EVA HÖFFMANN-DODEL
Dipl.- Ing. Architektin

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Von der Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert(LF)-DIN EN ISO/IEC 17024

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.

28.04.2023

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 019/22

Objekt: Mit einem **Hotelgebäude mit Tiefgarage**
bebautes Grundstück in 45130 Essen,
Müller-Breslau-Str. 18 C,
Gemarkung Rüttenscheid, Flur 62, **Flurstück 363**
Grundbuch von Rüttenscheid Blatt 7275

Verkehrswert: **4.500.000,00 €**

Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag): 29.03.2023

EVA HÖFFMANN-DODEL
www.hoeffmann-dodel.de
ehd@hoeffmann-dodel.de

BÜRO MÜLHEIM
Eintrachtstraße 94 Fon 0208-3787926
D-45478 Mülheim Fax 0208-5 31 32

BÜRO KONSTANZ
Eichhornstraße 5 Fon 07531-99 15 21
D-78464 Konstanz Fax 07531-99 15 23

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

A. Aufgabenstellung 3

B. Grundlagen 3

1. Grundstücksbeschreibung 4
1.1 Tatsächliche Eigenschaften 4
1.2 Gestalt und Form 9
1.3 Erschließungszustand 10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten 11

2. Gebäudebeschreibung 15
2.1 Fotoreportage 18
2.2 Ausführung und Ausstattung 31
2.3 Massen und Flächen 41

3. Verkehrswertermittlung 42
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 42
3.2 Bodenwertermittlung 44
3.2.1 Bodenrichtwert 44
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 363 46
3.3 Ertragswertermittlung 50
3.3.1 Ermittlung der erforderlichen Daten 58
3.3.2 Ertragswert Flurstück 363 69
3.4 Sachwertermittlung 70
3.4.1 Sachwert Flurstück 363 74
3.5 Ableitung des Verkehrswertes 76
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 363, Hotelgebäude mit Tiefgarage 76

Anlagen:
Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Flächenaufstellungen, Auszug aus mrp hotels, Expertenbefragung.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 29.12.2023, Geschäftsnr. 185 K 019/22:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung:
Grundbuch von Rüttenscheid Blatt 7275
Lfd. Nr. 4 BV: Gemarkung Rüttenscheid, Flur 26, Flurstück 363, Gebäude- und Freifläche, Müller-Breslau-Str. 18 C, Größe: 27,01 a,
Eigentümer: xxx,

soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim / Ruhr eingeholt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 28.02.2023.
1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 08.03.2023.
1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 28.02.2023.
1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.01.2023.
1.5 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Rüttenscheid Blatt 7275 vom 16.11.2022.
1.6 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
1.7 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
1.8 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
1.9 Vom Eigentümer vorgelegte Unterlagen: ausgefüllte Checkliste, Baugenehmigungen und Genehmigungspläne, Mietvertrag, Energieausweis.
1.10 Hausakten der Stadt Essen.
1.11 Marktberichte über Hotellerie und Gastronomie u.a. BBB Consulting, "Betriebsvergleich Hotellerie&Gastronomie", ifo Institut Branchen special "Beherbergungsgewerbe", Dipl. Ing. Troff, "Hotel- und Gaststättengewerbe", DEHOGA Preisspiegel, u.a.

2. Durchgeführter Ortstermin:

2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 29.03.2023.
Teilnehmer:
xxx, ehem. technischer Projektmanager des Objekts
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt besichtigt werden. Jedoch wurden nur wenige Hotelzimmer gezeigt, da fast alle Räume belegt waren (jetzt Flüchtlingsunterkunft).

2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.

3. Eigentümer: xxx

4. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 23.02.2023, festgelegt.

5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 97 Seiten. Hierin sind 14 Anlagen mit 20 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Essen (ca. 590.000 Einwohner). Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.

Quelle: wikipedia.de

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen – Rüttenscheid.
Der attraktive Stadtteil Rüttenscheid, zwei bis drei Kilometer südlich des Zentrums, beherbergt unter anderem die Messe Essen, daneben den beliebten, 1929 angelegten Gruga Park und die Grugahalle mit 8.500 Plätzen. Die Rüttenscheider Straße bietet reichhaltige Einkaufsmöglichkeiten, sowie Restaurants und Cafés, unweit befindet sich auch der Rüttenscheider Platz mit zwei Mal wöchentlich stattfindendem Markt. Die U-Bahn fährt in wenigen Minu-

	ten bis zur Innenstadt, Buslinien auch in andere Stadtteile. Südlich befindet sich die A 52 mit zwei Abfahrten. Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt: Das Stadtzentrum und der Bahnhof von Essen sind in ca. 2,6 km in nördlicher Richtung erreichbar. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Nordosten in ca. 2 km Entfernung an der Auffahrt Essen–Bergerhausen zur A 52, bzw. Richtung Süden auch an der Auffahrt Essen-Süd in 1,2 km Entfernung.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Wohnlage: mittel, (Wohnlageklasse 3; = Faktor 1,00 gemäß Mietspiegel der Stadt Essen). Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelhandel, Bank, Apotheke etc. sind in der Rüttenscheider Straße in ca. 800 m Entfernung vorhanden. Hier befinden sich in ca. 700 m Entfernung auch Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (U-Bahn, Straßenbahn und Busse).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Das zu bewertende Flurstück 363 ist mit einem freistehenden, 4-geschossigen Hotelgebäude (3 + Staffelgeschoss) bebaut. Die Hotelnutzung wurde aufgegeben (Grund: Coronabedingte Ausfälle) und wird zur Zeit als Flüchtlingsunterkunft an die Stadt Essen vermietet. Die nähere Umgebung ist durch aufgelockerte und inhomogene Bebauung, überwiegend mit gemischter Nutzung, geprägt; überwiegend 4- bis 8-geschossige Mehrfamilienhäuser. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich verschiedene Sporteinrichtungen, unter anderem die Hallenbäder der Stadt Essen und das Schwimmzentrum Rüttenscheid.
Immissionen:	Bei der *Müller-Breslau-Straße* handelt es sich um eine sehr stark befahrene Hauptverkehrsstraße, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer sehr hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel ca. 55 dB(A) bis 70 dB(A) für den Straßenlärm. Die höheren Werte betreffen die zur Straße hin orientierten Gebäudeseiten. Auszug aus der Lärmkarte im Bereich des zu bewertenden Objekts für den Straßenlärm 24 Stunden:

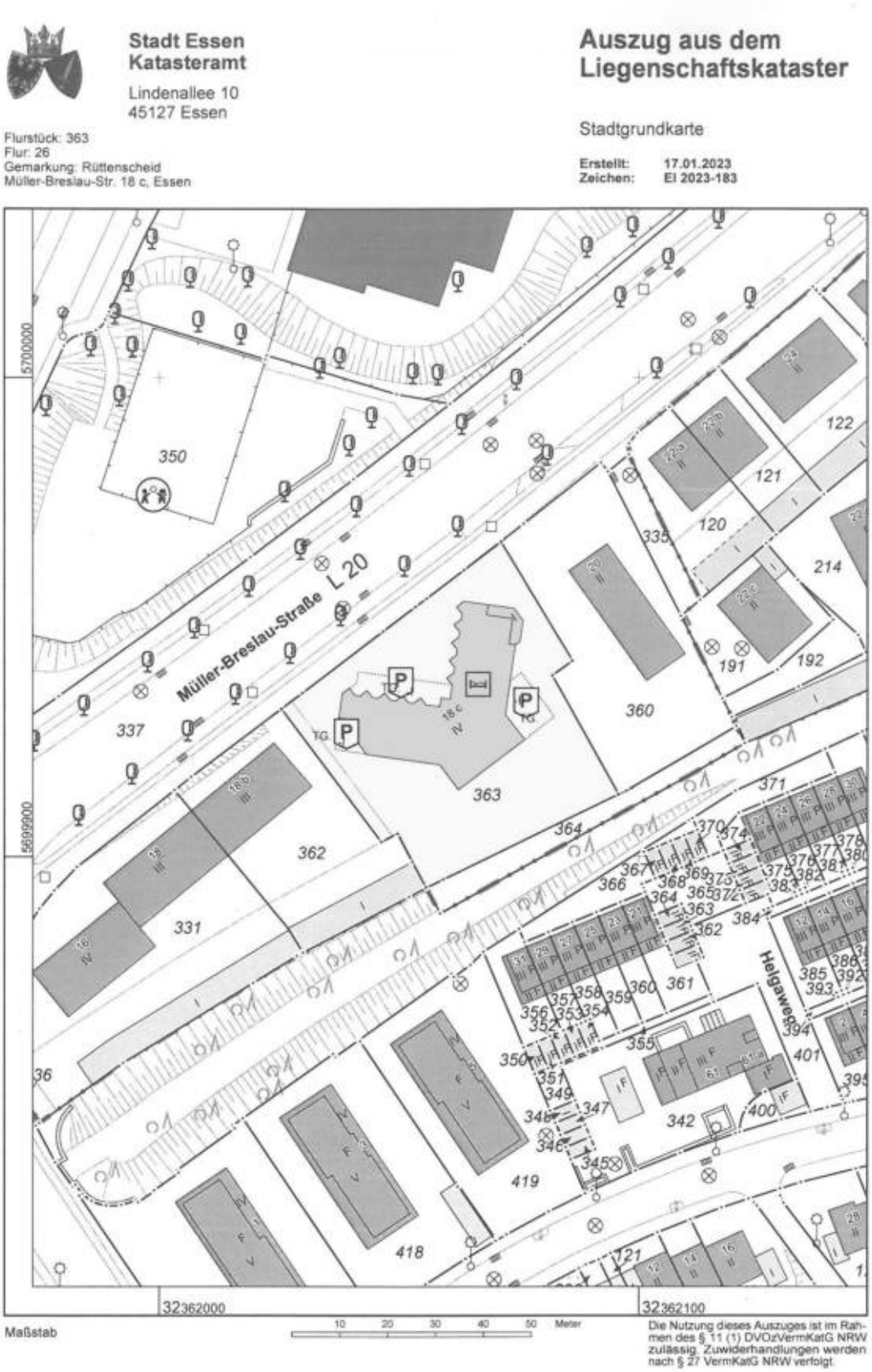
Xxxxxxxxxxxx

Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Rüttenscheid eingefügt.

Lizenz Nr.: 73/2007, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 363, eingefügt:



Lizenz vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

Flurstück 363

Straßenfront:	Ca. 57,50 m zur *Müller-Breslau-Straße*.
Mittlere Breite:	Ca. 56,00 m im vorderen Bereich und ca. 44,00 m im hinteren Bereich.
Mittlere Tiefe:	Ca. 53,00 m.
Grundstücksgröße:	2.701 m².
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, trapezähnlich.
Topografie:	Leicht abfallend von Nordosten nach Südwesten.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	*Müller-Breslau-Straße:* Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	*Müller-Breslau-Straße:* 4-spurige, asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Grünstreifen mit Bäumen sowie Geh- und Radwege. Keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zur *Müller-Breslau-Straße* getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gem. § 8 des Kommunalabgabengesetzes auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Gas und Fernwärme.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Bebauung des zu bewertenden Flurstücks 363 wurde freistehend und zurückversetzt zur Straße hin erstellt. Das Grundstück wird im Nordwesten durch die Müller-Breslau-Straße begrenzt. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt mittig über einen offen zugänglichen Hof, die Erschließung der Tiefgarage erfolgt

	über eine Zufahrt im westlichen Grundstücksbereich, beides von der Müller-Breslau-Straße her. Im Südosten grenzt eine Grünfläche mit Böschung zu einem dahinter verlaufenden Weg an. Zu beiden Seiten grenzen bebaute Grundstücke an. Die Einfriedung wurde im hinteren Bereich durch einen Maschendrahtzaun vorgenommen. An der südwestlichen Seite verläuft die Grundstücksgrenze offen innerhalb einer hier verlaufenden Wegefläche. Auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurden Randsteine und niedrige Hecken gesetzt.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuches von Rüttenscheid Blatt 7275 bestehen, abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.
Anmerkung Abteilung III:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 363 folgende Eintragungen:

Baulastenverzeichnis von Essen

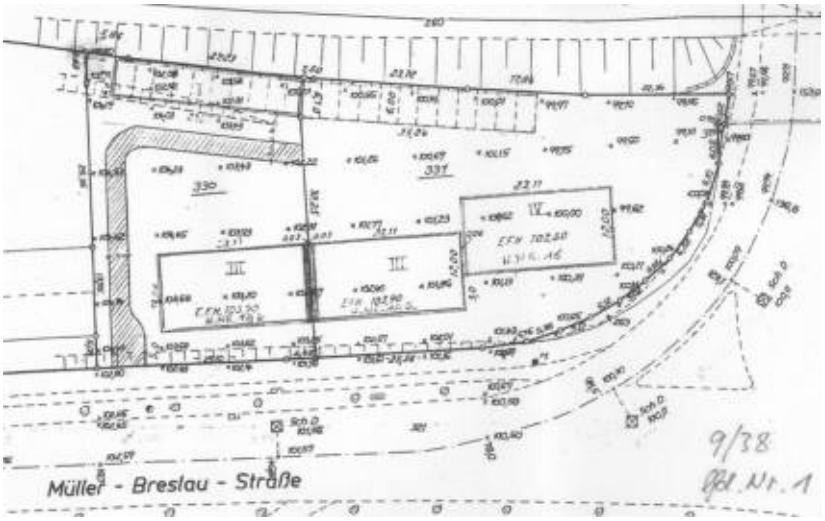
Baulastblatt Nr. 9/38 Seite 1

Grundstück Müller-Breslau-Straße 18 b, Müller-Breslau-Str. 18C

Gemarkung Rüttenscheid Flur 26

Flurstück ~~330~~ ~~361~~, 362, 363

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Verpflichtung, einen 3,0 m breiten Geländestreifen (siehe Lageplan) als Fahrweg für Personenkraftwagen und als Gehweg zugunsten des Grundstücks Müller-Breslau-Straße 16 und 18 a nutzen zu lassen. Eingetragen auf Grund der Verpflichtungserklärung vom 11.7.1966 am 13. 7.1966 Johänning (Johänning)	Die Änderung der Lagebezeichnung / Flurstückskennzeichen wurde aufgrund der Mitteilung des S.L.A. 62 vom 01.03.94 am 6.04.94 vorgenommen. Die Änderung der ~~Lagebezeichnung~~ / Flurstückskennzeichen wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 62 vom 31.05.95 am 06.06.95 vorgenommen.



Baulastenverzeichnis von ESSEN

Baulastenblatt Nr. 9/38 Seite 2

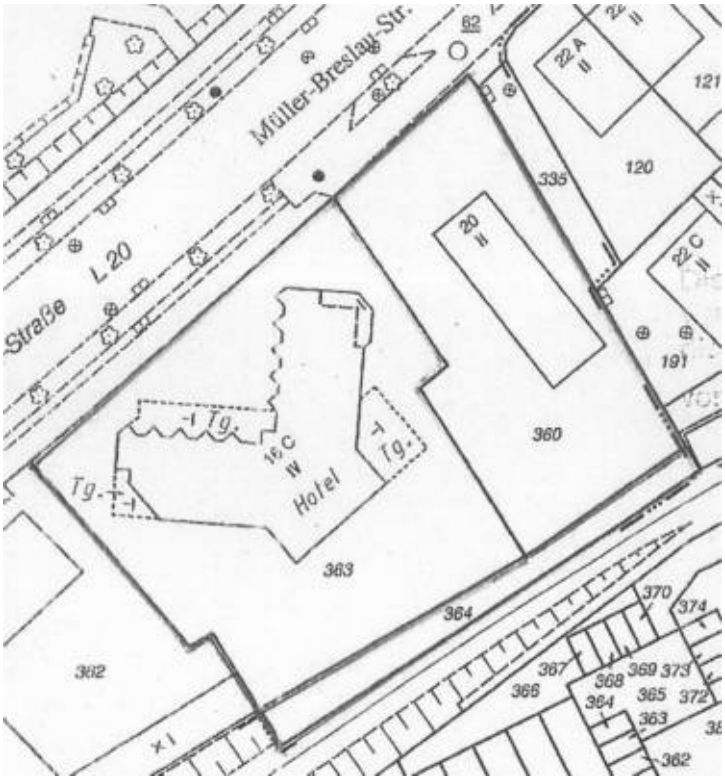
Grundstück Müller-Breslau-Straße 18 B, 18 C

Gemarkung Rüttenscheid Flur 26 Flurstück 362, 363

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
2	Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das Grundstück **Müller-Breslau-Straße 18 C, Gemarkung Rüttenscheid, Flur 26, Flurstück 363** zusammen mit den Grundstücken **Müller-Breslau-Straße 18 C, Gemarkung Rüttenscheid, Flur 26, Flurstück 364 und Müller-Breslau-Straße 20, Gemarkung Rüttenscheid, Flur 26, Flurstück 360** in Ergänzung der für diese Grundstücke im Baulastenverzeichnis unter den Blatt-Nr. 9/899 und 9/900 eingetragenen gleichlautenden Baulasten ein einziges Grundstück bildet. Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 15.11.2007 am 21 .11.2007	

Eintragung lfd. Nr. 1 betrifft einen zu den Nachbargaragen führenden Weg, der heute größtenteils auf dem zu bewertenden Flurstück 363 liegt und zum Teil auf dem Flurstück 362. Die betreffende Grundstücksfläche wurde gemäß Hausakte der Stadt Essen etwa 1993 von Flurstück 330 (heute 362) abgeteilt und dem zu bewertenden Flurstück zugeschlagen. Siehe auch die Teilungsgenehmigung auf Seite 15.

Eintragung lfd. Nr. 2 ist eine Vereinigungsbaulast für das zu bewertende Flurstück 363 zusammen mit den angrenzenden Nachbarflurstücken 360 und 364, siehe auch zugehöriger Plan.



Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Siehe auch weitere Auszüge im Anhang, Anlage 11.

Anmerkung:
Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde.
Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein.
In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Baureifes Land.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10/69, Titel: „Sylviastraße, Müller-Breslau-Straße“, rechtsverbindlich seit dem 07.03.1970, mit den Festsetzungen: WA Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 GFZ 1,1 IV-geschossig, offene Bauweise Eingezeichnete Baugrenzen Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB. Auszug aus dem Bebauungsplan:

Siehe auch Auszug aus den textlichen Festsetzungen im Anhang, Anlage 12.

Anmerkung:
Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. im Folgenden). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: 5- geschossiges **Hotelgebäude**. Massivbauweise mit Flachdach, voll unterkellert. 4. OG als Staffelgeschoss.

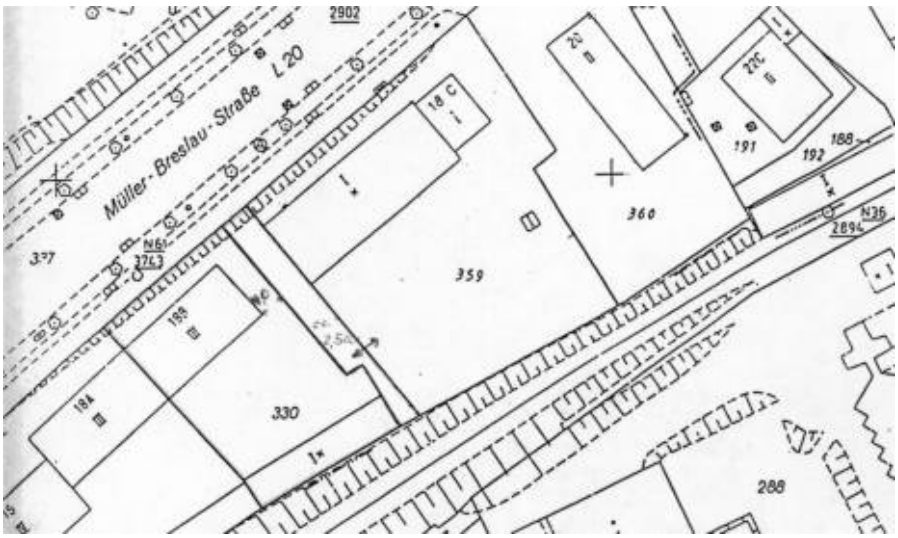
Insgesamt 101 Zimmer.

Tiefgarage, mit insgesamt 23 Stellplätzen.

Baujahr: **Ca. 1994.**

Vorbescheid Nr. 63-22-02824/92 vom 07.12.1992 für den Bau eines 4-geschossigen Hotels Garni mit Staffelgeschoss und Tiefgarage. Die Genehmigung wird unter bestimmten Auflagen in Aussicht gestellt.

Teilungsgenehmigung Nr. 61-1/L 5/93 vom 27.06.1993 für das Flurstück 330. Es wurde ein östlicher Streifen abgeteilt und veräußert, welcher heute Teil des zu bewertenden Flurstücks ist. Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



Erlaubnisbescheid vom 14.10.1993 für die wasserrechtliche Erlaubnis, das anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund zu versickern. Die Erlaubnis erlischt am 31.12.2013.

Anschlussgenehmigung vom 02.12.1993 für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage im Trennsystem – nur Schmutzwasserkanal – und die Ausführung des Anschlusskanals.

Befreiungsbescheid Nr. 63-22-02766/93 vom 22.12.1993. Befreiung von den Festsetzungen des seit dem 09.03.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/69 und zwar von § 30 BauGB – überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenzen.

Erlaubnis Nr. 63-22-02766/93 vom 22.12.1993 für das Fällen von 3 Bäumen (im zugehörigen Lageplan gekennzeichnet).

Baugenehmigung Nr. Nr. 63-22-02766/93 vom 22.12.1993 für die Errichtung eines Hotel Garni mit 113 Betten und einer Tiefgarage mit 29 PKW-Einstellplätzen.

1. Nachtragsgenehmigung vom 22.12.1993 für die Konstruktion, hier Fundamente.

2. Nachtragsgenehmigung vom 22.12.1993 für die Konstruktion.

3. Nachtragsgenehmigung vom 31.05.1994 für die Konstruktion.

4. Nachtragsgenehmigung vom 13.07.1994 für die Konstruktion.

5. Nachtragsgenehmigung vom 13.07.1994 für die Konstruktion.

1. Nachtragsgenehmigung vom 18.10.1994 für den geänderten Grundriss (Raumaufteilung und TG-Zugang).

Rohbauabnahme am 20.07.1994.

Fertigstellung am 27.10.1994.

Erlaubnis Nr. 63-22-02766/93 vom 25.12.1994 für das Fällen von 7 Bäumen (im zugehörigen Lageplan gekennzeichnet).

Vorbescheid Nr. 61-52-97028620/009 vom 25.09.1997 für den rückwärtigen Anbau eines Seminarraumes an das bestehende Hotelgebäude.
Anmerkung: Das Vorhaben wurde nicht ausgeführt.

Vorbescheid Nr. 61-52-99003536/014 vom 30.03.2000 für die Erweiterung des bestehenden Hotels (83 Betten) und der Tiefgarage. Die Genehmigung wird unter bestimmten Auflagen in Aussicht gestellt. Die Gültigkeitsdauer wurde mehrmals, insgesamt bis 2008 verlängert.
Anmerkung: Auf dem Nachbarflurstück 360 sollte ein erweiterndes Hotelgebäude erstellt werden. Das Vorhaben wurde nicht ausgeführt.

2.1 Fotoreportage

Bild 01
Übersichtsbild
Blick auf die zu bewertende Bebauung *Müller-Breslau-Str. 18 C* in Essen Rüttenscheid. Es handelt sich um ein Y-förmiges, 4-geschossiges Hotelgebäude mit Staffelgeschoss und einer Tiefgarage. Das Gebäude ist derzeit an die Stadt Essen vermietet und wird als Behelfsunterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge genutzt. Die Erschließung erfolgt über eine offen zugängliche Hoffläche. Im Vordergrund die vielbefahrenen Müller-Breslau-Str.

Bild 02
Übersichtsbild
Blick vom Nachbargrundstück auf die östliche Seitenfassade mit Glaserkervorbau im Erdgeschoss, im Bereich des Speisesaals. Der davor liegende Außenbereich wurde als Außengastwirtschaft angelegt. An der rechten Stirnseite befindet sich eine Fluchttreppe in Stahlkonstruktion.

Bild 03
Übersichtsbild
Blick auf den abgegrenzten Außengastwirtschaftsbereich und die Treppenanlage in Betonkonstruktion. Über mehrere Differenzstufen gelangt man zur Außentür der Küche ganz links (nicht im Bild), über einen gradläufigen Treppenlauf zum Keller. Im Bildvordergrund ein betonierter Lichtschacht mit Rostabdeckung zur Tiefgarage.

Bild 04
Übersichtsbild
Blick auf die südöstliche Rückfassade linkerhand und die östliche Fassade rechterhand. Zu allen Seiten wurden die Fassaden mit Putz und Anstrich ausgestattet. Die Kunststoff-Fenster wurden überwiegend als vertikale Fensterbänder ausgeführt.
Ein mit Hartgummimatten belegter Weg führt um das Gebäude herum.

Bild 05
Übersichtsbild
Blick auf den rückwärtigen tiefer gelegenen Hof, der von der Tiefgarage über ein offenes Tor befahren wird. Die Hoffläche wurde mit Verbundsteinpflaster befestigt und dient als erweiterte Stellplatzfläche. Der Bereich wird ringsum durch eine überwachsene Böschung eingefasst.

Bild 06
Übersichtsbild
Blick auf die südliche Seitenfassade. Im vorderen Bereich befindet sich eine Außentür zum Aufenthaltsraum.
Der Außenbereich wurde mit Wiese und Bäumen angelegt.

Bild 07
Übersichtsbild
Blick auf die westlich Stirnseite, an der sich ebenfalls eine Fluchttreppe in Stahlkonstruktion befindet. Von hier aus wird auch die Tiefgarage über eine gepflasterte Rampe erschlossen. Die Wegefläche rechts im Bild liegt größtenteils auf dem zu bewertenden Grundstück und führt zu Nachbargaragen auf dem sich anschließenden Nachbarflurstück 362. Für die Nutzung gibt es eine Baulast zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks.

Bild 08
Übersichtsbild
Blick auf den Hof und den Eingangsbereich des zu bewertenden Gebäudes. Das Treppenhaus wurde mit einem Glaserker über alle Geschosse ausgeführt. Links davon befindet sich der Hoteleingang mit doppelflügeliger Glasschiebetür und feststehenden Seitenelementen.
Auf dem gepflasterten Hofbereich befinden sich etwa 7 markierte PKW-Stellplätze.

Bild 09
Erdgeschoss
Blick auf den Eingangsbereich mit Kunststoff-Glastür. Rechts daneben gelangt man über eine offene Treppe mit Marmorbelag und Edelstahlgeländer zum Kellergeschoss und zur Tiefgarage. Ganz rechts gelangt man in den Speisesaal. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete und Anstrich, abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern.

Bild 10
Erdgeschoss
Blick in die entgegengesetzte Richtung des Foyers. Linkerhand eine Empfangstheke, vor Kopf gelangt man zum Aufenthaltsraum (ehemals Barbereich). Rechterhand befinden sich der Zugang zum Treppenhaus (nicht im Bild), der Aufzug und dahinter der Zugang zum rechten (westlichen) Erdgeschossbereich mit Hotelzimmern und Büroräumen.

Bild 11
Erdgeschoss
Blick in den Speisesaal, der über eine doppelflügelige Kunststofftür mit Verglasung über das Foyer erschlossen wird. Boden mit Vinyl- und Teppichbelag, Wände mit Tapete und Anstrich, abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern, Lüftungsauslässen und Rauchmeldern.

Bild 12
Erdgeschoss
Blick in den verglasten Erkerbereich mit Sonnenschutzsegeln. Weiter rechts befindet sich ein Küchenzugang (nicht im Bild).

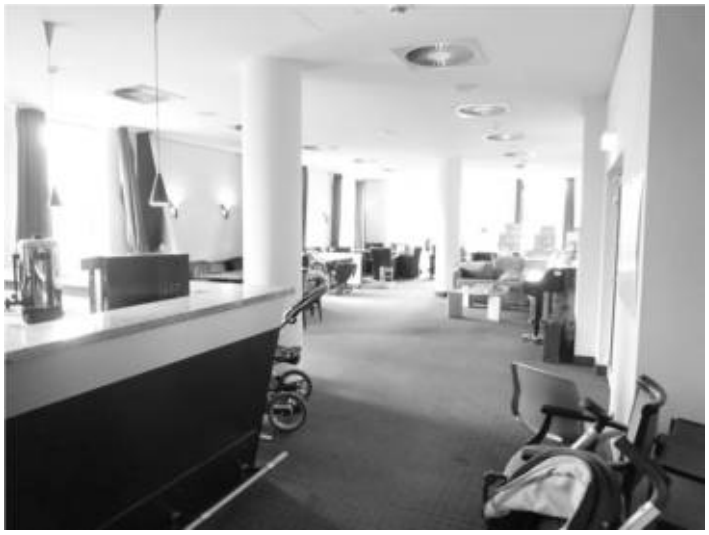


Bild 13
Erdgeschoss
Blick in den zur Rückseite hin orientierten Aufenthaltsraum mit Bar linkerhand. Ausstattung auch hier wie im Speisesaal.

Bild 14
Erdgeschoss
Blick auf die hier errichtete Thekenanlage, bzw. Bar. Linkerhand befindet sich ein Zugang zur Küche (nicht im Bild).

Bild 15
Erdgeschoss
Blick in die voll ausgestattet Küche mit Edelstahlmöbeln. Boden mit rutschfesten Fliesenbelag, Wände raumhoch gefliest.

Bild 16
Erdgeschoss
Blick in das ehemalige Behinderten-WC, welches derzeit als Lagerraum genutzt wird. Boden und Wände gefliest. Die Sanitärobjekte wurden entfernt.

Bild 17
Erdgeschoss
Blick in den Personenaufzug aus dem Baujahr 1994. Ausstattung mit Edelstahlverkleidung und Wurzelholzfurnier.

Bild 18
Erdgeschoss
Blick in den Flur im rechten, bzw. westlichen Erdgeschossbereich, der mehrere Stufen höher als das Foyer liegt. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete und Anstrich. Die Türen wurden mit Wurzelholzfurnier ausgestattet, die Zargen sind aus Stahl.

Bild 19
Erdgeschoss
Blick in die Büroräume. Es handelt sich lt. Plan ursprünglich um Hotelzimmer mit Bad, welche umgenutzt wurden.

Bild 20
Erdgeschoss
Blick in den Konferenzraum, ausgestattet mit Vinylboden. Die Büros und der Konferenzraum wurden mit Klimageräten ausgestattet.

Bild 21
Zimmer 006
Blick in eines der entkernten Hotelzimmer im rechten Erdgeschossbereich. Im Zuge einer geplanten Sanierung wurde hier das Badezimmer komplett entfernt.

Bild 22
Zimmer 009
Blick in das einzige Zimmer im Gebäude, welches mit einem Holparkett ausgestattet wurde.

Bild 23
Zimmer 009
Blick in das Innenbad, ausgestattet mit Duschtasse mit Kunststofftrennwand, Waschbecken und Toilettenkörper. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest und mit Zierleiste versehen. Die Ausstattung ist älteren Datums.

Bild 24
3. Obergeschoss
Blick in den Flur mit gleicher Ausstattung wie in allen Geschossen. Rechterhand der Aufzug, dahinter die Tür zum Durchgang zwischen linkem und rechtem Gebäudebereich.

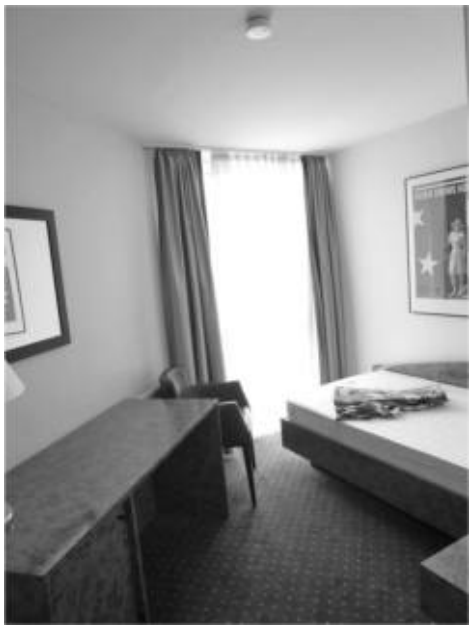


Bild 25
Zimmer 328, 3. OG
Blick in ein dreiecksförmiges Einzelzimmer. Boden mit Teppichbelag, Wände mit Tapete. Möbel mit Wurzelholzfurnier. Typische Ausstattung der Hotelzimmer. Die Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß.

Bild 26
Zimmer 328, 3. OG
Blick in das Innenbad mit älterer Standard-Ausstattung.

Bild 27
Zimmer 401, 4. OG
Blick in ein größeres Zimmer, bzw. Suite im Staffelgeschoss. Rechts wurde ein Schlafbereich abgetrennt, links befindet sich das Bad. Auch hier ältere Standardausstattung wie beschrieben.

Bild 28
Zimmer 401, 4. OG
Blick in das Innenbad mit Ausstattung wie beschrieben.

Bild 29
4. Obergeschoss
Blick aus dem Hotelzimmer auf das Staffelgeschoss. Die Flachdachbereiche wurden bekiest, die Attika hochgezogen und mit einer Blechaufkantung und einem Stahlgeländer versehen. Die Zimmer in diesem Geschoss haben normale Fenster, es gibt keine zugänglichen Dachterrassen.

Bild 30
Zimmer 405, 4. OG
Blick in das einzige modernisiertes Zimmer. Die Decke wurde mit Zierleisten und integrierten Spots ausgestattet, die Möbel sind modern und neueren Datums.

Bild 31
Zimmer 405, 4. OG
Blick in das renovierte Badezimmer mit kleinformatigem Fliesenbelag, Duschtasse mit Echtglasabtrennung und modernerem Waschtisch mit großem Spiegel und integrierten Spots (nicht im Bild).

Bild 32
Kellergeschoss
Blick auf den Kellerabgang vom Foyer. Vor Kopf gelangt man zur Tiefgarage, rechterhand zum Kellerbereich und den Toilettenanlagen.

Bild 33
Kellergeschoss
Blick in den Vorraum der Herrentoilette, ausgestattet mit Marmorwaschtisch mit zwei Waschbecken. Boden mit Marmorbelag, Wände raumhoch gefliest.

Bild 34
Spitzboden
Blick in den rechten Bereich mit Urinalen und zwei Toilettenkabinen.

Bild 35
Kellergeschoss
Blick in den Kellerflur. Boden mit Estrich, Wände in KS-Mauerwerk mit Anstrich. Im Hintergrund eine Außentüre in Stahl zur Treppenanlage an der östlichen Gebäudeseite.

Bild 36
Kellergeschoss
Blick in einen Waschraum. Hier wurden mehrere Waschmaschinen und Trockner für die Bewohner aufgestellt. Boden und Wände sind komplett gefliest.

Bild 37
Kellergeschoss
Blick in den Heizungs- und Technikraum mit Fernwärmeübergabestation.

Bild 38
Kellergeschoss
Blick in einen Technikraum im Tiefgaragenbereich, mit Lüftungsanlage.

Bild 33
Tiefgarage
Blick in die Tiefgarage, ausgestattet mit Betonboden. Wände, Decken und Stützen sind ebenfalls aus Beton und wurden gestrichen. Insgesamt befinden sich hier 23 markierte PKW-Stellplätze. Über eine offen Ausfahrt rechterhand gelangt man auf den rückwärtigen Hofbereich, wo sich weitere Stellplätze befinden (sh. Bild 05).

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schieflagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Kellergeschoss:	Treppe zwischen KG und EG, Kellerflure und verschiedene Kellerräume, unter anderem Herren- und Damen-Umkleide, Herren- und Damen-WC, Waschraum, Heizungsraum mit Fernwärmeübergabestation, Technikräume, Kühlräume etc. Aufzug. Tiefgarage mit 23 markierten Einstellplätzen sowie von hier aus befahrbarer Hinterhof mit weiteren Einstellplätzen im Freien.
Erdgeschoss:	Eingang und Foyer mit Rezeption, Treppe zum KG, Fahrstuhl und abgeschlossenes Treppenhaus. Speisesaal, Küche und Bar (derzeit Aufenthaltsraum), Behinderten-WC im Rohbauzustand. Flur, Büroräume und Konferenzraum (ehemalige Zimmer) und 7 Hotelzimmer, jeweils ausgestattet mit Bad, bzw. teilw. im Rohbauzustand (auf Split Level Niveau).
1. – 3. Obergeschoss:	Treppe und Aufzug. Flure und 28 Hotelzimmer, jeweils ausgestattet mit Bad.
4. Obergeschoss (Staffelg.):	Treppe und Aufzug. Flure, 8 Hotelzimmer (Suiten) und 2 Hotelzimmer, jeweils ausgestattet mit Bad.

Rohbau:

Konstruktion:	Tiefgaragen- und Kellerbereich mit Betonstützen, Betonträgern und Betondecken. Außenwände im Tiefgaragen- und Kellerbereich sowie Erdgeschoss in Beton, Innenwände in KS-Mauerwerk. Außenwände in den Obergeschossen vermutlich in Mauerwerk.
Außenwände:	Tiefgaragen- und Kellerbereich sowie Erdgeschoss ca. 25 cm stark, Obergeschosse ca. 24 cm, lt. Planunterlagen. Treppenhaus als Glaserker in Pfosten-Riegel-Konstruktion aus Aluminium mit Isolierverglasung. Glaserker in gleicher Konstruktion im Speisesaal EG. Außenfassaden mit Wärmedämmverbundsystem, Strukturputz und Anstrich.
Innenwände:	Mauerwerk, ca. 24, 15 und 7 cm stark, lt. Planunterlagen.
Geschossdecken:	Stahlbeton.

Dach:

Dachkonstruktion:	Stahlbetonkonstruktion.
Dachform:	Flachdach mit Attikaaufkantung.
Dachdeckung:	Bituminöse Flachdacheindeckung mit Kiesauflage. Attikaaufkantung mit Blechabdeckung und aufgesetztem Stahlgeländer.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Abgeschlossenes Treppenhaus mit zweiläufiger Geschosstreppe in Stahlbetonkonstruktion mit Marmorbelag. Stahlgeländer aus Rundrohren mit Senkrechtstäben, gestrichen. Offener halbgewendelter Treppenabgang vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss, Stahlbetonkonstruktion mit Marmorbelag und Edelstahlgeländer.
Fußböden:	*KG:* Estrich, überwiegend mit Anstrich. Flur und Toilettenanlagen mit Marmorbelag. Umkleiden mit Keramikplattenbelag.

TG: Betonboden.
Treppenhaus: Marmorbelag.
EG: Foyer, Flur und Zimmer mit Teppichbelag. Ein Zimmer mit Holzparkett. Speisesaal mit Vinylbelag und Teppichbelag. Küche mit rutschfestem Fliesenbelag. Aufenthaltsraum mit Teppichbelag, Barbereich mit Noppenbelag. Büros mit Vinylbelag. Bäder mit Keramikplattenbelag, teilweise Estrich (Rohbauzustand). Teilw. Zimmer im Rohbauzustand mit Estrichboden.
1. – 4. OG: Flure und Zimmer mit Teppichbelag. Bäder mit Keramikplattenbelag.

Wände:

KG: KS-Mauerwerk und Betonwände mit Anstrich. Toilettenanlagen, Umkleideräume und Waschraum raumhoch gefliest.
TG: Betonwände mit Anstrich. Teilw. Heraklithplatten zum Erdreich.
Treppenhaus: Tapete und Anstrich.
EG: Massive Wände mit Tapete oder Tapete und Anstrich. Bäder raumhoch gefliest, mit Zierleiste. Zimmer teilw. im Rohbauzustand mit verputzten Wänden. Küche raumhoch gefliest.
1. – 4. OG: Tapete oder Tapete und Anstrich. Bäder raumhoch gefliest.

Decken:

KG: Betondecke mit Anstrich. Toilettenanlagen und Umkleiden mit Putz und Anstrich.
TG: Betondecke mit Anstrich.
Treppenhaus: Glattputz und Anstrich.
EG: Foyer, Speisesaal, Aufenthaltsraum mit abgehängten Decken mit Anstrich und integrierten Beleuchtungskörpern. Flure, Büroräume und Zimmer mit Tapete und Anstrich. Ehem. Behinderten-WC mit Odenwalddecke.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend als vertikale Fensterbänder, im Brüstungsbereich mit Festverglasung, im Geschossdeckenbereich mit Fassadenpaneelen. Innenfensterbänke aus Marmor, Außenfensterbänke aus Metall. Rauchabzugsfenster im obersten Geschoss.

Türen/Tore:	*Hotel-Eingang:* Doppelflügelige Aluminiumtür mit Isolierverglasung und feststehenden Seitenelementen sowie Oberlicht, automatische Schiebetüren. *Außentüren:* Kunststofftür mit Glasfeld zur Küche. Stahltür in Stahlzarge zum Keller. Aluminiumtür mit Isolierverglasung zum Aufenthaltsraum. Kunststofftüren mit Isolierverglasung von den Fluren zu den Fluchttreppen, in allen Geschossen. Gitterrolltor zur Tiefgarage, daneben Schlupftür aus Kunststoff mit Isolierverglasung. *Innentüren:* Doppelflügelige Kunststofftüren mit Isolierverglasung zum Speisesaal und zum Aufenthaltsraum. Schallschutztüren mit Wurzelfurnier, in Stahlzargen, zu den Hotelzimmern. *KG:* Überwiegend Stahltüren in Stahlzargen.
Sanitäre Einrichtungen:	Herren-WC im KG: Vorraum mit 2 Waschbecken, 3 Urinale und 2 Toilettenkabinen. Damen-WC im KG: Vorraum mit 3 Waschbecken, 3 Toilettenkabinen. Innen-WC (ehem. Behinderten WC) im EG: Ohne Sanitärobjekte, derzeit Lager. Innenbäder der Hotelzimmer: Duschtasse, Kunststoff- oder Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper und elektrische Lüftung. Ein modernisiertes Bad im 4. OG. Entfernte Sanitärobjekte, bzw. entferntes Bad in 2 Zimmern im EG (entkernte Zimmer).
Elektroinstallation:	Normale Ausführung aus dem Baujahr.
Heizung:	Fernwärmeheizung (Steag). Heizkörper in den Räumen. Zentrale Warmwasserbereitung.
Besondere Einrichtungen:	- Lüftungsanlage. - Brandmeldeanlage. - Personenaufzug Baujahr 1994, Tragkraft 13 Personen / 1.000 kg. Außen und innen mit Edelstahlverkleidung, innen teilw. mit Wurzelholzfurnier. - Komplette Großküchenausstattung in Edelstahl.

- Frühstücksraum- und Barausstattung mit Stühlen, tischen, Gläser, Teller, Besteck etc.
- 3 Klimageräte für Büro- und Konferenzräume EG.

Diese besonderen Einrichtungen sind zum Großteil in den NHK für Hotelgebäude enthalten. Für die Küchen- und Barausstattung und das Frühstücksrestaurant werden 5 % der Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Hotelspezifische Einrichtungen und Mobiliar (so genanntes FF&E) ist nicht in den NHK enthalten. FF&E ist die englische Definition und Abkürzung für Furniture, Fixtures and Equipment und bedeutet auf gut Deutsch Möbel, Einrichtungen und Ausstattung. Der Oberbegriff ist Interior Design.
Das vorhandene Mobiliar der Zimmerausstattungen ist aufgrund des Alters für ein Hotel nicht mehr zeitgemäß, siehe auch Seite 39, dort wird eine Nutzugsdauer von 10 bis 20 Jahren für FF&E angegeben.
Für eine Neuausstattung der Zimmer sind folgende Ansätze realistisch:

Zur Orientierung und zur **Plausibilitätsprüfung der ermittelten Herstellungskosten** können folgende Herstellungskosten pro Zimmereinheit in den jeweiligen Hotelkategorien (Tabelle 7) angehalten werden. Die Daten sind aus dem aktuellen „**Hotelmarkt Deutschland 2020**[35] des Hotelverbandes (IHA) übernommen:

Kategorie (Sterne)	Bruttogrundfläche (BGF) pro Zimmer in m²	Zimmergröße[36] in m² NF	Herstellungskosten incl. Grundstück/Ausstattung pro Zimmer im Mittel	davon durchschnittliche Ausstattungskosten[37] ca. 10 – 15 %
1*	20 - 25	12 - 15	45 - 55 T€	5 - 8 T€
2**	30 – 35	15 – 18	40 – 60 T€	7 - 10 T€
3***	35 – 40	18 – 22	80 - 120 T€	10 - 16 T€
3 - 4***/*	35 – 40	18 – 25	100 – 175 T€	15 - 25 T€
4****[38]	50 – 70	25 – 30	175 – 275 T€	20 - 35 T€
4****[39]	75 – 95	25 – 30	210 – 320 T€	25 - 35 T€
4 - 5****	60 – 80	28 – 35	250 – 350 T€	30 - 40 T€
5*****	80 - 100	35 - 45	> 500 T€	> 60 T€

Tabelle 7: Zimmer-Investitionskosten in der Hotellerie 2020

Das wären im vorliegenden Fall bei 101 Zimmer ca. 1.000.000 € Investitionskosten.
Es wird jedoch im Folgenden von einer Vermietung ohne FF&E ausgegangen, so dass bezüglich der veralteten Ausstattung keine Wertabzüge gemacht werden. Dem zukünftigen Pächter bleibt es überlassen das alte Mobiliar weiter zu nutzen oder die Zimmer zu modernisieren (entweder auf eigene Kosten oder

mit dann separater zusätzlicher Pacht, falls der Eigentümer die neue Ausstattung stellt).
Die Wertermittlung erfolgt aufgrund des Istzustandes ohne Modernisierung und ohne Wertansatz für die Zimmerausstattungen.

Vermietungszustand: Das Objekt ist derzeit an die Stadt Essen vermietet und wird als Behelfsheim für Asylbewerber und Flüchtlinge genutzt.

Barrierefreiheit: Das Objekt ist nur teilweise barrierefrei. Der Zugang, das Foyer, der Aufzug, der Speisesaal und der Aufenthaltsraum sowie das WC im EG (ehem. Behinderten-WC, derzeit Lager) sind barrierefrei zugänglich. Der rechte Erdgeschossbereich mit Büroräumen und Zimmern ist nur über mehrere Stufen zugänglich. Die anderen Geschosse können über den Aufzug erschlossen werden. Die Zimmer und Bäder sind nicht barrierefrei.

Besondere Bauteile:

- Kellerlichtschächte mit Rostabdeckungen.
- Betonierte Lichtschächte mit Rostabdeckungen zur Tiefgaragenbelichtung.
- Eingangsüberdachung aus Glas an Stahlkonstruktion, mit integrierten Spots.
- 2 Fluchttreppen in verzinkter Stahlkonstruktion, Spindelform, mit Streckblechstufen und -podesten.
- Außentreppenanlage an der nordöstlichen Fassade zum Kellergeschoss. 4 Differenzstufen und ein gradläufiger Treppenlauf in Beton mit Seitenwangen aus Beton und Absturzsicherung mit Stahlgeländer aus Rundrohren und Senkrechtstäben, zusätzlich ein Stahlrundrohr als Handlauf an einer Seitenwange.

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK enthalten ist. Für diese besonderen Bauteile wird ein Zeitwert von **rd. 40.000 €** angesetzt (wertnicht kostenorientiert).

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Y-förmiges Hotelgebäude mit Tiefgarage, erbaut im Jahr 1994 in Massivbauweise. Das Gebäude umfasst insgesamt 101 Zimmern. Die Ausstattung im Gebäude stammt teilweise aus dem Baujahr. Im Jahr 2022 wurden verschiedene notwendige Maßnahmen für den Erhalt einer Schankkonzession durchgeführt. Unter anderem wurden die Brandmeldeanlage inkl. neue Leitungen und Auslässe erneuert, Fluchttüren eingebaut, die Decke im Speisesaal und im Aufenthaltsraum erneuert, die Lüftung erneuert, die Verkabelung erneuert etc. Aufgrund der durchgeführten Arbeiten ist der Erhalt einer Schankkonzession möglich, muss aber von einem zukünftigen Betreiber selber beantragt werden. Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Instandsetzungs-, bzw. Renovierungsbedarf in Teilbereichen.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Außenfassaden zeigen sich teilweise verfleckt und mit Algenbewuchs, insbesondere im rückwärtigen und seitlichen Bereich. Sie sind instand zu setzen und neu zu streichen.
- Die Betonwände der Außentreppenanlage um Keller zeigen erhebliche Grünspanbildung.
- Die Ausstattung im Gebäude stammt teilweise aus dem Baujahr, die Zimmer- und Bäderausstattung wurde über die Jahre erneuert, befindet sich heute jedoch überwiegend in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Ein Zimmer im 4. OG wurde bereits modernisiert. Siehe dazu Anmerkungen auf Seite 35/36.
- Die Stahlzargen der Türen zeigen teilweise Farbabplatzungen.
- Im Gebäude sind keine behindertengerechten Zimmer vorhanden.
- Das Behinderten-WC im EG ist komplett zu sanieren, bzw. zu erstellen.
- Der Noppenboden im Bereich der Bar zeigt Verwerfungen.
- Bei einer Hotelnutzung sind der Empfangsbereich und der Barbereich zu renovieren.
- Zwei Zimmer im EG wurden entkernt, in einem wurde das Bad komplett entfernt.
- Gem. Anlage zum Mietvertrag soll es stellenweise Undichtigkeiten an den Fenstern geben.
- Gem. Anlage zum Mietvertrag gab es Mängel bzgl. der Dachfolie; diese ist zu überprüfen. Es gab auch noch Restarbeiten bzgl. des Blitzschutzes und der Brandmeldeanlage zu tätigen. Ob diese Arbeiten mittlerweile erledigt wurden, entzieht sich der Kenntnis der Sachverständigen.

Zur Ermittlung der Wertminderung dieses Umstandes dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag, steuerliche Vorteile etc.).

Als Gesamt**wertminderung** für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Wertminderung in Höhe von **ca. 150.000 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert, wert- nicht kostenorientiert). Es handelt sich um einen wertorientierten Ansatz (d.h. mittelfristig notwendige Investitionen können abgezinst in das Ergebnis eingehen, eine Dämpfung aufgrund von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei renditeorientierten Objekten kann vorgenommen werden). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der notwendigen Instandsetzungskosten liegt.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde ein Energieausweis von 2018 für das Gebäude vorgelegt. Der Endenergieverbrauch für Wärme (inkl. Warmwasser) beträgt 96,5 kWh/(m²*a), der Endenergieverbrauch für Strom (Stromverbrauch für Lüftung enthalten) beträgt 68,8 kWh/(m²*a). Der Primärenergieverbrauch beträgt 161,5 kWh/(m²*a).

Anmerkung:

Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.
In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Für die Gebäudeart liegt eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von durchschnittlich rd. 60 Jahren zugrunde, siehe auch Auszug aus Stiwa 2009:

Gesamtnutzungsdauer: Gebäude	
NHK	40-80 Jahre
Kleiber/Simon/Weyers	40-60 Jahre
Ostermann	40-70 Jahre
Rushmore/deRoss	40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: FF&E	
Weyers	10-20 Jahre
Ostermann	10-20 Jahre
Rushmore/deRoss	3-12 Jahre (außer Küche: bis 25 Jahre)

Auch gemäß Ertragswertmodell liegt die Gesamtnutzungsdauer für gewerbliche Immobilien bei 60 Jahren.

Abschätzung der Restnutzungsdauer gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (AGVGA- NRW).

Tatsächliches Baujahr:	1994
Alter am Wertermittlungsstichtag:	29 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (Instandsetzung vorausgesetzt):	35 Jahre

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem freistehenden Hotelgebäude mit Tiefgarage bebaut. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Nordwesten über die *Müller-Breslau-Straße* über einen offen zugänglichen Hof, der mit Betonsteinplatten befestigt wurde.
Im vorderen Bereich zeigen sich leichte Setzungen im Belag. Zur angrenzenden Gehwegsfläche hin wurden Beetstreifen angelegt, im linken, bzw. nördlichen Bereich wurden Büsche zur Abgrenzung gesetzt. Auf dem Hof befinden sich 7 markierte Stellplätze. Vom Hof aus wird das Y-förmige Gebäude mittig erschlossen. Im rechten, bzw. westlichen Grundstücksbereich befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage, welche mit Betonsteinpflaster befestigt wurde und seitlich durch bewachsene Betonpflanzkästen abgestützt wird.

Links neben der Hoffläche befinden sich eine Rasenfläche und daneben eine mit Verbundsteinpflaster befestigte Fläche, die zu einem Außengastwirtschaftsbereich an der östlichen Gebäudefassade führt. Der Belag zeigt hier Unebenheiten. Zum linken, bzw. nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück wurden eine niedrige Hecke gesetzt und davor kleine Beetflächen mit Buschwerk angelegt. Im straßennahen Bereich werden hier die Mülltonnen abgestellt. Der Außengastwirtschaftsbereich wurde zusätzlich durch Platten und Glas an einer Stahlkonstruktion abgegrenzt. In der Nähe stehen auch Bäume.
An der östlichen Gebäudefassade befindet sich eine Treppenanlage aus Beton zum Keller.
Ein mit Hartgummimatten belegter Weg führt um das Hotelgebäude herum.
Im rückwärtigen (südöstlichen) Grundstücksbereich befindet sich ein tiefer gelegener Hofbereich, der über eine offene Ausfahrt von der Tiefgarage her erschlossen wird. Diese offene Stellplatzfläche wurde mit Verbundsteinpflaster befestigt und ist ringsum von einer überwachsenen Böschung gesäumt. Im südlichen Grundstücksbereich befinden sich eine Wiese mit Bäumen und ein kleines Gartenhaus.
Im Südosten (hintere Grundstücksseite) grenzt eine Grünfläche mit Böschung zu einem dahinter verlaufenden Radweg an. Die Einfriedung wurde hier überwiegend durch einen Maschendrahtzaun vorgenommen, der sich allerdings verbeult zeigt.
Zu einer südwestlich verlaufenden Zufahrtsfläche (auf dem zu bewertenden Grundstück liegend) für die Nachbargaragen, befindet sich eine abfallende Böschung, überwachsen mit niedrigem Gebüsch. Im vorderen, bzw. straßennahen Bereich der Zufahrtsfläche befindet sich auch die Abfahrt zur Tiefgarage.

Wert der Außenanlagen, Zeitwert: Ca. 100.000 € (wert-, nicht kostenorientiert).

Anmerkung: Außenanlagen sind grundsätzlich nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie schätzungsweise den Verkehrswert des Grundstücks, d.h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass tatsächlich entstandene Herstellungskosten nicht immer eine Erhöhung des Sachwertes verursachen, bzw. nur zu einem Teil Berücksichtigung finden.

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Essen entnommenen, Pläne sowie der von dem Eigentümer überreichten Unterlagen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Siehe auch Berechnungen in der Anlage.

Hotelgebäude

KG:	wie EG = 709,13 m²+ 7,95 * 10,50 + 19,66 * 5,00 + 9,55 * 4,78 * 0,5	
	+ 2,59 * 2,68 * 0,5 =	917,20 m²
EG:		709,13 m²
1.OG:		683,64 m²
2.OG:		683,64 m²
3.OG:		683,64 m²
SG:		334,62 m²
		4.011,87 m²
Bruttogrundfläche gesamt:		**rd. 4.010,00 m²**

Nutzflächen:

Die Nutzflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Essen entnommenen, Pläne sowie der von dem Eigentümer überreichten Unterlagen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Siehe auch Berechnungen in der Anlage.

Seite - 7 - zur ERRECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN NACH DIN 283

Zusammenstellung

Kellerräume	=	137,96 m²	
Erdgeschoss	=	602,39 m²	
1. Obergeschoss	=	554,58 m²	
2. Obergeschoss	=	554,58 m²	
3. Obergeschoss	=	554,58 m²	
Staffelgeschoss	=	296,71 m²	
Nutzfläche gesamt	=	2.700,80 m²	ohne Tiefgarage
Tiefgarage	=	545,33 m²	
Nutzfläche gesamt	=	3.246,13 m²	einschl. Tiefgarage

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS
Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN
Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWert V).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl eine Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.
Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz und zur Überprüfung des Ertragswertes) herangezogen.
Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.
Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.
Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten:

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17165 in Essen-Rüttenscheid, Müller Breslau Straße 18c, beträgt zum Stichtag 01.01.2023: **510,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche.
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - XIII
Grundstückstiefe	=	40 m

Dieser Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Die benachbarten Zonen liegen bei 400 bis 530 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone eingestuft werden kann. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **510 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2023 abgeleitet.
Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Diese betrug in der relevanten Zone rd. 4,75 %/Jahr. Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2023 zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 eine Erhöhung um 3/12 * 4,75 % = rd. 1,2 %.
Ausgehend vom Bodenrichtwert 01.01.2023 ergibt sich ein Bodenwert von:
1,012 * 510 €/m² = 516,12, **rd. 516,00 €/m²**

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 363

Aufteilung in Teilflächen

Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten gem. Bodenrichtwertableitung aufgeteilt.

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

Teilfläche 1: Hintere Grundstücksfläche jenseits der 40 m

Die Grundstücksfläche jenseits einer Tiefe von 40 m wurde mit ca. 570 m² ermittelt. Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. Tim Online NRW:

Teilfläche 2 bis 40m Tiefe

Die Restfläche des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	2.701 m²
Teilfläche 1	- 570 m²
Teilfläche 2	2.131 m²

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 6 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 17 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 240 m². Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen.

Belastende Baulasten

Auf dem zu bewertenden Flurstück 363 lastet eine **Baulast eines Geh- und Fahrrechts** für Pkw-Fahrzeuge (Erschließung) für die beiden jetzigen Flurstücke 362 und 331 (für deren rückseitige Garagengebäude). Siehe auch Seite 12 und 13.
Die belastete Fläche ist ca. 90 m² groß und liegt innerhalb der vorderen 40m des Grundstück. Sie wurde vollständig asphaltiert.

aus tim.online.nrw.de

Entsprechend der Rechtslage gewährt die Baulast weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch, noch verpflichtet er den Rechtsnachfolger des dienenden Grundstücks, die Nutzung zu dulden (BGH, Urteil vom 08.07.1983 - VZR 204/82), es sei denn durch eine entsprechende dingliche Sicherung wurde eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen.
Für die Nachbarflurstücke sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
Dennoch bedingt die bauordnungsrechtliche Situation zumindest ein Notwegerecht für die genehmigten Nachbargaragen.
Faktisch stellt sich die Situation so dar, dass die belastete Fläche von rd. 90 m² von dem Restgrundstück abgetrennt wurde, so dass es optisch den Eindruck macht, als gehöre diese Fläche zu dem Nachbarflurstück 362. Siehe Bild zu der Situation, rechts die Wegefläche zu den nachbarlichen Garagen, die jedoch auf dem zu bewertenden Grundstück 363 liegt, Abgrenzung der Wegefläche mit Büschen zum Restgrundstück. Links die Tiefgarageneinfahrt:

Diese rd. 90 m² große Wegefläche darf nicht bebaut werden, was zunächst keinen Einfluss auf das zu bewertende Grundstück hat, da sich die Flächen außerhalb des Baufensters befinden (im Bauwich).
Jedoch ist der Einfluss dennoch erheblich, da diese Fläche durch die Asphaltierung und Abgrenzung zum Restgrundstück als nicht mehr zum Grundstück zugehörig wahrgenommen wird und für das zu bewertende Grundstück faktisch nicht nutzbar ist. Weiterhin auch Lärm- und Geruchsimmission der Fahrzeuge bzw. Nutzer des Weges.
Das Grundstück erfährt somit eine erhebliche Grundstücksbeschneidung und zusätzlich Qualitätseinbuße.

Durch die überwiegende Beanspruchung der Wegerechtsfläche durch das begünstigte Flurstück wird die Wertminderung für die betroffenen Wegefläche auf rd. 70 % geschätzt. Es wird kein voller Abzug vorgenommen, da die Fläche weiterhin im Eigentum von Flurstück 363 verbleibt und zumindest zur Anrechnung der zulässigen GRZ/GFZ und damit Grundstücksausnutzung herangezogen werden kann. Der Bodenwert wurde mit 516,00 €/m² ermittelt.
Die belastete Fläche von 90 m² erfährt demnach eine Wertminderung von:
90 m² * 516,00 €/m² * 0,7 = **32.508 €, rd. 33.000 €**

Zuzüglich lastet **eine Vereinigungsbaulast** auf dem zu bewertenden Grundstück, siehe Seite.

Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt. Im Vergleich zum Richtwertgrundstück

ohne Baulast ist das zu bewertende Grundstück benachteiligt, da es sich aus baurechtlicher Sicht nicht um ein eigenständiges Grundstück handelt, sondern ein Teilgrundstück des Gesamtgrundstückes, bestehend aus auf Seite 12/13 aufgeführten Flurstücken, darstellt. Es handelt sich vor allem um Auswirkungen bei genehmigungspflichtigen Änderungs- und Umbauarbeiten, die anderen Voraussetzungen unterliegen, wenn es sich um ein eigenständiges Grundstück handelt. In einigen Genehmigungsfällen kann die Vereinigungsbaulast auch Vorteile, bzw. Vereinfachungen nach sich ziehen. Die mit etlichen Imponderabilien behafteten Auswirkungen der Vereinigungsbaulast wird mit einem Abschlag berücksichtigt werden.
Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 2 % vom Grundstückswert für angemessen:

Anmerkung:
Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, sogenannter zusätzlicher Hausgarten), als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal am Ende der Verfahren zu berücksichtigen. Das betrifft ebenfalls sonstige Rechte, wie im vorliegenden Fall das Wegerecht und die Vereinigungsbaulast.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 wie folgt geschätzt:
Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Teilfläche 2: 2.131 m² * 516,00 €/m² = 1.099.596,00 €

Bodenwert, unbelastete Teilfläche 1:
(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 1.100.000,00 €**

Teilfläche 1 (mit abweichender Grundstücksqualität, Hausgartenfläche):

570 m² * 516,00 €/m² * 0,17 = 50.000,40 **+ 50.000,00 €**

Wertminderung durch die vorhandene Erschließungsbaulast: - 33.000,00 €

Wertminderung durch die vorhandene Vereinigungsbaulast:
0,02 * 1.150.000 € (Vorder- und Hinterlandfläche) = **- 23.000,00 €**

3.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.
Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.
Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023:

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität).

Wohn- und Nutzflächenberechnung	Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet. Wohnfläche (WF) Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen. Nutzfläche (NF) i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)" der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)
Rohertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Wohnnutzung Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt. Gewerbliche Nutzung Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietenspiegel „Büromarkt Essen" der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.
Terrassen	Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.
Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. Minimale Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte: Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis").

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)
Der Rohertrag 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 bzw. dem Modell des GAA Essen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Für das spezifische Objekt wird von folgenden Parametern ausgegangen:
(aus Hotel- und Gaststättenbewertung, Dipl.Ing. Herbert Troff, 2023)

Bei Hotels ist es üblich, dass der Hotelbetreiber einen Großteil der Inhouse-Kosten des Eigentümers übernimmt und dadurch die Bewirtschaftungskosten niedriger anzusetzen sind als bei anderen Immobilien üblich.

Bewirtschaftungskosten für Hotelgrundstücke im Pachtwertverfahren Benchmarkbandbreite 10,0 bis 20,0 % des Rohertrages (Richtwert: 17,5 %) verbleiben beim Eigentümer		
Summe aus nicht weiterberechenbaren Betriebskosten: Aufstellung gem. Betriebskostenverordnung (BetrKV, ehem. II. Berechnungs-VO), die Kosten umfassen beispielsweise Energie, Wasser, Entsorgung, öffentliche Abgaben, Versicherung etc. Verwaltungskosten: Beinhaltet die Verwaltung aus Sicht der Besitzgesellschaft, Korrespondenz und Abrechnungen mit dem Betreiber sowie Vergabe und Kontrolle laufender Instandhaltungsarbeiten, Jahresabschlussaufstellung. Pachtausfallwagnis: (Kalkulatorischer Ansatz): Kosten für Leerstandszeiten ohne Betreiber, gegebenenfalls gerichtliche Auseinandersetzungen mit dem Nutzer, uneinbringliche Forderungen Instandhaltungskosten (Kalkulatorischer Ansatz): Laufende Instandhaltung der Gebäude und des Inventars zur Gewährleistung der Attraktivität des Hotels während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.	Betriebskosten	Übernahme der kompletten Betriebskosten erfolgt in der Regel durch den Betreiber Anderslautende vertragliche Regelungen sind wertrelevant. Als Residuum an »nicht umlegbaren Betriebskosten« ergeben sich Ansätze von ca. 1,5 % des Rohertrages, die der Eigentümer trägt.
	Verwaltungskosten	Auf Grund der Tatsache, dass das Objekt nur einen Nutzer hat (den Betreiber), sind diese Kosten im Vergleich zu anderen Nutzungsarten aus Sicht des Eigentümers geringer. Durchschnittlich resultieren Kosten von ca. 1,0 % des Rohertrages.
	Pachtausfallwagnis	Abhängigkeit von einem Betreiber/Nutzer. Orientierung an den Mietausfallwagnissen für gewerbliche Liegenschaften. Durchschnittlich ergeben sich aus Sicht des Eigentümers Pachtausfallwagnisse von ca. 3,5 % des Rohertrages.
	Instandhaltung „Dach & Fach"	Die Instandhaltung der Gebäude, des Zubehörs und der wesentlichen Bestandteile der Immobilie obliegen im Regelfall dem Eigentümer des Hotels. Die Instandhaltung bei Hotels ist aufwändiger und umfasst Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Durchschnittlich ergeben sich Kosten von ca. 11,5 % des Rohertrages.
	Rücklage FF & E	Die Instandhaltung des Inventars übernimmt vertraglich in der Regel der Pächter des Hotels. Hierbei muss sichergestellt werden, dass der Pächter die Mittel nicht zweckentfremdet. Durchschnittlich ergeben sich Rücklagen für FF & E von ca. 3,0 bis 5,0 % des Umsatzes. Diese sind in der Regel also nicht vom Eigentümer zu bilden!

Tabelle 19: **Bewirtschaftungskosten für Hotelgrundstücke**[55]

Siehe hierzu auch übliche Bewirtschaftungskosten aus „Bienert, Bewertung von Spezialimmoblien"

Bewirtschaftungskosten für Hotelgrundstücke im Pachtwertverfahren		
Komponenten	Erläuterung	% vom Rohertrag
Betriebskosten	Auf den Pächter nicht umlegbare Betriebskosten (z.B. Grundsteuern etc.)	ca. 1,5%
Verwaltungskosten	Kosten für die Verwaltung der Hotelimmobilie (z.B. Korrespondenz und Abrechnung mit dem Betreiber, Vergabe und Kontrolle Instandhaltungsarbeiten etc.)	ca. 1,0%
Pachtausfallwagnis	Kalkulatorischer Ansatz für Leerstandszeiten ohne Betreiber, uneinbringliche Forderungen	ca. 3,5%
Instandhaltung „ Dach und Fach"	Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Dach und Fach	ca. 11,5%
Summe		ca. 17,5%

Benchmarkbreite: 10% bis 20 % des Rohertrages (Richtwert 17,5%),
vom Eigentümer zu tragen

Bienert, Sven: Bewertung von Spezialimmobilien

Es wird davon ausgegangen, dass der Pächter die FF&E stellt, so dass mit den üblichen Bewirtschaftungskosten in Höhe **von rd. 17,5 %** gerechnet wird.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)
Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.
Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Gebäude in Essen bei 6,4 % bei einer Standardabweichung von 2,1.
Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Merkmale des Objektes sowie der aktuellen Marktsituation und der Lage für das vorliegende Objekt mit **6,0%** geschätzt. Siehe auch Einschätzungen weiterer Marktteilnehmer:

Sprengnetter (abhängig von der Restnutzungsdauer): 2,7 bis 7,60.
Hotel garni 35-40 Jahre relative RND = 6,0 bis 7,0 %

aus Hotel- und Gaststättenbewertung, Dipl.Ing. Herbert Troff, 2023:

In der HypZert-Studie „Bewertung von Beherbergungsimmobilien" der Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie (September 2018) sind nach Hotel-Kategorien folgende Liegenschaftszinssatzspannen angegeben:

Hotel-Kategorie	Liegenschaftszinssätze nach HypZert - 2018[54]
* - 1 Sterne – Stadthotel - Hostels	4,0 bis 6,5 %
** - 2 Sterne – Stadthotel - Markenhotellerie	3,5 bis 5,5 %
*** - 3 Sterne – Stadthotel – Markenhotellerie - keine Markenbindung	4,0 bis 6,0% 5,5 bis 8,0 %
/* 3 bis 4 Sterne - Tagungshotel	4,0 bis 6,0 %
+ bis *+ Sterne - Ferienhotel	5,0 bis 7,0 %
**** - 4 Sterne – Stadthotel - Markenhotellerie	4,0 bis 6,0 %
****/***** 4 bis 5 Sterne Wellnesshotel	5,0 bis 7,0 %
***** - 5 Sterne – Stadthotel - Markenhotellerie	3,25 bis 5,5 %
Serviced Apartments	3,5 bis 5,75 %
Hotel Garni (Land, Klein- und Mittelstädte sowie Messestädte	5,5 bis 7,0 %
Gasthof/Landhaus	5,5 bis 8,0 %

Differenzierung nach Region:

Regionen in Deutschland	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert) in %
Süd (Bay/ BW)	**6,05 %**
Nord (HH, SH, MV)	**6,05 bis 6,48 %**
Ost (Berlin/Sachsen)	**6,50 %**
West	**6,78 %**
Mittelwert	**6,48 %**

Tabelle 17: Liegenschaftszinssätze von Hotelgrundstücken nach *Sanftenberg*

50 % der Zinssätze der Stichprobe lagen innerhalb einer **Spanne von 4,5% und 6,5%**.

Nach ***Bienert/Wagner***[52] muss der anzusetzende Liegenschaftszinssatz einer Hotelimmobilie den erhöhten Risiken in Bezug auf die Wertentwicklung der Immobilien Rechnung tragen.

Liegenschaftszinssätze bei Hotelgrundstücken	
Minimaler Liegenschaftszinssatz:	4,5 % (Bandbreite je Teilmarkt 4,5 bis 6,5 %
Risikozuschläge:	
Standortrisiko	bis + 0,4 %
- Sanierungs- /Modernisierungsrisiko	bis + 0,2 %
- Drittverwendungsrisiko	bis + 0,2 %
- Pachtwertentwicklungsrisiko	bis + 0,4 %
- sonstige Branchenrisiken	bis + 0,3 %
- sonstige Objektrisiken	bis + 0,1 %
Maximaler Liegenschaftszinssatz:	7,50 %

Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze bei Hotelgrundstücken nach *Bienert/Wagner 2018*

Die Wertminderung für anstehende Instandsetzungsarbeiten wurde mit insgesamt 150.000 € geschätzt. Es handelt sich hierbei jedoch um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der Sanierungskosten liegt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist (auch gerade im Hotelsektor). Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einer Stagnation bzw. leichtem Preisabfall aus.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.
Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren mit **35 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Ermittlung der erforderlichen Daten

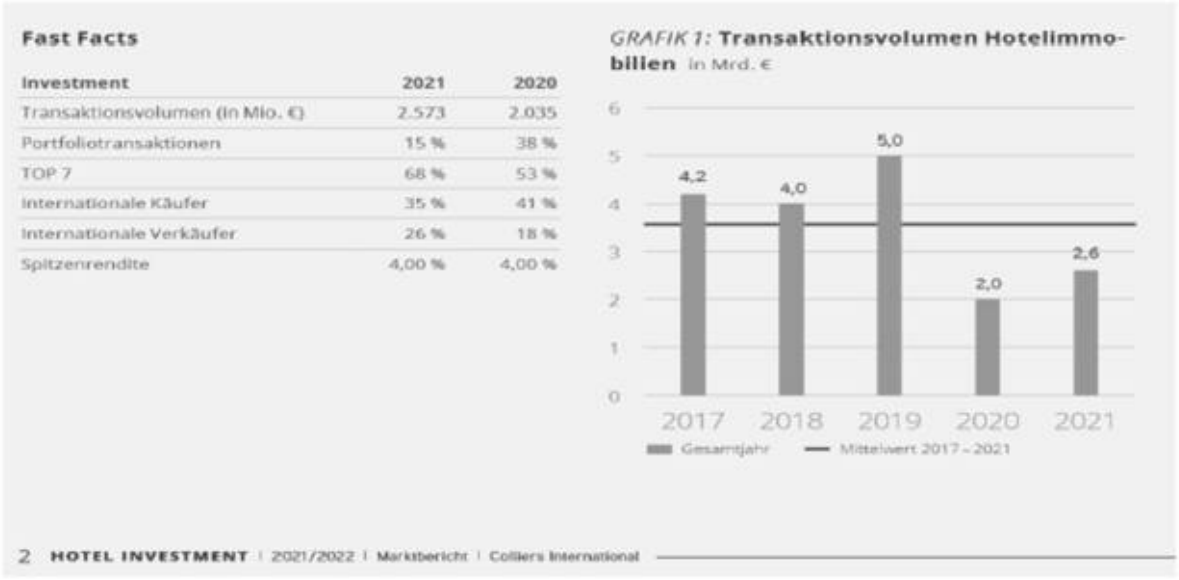
Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des Gutachterausschuss Essen von der **marktüblich erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.
Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt.

Bei Gewerbeimmobilien ist grundsätzlich zu prüfen, ob die derzeitige Nutzung sinnvoll und rentierlich ist, d.h. ob ein Bedarf an dem Standort besteht, oder ob durch eine Nutzungsänderung eine wirtschaftlichere Verwertung der Immobilie erreicht werden kann.
Die Hotelnutzung wurde in 2022 aufgegeben. Angeblich konnte aufgrund der erheblichen Umsatzeinbußen während der Corona-Pandemie aufgrund der Lockdowns und Folgewirkungen (Corona-Krise) die Hotelnutzung nicht mehr wirtschaftlich geführt werden. Es folgte eine Folgenutzung als Flüchtlingsunterkunft.
Da die Corona- Pandemie als beendet angesehen werden kann, und die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft **nicht nachhaltig** ist, wird von einer **Folgenutzung wieder als Hotel** ausgegangen. Dies stellt auch die wirtschaftlichste Folgenutzung dar. Der Mietvertrag für die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft wurde mit der Stadt Essen in Höhe von 27.500 €/Monat bis 30.03.2023 geschlossen. Für eine Hotelnutzung liegt eine übliche Pacht jedoch höher, wie nachfolgend gezeigt wird.
Jedoch muss zunächst der Mietvertrag auslaufen und im Anschluss daran umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, um eine zeitgemäße Ausstattung der Hotelzimmer zu erreichen. Nach einer Hotelaufgabe ist zudem auch Werbung notwendig, um das Hotel in den Portalen und bei den Nutzern sichtbar zu machen.
Es ist deshalb von einer so genannten „Leerstands/Sanierungs-Mindermiete“ ausgegangen. Während der zu unterstellenden Leerstandszeit bis zur Hotelnutzung sowie erforderlichen Umbau- und Revitalisierungsphase werden keine Erträge erzielt. Überschlägig wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen, indem insgesamt durchschnittlich **eine Jahresnettokaltmiete** als sog. „Leerstands/Sanierungs-Mindermiete“ vom Verfahrensergebnis als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgezogen wird.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird der „nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag“ aus den Einnahmen des Beherbergungsbetriebs nicht aus den Mieteinnahmen je Quadratmeter Nutzfläche, sondern aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag (ohne Mobilien !) gebildet. Bei dem Pachtwertverfahren wird grundsätzlich – auch bei eigengenutzten Hotelbetrieben – unterstellt, dass der Eigentümer des Hotelgrundstückes seinen Betrieb verpachtet.
Die für das Ertragswertverfahren notwendige Bestimmung der umsatzabhängigen Pacht muss sich dem zufolge an dem Pachtwert orientieren, der bei „normalen“ Betriebskosten von „einem durchschnittlich begabten Hotelier“ erwirtschaftet werden kann. Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten wie Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis. Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung, dass das Hotel zu einer üblichen Pacht vermietet werden könnte.

Aktuelle Entwicklungen:
Allgemein wurde beobachtet, dass die Nachfrage an Hotelimmobilien in den Corona-Jahren gesunken war, siehe auch nachfolgende Grafik:

Die Verkäufe von Hotelimmobilien lag nach Colliers Marktberichten 2020/2021/2022 im Jahre 2020 nur noch bei 2,0 Mrd. € gegenüber 5,0 Mrd. € vor der Coronazeit (im Jahre 2019) und im Jahre 2021 bei 2,6 Mrd. €.



Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	2.573	2.035
Portfoliotransaktionen	15 %	38 %
TOP 7	68 %	53 %
Internationale Käufer	35 %	41 %
Internationale Verkäufer	26 %	18 %
Spitzenrendite	4,00 %	4,00 %

GRAFIK 1: **Transaktionsvolumen Hotelimmobilien** in Mrd. €

2 HOTEL INVESTMENT | 2021/2022 | Marktbericht | Colliers International

Auch die Umsätze fielen sehr stark ein:

Quelle: Statistisches Bundesamt/ GENESIS-online (inkl. Rückkorrektur und Umstellung auf Basisjahr 2015)

Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA Bundesverband)
Am Weidendamm 1A · 10117 Berlin · Fon 030/72 62 52-92 · Fax 030/72 62 52-42
Ansprechpartner: Matthias Meier · meier@dehoga.de · www.dehoga.de

Abb.18 (2): **Umsatzentwicklungen bei Beherbergung und Gastronomie 2012 bis 1. Hj./2021**
(Quelle: DEHOGA Zahlenspiegel II. Quartal/2021 – www.dehoga.de)

Die Spitzenrenditen blieben jedoch stabil (nach einem Abfall in den Vorjahren):

Die Spitzenrenditen blieben 2021 trotz Corona auf dem Vorjahresniveau 2020/2019.

Marktbeobachter gehen davon aus, dass sich die Hotelbranche bis 2025 wieder auf dem Niveau von 2019 (vor der Corona-Krise) befinden wird. Bis dahin soll es einen stetigen Aufwärtstrend geben:

Der Hotelmarkt ist stark von der Umsatzentwicklung abhängig. Nach der **Treugast-Prognose 2021** dürften die Übernachtungszahlen in der Hotellerie erst im Jahre 2025 wieder das Niveau von 2019 (vor Corona) erreichen.

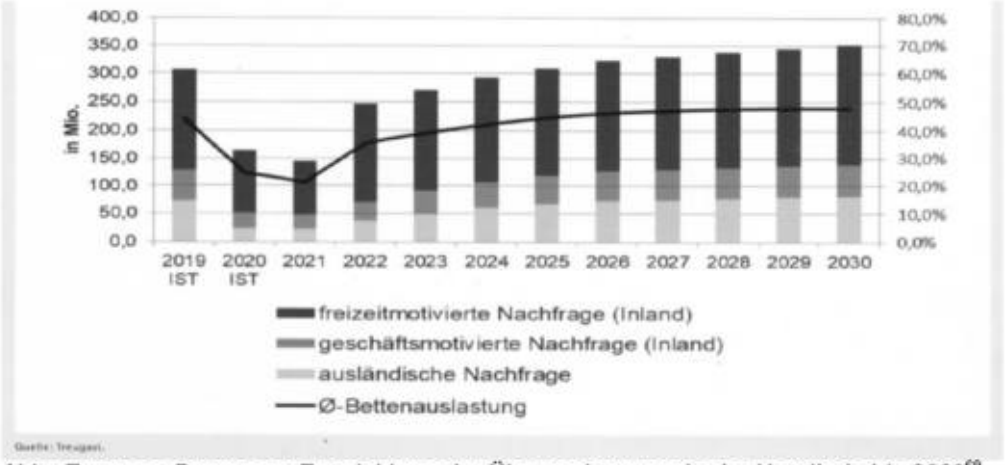


Abb.: Treugast-Prognose: Entwicklung der Übernachtungen in der Hotellerie bis 2030[69]

mrp hotels, aktuelle Expertenumfrage:

„Letztes Jahr konnte sich die Hotel- und Tourismusbranche etwas von der Corona-Krise erholen. Jetzt versetzt die aktuelle geopolitische und wirtschaftliche Lage der Jahresprognose für 2023 aus sämtlichen Perspektiven einen Dämpfer", sagt Martin Schaffer, Geschäftsführender Partner bei mrp hotels.
Martin Schaffer dazu: „Der Großteil unserer Kunden erwartet 2023 eine Erholung der Ferienhotels – die Stadthotellerie wird sich voraussichtlich bis 2024 bei Rate und Auslastung wieder auf ein Vorkrisenniveau begeben."

Siehe auch Punktekatalog von mrp hotels in der Anlage 14.

Im Schollen Marktbericht 2022 heißt es: „*Die zukünftige Entwicklung im Zusammenhang mit Covid-19 und welche mittel- und langfristigen Auswirkungen die Pandemie auf den nationalen und internationalen Geschäftsreiseverkehr und das MICE-Geschäft haben wird, lassen sich nur schwer vorhersagen. Wir möchten hier dennoch mit einem optimistischen Grundsatz herangehen und unterstellen, dass auch in der Stadthotellerie 2023 eine sehr deutliche Erholung einsetzt und es 2024 keine Beeinträchtigungen mehr geben wird. Ob und wann die Übernachtungszahlen aus dem Jahr 2019, in dem viele der Top 15 Städte Rekordwerte verzeichnen konnten, wieder erreichen kann, bleibt abzuwarten. Der bis 2019 grundsätzlich positive Trend sollte sich jedoch auch in Zukunft fortsetzen lassen.*"

Da davon ausgegangen wird, dass es mindestens 1 Jahr braucht, um die Zimmer auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen und 1 Jahresmindermiete in Abzug gebracht wird, können die Daten aus 2019 bedingt herangezogen werden (mit einer Einschätzung am unteren Ende).

Einordnung Hotelkategorie

Vor der Schließung des Hotels war es in die **Kategorie 3- Sterne, Stadthotel, Hotel Garni** eingeordnet. Es gibt einen Frühstücksraum mit Küche sowie eine Bar. Wellness-Einrichtungen sind so gut wie keine vorhanden.
Siehe auch Einordnungskriterien der DEHOGA:

Der **Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA)** und der **Deutsche Fremdenverkehrsverband (DFV)** haben die Definition von bundeseinheitlichen, branchenbezogenen Begriffen und Kennziffern der verschiedenen Arten der gewerblichen Beherbergungsbetriebe erarbeitet und ihre Verwendung im gesamten deutschen Fremdenverkehr empfohlen[12]. Die Definition der Betriebsarten erfolgt in enger Anlehnung an die internationale Terminologienorm DIN EN ISO 18513 und die deutsche Touristische Informationsnorm (TIN) des Deutscher Tourismusverbandes (DTV).

Hotelbetriebsarten in Anlehnung an DIN EN ISO 18513[13]:

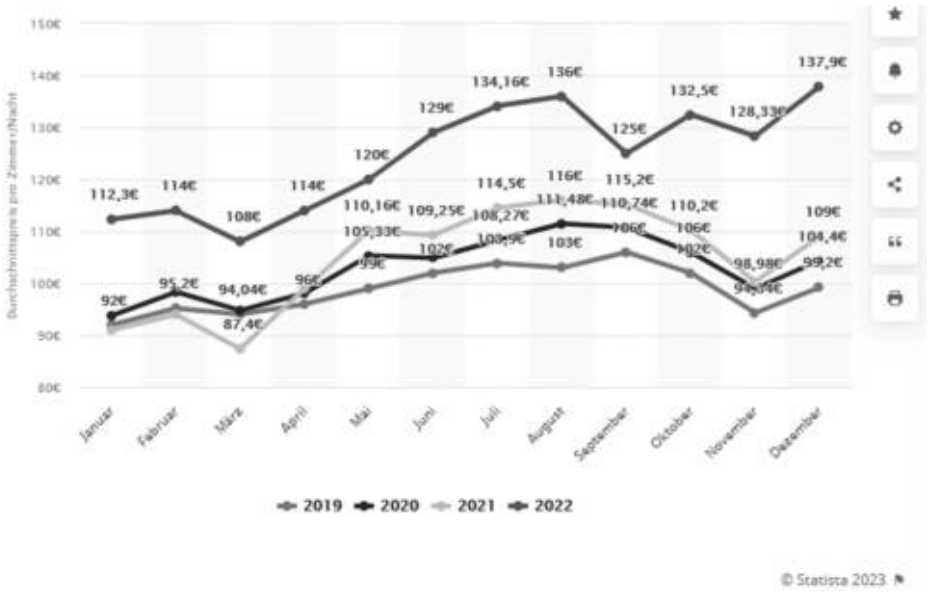
Auswahl von Betriebsarten des Beherbergungsgewerbes

Betriebsart	Definition
Hotel (Full-Service-Hotel)	**Beherbergungsbetrieb**, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Es sollen mindestens 20 Gästezimmer angeboten werden.
Hotel garni (Limited-Service-Hotel)	**Hotelbetrieb**, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

Es wird sodann ebenfalls von einer Folgenutzung als Hotel Garni ausgegangen.
Das Restaurant wird ausschließlich zur Frühstücksnutzung berücksichtigt.
Für diverse kleinere Einnahmen aus dem Barbetrieb werden 3 % des Gesamtumsatzes hinzugerechnet.
Als Stadthotel sind die Kunden überwiegend Geschäftsreisende.
Die Einordnung kann in die Budget bis Economy Klasse vorgenommen werden, sh. dazu Auszug aus „Hotel- und Gaststättenbewertung“, Dipl.Ing. Herbert Troff, 2023:

Economy 3 Sterne	■ Standorte: Primär- bis Tertiärstandorte; je nach Marke auch A-Lagen in größeren Städten ■ Auswahl an repräsentativen Hotelmarken: Moxy, Holiday Inn Express, Niu, Ibis Styles, Motel One, Star Inn, NinetyNine, 7 Days Premium, Arthotel Ana ■ Benchmarks Betriebsgröße: ca. 120-250 Zimmer	■ Ø Größe Standardzimmer: 18-22 m² ■ Ø BGF/Zimmer: 35-40 m² ■ Ø Investition/Zimmer: 80-120 T€ (davon FF&E/Zimmer: ca. 10-16 T€) ■ Benchmarks Mitarbeiter/Zimmer: 0,1-0,2 ■ Benchmarks ARR: 70-90 € ■ Benchmarks Pacht/Zimmer und Monat: 450-800 € ■ Infrastruktur: (Frühstücks-) Restaurant, Bar, z.T. geringe Anzahl an Boardrooms und Fitnessraum
Budget 2 Sterne	■ Standorte: Primärstandorte bis kleinere Städte; vereinzelt auch A-Lagen in größeren StädtenAuswahl an repräsentativen Hotelmarken: Ibis, Prizeotel, B&B, Meininger, H2, Avid, Première Classe, Zleep ■ Benchmarks Betriebsgröße: ca. 80-250 Zimmer	■ Ø Größe Standardzimmer: 15-18 m² ■ Ø BGF/Zimmer: 30-35 m² ■ Ø Investition/Zimmer: 40-60 T€ (davon FF&E/Zimmer: ca. 7-10 T€) ■ Benchmarks Mitarbeiter/Zimmer: 0,1-0,2 ■ Benchmarks ARR: 50-70 € ■ Benchmarks Pacht/Zimmer und Monat: 300-550 € ■ Infrastruktur: (Frühstücks-) Restaurant, Bar, Getränke- und Snackautomaten, z.T. geringe Anzahl an Boardrooms

Die überwiegende Anzahl der Zimmer (außer Staffelgeschoss) haben rd. 16 m² Nutzfläche, was eine Einordnung eher in die 2 Sterne Klasse zur Folge hat.
Preislich könnte eine Kategorie im 3- Sterne Bereich erzielt werden.
Frühstücksrestaurant und Bar haben beide Kategorien.
Übliche Zimmerpreise für 2 Personen ohne Frühstück sind in der 2 Sterne Kategorie: 50 – 70 €, in der 3 Sterne Kategorie: 70 – 120 €.
Siehe auch Studie Statista Dezember 2022, durchschnittliche Hotelpreise in Deutschland (gesamt alle Kategorien):



Die durchschnittlichen Zimmerpreise in Essen betrugen in 2019 gem. ifo Institut 84 €, sh. Seite 66.
Durch eigene Recherche der erzielten Zimmerpreise und Hotelpreise in ähnlicher Lage und Ausstattung kann von folgenden durchschnittlichen Zimmer preisen ausgegangen werden:

Für die Standartzimmer mit Kingsize Bett (2 Personen):	90 € ohne Frühstück
Für die Standartzimmer mit Kingsize Bett (1 Person):	70 € ohne Frühstück
Für die Einzelzimmer (1 Person):	65 € ohne Frühstück
Für die Suiten mit 2 kleinen Zimmern (2 Personen+ Kinderbetten):	120 € ohne Frühstück
(nur 2 Personen)	100 € ohne Frühstück

Preise verstehen sich incl. 7 % MwSt. Die in den Zimmerpreisen enthaltende Mehrwertsteuer ist als Durchlaufposten für die Verkehrswertermittlung herauszurechnen.
Für das Frühstück werden 15 € incl. 19 % MwSt berücksichtigt, = rd. 12,60 € ohne MwSt. Die Stellplätze werden gesondert vermietet.

Ermittlung der ortsüblichen Pacht:

Für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge wird wie oben ausgeführt von der üblichen Pacht ausgegangen. Diese setzt sich zusammen aus einem prozentualen Anteil am Gesamtumsatz.
Für Hotels werden nach Sprengnetter (Kranich) zufolge 14 bis 24 % des Beherbergungsumsatzes veranschlagt, für Hotel Garni 19 bis 27 %.
Nach Troff betragen für einfache bis gute Betriebe, Zimmer mit Nasszelle tragbare Pachtsätze zwischen 15 bis 25 %. Nach Bienert bei guten Betrieben 10 bis 25%.
Siehe auch nachfolgende Tabelle vom ifo Institut der Volksbanken/Raiffeisenbanken:

Tab. 8 – Ergebnisrechnung in der Hotellerie 2017

	Beherbergungsanteil [a]	Größenklassen [b]	Betriebsumsatz [c]	Gewinn vor Steuern [d]	
				Pacht	Eigentum
Gasthof, Landhotel	bis 40	bis 0,5	477	17,7	19,1
		0,5 bis 1,25	1 160	16,1	19,4
		1,25 bis 2,5	2 251	17,7	20,1
Vollhotel	über 40 bis 60	bis 0,5	470	18,9	22,7
		0,5 bis 1,25	1 006	18,2	22,3
		1,25 bis 2,5	2 302	14,3	20,8
B&B, Boardinghouse, Hotel garni, Pension	über 60	bis 0,5	495	25,1	34,4
		0,5 bis 1,25	2 002	26,4	36,8
		1,25 bis 2,5	3 367	28,9	41,1
Vollhotel	Großhotellerie	2,5 bis 5	4 320	15,7	26,2
		5 bis 10	8 222	12,5	24,4
		über 10	23 011	14,9	26,9

[a] Anteil der Beherbergung am Gesamtumsatz in %. – [b] Jahresumsatz in Mill. €. – [c] In Tsd. €. – [d] In % des jeweiligen Betriebsumsatzes.

Quelle: BBG Consulting GmbH, Betriebsvergleich Hotellerie und Gastronomie Deutschland 2018.

Hier werden Pachten zwischen 12,5 % (Großhotellerie) und 28,9 % (Hotel garni etc.) angegeben. Für Gasthöfe und Landhotel lagen die Pachten zwischen 16 und 18 % (ohne Inventar).

Weitere Untersuchungen schließen sich diesen Größenordnungen an, so dass für die nachfolgende Wertermittlung von einem üblichen mittleren Pachtsatz von **25 %** für eine Nutzung als **Hotel Garni** ausgegangen wird. Diese Pachtansätze verstehen sich ohne Verpachtung von Inventar.
Die Basispacht ist entsprechend der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objekts anzupassen:
Unsicherheiten Marktlage aktuell: - 3 %, **rd. 22 % Pachtanteil**.

Ermittlung des Gesamtumsatzes:

Im Beherbergungsgewerbe werden die Umsatzerwartungen entscheidend vom Standort bestimmt. Lagetypische und wertbildende Faktoren für Beherbergungsgrundstücke sind insbesondere: die Verkehrsanbindung, Parkplatzsituation, das Umfeld, der Bekanntheitsgrad, die Nachfrage- und Konkurrenzsituation sowie die stadt- bzw. regional-funktionalen Faktoren. Das zu bewertende Objekt wird dementsprechend wie folgt eingeordnet:

Lage:	Gute Stadtteillage in Essen-Rüttenscheid.
Verkehrsanbindung:	Gut.
Parkplätze:	Auf dem Grundstück sind 23 TG. Parkplätze, sowie insgesamt ca. 15 Außenstellplätze vorhanden.
Umfeld:	Innenbereichslage mit weiteren Hotelgebäuden. In der Nähe städtische Vergnügung/Freizeitangebote, Restaurants, Museen, Gruga, etc.
Außenanlagen:	Parkplatz, Außenterrasse für kleine Außengastronomie, Wiese.
Ausstattung:	Mittlere veraltete Ausstattung. Überwiegend Kingsize- Zimmer mit Schreibtisch sowie Badezimmer mit Dusche, Bad und WC. Alle Zimmer sind mit WLAN, Fernsehern, Minibar, etc. ausgestattet. Keine Klimatisierung.
Besonderheiten:	Kein Wellness.
Bekanntheitsgrad:	Muss nach Revitalisierung wieder hergestellt werden.

Abgesehen von diesen Faktoren geben für die Festsetzung der Zimmer- bzw. Bettenpreise den Ausschlag: die Art des Beherbergungsbetriebes, die Betriebsdauer, die Ausstattung, Aufteilung und die Lage innerhalb des Gebäudes.

Art des Hotels:	Stadthotel (3 Sterne Kategorie) als Hotel Garni.
Betriebsdauer	365 Tage / Jahr (unterstellt)
Ausstattung:	Mittlerer Standard

Ermittlung der Auslastung:

Zimmerauslastung allgemein (Quelle: ifo institut, 2019):

Stadt	Durchschnittliche Zimmerauslastung		Durchschnittlicher Zimmerpreis		Durchschnittlicher Zimmerertrag	
	2019 in %	Veränd. in %	2019 in €	Veränd. in %	2019 in €	Veränd. in %
Augsburg	72,8	2,5	74	4,5	54	7,1
Berlin (Stadt)	79,9	1,8	98	0,2	78	2,0
Bonn	67,4	4,5	88	3,2	60	7,9
Braunschweig	66,1	4,1	75	2,3	49	6,6
Bremen (Stadt)	71,8	0,9	78	-0,3	56	0,6
Dortmund	66,3	2,2	87	5,9	57	8,3
Dresden	71,6	2,4	78	2,2	56	4,7
Düsseldorf	69,0	2,1	110	7,8	76	10,1
Erfurt	66,3	-0,5	83	4,0	55	3,6
Essen	64,7	4,3	84	0,2	55	4,6

	Hotels garni / Frühstückspensionen															
normale Ausstattung	43,0	43,3	45,3	38,3	48,0	49,0	56,5	48,5	1,68	1,78	1,84	2,11	1,49	1,55	1,49	1,67
gehobene Ausstattung	47,5	43,5	43,6	55,2	56,9	56,8	57,6	66,4	1,60	1,69	1,69	1,80	1,34	1,30	1,28	1,50
First-Class- Standard				54,4				63,6				1,76				1,50

Tabelle 12: Durchschnittliche Zimmerbelegung/Auslastung von Hotels verschiedener Betriebstypen 1995/2005/2010/2017[47]

Zimmerauslastung 49 bis 66 %. Hotel garni, normale bis gehobene Ausstattung.

DEHOGA Zahlenspiegel 2019:

Deutschland	63,0%
Baden-Württemberg	62,6%
Bayern	64,6%
Berlin	79,6%
Brandenburg	60,4%
Bremen	60,9%
Hamburg	77,2%
Hessen	62,0%
Mecklenburg-Vorpommern	60,4%
Niedersachsen	57,0%
Nordrhein-Westfalen	56,4%

Es wird von einer **Zimmerauslastung von rd. 50 %** ausgegangen. Dieser liegt etwas unterhalb des Wertes für NRW aus 2019 gem. DEHOGA Zahlenspiegel (aufgrund der Unsicherheiten Belegungsrate nach Corona-Krise).

Als Doppelbelegungsquote wird von ca. 1,4 ausgegangen siehe auch nachfolgende Grafik, das entspricht einer 40%igen Doppelbelegung. Da geschätzt wird, dass überwiegend Geschäftsleute ein Zimmer mieten, ist eine überwiegende Einzelbelegung der Zimmer plausibel.

Betriebstyp	Auslastung		Bettenzahl	Doppel-
	Betten[1] [%]	Zimmer[2] [%]	pro Zimmer [Ø]	belegungsfaktor[3]
Stadthotels				
– normale Ausstattung	45,6	51,6	1,70	1,46
– gehobene Ausstattung	42,5	51,2	1,67	1,36
– First-Class-Ausstattung	44,5	57,4	1,66	1,18
Hotels garni				
– normale Ausstattung	49,2	52,5	1,69	1,57
– gehobene Ausstattung	47,6	57,8	1,60	1,32
Kur- und Ferienhotels				
– normale Ausstattung	47,8	46,8	1,75	1,75
– gehobene Ausstattung	54,9	55,1	1,80	1,71
– First-Class-Ausstattung	50,1	54,4	1,78	1,68
Kur- und Ferienheime				
– mit eigener Badeabteilung	62,8	65,9	1,39	1,33
– ohne eigener Badeabteilung	54,6	54,9	1,62	1,58

Tab. 4–7: **Durchschnittliche Auslastung, Bettenzahl und Doppelbelegung von Hotels verschiedener Betriebstypen** (Quelle [20])

Ermittlung des angemessenen Rohertrages:

Aus Beherbergung:
Anmerkung: die in den Zimmerpreisen enthaltende Mehrwertsteuer ist als Durchlaufposten für die Verkehrswertermittlung herauszurechnen.

Durchschnittlicher Zimmerpreis / Tag ohne MwSt ohne Frühstück:

87 Standartzimmer mit 90 € bei Doppelbelegung und 70 € bei Einzelbelegung =
(40% * 90 € + 60 % * 70 €) / 100 % = 78 € incl. Mwst / 1,07 = rd. 72,90 € ohne MwSt.

8 Suiten mit 120 € bei Komplettbelegung und 100 € bei 2-Bettbelegung =
(40% * 120 € + 60% * 100 €) / 100% = 108 € incl. Mwst / 1,07 = rd. 100,90 € ohne MwSt.

6 Einzelzimmer mit 65 € incl. Mwst / 1,07 = rd. 60,75 € ohne MwSt.

Jahresumsatz, geschätzt:

87 * 72,90 € + 8 * 100,90 € + 6 * 60,75 € = 7.514,00 € * 365 Tage * 50 % Auslastung =
1.371.305,00 €

+ 3 % für Sonstiges = + 41.139,15 €

Aus Frühstück (entsprechend der Zimmerauslastungen):

87 * 1,4 + 8 * 2,5 + 6 * 1,0 = 148 Frühstücke / Tag * 12,60 €
= 1.864,80 € * 365 Tage * 50 % Auslastung = + 340.326,00 €

Für die TG- Stellplätze werden 15 € / Tag angesetzt, bei 23 Stellplätzen
* 365 Tage * 0,5 = + 62.962,50 €
Umsatz gesamt 1.815.732,65 €

x 0,22 (Pachtsatz bei Beherbergung) = 399.461,18 €
rd. 400.000,00 €

Plausibilitätsüberlegungen:

Über die durchschnittliche Pacht / Zimmer / Monat:
Siehe auch Seite 62. Für die 2 bis 3 Sterne Kategorie liegen übliche Pachten bei durchschnittlich 550 €/Zimmer/Monat (Spanne 300 bis 800 €, engere Spanne 450 bis 650). Aufgrund dessen, dass es sich um kleinere Zimmer (rd. 16 m²) handelt, wird von 450 € / Zimmer / Monat ausgegangen, das entspricht:
101 Zimmer * 450 €/Zimmer/Monat = 45.450 €/Monat * 12 = 545.400 €/ Jahr.

Über die durchschnittliche Umsätze / Zimmer / Jahr: (aus Troff)

Zur Orientierung werden durchschnittliche Beherbergungsumsatzwerte (Stand 2003) in der Tabelle 13 mitgeteilt, die *Riedel/Bruss* veröffentlicht haben. **Sie können bei der Hotelbewertung zur Plausibilitätsprüfung der von der Hotelleitung mitgeteilten Umsätze herangezogen oder als Grundlage dienen, wenn keine Umsätze angegeben werden.**

Betriebsart / Umsatzbereich	Logisumsatz pro Zimmer/Jahr in € ohne MWSt.
einfache Betriebe	5.000 bis 8.000
Durchschnittliche Betriebe	8.000 bis 10.000
Sehr gute Betriebe	10.000 bis 20.000
Luxushotels	über 20.000

Tabelle 13: Durchschnittliche Beherbergungsumsätze pro Zimmer

Berücksichtigung der Umsatzentwicklung (Abb. 22) in der Hotellerie von 2003 bis zum WE-Stichtag:

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
100 %	+ 1,0%	+1,0	+4,0	+1,0	+0,5	-6,7	+6,7	+3,8	+3,3	+0,3	+3,8	+3,4	+3,8	+2,9	+3,7	2,5
Faktor 1,000	1,010	1,020	1,061	1,072	1,077	1,005	1,072	1,113	1,150	1,153	1,197	1,237	1,285	1,322	1,371	1,405

Beispiel:
Beherbergungsumsatzentwicklung von 2003 bis 2019 zum jeweiligen WE-Stichtag: Beispiel 2019 - Wert nach Tabelle 15 × Faktor 1,405: Beispiel 9.000 € × 1,405 = rd. 12.645 €/Zimmer

Geschätzt für 2023 werden 15.000 € / Zimmer * 101 = 1.515.000 € * 0,22 = 333.300 €

Die ermittelte Pacht in Höhe von 400.000 € liegt somit im Rahmen der Alternativkennzahlen.

3.3.2 Ertragswert Flurstück 363

Jährliche Nettokaltpacht insgesamt	**400.000,00 €**
Bewirtschaftungskosten: 17,5 %, siehe Seite 53	- 70.000,00 €
Jährlicher Reinertrag	**330.000,00 €**
Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 6,0 % * 1.100.000,00 €	- 66.000,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	264.000,00 €
Kapitalisierungsfaktor (35 Jahre Restnutzungsdauer und 6,0 % Liegenschaftszinssatz)	* 14,498
Ertragswert der baulichen Anlagen	3.827.472,00 €
+ Bodenwert insgesamt, 1.100.000 €	+ 1.100.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	4.927.472,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

-	Wertminderung durch die vorhandene Erschließungsbaulast (siehe auch Seite 47-49)	- 33.000,00 €
-	Wertminderung durch die vorhandene Vereinigungsbaulast (siehe auch Seite 47-49)	- 23.000,00 €
-	Hausnahes Gartenland (siehe auch Seite 46-49)	+ 50.000,00 €
-	Leerstandsmindermiete bis zur Hotelnutzung (siehe auch Seite 58)	- 330.000,00 €
-	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden bzw. nicht erfolgter notwendiger Instandhaltung (sh. S. 37/38)	- 150.000,00 €
		4.441.472,00 €

Ertragswert insgesamt	**rd. 4.440.000,00 €**

3.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

(a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.

(b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.

(c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bezüglich Punkt b) wurden im Grundstücksmarktbericht die Grundstücksflächen spezifiziert, die erst nach der Marktanpassung hinzuzurechnen sind:

- Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können.
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWert V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

		Standardstufe		
		3	4	5
11.1	Hotels	1 385	1 805	2 595

[16] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von — Gebäudeart 11.1 — 21 %

Tabelle 9: Kostenkennwerte / Normalherstellungskosten 2010 nach ImmoWertV´21 – Anlage 4[40]

Zur Orientierung und zur **Plausibilitätsprüfung der ermittelten Herstellungskosten** können folgende Herstellungskosten pro Zimmereinheit in den jeweiligen Hotelkategorien (Tabelle 7) angehalten werden. Die Daten sind aus dem aktuellen „**Hotelmarkt Deutschland 2020**"[35] des Hotelverbandes (IHA) übernommen:

Kategorie (Sterne)	Bruttogrundfläche (BGF) pro Zimmer in m²	Zimmergröße[36] in m² NF	Herstellungskosten incl. Grundstück/Ausstattung pro Zimmer im Mittel	davon durchschnittliche Ausstattungskosten[37] ca. 10 – 15 %
1*	20 - 25	12 - 15	45 - 55 T€	5 - 8 T€
2**	30 – 35	15 – 18	40 – 60 T€	7 - 10 T€
3***	35 – 40	18 – 22	80 - 120 T€	10 - 16 T€
3 - 4***/*	35 – 40	18 – 25	100 – 175 T€	15 - 25 T€
4****[38]	50 – 70	25 – 30	175 – 275 T€	20 - 35 T€
4****[39]	75 – 95	25 – 30	210 – 320 T€	25 - 35 T€
4 - 5****	60 – 80	28 – 35	250 – 350 T€	30 - 40 T€
5*****	80 - 100	35 - 45	> 500 T€	> 60 T€

Tabelle 7: Zimmer-Investitionskosten in der Hotellerie 2020

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)
Gemäß Modell des GAA Essen beträgt der Regionalfaktor 1,0, d.h. es ist keine Anpassung der NHK vorzunehmen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)
Siehe unter Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2023 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)
Siehe unter Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)
Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Gemäß Modell des GAA Essen sind die folgenden prozentualen Ansätze für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung anzusetzen:

- 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern
- 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern
- 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)
Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.
Die Höhe des Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) wird vor allem durch die Objektart, die Höhe der vorläufigen Sachwerte, die Lage und den Vermietungszustand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.
Von den örtlichen Gutachterausschüssen wurden keine Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Grundstücke ermittelt, weshalb sich die Ermittlung auf die Fachliteratur und eigene Erfahrungen stützt.

Gemäß einer überregionalen Untersuchung von Kranich (Sprengnetter, Lehrbuch Band II) liegt der Sachwertfaktor bei hohen vorläufigen Sachwerten und geringer Auslastung zwischen 0,5 und 0,75, bei hoher Auslastung zwischen 0,6 und 0,95.
Beim vorliegenden Wertermittlungsobjekt wird der Sachwertfaktor nach der Einordnung: mittlerer bis hoher vorläufiger Sachwert und eher geringere Auslastung mit 0,70 geschätzt.

Kranich hat bezogen auf durchschnittliche Verhältnisse der Betriebsarten folgende Marktanpassungsfaktoren angegeben:

Betriebsart	Bezogen auf den Durchschnitt der Betriebsart			
	niedriger vorläufiger Sachwert		hoher vorläufiger Sachwert	
	geringe Auslastung	hohe Auslastung	geringe Auslastung	hohe Auslastung
Hotelgrundstücke	0,6 - 0,95	0,85 - 1,1	0,5 - 0,75	0,6 - 0,95
Gaststättengrundstücke	0,95 - 1,2	1,1 - 1,3	0,85 - 1,1	0,95 - 1,2

Tabelle 10: Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) für Hotel- und Gaststättengrundstücke[41] - Modell SW-RL 2012 – NHK 2010

Die angegebenen Marktanpassungsfaktoren gehen von einer durchschnittlichen Belegungssituation aus. Im Bundesdurchschnitt beträgt die Zimmerbelegungsrate derzeit durchschnittlich rd. 60 %, die abhängig ist vom Hotelstandort und der Bewirtschaftung des Unternehmens. Hierbei sind die unterschiedlichen Belegungssituationen bei Hotel-Jahresbetrieben und Hotel-Saisonbetrieben zu beachten; Saisonbetriebe beispielsweise in Kur- und Fremdenverkehrsorten besitzen i.d.R. eine wesentlich geringere Belegungsrate als Jahresbetriebe. Bei Saisonbetrieben ist die Belegungsrate um etwa ein Drittel geringer als in Jahresbetrieben.

Die in der Tabelle 10 angegebenen Marktanpassungsfaktoren können nur als Anhalt für die Wertermittlung dienen und sind jeweils nach objekt-, lage- und marktbezogenen Gesichtspunkten anzupassen. Der Verkehrswert eines Hotel- oder Gaststättengrundstücks nach dem Sachwertverfahren sollte ohnehin nur unterstützend zum Ertragswert herangezogen werden.

Nach gutachterlicher Schätzung wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften der **Sachwertfaktor** wird mit **0,70**, d.h. 30 % Abschlag, angesetzt.

3.4.1 Sachwert Flurstück 363

Bruttogrundfläche	4.010,00 m²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	1.385,00 €/m²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,764
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,764	rd. 2.440,00 €/m²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 4.010,00 m² x 2.440,00 €/m²	9.784.400,00 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 35 Jahre Restwert: Herstellungswert = 9.784.400,00 € * 0,583	5.704.305,20 €
Wert der besonderen Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 40.000,00 €
	5.744.305,20 €
Wert der Ausstattung (Bar, Küche), 5 % des Herstellungswertes	+ 287.215,26 €
	6.031.520,46 €
Gebäudewert	**rd. 6.030.000,00 €**

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert	6.030.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 100.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	6.130.000,00 €
Bodenwert	+ 1.100.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	7.230.000,00 €

Marktanpassung:

Vorläufiger Sachwert 7.230.000 € x 0,70 =	5.061.000,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung durch die vorhandene Erschließungsbaulast (siehe auch Seite 47-49)	-	33.000,00 €
- Wertminderung durch die vorhandene Vereinigungsbaulast (siehe auch Seite 47-49)	-	23.000,00 €
- Hausnahes Gartenland (siehe auch Seite 46-49)	+	50.000,00 €
- Leerstandsmindermiete bis zur Hotelnutzung (siehe auch Seite 58)	-	330.000,00 €
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden bzw. nicht erfolgter notwendiger Instandhaltung (sh. S. 37/38)	-	150.000,00 €
		4.575.000,00 €

Marktangepasster Sachwert **rd. 4.580.000,00 €**

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.
Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten - und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert Flurstück 363, Hotelgebäude mit Tiefgarage

Der Ertragswert wurde mit	rd. 4.440.000,00 € ermittelt.
Der Sachwert wurde mit	rd. 4.580.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert, = rd. 4.500.000,00 €.**

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Y-förmiges Hotelgebäude mit Tiefgarage, erbaut im Jahr 1994 in Massivbauweise. Das Gebäude umfasst insgesamt 101 Zimmer. Die Ausstattung im Gebäude stammt teilweise aus dem Baujahr. Im Jahr 2022 wurden verschiedene notwendige Maßnahmen für den Erhalt einer Schankkonzession durchgeführt. Unter anderem wurden die Brandmeldeanlage inkl. neue Leitungen und Auslässe erneuert, Fluchttüren eingebaut, die Decke im Speisesaal und im Aufenthaltsraum erneuert, die Lüftung erneuert, die Verkabelung erneuert etc. Aufgrund der durchgeführten Arbeiten ist der Erhalt einer Schankkonzession möglich, muss aber von einem zukünftigen Betreiber selber beantragt werden. Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Instandsetzungs-, bzw. Renovierungsbedarf in Teilbereichen. Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 150.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Hotelgebäude mit Tiefgarage** bebaute Grundstück in **45130 Essen, Müller-Breslau-Str. 18 C,** Gemarkung Rüttenscheid, Flur 62, **Flurstück 363**, Grundbuch von Rüttenscheid Blatt 7275, wird zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 mit gerundet

4.500.000,00 €

in Worten: Vier Millionen Fünfhunderttausend Euro geschätzt.
(Rohertragsvervielfältiger: 11,3, rd. 1.670 €/m² bei ca. 2.700 m² Nutzfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 486.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 5.000.000 € (Rohertragsvervielfältiger: 12,5, 1.850 €/m² Nutzfläche bei 2.700 m²).

Zur Plausibilisierung siehe Auszug aus Sprengnetter "Immobilienbewertung":
Für Plausibilitätskontrollen können Vergleichsfaktoren wie Ertrags- und Umsatzvervielfacher herangezogen werden. Empfohlen werden Jahresrohertragsvervielfacher zwischen 10,5 und 13,5 (12,0 für Hotel Garni) sowie Jahresnettoumsatzvervielfacher bei Hotelbetrieben zwischen 1,9 und 2,4. Eigene Erfahrungswerte liegen für kleinere bis mittlere Hotelgrundstücke (< 50 Zimmer) bei Jahresumsatzvervielfachern in Abhängigkeit der Lage zwischen 2,0 (schlechte Lage) bis 2,6 (gute Lage). Auf das Risiko der Wertermittlung auf Umsatzbasis (Umsatz ist nicht gleich Gewinn) sei jedoch nochmals ausdrücklich hingewiesen.
Hyp Zert weist 10 bis 19fache Rohertragsvervielfältiger aus. Jedoch sind die Untersuchungen vor der Corona-Krise gemacht worden. Wie auf Seite beschrieben gehen Marktbeobachter davon aus, dass erst ab 2025 diese Zahlen wieder erreicht werden können; diesbezügliche Unsicherheiten verbleiben jedoch.

Der ortsübliche Umsatz wurde mit rd. 1.816.000 € geschätzt, die Pacht mit rd. 400.000 €. Es ergibt sich bei einem unbelasteten Verkehrswert in Höhe von 5.000.000 € ein Jahresnettoumsatzvervielfacher von: 2,75 und ein Jahresrohertragsvervielfacher von 12,5. Der Jahresrohertragsvervielfältiger liegt somit im mittleren Bereich, der Jahresnettoumsatzvervielfacher im oberen Bereich.
Siehe auch Auszug aus Troff, Hotel- und Gaststättenbewertung, 2023:

xxxxxxxxxxxxxxx

Xxxxxxxxxx

Mülheim a.d. Ruhr, 28.04.2023

_____

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der bisher aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Marktdaten. Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch temporäre Betriebsschließungen und/oder andere Maßnahmen, als Folge präventiver Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie, sind mangels Erfahrungswerten nicht eingepreist. Auf diesbezügliche Risiken der Wertentwicklung wird ausdrücklich hingewiesen!

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Flächenaufstellungen, Auszug aus mrp hotels, Expertenbefragung.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:
Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

WoFIV: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBI. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBI. I S. 958).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

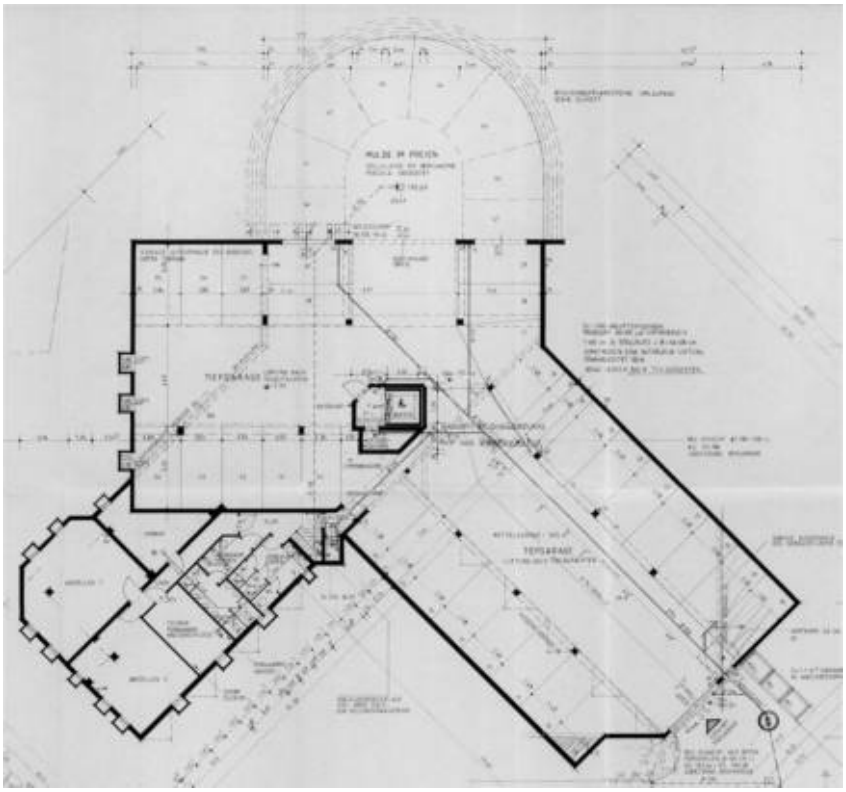
II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGB1. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGB1. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

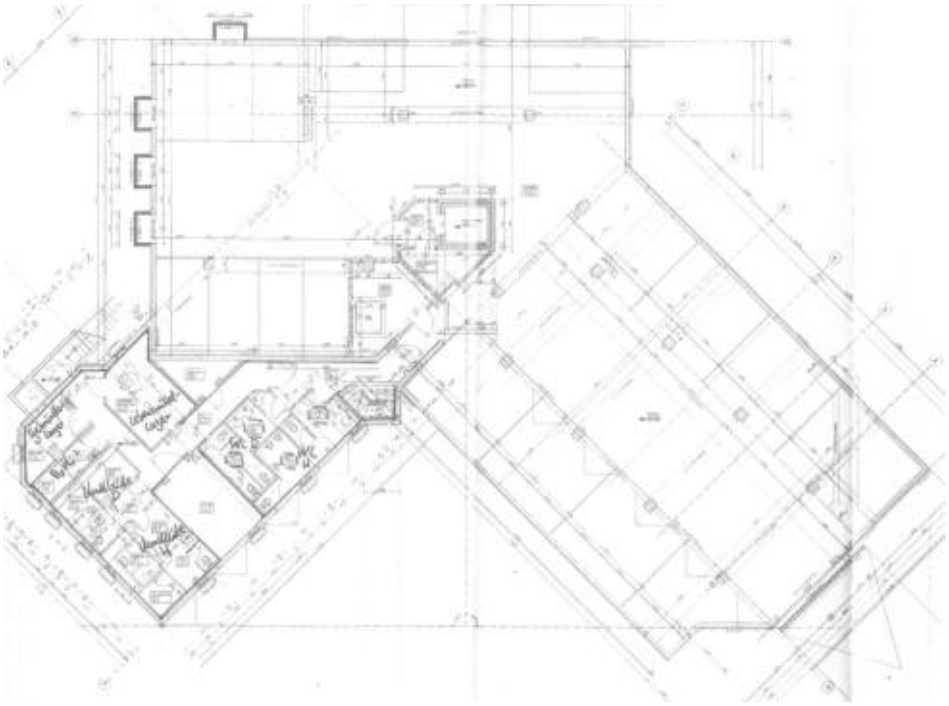
Anlage 2



Grundrisse Kellergeschoss und Tiefgarage (Genehmigungsplan)

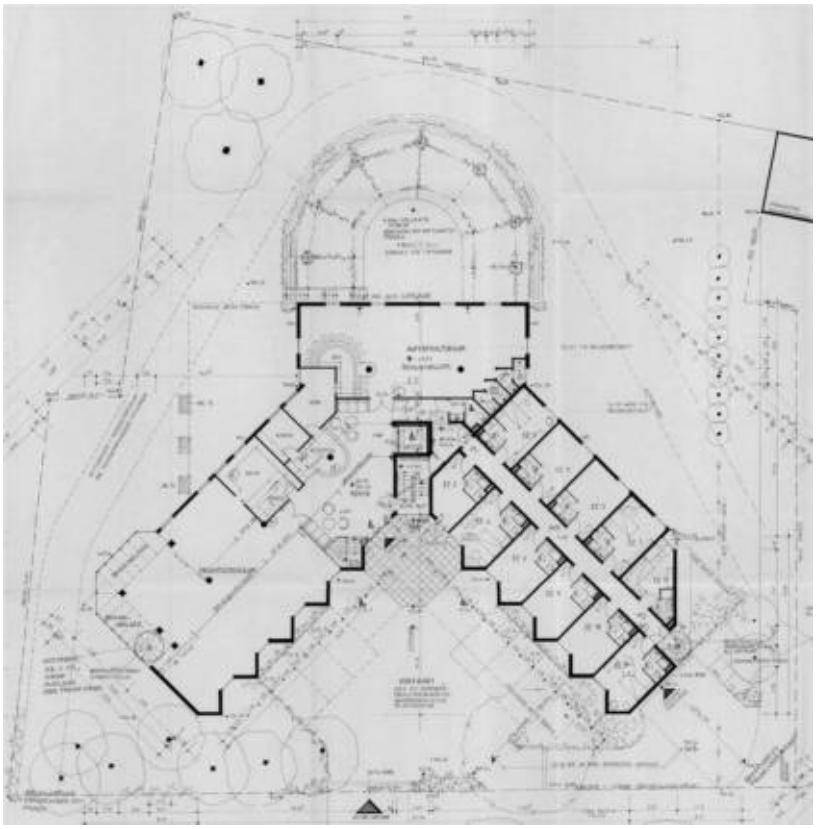
Anmerkung: Der Grundriss wurde in der Ausführung geändert, siehe nachfolgender Plan.

Anlage 3



Grundrisse Kellergeschoss und Tiefgarage (vermutlich Ausführungsplan)

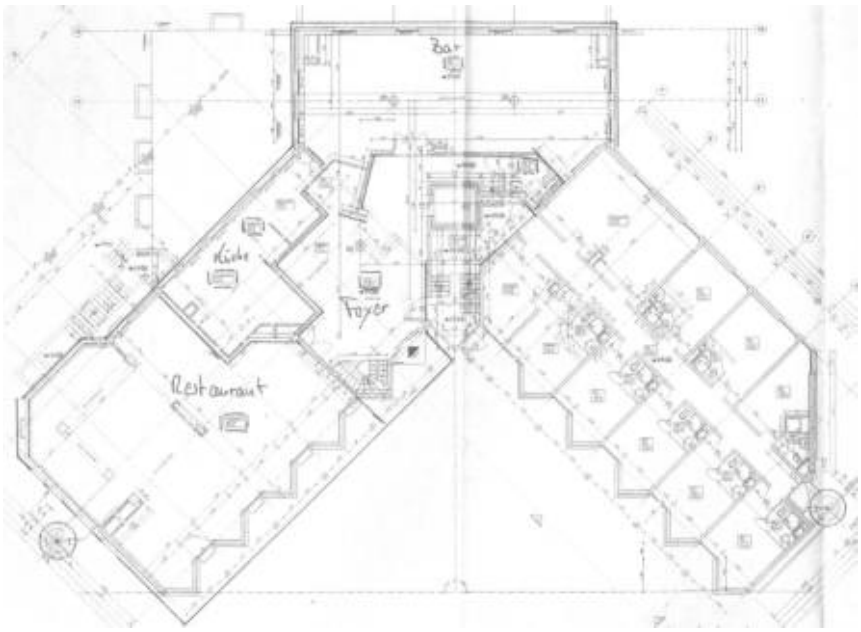
Anlage 4



Grundriss Erdgeschoss (Genehmigungsplan)

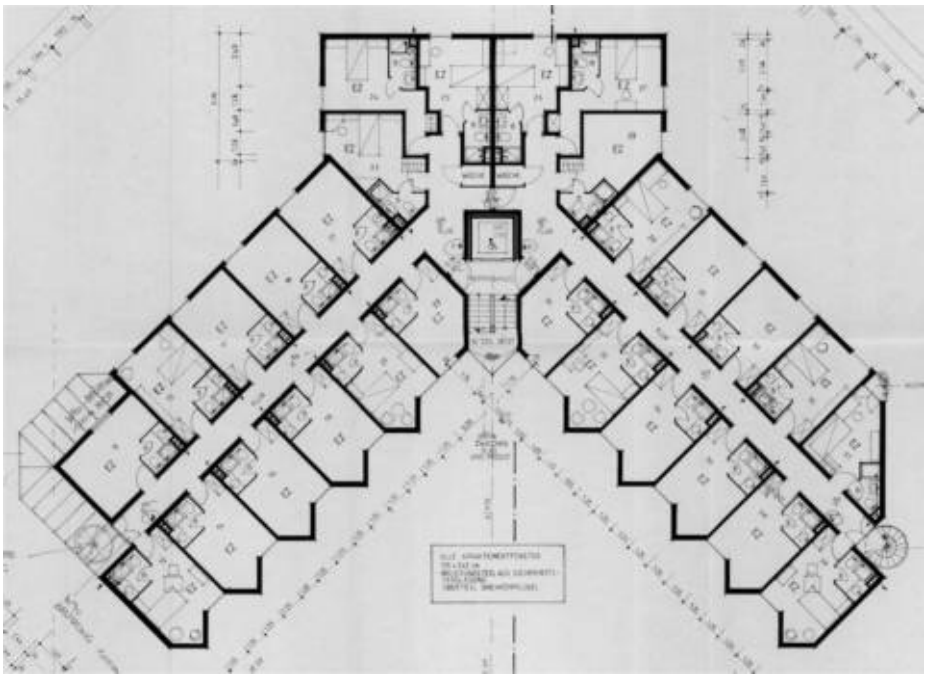
Anmerkung: Der Grundriss wurde in der Ausführung geändert, siehe nachfolgender Plan.

Anlage 5



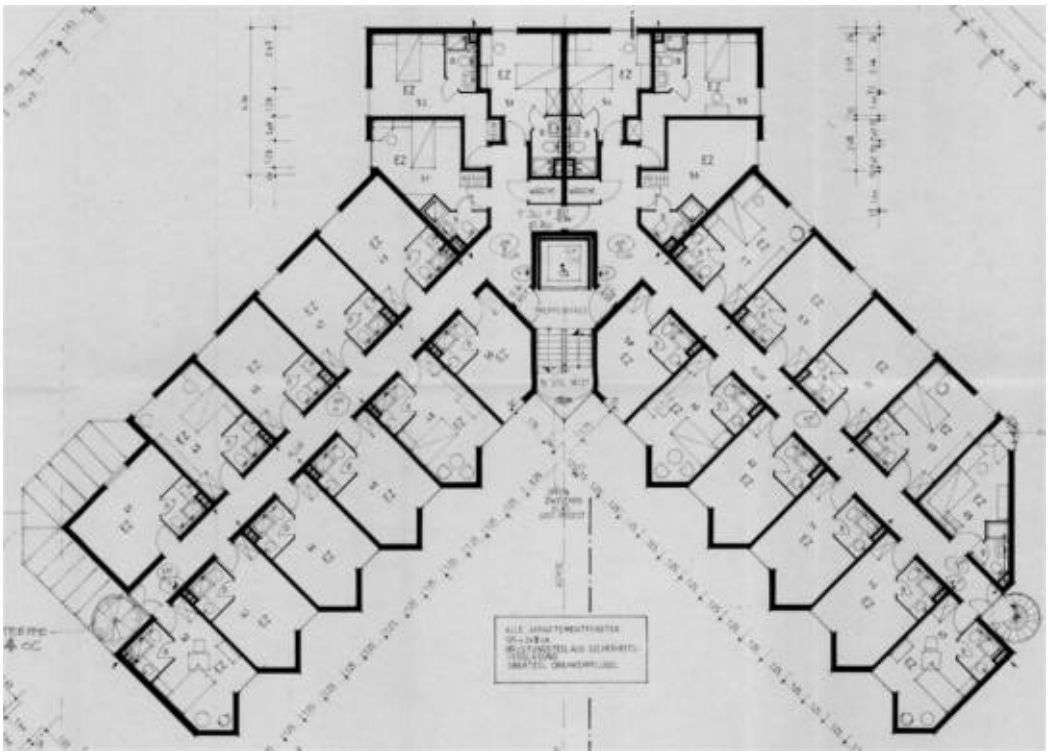
Grundriss Erdgeschoss (vermutlich Ausführungsplan)

Anlage6



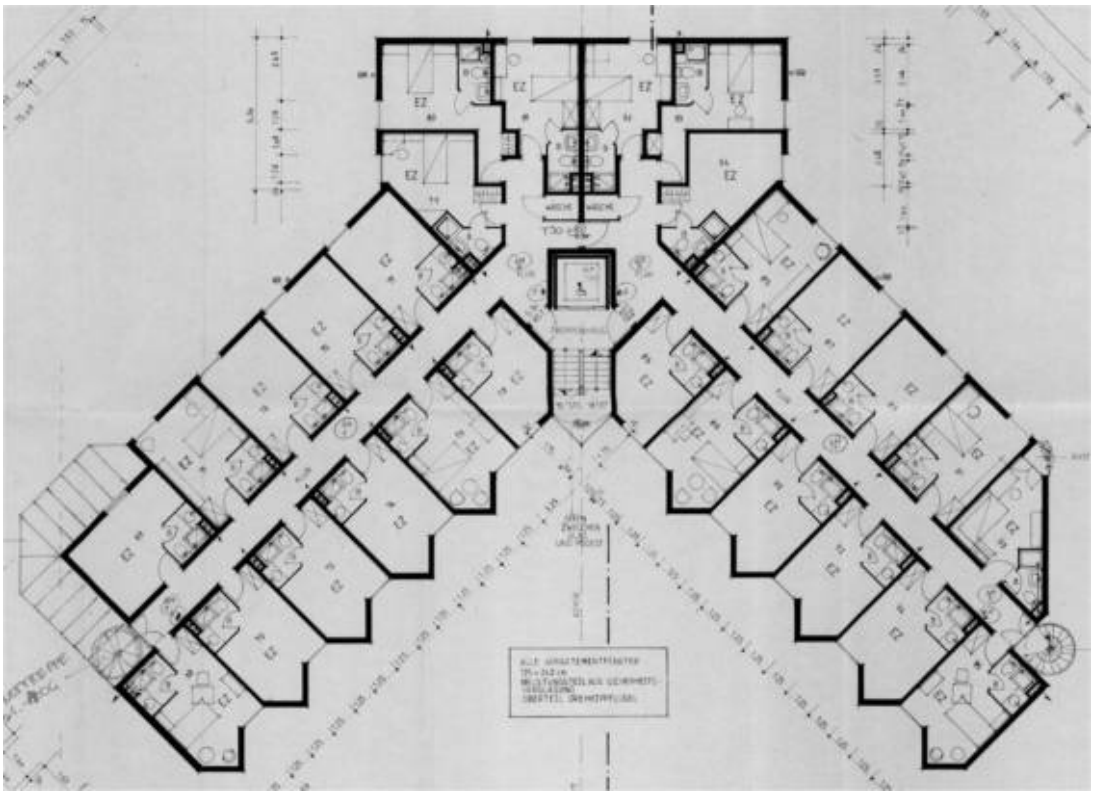
Grundriss 1. Obergeschoss

Anlage 7



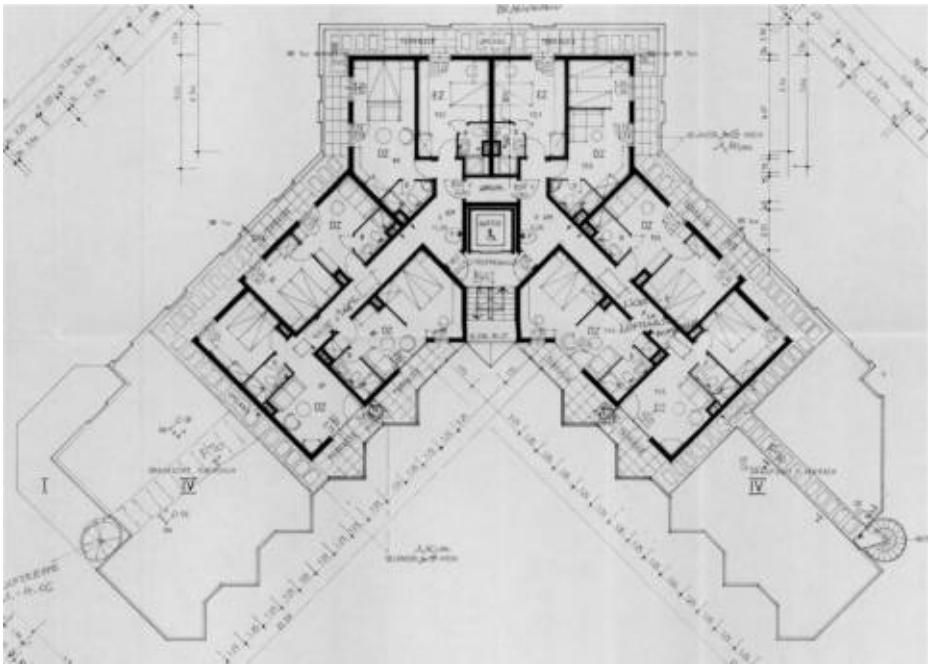
Grundriss 2. Obergeschoss

Anlage 8



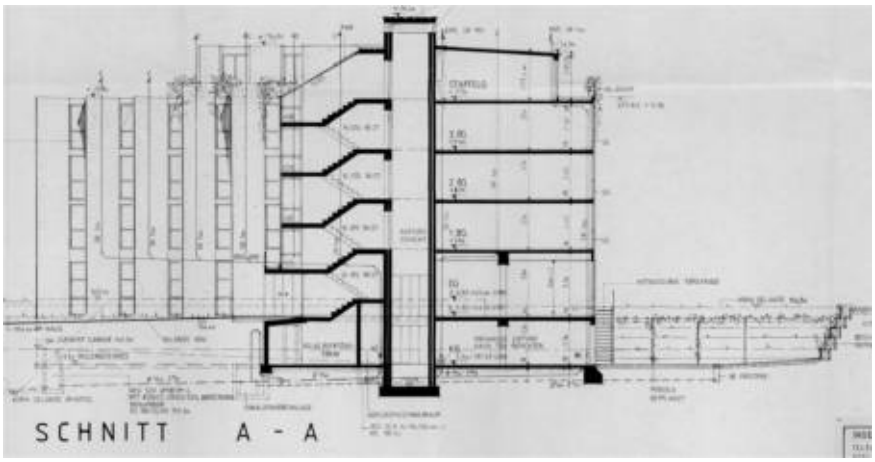
Grundriss 3. Obergeschoss

Anlage 9



Grundriss 4. Obergeschoss (Staffelgeschoss)

Anlage 10



Gebäudeschnitt

Anlage 11

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

xxxxxxxxxxxxxxx

Anlage 12

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 10/69:

xxxxxxxxxxxxxxxxx

Anlage 13

Aufstellung der Flächen, Auszug aus der Bauakte der Stadt Essen:

ERRECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN NACH DIN 283

Teilweise wurden mittlere Maße eingesetzt.

Räume, geputzt	=	97,0 %
Bäder, gefließt	=	97,0 %
Räume, teilweise nur gespachtelt	=	98,5 %
große Räume, hoher Fensteranteil	=	99,0 %

Nutzfläche Tiefgarage

22,35x16,25-2,68x4,05+16,00x0,90+16,61x16,20
-12,00x6,00-2,60x4,50-1,57²x3,24-0,30x0,40x14 = 545,33 m²

Nutzfläche Parkmulde hinter Tiefgarage

17,00x3,70 - 1,00x5,50 + 8,50x8,50x3,14x0,5 = 170,83 m²

Nutzfläche Kellerräume

Flur	= (1,80x1,12²+1,25x2,50+1,90x0,47²) x 0,97	= 5,87 m²
Vorraum Damen	= (2,63²x2,89²-1,12²x0,55) x 0,97	= 6,80 m²
WC Damen	= 1,51 x 0,96² x 0,97 x 3	= 4,24 m²
Vorraum Herren	= (2,88²x2,00-0,60x0,30) x 0,97	= 5,42 m²
WC Herren	= (1,58x2,07+2,89²x2,09) x 0,97	= 9,04 m²
Gang	= 1,01 x 8,20	= 8,28 m²
Technikraum	= 3,01 x 4,96²	= 14,94 m²
Abstellen 1	= 5,71x7,20-0,44²x0,89-2,17x1,08² -0,40x0,40	= 38,20 m²
Abstellen 2	= 6,09 x 5,13 - 0,40 x 0,40 x 2	= 30,92 m²
Vorrat	= 7,00 x 1,75 + 2,00 x 1,00	= 14,25 m²
	Kellerräume gesamt	= 137,96 m²

Erdgeschoss

Foyer	= (2,00x8,00+6,29⁵x8,51+1,63⁵x4,00 -1,75x2,00) x 0,97	=	70,43 m²
Küche/Vorrat	= 5,01 x 4,01 x 0,97	=	19,49 m²
Koffer	= 3,01 x 2,76 x 0,97	=	8,06 m²
Büro	= (3,01x2,15+2,63⁵x2,55) x 0,97	=	12,80 m²
Frühstücks-raum	= [11,42x13,13⁵+1,75x6,29⁵+5,45x0,89 +(2,01x1,01x0,5)x4-(0,4x0,4)x6]x0,99	=	167,28 m²
Aufenthalts-raum	= (4,51x2,75+13,88x6,76-0,87x0,62-0,87x 1,49-1,25x2,36-2,98x1,12⁵-0,4x0,4x2) x 0,99	=	96,80 m²
Behinderten-WC	= (1,63⁵x2,51+1,70x0,85-0,70x0,40)x0,97	=	5,11 m²
WC Herren	= 2,05 x 1,85 x 0,97	=	3,68 m²
WC Damen	= (2,25x1,30+1,01x0,62) x 0,97	=	3,44 m²
Flur 1	= (1,13x3,01+3,01x0,75) x 0,97	=	5,49 m²
Flur 2	= 20,35 x 1,40 x 0,97	=	27,64 m²
Zimmer 1	= (4,88x3,60-2,00x1,70+0,90x0,22⁵)x0,98⁵	=	14,15 m²
Bad	= (1,93x1,63-0,90x0,22⁵-0,75x0,35)x0,97	=	2,60 m²
Zimmer 2	= (4,66x3,60-1,70x2,00+0,90x0,22⁵- 1,70x0,42⁵) x 0,98⁵	=	12,66 m²
Bad	= (1,93x1,63-0,90x0,22⁵-0,75x0,35)x0,97	=	2,60 m²
Zimmer 3	= wie Zimmer 1 + Bad	=	16,75 m²
Zimmer 4	= (4,66x3,60-1,70x2,00+0,90x0,22⁵ +2,01x0,50⁵) x 0,98⁵	=	14,37 m²
Bad	= (1,93x1,63-0,90x0,22⁵-0,75x0,35)x0,97	=	2,60 m²
Zimmer 5	= wie Zimmer 1 + Bad	=	16,75 m²
Zimmer 6	= wie Zimmer 4 + Bad	=	16,97 m²
Zimmer 7	= wie Zimmer 1 + Bad	=	16,75 m²
Zimmer 8	= wie Zimmer 4 + Bad	=	16,97 m²
Zimmer 9	= (3,15x2,70+1,00x3,30) x 0,98⁵	=	11,63 m²
Bad	= (1,60x1,70+1,20x0,30) x 0,97	=	2,99 m²
Austritt	= 0,80 x 1,10 x 0,5	=	0,44 m²
Zimmer 10	= wie Zimmer 4 + Bad	=	16,97 m²
Zimmer 11	= wie Zimmer 4 + Bad	=	16,97 m²
	Erdgeschoss gesamt	=	602,39 m²

xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxx

Anlage 14

xxxxxxxxxxxxx