	0,005			
			3	0.5*(0.995*0.133)	0,066			
			Summe			20,514		
Summe 04 4OG WE06					20,514			
04 4OG WE07								
	Beherbergungsraum	A	1	0.5*(0.240*1.956)	0,235			
			2	5.465*0.670	3,662			
			3	5.780*1.430	8,265			
			4	0.5*(1.049+1.175) *1.025	1,140			
			5	0.5*(4.556+4.227) *2.675	11,747			
			Summe			25,049		
Summe 04 4OG WE07					25,049			
04 4OG WE08								
	Beherbergungsraum	A	1	5.465*2.100	11,477			
			2	5.290*0.310	1,640			
			3	7.050*1.810	12,761			
			Summe			25,878		
Summe 04 4OG WE08					25,878			
04 4OG WE09								
	Beherbergungsraum	A	1	2.100*0.175	0,368			
			2	5.290*4.225	22,350			
			3	1.815*1.760	3,194			
			Summe			25,912		
Summe 04 4OG WE09					25,912			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 4.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
04 4OG WE10								
	Beherbergungsraum	a	1	2.780*1.220	3,382			
			2	4.890*3.965	18,596			
			3	1.815*0.395	0,717			
			Summe			22,705		
	Loggia	b	1	2.325*0.145	0,337			
			2	2.500*2.010	5,025			
			Summe			5,362		
Summe 04 4OG WE10					28,067			
04 4OG WE11								
	Beherbergungsraum	a	1	5.905*2.150	12,696			
			2	6.300*0.630	3,969			
			3	5.085*1.185	6,026			
			Summe			22,691		
	Loggia	b	1	2.010*0.175	0,352			
			2	2.325*2.155	5,010			
			Summe			5,362		
Summe 04 4OG WE11					28,053			
04 4OG WE12								
	Beherbergungsraum	a	1	7.050*1.815	12,796			
			2	5.290*0.310	1,640			
			3	5.465*2.100	11,477			
			Summe			25,913		
Summe 04 4OG WE12					25,913			
04 4OG WE13								
	Beherbergungsraum	a	1	2.100*0.175	0,368			
			2	5.290*4.220	22,324			
			3	1.810*1.760	3,186			
			Summe			25,878		
Summe 04 4OG WE13					25,878			
04 4OG WE14								
	Beherbergungsraum	a	1	4.800*3.800	18,240			
			2	2.425*2.100	5,093			
			3	2.400*1.325	3,180			
			4	1.255*1.100	1,381			
			Summe			27,894		
Summe 04 4OG WE14					27,894			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 4.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
04 4OG WE15								
	Beherbergungsraum	II	1	0,5*(2.584*3.258)	4,210			
			2	0,5*(2.188*3.549)	3,847			
			3	0,5*(5.531+5.309) *1.815	9,837			
			4	0,5*(0.877*1.448)	0,635			
			5	0,5*(0.694*1.544)	0,535			
			6	0,5*(1.080+0.773) *2.500	2,317			
			7	2.865*2.250	6,446			
			Summe		27,827			
Summe 04 4OG WE15					27,827			
04 4OG WE16								
	Beherbergungsraum	II	1	1.810*1.760	3,186			
			2	5.270*4.290	22,608			
			Summe		25,794			
Summe 04 4OG WE16					25,794			
04 4OG WE17								
	Beherbergungsraum	II	1	4.290*3.465	14,865			
			2	6.050*1.815	10,981			
			Summe		25,846			
Summe 04 4OG WE17					25,846			
04 4OG WE18								
	Beherbergungsraum	II	1	1.810*1.760	3,186			
			2	5.735*4.290	24,603			
			Summe		27,789			
Summe 04 4OG WE18					27,789			
Gesamtsumme					699,966	100,251	100,251	

5. Obergeschoss / Dachgeschoss**Netto-Grundflächen nach DIN277**

Projekt: Hotelgebäude Neandstr. 2-4 in 40599 Erkath
 Ersteller: T.D.
 Datum / Zeit: 03.04.2019 /
 Hinweis: 5.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
05 SOG								
	Abst.	R	1	3.500*0.456	1,597			
			2	0.5*(3.500+2.456) *1.044	3,109			
			Summe	4,706				
	Abst.	R	1	0.5*(2.243+2.010) *1.900	4,041			
			Summe	4,041				
	Flur 01	R	1	0.5*(0.971*0.971)		0,472	0,472	
			2	10.450*2.000		20,900	20,900	
			Summe	21,372	21,372			
	Flur 02	R	1	1.635*0.315		0,515	0,515	
			2	2.425*1.675		4,062	4,062	
			3	0.5*(2.425+1.415) *0.300		0,576	0,576	
			4	7.900*1.750		13,825	13,825	
			5	4.100*1.250		5,125	5,125	
		Summe		24,103	24,103			
	Flur 03	R	1	1.813*0.315		0,571	0,571	
			2	0.5*(0.600*0.600)		0,180	0,180	
			3	0.5*(0.600+0.300) *1.010		0,455	0,455	
			4	9.173*1.275		11,695	11,695	
			5	0.5*(11.030+11.176) *1.193		13,241	13,241	
			6	0.5*(3.861+4.043) *1.485		5,869	5,869	
			7	2.000*1.505		3,010	3,010	
		Summe		35,021	35,021			
	Terrasse	R	1	0.5*(3.480*2.000)	3,480			
		Summe		3,480				
	Tropfenhaus 01	R	1	5.175*1.500		7,763	7,763	
			2	0.215*0.210		0,045	0,045	
			3	1.145*0.195		0,223	0,223	
			4	1.355*0.375		0,508	0,508	
			5	0.215*0.210		0,045	0,045	
			6	1.145*1.000		1,145	1,145	
			7	1.355*1.180		1,599	1,599	
		Summe		11,328	11,328			
	Tropfenhaus 02	R	1	3.550*1.270		4,509	4,509	
			2	1.230*1.000		1,230	1,230	
			Summe	5,739	5,739			
Summe 05 SOG					12,227	97,563	97,563	

05 SOG WE01

	Ankleide	R	1	2.480*1.300	3,224			
			Summe		3,224			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 5.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
	Bad	#	1	2.000*2.000	4,000			
				Summe	4,000			
	Beherbergungsräum	#	1	4.485*0.315	1,413			
			2	8.260*5.350	44,191			
				Summe	45,604			
	Flur	#	1	3.350*2.000	6,700			
				Summe	6,700			
	Kochen	#	1	1.850*0.490	0,907			
			2	2.480*1.950	4,836			
				Summe	5,743			
	WC	#	1	2.000*1.250	2,500			
				Summe	2,500			
Summe 05 SOG WE01					87,771			
05 SOG WE02								
	Ankleide	#	1	2.100*1.575	3,308			
				Summe	3,308			
	Bad	#	1	2.700*2.600	7,020			
				Summe	7,020			
	Beherbergungsraum 01	#	1	4.485*0.315	1,413			
			2	6.468*5.625	36,380			
			3	5.050*1.100	5,555			
				Summe	43,348			
	Beherbergungsraum 02	#	1	3.750*3.375	12,656			
				Summe	12,656			
	Diele	#	1	2.850*1.675	4,774			
				Summe	4,774			
	Küche	#	1	1.500*1.365	2,048			
			2	1.235*0.760	0,939			
			3	1.135*0.740	0,840			
				Summe	3,827			
	Terrasse	#	1	0.5*(3.900*2.500)	4,875			
				Summe	4,875			
	Terrasse	#	1	0.5*(3.230*1.700)	2,746			
				Summe	2,746			
Summe 05 SOG WE02					82,554			
05 SOG WE03								
	Beherbergungsraum	#	1	3.800*0.315	1,197			
			2	6.300*2.975	18,743			
			3	2.300*1.678	3,858			
			4	0.5*(2.300+1.803) *0.497	1,020			
				Summe	24,818			

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 5.Obergeschoss

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
Summe 05 SOG WE03					24,818			
05 SOG WE04								
	Beherbergungsraum	R	1	3.800*0.315	1,197			
			2	0.5*(7.110+6.939) *1.393	9,781			
			3	0.5*(4.497+4.160) *2.750	11,903			
			4	1.525*0.750	1,144			
			5	0.5*(1.525+1.505) *0.300	0,455			
			6	2.650*1.800	4,770			
					Summe		29,250	
Summe 05 SOG WE04					29,250			
05 SOG WE05								
	Beherbergungsraum	R	1	3.800*0.315	1,197			
			2	6.210*4.143	25,725			
				Summe		26,922		
Summe 05 SOG WE05					26,922			
05 SOG WE06								
	Beherbergungsraum	R	1	2.783*1.813	5,043			
			2	2.468*0.175	0,432			
			3	3.205*1.900	6,090			
			4	3.205*1.900	6,090			
			5	3.520*2.985	10,507			
			6	0.5*(2.210+2.385) *0.175	0,402			
			7	0.5*(1.090*1.090)	0,597			
			8	0.5*(1.875+4.110) *2.235	6,688			
			9	2.120*1.051	2,228			
			10	0.5*(2.120+1.171) *0.949	1,561			
			11	2.235*1.598	3,570			
			Summe		43,208			
Summe 05 SOG WE06					43,208			
Gesamtsumme					286,750	97,563	97,563	

Übersicht Geschosse/Umschließungsart	a	Gesamt
NF	286,750	286,750
VF	97,563	97,563

Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt: Hotelgebäude Neanderstr. 2-4 in 40699 Erkrath

Ersteller: T.D.

Datum / Zeit: 03.04.2019 /

Hinweis: 5.Obergeschoss

Übersicht Geschosse/Umschließungsart	a [m ²]	Gesamt
Gesamt	384,313	384,313

Dachaufsicht**Netto-Grundflächen nach DIN277**

Projekt: Hotelgebäude Noorderstr. 2-4 in 40699 Erkrath
 Ersteller: T.D.
 Datum / Zeit: 03.04.2019 /
 Hinweis: Dachaufsicht

Geschoos	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m ²]	TF [m ²]	VF [m ²]	LGF [m ²]
06 DG								
	Abst.	R	1	2.500*1.500	3,750			
			2	0.900*0.800	0,720			
			3	1.700*1.700	2,890			
				Summe	7,360			
	Treppenhaus	R	1	1.355*0.200	0,271			
			2	2.500*2.155	5,388			
			3	1.355*0.200	0,271			
			4	2.500*1.180	2,950			
				Summe	8,880			
Summe 06 DG					16,240			
Gesamtsumme					18,240			