

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im **Grundbuch von Wildemann Blatt 1347** unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück u.a.

Geschäftsnummer **2 K 28/24**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung**

Wertermittlungstichtag: **23.04.2025**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Bohlweg 1, 38709 Wildemann

Hotel mit Gaststätte „Landgasthaus Wildemann“ und Garagengebäude



Südwestansicht



Südostansicht

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag **eingeschätzt mit Inventar gesamt rd. 209.000 Euro** (unbelastet, mit Wagnisabschlag da ohne Innenbesichtigung)

Einzelwerte (rechnerisch) der Flurstücke, gemäß laufender Nummern im Bestandsverzeichnis BVZ:

Lfd. Nummer 1, Flurstück 970/205 entspricht rd. 300 Euro.

Lfd. Nummer 2, Flurstück 205/1 entspricht rd. 207.050 Euro.

Lfd. Nummer 3, Flurstück 573/20 entspricht rd. 1.000 Euro.

Lfd. Nummer 4, Flurstück 969/606 entspricht rd. 650 Euro.

Es wurde ein Wagnisabschlag durchgeführt, da Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. nicht gesichert eingeschätzt werden können, weil eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 18.09.2025
Das Gutachten umfasst gesamt 49 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von	Wildemann
Blatt	1347

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Wildemann
Flur 2, Flurstück 970/205, Verkehrsfläche Im Spiegeltal, Größe	9 m ²
Laufende Nummer	2
Gemarkung	Wildemann
Flur 2, Flurstück 205/1, Gebäude- und Freifläche Bohlweg 1, Größe	606 m ²
Laufende Nummer	3
Gemarkung	Wildemann
Flur 2, Flurstück 573/20, Gebäude- und Freifläche Bohlweg 1, Größe	30 m ²
Laufende Nummer	4
Gemarkung	Wildemann
Flur 2, Flurstück 969/606, Gebäude- und Freifläche Bohlweg 1, Größe	19 m ²

Tatsächliche Nutzung: Hotelnutzung, Gewerbenutzung.

Bebauung (Angaben nach Aktenlage örtlicher Prüfung):

Hotel und Gaststätte „Landhaus Wildemann“ und Garagengebäude mit 4 Kfz-Stellplätzen

Baujahr um: Nicht bekannt, Annahme Ursprung vor 1920.

Nutzflächen ca.: Gesamt rd. 958 m² (KG,EG,OG,DG,Spitzb.: 116+318+268+187+68)

Garagengebäude 4 Kfz-Stellplätze

Baujahr um: Nicht bekannt.

Nutzfläche ca.: 52 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Es ist nicht gesichert bekannt, ob das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und bewirtschaftet ist. Angaben über einen Leerstand liegen nicht vor.

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Nach dem äußeren Eindruck wird unbestätigt davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht bewohnt ist und der Gewerbebetrieb nicht betrieben wird.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde mit Standort außerhalb der Grundstücksgrenzen durchgeführt.

Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtenauftrag
 - 2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag
3. Grundstück - Lagemerkmale
 - 3.1 Grundstücksdaten
 - 3.2 Großräumige Lage
 - 3.3 Kleinräumige Lage
 - 3.4 Grundstück
4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
5. Baubeschreibung
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
6. Berechnungen
 - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
 - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
 - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
 - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
9. Sachwertermittlung des Gebäudes
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
11. Wert der baulichen Außenanlagen
12. Wert des Grundes und Bodens
 - 12.1 Bodenrichtwert
 - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
 - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
 - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
 18. Auszug aus dem Stadtplan
 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 20. Bestandspläne
 21. Sonstige Anlagen
 22. Fotodokumentation

Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFlV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig:
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungsstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.

In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch

Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:
- Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

1.5 Sonstiges Inventar bei Gewerbebetrieben

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld, Marktstraße 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auftrag

Beschluss vom 18.03.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Wildemann Blatt 1347

Lfd.Nr. 1 Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 970/205, Verkehrsfläche, Im Spiegeltal, 9 m²

Lfd.Nr. 2 Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 205/1, Gebäude- und Freifläche, Bohlweg 1, 606 m²

Lfd.Nr. 3 Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 573/20, Gebäude- und Freifläche, Bohlweg 1, 30 m²

Lfd.Nr. 4 Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 969/606, Gebäude- und Freifläche, Bohlweg 1, 19 m²

Geschäftsnummer: **2 K 28/24**

Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen Daten

Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä.

Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung

23.04.2025

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Nur der Sachverständige. Der Schuldner in dem Verfahren erschien nicht zu dem Besichtigungstermin. Auf Anfrage teilte das Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld mit, dass der Schuldner unbekannten Aufenthalts ist.

Somit wurde kein weiterer Ortstermin durchgeführt.

Wertermittlungstichtag 23.04.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätstichtag 23.04.2025.

2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind

Es ist nicht gesichert bekannt, ob das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und bewirtschaftet ist. Angaben über einen Leerstand liegen nicht vor.

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Nach dem äußeren Eindruck wird unbestätigt davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht bewohnt ist und der Gewerbebetrieb nicht betrieben wird.

Auf Anfrage teilte das Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld mit, dass der Schuldner unbekannten Aufenthalts ist

b) ggf. Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Es wird davon ausgegangen, dass eine Verwaltung vorhanden ist und ist in diesem Fall auch nicht erforderlich.

c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)

Es liegt eine gewerbliche Nutzung als Hotel mit Gaststätte vor. **Nach dem äußeren Eindruck wird unbestätigt davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht bewohnt ist und der Gewerbebetrieb nicht betrieben wird.**

d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass Betriebseinrichtungen gemäß der Hotel- und Gaststättennutzung vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um eine Annahme, die Grundlage der weiteren Werteinschätzung ist.

Siehe hierzu unter 9.2. Sachwertermittlung Inventar und sonstige Betriebseinrichtung.

e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Aktuell laufende Verfahren wurden auf Anfrage nicht bekanntgegeben. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

g) ob ein Energieausweis vorliegt

Es wurde **kein Energieausweis eingesehen bzw. liegt nicht vor.** Ansonsten ein Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

h) Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel):

Es sind **keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt**, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

2.3 Sonstige Angaben

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:

- Werbeanlagen, Baugenehmigung 11.1.1984
- Nutzungsänderung Hotelzimmer zu Frühstücksraum, Mai 2003
- Ausbau Spitzboden als Ferienwohnung, Nutzungsänderung, Wiederaufnahme des Betriebes, 2011/2013
- Nutzungsänderung Betreiberwohnung 1.OG zu Ferienwohnung, 1970
- Brandschadenbeseitigung, 28.12.1977.

Grundsätzliches:

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.ä. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.**

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Gebäudeversicherung

Es ist nicht bekannt, ob eine Gebäudeversicherung besteht. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von **Wildemann Blatt 1347**

Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen
Landkreis Goslar

Ort/Einwohnerzahl

Wildemann liegt im Oberharz, im Landkreis Goslar und besitzt rd. 800 Einwohner.

Verkehrslage

Wildemann liegt nahe der B242, über Landstraßen zu erreichen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Clausthal-Zellerfeld	ca. 9 km
bis Seesen	ca. 19 km
bis Goslar	ca. 23 km
bis Salzgitter	ca. 45 km
bis Hildesheim	ca. 60 km

Bahnhof: Nicht vorhanden, nächstgelegener Bahnhof in Goslar.

Autobahn: Verbindung zur A7 über Landstraßen in ca. 17 km Entfernung.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen.

Ärztliche Versorgung

In Wildemann nur sehr eingeschränkt vorhanden. Ausweichen auf Goslar, dort ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Nicht bedeutsam vorhanden. Versorgung über den Grundbedarf hinaus in Clausthal-Zellerfeld, Goslar u.a. nahegelegenen Orten vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem Gebiet mit Wohn- und gewerblicher Nutzung im Umgebungsbereich.

Zentrale Ortslage, Verbindung zum weiteren Ortsbereich Autostraßen und Gehwegen.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude u.a., teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im südlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1,2,3,4, Gebäudefläche, Flurstücke 970/205, 205/1, 573/20

(die Flurstücke werden gemeinschaftlich genutzt)

Nutzung, Bebauung: Gewerbliche Nutzung: Hotel- und Gaststättengebäude, Garagen

Grundstücksformen: unregelmäßig, teils rechteckig und teils abgewinkelt.

Größe: 9+606+30 = 664 m², Flächengröße kleiner für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich in etwa mittlere Größe.

Topographie: In etwa ebene Fläche ohne bedeutsam auffälliger Höhenversatz.

Baugrund: Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr. 1,2,3,4 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (2 K 28//24). eingetragen am 03.01.2025.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 1,2,3,4 Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 970/205, 205/1, 573/20, 969/606

Auskunft Bauamt Landkreis Goslar:

„Auf den o.g. Flurstücken 573/20, 969/606 und 970/205 sind **keine Baulasten eingetragen**“.

Auf dem Flurstück 205/1 ist eine Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 24 v. 25.10.1982

Art der Baulast: **Grenzbaulast**. Betroffene Flurstücke 205/1 und Nachbarflurstück 890/207.

Der genaue Wortlaut ist der Baulasteintragung zu entnehmen.

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Beurteilung nach §34 BauGB.

Einordnung der Nutzung: Mischgebiet (MI).

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Ausstehende Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge wurden nicht bekanntgegeben. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt und müssten gegebenenfalls zusätzlich wertmindernd berücksichtigt werden.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß ImmoWertV 2021 NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Wildemann Blatt 1347, Bohlweg 1, besteht aus den Flurstücken 970/205, 205/1, 573/20, 969/606, Flur 2, Gemarkung Wildemann und ist bebaut mit einem Hotel mit Gaststätte „Landgasthaus Wildemann“ und Garagengebäude

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde mit Standort außerhalb der Grundstücksgrenzen durchgeführt.

Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage und Angaben der Beteiligten so weit vorliegend.

5.3 Hotel mit Gaststätte „Landgasthaus Wildemann“

Die Nutzfläche des Wohngebäudes erstreckt sich nach Aktenlage auf das Keller-, Erd-, Ober-Dachgeschoss und den ausgebauten Spitzboden.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung.**
Gebäudeart NHK: Typ 11.1 Hotels, mit einfacherer Standardstufe
Baujahr: Nicht bekannt (Aktenlage). Annahme Ursprung vor 1920.

Nutzung: Hotel- und Gaststättenbetrieb.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Die nachfolgenden Angaben und Aufteilungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte:

Gastronomischer Bereich:

71 anrechenbare Plätze Gast- u. Thekenbereich

47 Plätze Bereich Außenterrasse OG

18 Plätze Frühstücksraum

Gästezimmer:

8 Doppelzimmer mit Nasszelle

6 Einzelzimmer

2 Ferienwohnungen

Geschosse:

Kellergeschoss teil unterkellert.

Erdgeschoss	Gastraum, Frühstücksraum, Küche u.a.
Obergeschoss	Gästezimmer,
Dachgeschoss	Gästezimmer,
Dachboden	Ferienwohnung.
Außenwände	Annahme: massive Konstruktion, Mauerwerk, evtl. Fachwerk.
Fassade:	Profilholzverkleidung, Giebel mit Ziegelbehang, teils Putz Anbaubereich.
Wärmeschutz	baujahrtypisch einfacher.
Dach	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, westlicher Anbau mit Flachdach und Dachterrasse.
Dachterrasse	westlicher eingeschossiger Anbaubereich.
Wärmeschutz	Dämmung: einfacher.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung: vor 2000
Haustür:	Westlicher Zugang Holelement, teilverglast. Ausführung: einfacher.
Innentüren	noch nicht vorhanden.
Innenwände	Annahme: Massiv, Mauerwerk o.ä., evtl. Fachwerk
Oberflächen:	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	nicht bekannt, Annahme massiv über KG, Holzbalkenkonstruktion über den oberen Geschossen.
Deckenflächen:	nicht bekannt.
Treppen Gebäude	nicht bekannt.
Außenzugang	Dachterrasse westlich: massiv, Betonkonstruktion, Holzgeländer einfach. Ausführung: einfacher.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	nicht bekannt.
Fliesen:	Boden: nicht bekannt. Wand: nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	<u>Nach Aktenlage:</u>
Kellergeschoss	Sauna, Solarium.
Erdgeschoss	WC-Anlagen Damen und Herrn mit Einzelkabinen, Waschtisch (Vorraum), Urinale. Personal-WC, Küche, Spülküche, Kühlraum
Obergeschoss	Gästezimmer je mit Bad. Ferienwohnung mit Bad und Küche.
Dachgeschoss	Gästezimmer je mit Bad.
Dachboden	Ferienwohnung mit Bad.
Heizung	Art der Heizung ist nicht bekannt. Gasanschluss nach Angabe des Versorgungsunternehmens. Ausstattung: Nicht bekannt.
Elektroinstallation	Nicht bekannt. Ausstattung/Modernisierung: Nicht bekannt.
Grundrissgestaltung	Nutzungs- und baujahrtypische, ohne Besonderheiten.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1980. Außenwand: vor 1980 Fenster: vor 2000 Augenscheinlich und auf Grundlage der vorliegenden Angaben nicht zeitgemäß.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Es liegen keine Angaben zu durchgeführten Modernisierungen vor. Annahme: kleine Modernisierungen in den letzten 30 Jahren.
Instandhaltung	Gebäude mit Instandhaltungsstau, Reparaturbedarf, siehe auch Baumängel und Schäden u.a.

5.3.1 Inventar, Betriebseinrichtung (detailliert siehe nachfolgend unter 9.2.2)

Tische, Stühle, Kucheneinrichtung, Reception, Tresen, Sauna u.a.

Angaben zu der Einrichtung liegen nicht vor. Die Angaben zu Art und Anzahl der

Betriebseinrichtungsgegenstände können nur auf Grundlage der Grundrisszeichnungen aus der Bauakte erfolgen und so nur eine unverbindliche Schätzung und Annahme darstellen.
Ob tatsächlich das eingeschätzte Inventar vorhanden ist, kann nur durch eine örtliche Überprüfung bestätigt werden. Eine Gewähr auf Richtigkeit dieser Annahmen kann nicht gegeben werden.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische mittlere, teils einfachere Ausstattung (einfacher Dämmstandard u.a.).

5.4 Garagengebäude

Besichtigung: Nur Außenbesichtigung außerhalb der Grundstücksgrenzen
Gebäudeart: NHK Typ 14.1 Mehrfachgarage, massiv
Baujahr: Nicht bekannt. Annahme vor 1970
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Nutzungen Nebengebäude:
4 Kfz-Garagenplätze
Geschosse: eingeschossig.
Erdgeschoss 4 Kfz-Stellplätze.
Konstruktion Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton. Massiv- oder Holzbalkendecke
Fassade: Sichtmauerwerk, Putz.
Wärmeschutz kein Wärmeschutz.
Dach Flachdach, Nutzung Dachterrasse, Holzbrettgeländer.
Fenster u. Außentüren Tür: 1 Kunststoffelement, teilverglast.
Tore: 4 Metallschwingtore.
Bodenbelag: nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung
Elektroinstallation nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen Wasseranschluss ist nicht bekannt.
Durchgeführte Umbauten/
Modernisierung: nicht bekannt.
Instandhaltung Instandhaltung kann nicht beurteilt werden.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Garage: baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung, soweit fertiggestellt.

5.5 Nebengebäude nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Nach dem äußeren Eindruck Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt (hier kein Bausubstanz-/Schadengutachten o.ä.), siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Schäden, Baumängel, Instandhaltung

Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung zur Einschätzung des Verkehrswertes, ohne Bauteilöffnung, bauphysikalische Messungen o.ä.

Die nachfolgenden Beschreibungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich hierbei nicht um ein Bauschadengutachten!)

Hotel- und Gaststätte:

- Fassade-Putzsockel mit Abplatzungen, sanierungsbedürftig.
- Außentreppe, Stufen u.a. ist sanierungsbedürftig, Holzbrett-Verkleidung verwittert.
- Fassade Nordseite: großflächige Putzabplatzungen, sanierungsbedürftig.
- Flachdach Brüstungsgeländer, Holzbrettverkleidungen u.ä. erforderliche Malerarbeiten für ausreichenden Witterungsschutz erforderlich.

Garagengebäude: - Keine Schäden, Baumängel offensichtlich erkennbar.

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Hotelgebäude: mittlere, teils einfachere Ausstattung (einfacher Dämmstandard u.ä.)

Garagegebäude: mittlere Ausstattung.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Hotel mit Gaststätte:

Annahme kleine Modernisierungen. bis 4 Punkte ModPkt-Modell

Garagegebäude:

Annahme nicht modernisiert. 0 Punkte ModPkt-Modell

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, sehr gut/hochwertig.

Gebäude-Außenhülle:

Dach: einfach bis mittel

Außenwände: einfach

Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1,2,3,4, Gebäudefläche, Flurstücke 970/205, 205/1, 573/20
(die Flurstücke werden gemeinschaftlich genutzt)

Nutzung, Bebauung: Gewerbliche Nutzung: Hotel- und Gaststättengebäude, Garagen

Gemäß Angaben zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Gasanschluss ist vorhanden.

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt, Zufahrt zum Garagegebäude direkt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, Gelände gesamt in etwa eben ohne auffällig bedeutsamen Höhenversatz.
Befestigung	Betonsteinpflaster im Bereich Zufahrt und Kfz-Stellplatzbereich.
Einstellplätze	Garagegebäude mit 4 Stellplätzen, 7 Stellplätze im Außenbereich.
Einfriedung	Tor, Metallkonstruktion, 2-teilig, augenscheinlich guter Zustand, Zaunelemente
Terrasse	Dachterrasse, im ebenerdigen Bereich nicht vorhanden.
Gartengebäude u.a.	nicht vorhanden.
Garten/Grünfläche	nicht vorhanden.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist augenscheinlich überwiegend ausreichend gepflegt, sonst leicht vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde nicht durchgeführt.

Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Die Ermittlung und Angabe BGF ist im Zusammenhang mit dem durchgeführten Ertragswertverfahren nicht erforderlich. Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, da die erforderlichen Sachwertfaktoren bzw. Umrechnungskoeffizienten nicht vorliegen, somit ist eine Ermittlung der BGF nicht erforderlich.

6.2 Nutzflächenberechnung

Grundlage:

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.

Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

Grundlage sind die Berechnungen bzw. Flächenangaben in den Grundrisszeichnungen aus der Bauakte, überschlägig auf Plausibilität geprüft u.o. weitere Überprüfung übernommen.

Zu beachten: Nachfolgend werden **Flächenangaben aus den vorliegenden Grundrissplänen aus der Bauakte übernommen**, ohne Gewähr auf Richtigkeit, unter Vorbehalt der Nachprüfung durch ein örtliches Aufmaß.

Nutzfläche Hotel und Gaststätte						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug!
1	Kellergeschoss					
1.01	Wäsche			13,62	13,62	
1.02	Ruheraum			7,80	7,80	
1.03	Sauna			9,86	9,86	
1.04	Flur		geschätzt rd.	12,00	12,00	
1.05	Keller			58,00	58,00	
1.06	Müll			4,42	4,42	
1.07	Lager			5,86	5,86	
1.08	Kartoff.			4,86	4,86	
	Kellergeschoss				116,42	116,42
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug!
2	Erdgeschoss					
2.01	Frühstücksraum			37,15	37,15	
2.02	Flur 1			8,40	8,40	
2.03	WC Damen			13,00	13,00	
2.04	WC Herren			13,30	13,30	
2.05	Heizung			13,10	13,10	
2.06	Aufenthaltsraum/Hausgäste			25,30	25,30	
2.07	Gastraum 1			29,10	29,10	
2.08	Gastraum 2			23,00	23,00	
2.09	Gastraum 3			22,40	22,40	
2.10	Gastraum 4			31,00	31,00	
2.11	Rezeption			9,50	9,50	
2.12	Küche			29,00	29,00	
2.13	Flur 2			4,20	4,20	

2.14	Flur 3	8,13	8,13	
2.15	Kühlraum	8,13	8,13	
2.16	Spülen	7,60	7,60	
2.17	WC Personal	6,20	6,20	
2.18	Flur 4	30,22	30,22	
	Erdgeschoss		318,73	318,73

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug!
3	Obergeschoss					
3.01	Terrasse (zu 25% anrechenbar)			64,60	16,15	
3.02	Schlafen 1			16,30	16,30	
3.03	Wohnen			26,60	26,60	
3.04	Dachterrasse (zu 25% anrechenbar)			75,00	18,75	
3.05	Kind			10,00	10,00	
3.06	Gastzimmer 1			24,00	24,00	
3.07	Flur 1			12,20	12,20	
3.08	Gastzimmer 2			18,90	18,90	
3.09	Gastzimmer 3			18,90	18,90	
3.10	Schlafen 2			10,70	10,70	
3.11	Gastzimmer Wohnen			21,00	21,00	
3.12	Gastzimmer 4			27,60	27,60	
3.13	Flur 2			28,13	28,13	
3.14	Küche			6,60	6,60	
3.15	Bad			5,00	5,00	
3.16	Flur 3			7,20	7,20	
	Obergeschoss				268,03	268,03

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug!
4	Dachgeschoss					
4.01	Gast 1			19,40	19,40	
4.02	Gast 2			16,00	16,00	
4.03	Gast 3			14,50	14,50	
4.04	Gast 4			26,80	26,80	
4.05	Gast 5			12,20	12,20	
4.06	Gast 6			14,00	14,00	
4.07	Gast 7			13,00	13,00	
4.08	Gast 8			13,30	13,30	
4.09	Gast 9			26,20	26,20	
4.10	Flur 1			8,00	8,00	
4.11	Flur 2			12,00	12,00	
4.12	Flur 3			11,50	11,50	
	Dachgeschoss				186,90	186,90

5	Ausgebautes Dachgeschoss					ohne Abzug!
5.01	Küche	1,32	3,00	3,96	3,96	
5.02	Zimmer 1	1,42	1,60	2,27		
		1,74	4,70	8,18		
		1,73	2,05	3,55	14,00	
5.03	Bad	1,63	2,55	4,16	4,16	
5.04	Zimmer 2	1,79	1,65	2,95		
		0,66	1,20	0,79	3,75	
5.05	Zimmer 3	1,37	1,65	2,26	2,26	

5.06	Zimmer 4	1,47	2,30	3,38		
		1,01	2,30	2,32		
		0,53	4,70	2,49		
		0,86	3,89	3,35		
		1,02	4,70	4,79	16,33	
5.07	Zimmer 5	5,05	4,70	23,74	23,74	
	Ausgebautes Dachgeschoss				68,19	68,19
Zusammenstellung Nutzflächen			Fläche/m²	Summe m²		
1	Kellergeschoss		116,42	116,42		
2	Erdgeschoss		318,73	318,73		
3	Obergeschoss		268,03	268,03		
4	Dachgeschoss		186,90	186,90		
5	Ausgebautes Dachgeschoss		68,19	68,19		
	Gesamt			958,27		

Die anrechenbare Nutzfläche wurde ermittelt mit gesamt 958,27 m²
 (Verweis auf Bauaktenlage, keine Überprüfung vor Ort möglich, da nur eine Außenbesichtigung möglich war!)).

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Pacht-/Mietertrag

Bewertungsobjekt: Hotel mit Gaststätte

Lage

Die zu bewertende Lage in Wildemann.
 Gewerbliche Nutzung Hotel: ortsüblicher Durchschnitt,
 Einordnung allgemeine Lage: einfach.

Die Ausstattung (Gebäude)

Hotel
 Annahme: mittel bis einfach. Kleine Modernisierungen durchgeführt.
 Garagengebäude
 Baujahr- und nutzungstypisch mittel bis einfach.

Mietspiegel

Ein Mietspiegel bzw. Angaben zum Pachtspiegel liegen für die zu bewertende Lage und Nutzung nicht vor.

Es liegen allgemeine Durchschnittsdaten vor, die zugrunde gelegt werden.

Grundlage: Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte und Angaben Beteiligter in dem Verfahren nicht vorliegen, werden Angaben nach sachverständiger Einschätzung aufgrund des äußeren Eindrucks zugrunde gelegt.

Ansonsten Verwendung Preisspiegel u.ä. Angaben Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West Touristikverband u.a, wird soweit möglich zur Beurteilung hinzugezogen.

Netto-Kaltniete und Flächen, Angaben aus Mietverträgen

Es wurde kein Miet-/Pachtvertrag vorgelegt.

Nachfolgend werden auf Grundlage vorliegender Angaben in Verbindung mit Auswertungen, Veröffentlichungen z.B. Angabe und Auswertungen der Kurbetriebsgesellschaft, Harztourismus Pacht- und Mieterträge eingeschätzt angegeben.

Direkt vergleichbare Vergleichswerte für Pachten und Mieten liegen nicht vor.

Die eingesetzten Werte sind durch den Sachverständigen auf die eingeschätzte Restnutzungsdauer angepasst.

Auf Nachfrage teilte die Kurbetriebsgesellschaft mit, dass Auswertungen betreffend die Auslastung für Hotels und Gaststätten nur schwer verbindlich anzugeben sind.

Der Wert der Auslastung kann z.B. stark variieren, in Abhängigkeit von Art, Zustand und Gebäudeausstattung und Engagement.

Angaben zur Auslastung u.a. siehe nachfolgend Pachtermittlung.

Grundsätzlich können Unterschiede zu aktuellen Angaben und Auswertungen zu den eingesetzten Werten vorhanden sein. Es handelt sich bei hier den eingesetzten Werten teils um angenommene Mittelwerte, auf Grundlage der ermittelten Werte (Flächen u.a.) und Angaben, sowie weitere Angaben aus der Fachliteratur u.a., bezüglich einer eingeschätzten nachhaltigen Ertragserzielung mit mindestens mittelfristiger Perspektive. So werden z.B. kurzzeitig erzielte Höchstwerte als nicht nachhaltig erzielbar eingeschätzt.

Folgende mittlere Preise werden unter Vorbehalt der Nachprüfung, eingesetzt:

Übernachtungspreise:

Der realistisch zu erzielende Übernachtungspreis wird eingeschätzt auf:

Doppelzimmer	85,00	€/pro Person u. Nacht ohne Frühstück
Einzelzimmer	60,00	€/pro Person u. Nacht ohne Frühstück
Ferienwohnung	95,00	€/pro Person u. Nacht ohne Frühstück
Frühstück	10,00	€/pro Person u. Tag

Auslastung:

Auskunft zur Auslastung von der Kurbetriebsgesellschaft "DIE OBERHARZER" vom 08.09.25,

Hierbei kann es sich nur um unbestätigte Annahmen handeln, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde und keine Angaben des Schuldners o.a. vorliegen.

7.2 Pachtermittlung für die Ertragsberechnung

Größe:

Gastronomischer Bereich

71 anrechenbare Plätze im Gast- u. Thekenbereich

47 anrechenbare Plätze Bereich Terrasse OG

18 anrechenbare Plätze im Frühstücksraum

Gästezimmer

8 Doppelzimmer mit Nasszelle, teilw. Mit Vor- oder Wohnraum

6 Einzelzimmer

2 Ferienwohnungen

Weitere Nutzungen

4 Garagen

7 Kfz-Stellplätze

Das Wertermittlungsobjekt:

Hotel und Gaststätte, gastronomischer Betrieb/Gastraum mit Thekenbereich, Terrasse im OG

Frühstücksraum. Hotelzimmer in den Geschossen OG und DG.

Ob Standard und Ausstattung in den Bereichen heutigen Ansprüchen genügt, kann nicht eindeutig eingeschätzt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Bewertungsgrundlagen:

Die Einschätzung erfolgt nach Aktenlage und nach dem äußeren Eindruck.

Es wurden keinerlei Angaben zu Preisen, Auslastungen, Kapazitäten o. ä. gemacht, daher basieren die Berechnungen auf statistischen Auskünften und Schätzungen durch den Sachverständigen!

Gastronomischer Bereich

Der jährliche Rohertrag wird aus den Mieten bzw. Pacht ermittelt, die für nachhaltig erzielbar eingeschätzt wird.

Angemessener Betrag für einen Gastplatz pro Jahr ca.: 7.000 Euro

(Angabe aus Betriebsvergleichen für einfache Gastronomie im stadtnahen u. kleinstädtischen Bereich, die einen mittleren Umsatz verzeichnen, ca.-Wert)

Ermittlung der fiktiven Jahresumsätze:

Gastraum mit Thekenbereich - Anzahl Plätze : 71

Durchschnittliche Auslastung pro Platz in %: 18,3

Auskunft zur Auslastung von der Kurbetriebsgesellschaft "DIE OBERHARZER" vom 08.09.25, daraus folgt ein Jahresumsatz von ca.:

71	x	7.000	x	0,183	=	90.951
(Anzahl Plätze)		(Betrag in € pro Platz/Jahr)		(ca. 18,3% Belegung)		(Rohertrag in €)

Terrasse im OG - Anzahl Plätze : 47

Aufgrund von Witterungsabhängigkeit durch den SV angepasste

durchschnittliche Auslastung geschätzt pro Platz in %: 9

daraus folgt ein Jahresumsatz von ca.:

47	x	7.000	x	0,09	=	29.610
(Anzahl Plätze)		(Betrag in € pro Platz/Jahr)		(ca. 9% Belegung)		(Rohertrag in €)

Erzielbarer Jahresumsatz:

Gastraum mit Thekenbereich	90.951 Euro
----------------------------	-------------

Terrasse im OG	29.610 Euro
----------------	-------------

Erzielbarer Jahresumsatz Gastronomischer Bereich:	120.561 Euro
--	---------------------

Die **Basispacht** in diesem gastronomisch geführten Bereich wird eingeschätzt mit ca. 10 % vom erzielbaren Jahresumsatz und errechnet sich somit zu einem Jahresrohertrag von

120.561	x	10%	=	12.056 Euro
---------	---	-----	---	--------------------

Gästezimmer

	Anzahl	Anzahl Betten
Doppelzimmer	8	16
Einzelzimmer	6	6
Ferienwohnungen	2	6
Gesamt		28

Annahme: zum Wertermittlungsstichtag nicht bewirtschafteter Betrieb.

Es werden Nettopachtansätze zugrunde gelegt, die entsprechend der Ausstattung der Räumlichkeiten angemessen und nachhaltig sind. Hieraus wird der jährliche Rohertrag ermittelt.

Übernachtungen:

Unter Berücksichtigung der **Doppelzimmer**:

Anzahl gesamt ca.: 8 Doppelzimmer

Durchschnittliche Auslastung pro Bett in %: 18,3

Auskunft zur Auslastung von der Kurbetriebsgesellschaft "DIE OBERHARZER" vom 08.09.25, errechnet sich die Anzahl der Übernachtungen:

8	x	365	x	0,183	ergibt ca. =	534
Doppelzimmer		Tage im Jahr		(ca. 18,3% Belegung)		Übernachtungen

Unter Berücksichtigung der **Einzelzimmer**:

Anzahl	gesamt ca.:	6	Einzelzimmer
Durchschnittliche Auslastung pro Bett in %:		18,3	
Auskunft zur Auslastung von der Kurbetriebsgesellschaft "DIE OBERHARZER" vom 08.09.25, errechnet sich die Anzahl der Übernachtungen:			
6	x	365	x 0,183 ergibt ca. = 401
Einzelzimmer		Tage im Jahr	(ca. 18,3% Belegung) Übernachtungen

Unter Berücksichtigung der **Ferienwohnungen**:

Anzahl	gesamt ca.:	2	Ferienwohnungen
Durchschnittliche Auslastung pro Bett in %:		18,3	
Auskunft zur Auslastung von der Kurbetriebsgesellschaft "DIE OBERHARZER" vom 08.09.25, errechnet sich die Anzahl der Übernachtungen:			
2	x	365	x 0,183 ergibt ca. = 134
Ferienwohnungen		Tage im Jahr	(ca. 18,3% Belegung) Übernachtungen

Übernachtungspreis:

Der realistisch zu erzielende Übernachtungspreis wird eingeschätzt auf:

Doppelzimmer	85,00	€/pro Person u. Nacht ohne Frühstück
Einzelzimmer	60,00	€/pro Person u. Nacht ohne Frühstück
Ferienwohnung	95,00	€/pro Person u. Nacht ohne Frühstück
Frühstück	10,00	€/pro Person u. Tag

Prozentualer Anteil Frühstückszubuchungen: geschätzt ca. 45 %

Hieraus ergibt sich ein Nettojahresumsatz für Übernachtung und Frühstück:

Übernachtung **Doppelzimmer** mit dem nachfolgenden Jahresumsatz:

534	x	85,00	ergibt rd. = 45.421
(Übernachtungen)		(Preis in € pro Tag)	(Logieumsatz in €)

Übernachtung **Einzelzimmer** mit dem nachfolgenden Jahresumsatz:

401	x	60,00	ergibt rd. = 24.046
(Übernachtungen)		(Preis in € pro Tag)	(Logieumsatz in €)

Übernachtung **Ferienwohnung** mit dem nachfolgenden Jahresumsatz:

134	x	95,00	ergibt rd. = 12.691
(Übernachtungen)		(Preis in € pro Tag)	(Logieumsatz in €)

Frühstück

Anzahl Übernachtungen gesamt:

534	+	401	+	134	=	1.069
(Doppelzimmer)		(Einzelzimmer)		(Ferienwohnungen)		(Gesamt)

Buchung Frühstück mit dem nachfolgenden Jahresumsatz:

1069	x	10,00	x 0,45	=	4.811
(Übernachtungen)		(Preis in € pro Tag)	(ca. 45% Zubuchungen)		(Logieumsatz in €)

Erzielbarer Jahresumsatz:

Doppelzimmer	45.421 Euro
Einzelzimmer	24.046 Euro
Ferienwohnung	12.691 Euro
Frühstück	4.811 Euro

Erzielbarer Jahresumsatz Gästezimmer:

86.968 Euro

Die **Basispacht** für das Hotel bei diesem Betriebstyp und der vorliegenden Betriebsgröße beträgt ca. 20 % vom erzielbaren Jahresumsatz und errechnet sich somit zu einem Jahresrohertrag von

86.968	x	20%	=	17.394 Euro
--------	---	-----	---	--------------------

Weitere Nutzungen

Kfz-Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich 7 Kfz-Stellplätze

Bei einer Vermietung wird folgender Rohertrag als realistisch angesehen:

10	€/Tag	x	7	ergibt in € =	70	Euro
		x	360	Tage =	25.200	Euro
		x	18	% Belegung =	4.536	Euro

Garagen

Auf dem Grundstück befinden sich 4 Garagen

Bei einer Vermietung wird folgender Rohertrag als realistisch angesehen:

15	€/Tag	x	4	ergibt in € =	60	Euro
		x	360	Tage =	21.600	Euro
		x	18	% Belegung =	3.888	Euro

Erzielbarer Jahresumsatz:

Kfz-Stellplätze	4.536 Euro
Garagen	3.888 Euro

Erzielbarer Jahresumsatz weitere Nutzungen:	8.424 Euro
--	-------------------

Die **Basispacht** für die Stellplätze bei diesem Betriebstyp beträgt ca. 20 % vom erzielbaren Jahresumsatz und errechnet sich somit zu einem Jahresrohertrag von

8.424	x	20%	=	1.685 Euro
-------	---	-----	---	-------------------

Pacht- und Mieteinnahmen gesamt

Die nachhaltig erzielbaren Pacht- und Mieteinnahmen ergeben sich wie folgt:

Gastronomischer Bereich	=	12.056 Euro
Gästezimmer	=	17.394 Euro
Weitere Nutzungen	=	1.685 Euro

Erzielbarer Jahresumsatz gesamt:	=	31.135 Euro
---	----------	--------------------

7.3 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und

Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).
 Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) auf Grundlage der seit 01.01.2022 gültigen **ImmoWertV 2021**, wird zurzeit durch den zuständigen Gutachterausschuss im Bereich **Niedersachsen noch nicht angewendet**. Verweis auf Modellbeschreibung d. Gutachterausschusses. **Ermittlung der Restnutzungsdauer** auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$
 Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: $\text{Alter} : GND \times 100\%$. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Hotel mit Gaststätte

Baujahr nicht bekannt, Annahme vor 1920

DWG 60 Jahre (Hotels), RND ca. 16 Jahre im Mittel (Annahme Modernisierungsgrad : kleine Mod.

Garagengebäude

Baujahr nicht bekannt, Annahme vor 1970

DWG 60 Jahre, RND ca. 15 Jahre im Mittel

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude :	Hotel	
Baujahr:	nicht bekannt	Alter rd.: älter 60 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	Mod. Alter:	Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 25 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsot
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe:	20	4

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Hotel		Modernisierungsgrad:	bis 4	Punkte
Baujahr	nicht bekannt	Alter:	älter 60	Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	60	60	60	60	60
5 Jahre	55	55	55	55	55
10 Jahre	50	50	50	50	52
15 Jahre	45	45	45	47	51
20 Jahre	40	40	41	45	49
25 Jahre	35	35	38	42	48
30 Jahre	30	30	35	40	46
35 Jahre	25	27	32	38	45
40 Jahre	20	23	29	37	44
45 Jahre	16	20	27	35	43
50 Jahre	12	18	26	34	43
55 Jahre	10	17	25	33	42
≥60 Jahre	9	16	24	33	42
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	bis 4	Punkte			
Alter:	älter 60	Jahre	modifiziert um :	Jahre	
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:			16	Jahre	

7.4 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Liegenschaftszins, angepasst, im Mittel rd.: 6,5 % für Gewerbliche Grundstücke, Hotelbetrieb u.ä.
 Veröffentlichung Landkreis Goslar: es liegen nur Auswertungen für Wohn- und Geschäftshäuser vor, im Mittel 4,5 %

Veröffentlichung IVD 2025, Empfehlungen Hotels: 5,0-8,5%

7.5 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

Bewirtschaftungskosten	Stand 2025		
Auf Grundlage der ImmoWertV 2021 u.a.	Werte angepasst mit Verbraucherpreisindex		
Angaben Bewertungsobjekt:	Gew erbe Grundstück:	1	Nutzungseinh.
Hotel und Gaststätte	Nutzfläche gesamt:	958,27	m²
	Garagen, Anzahl:	4	
	Monatl. Nettokaltmiete rd.:	2.594,55	
	Jahres-Netto-Kaltmiete rd.:	31.134,57	Euro
Verwaltungskosten:	Werte angepasst mit Verbraucherpreisindex		
Gew erbliches Objekt (3% des Jahresertrags):	934	Euro	(im Mittel)
Anzahl Wohnungen/Nutzungseinheiten:	1	Einheiten	
Garagen	47	Euro	
Anzahl	4	Stück	
Entspricht Verwaltungskosten jährlich:		1.122	Euro
Instandhaltungskosten:			
Wohnnutzung	8	7.666,15	
Garagen	106	424,00	
Entspricht Instandhaltungskosten:		8.090	Euro
Mietausfallwagnis:	%	4	
Entspricht Mietausfall-Wagniskosten:		1.245	Euro
Bewirtschaftungskosten gesamt im Mittel:		10.458	
Bewirtschaftungskosten im Mittel :		33,59	%
	gerundet	34	%

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl

herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Ertragswertverfahren wird in diesem Bewertungsfall maßgeblich durchgeführt.

Grundsätzlich handelt es sich **in diesem Bewertungsfall um ein ertragsorientiertes Ertragswertobjekt**, und die **zu erzielende Rendite bestimmt den Wert**.

Nachhaltig zu erzielenden Erträgen, als wichtige Bewertungsgrundlage, wurden auf Grundlage von Pachteinschätzungen (Preisübersichten u.a. soweit vorliegend) und evtl. Anpassungen nach sachverständiger Einschätzung ermittelt.

Die für das Ertragswertverfahren benötigten Daten werden marktangepasst eingeschätzt und eingesetzt (ortsübliche Mieten/Pachten, Liegenschaftszins veröffentlicht durch den

Gutachterausschuss, IVD u.a.)

In diesem Fall liegt kein Preisspiegel für den Bereich Wildemann vor, so dass vorliegende Angaben und Auskünfte überschlägig überprüft, angepasst zugrunde gelegt werden.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt,

da zur Anwendung des Sachwertverfahrens die **Einbeziehung des Sachwertfaktors erforderlich** ist (gemäß ImmoWertV 2021). Für **gewerbliche Nutzungen, Hotel- und Gaststättennutzungen liegen keine Auswertungen des Gutachterausschusses vor**.

Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt,

da zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens **für gewerbliche Nutzungen, Hotel- und Gaststättennutzungen, keine Auswertungen für annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen** und es sich außerdem um ein typisches ertragsorientiertes Objekt handelt.

Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

9.2 Sachwertermittlung

9.2.1 Hotel- und Gaststättengebäude, Garagengebäude

Das Sachwertverfahren wird nur für die Werteinschätzung des Inventars durchgeführt.

Ansonsten wird das Sachwertverfahren nicht durchgeführt, da zur Anwendung des Sachwertverfahrens die **Einbeziehung des Sachwertfaktors erforderlich** ist (gemäß ImmoWertV 2021). Für **gewerbliche Nutzungen, Hotel- und Gaststättennutzungen liegen keine Auswertungen des Gutachterausschusses vor**.

9.2.2 Inventar, Betriebseinrichtung

Angaben zu den Anschaffungskosten, Alter u.a. liegen nicht vor. Weiterhin erfolgten die Angaben zu Art und Anzahl der Betriebseinrichtungsgegenstände nur auf Grundlage der Grundrisszeichnungen aus der Bauakte und können so nur eine unverbindliche Schätzung darstellen.

Ob tatsächlich das eingeschätzte Inventar vorhanden ist, kann nur durch eine örtliche Überprüfung bestätigt werden. Eine Gewähr auf Richtigkeit dieser Annahmen kann nicht gegeben werden.

Angaben durch den Schuldner liegen nicht vor.

Inventar – geschätzte Wertangaben, alterswertgemindert

Stühle	80,00 €	136 Stk.	10.880,00 €
Eckbänke	500,00 €	3 Stk.	1.500,00 €
Tische (Gastronomie)	300,00 €	35 Stk.	10.500,00 €
Tische (Hotelzimmer)	150,00 €	18 Stk.	2.700,00 €
Küche (Wohnung)	2.000,00 €	2 Stk.	4.000,00 €
Küche (Gewerbe)	10.000,00 €	1 Stk.	10.000,00 €
Kühlraum	2.500,00 €	1 Stk.	2.500,00 €
Sauna	2.000,00 €	1 Stk.	2.000,00 €
Solarium	1.000,00 €	1 Stk.	1.000,00 €
Spühlküche	2.000,00 €	1 Stk.	2.000,00 €
Einzelbett	200,00 €	8 Stk.	1.600,00 €
Doppelbett	350,00 €	10 Stk.	3.500,00 €
Tresen	4.000,00 €	1 Stk.	4.000,00 €
Rezeption	3.000,00 €	1 Stk.	3.000,00 €
Gesamt			59.180,00 €

Es wird angenommen, dass das zuvor aufgeführte Inventar im Gebäude vorhanden ist. Die Wertermittlung ergibt einen alterswertgeminderten Betrag, unter Voraussetzung, dass keine Schäden u.ä. vorhanden sind. Die Funktionalität wird unbestätigt unterstellt.

Summe der geschätzten Betriebseinrichtung, alterswertgemindert ca.: 59.180 Euro.

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände	Wertbeeinflussung gesamt
Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung zur Einschätzung des Verkehrswertes, ohne Bauteilöffnung, bauphysikalische Messungen o.ä.

Die nachfolgenden Beschreibungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich hierbei nicht um ein Bauschadengutachten!

Hotel- und Gaststätte:

- Fassade-Putzsockel mit Abplatzungen, sanierungsbedürftig. 1.500,-
- Außentreppe, Stufen u.a. ist sanierungsbedürftig, Holzbrett-Verkleidung verwittert. 1.500,-
- Fassade Nordseite: großflächige Putzabplatzungen, sanierungsbedürftig. 3.000,-
- Flachdach Brüstungsgeländer, Holzbrettverkleidungen u.ä. erforderliche Malerarbeiten für ausreichenden Witterungsschutz erforderlich. 1.500,-

Garagegebäude:

- Keine Schäden, Baumängel im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten offensichtlich erkennbar.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 7.500,- Euro.

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.), Einrichtungen, o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt.

Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9.3 u. 14.1.

Inventar – geschätzte Wertangaben, alterswertgemindert

(Wertermittlung siehe unter 9.2.2 Betriebseinrichtung)

Summe der geschätzten **Betriebseinrichtung**, alterswertgemindert ca. **59.180 Euro**.

11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, so dass eine **Wertermittlung der Außenanlagen nicht erforderlich ist**. Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025 = **mittlere Lage) 34,-€/m² für Mischgebiet**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	MI
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		nicht vorhanden, §34 BauGB
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		MI

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	MI
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt evtl. unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	9+606+30+19 = 664m²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen. Größe: leicht über dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung so weit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch:	Wildemann	Blatt:	1347		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Wildemann		
Flur	2	Flurstück	970/205		
Nutzung	gewerblich	Größe	9 m²		
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Hotel		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			34 MI		EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :			=	34	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	34	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2025	23.04.2025	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	MI	MI	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	34,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	34,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				34,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	9	m²
Bodenwert :				306	EUR

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch:	Wildemann	Blatt:	1347		
Lfd. Nummer	2	Gemarkung:	Wildemann		
Flur	2	Flurstück	205/1		
Nutzung	gewerblich	Größe	606 m²		
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Hotel		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			34 MI		EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :			=	34	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	34	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2025	23.04.2025	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	MI	MI	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	34,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	34,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				34,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	606	m²
Bodenwert :				20.604	EUR

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch:	Wildemann	Blatt:	1347		
Lfd. Nummer	3	Gemarkung:	Wildemann		
Flur	2	Flurstück	573/20		
Nutzung	gewerblich	Größe	30	m²	
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Hotel		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			34	MI	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :			=	34	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	34	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2025	23.04.2025	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	MI	MI	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	34,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	34,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				34,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	30	m²
Bodenwert :				1.020	EUR

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch:	Wildemann	Blatt:	1347		
Lfd. Nummer	4	Gemarkung:	Wildemann		
Flur	2	Flurstück	969/606		
Nutzung	gewerblich	Größe	19	m²	
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Hotel		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			34	MI	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :			=	34	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	34	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2025	23.04.2025	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	MI	MI	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	34,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	34,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				34,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	19	m²
Bodenwert :				646	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Miet-/Pachtertrag			
Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete/Pacht eingesetzt, gemäß detaillierter Angabe			
Nutzung	Nutzfläche m ²	Nettokaltmiete pro m ²	Pacht/Nettokaltmiete gesamt monat.
Hotel und Gaststätte detailliert siehe unter 7.1, 7.2	958,27		2.594,55
Nettokaltmiete monatlich gesamt:			2.594,55

Ermittlung des Ertragswertes	
Erläuterung zu dem Verfahren siehe Punkt 8.2.2	
Art	Betrag /Euro
Jahresrohertrag (monatliche Nettokaltmiete o. Pacht x 12 Monate) Nettokaltmiete/Pacht monat.:	31.134,57
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (siehe 7. detailliert) Hotelnutzung Bewirtschaftungskosten, %: 34 Faktor : 0,66	20.677,00
Liegenschaftszins in %: 6,5 Gesamtnutzungsdauer, Jahr 40 Jahre Alter modif. Modernisierungsgrad Ermittlung wirtschaftliche Restnutzungsdauer /RND (unterschiedlich zu RND Sachwert) In Anlehnung an "Bewertungsgesetz" Stand 27.01.2015, zur Ertragswertermittlung, Anlage 22, Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. RND im Mittel : 16 Jahre (im Mittel) Barwertfaktor 9,77 (Tabellenwert : RND/Zinssatz)	
abzüglich Bodenwertverzinsung = Reinertrag bauliche Anlagen Zinssatz in % : 6,5 Faktor : 0,065 Bodenwert, Euro : 21.556 Bodenwertverzinsung, Euro : 1.401,14	19.275,86
Ertragswert der baulichen Anlage (Wert x Vervielfältiger)	188.325,18
zuzüglich Bodenwert	21.556,00
vorläufiger Ertragswert :	209.881,18
Marktanpassung nach §7 Abs.2 ImmoWertV Marktanpassungsfaktor rd.: Keine weitere Anpassung erforderlich, da bereits marktangepasste Werte, Pacht, u.a. in die Berechnungen eingesetzt.	1,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände Zuzüglich: Zeitwert Inventar geschätzt rd.: Abzüglich: Mängel und Schäden	59.180,00 -7.500,00
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	261.561,18
. Wagnisabschlag: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht! . Mängel, Schäden, Ausstattung u.a. konnten innen nicht eingeschätzt werden. Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:	(fiktiv um -20%) 0,80
Angepasster Ertragswert mit Wagnisabschlag ca.	209.248,94

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt.
 (Verweis auf Erläuterungen unter Punkt 8.3)

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß soll jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück des Grundbuchs, auch ein einzeln geschätzt werden.

Der zu bewertende Grundbesitz ist in diesem Bewertungsfall im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter mehreren laufenden Nummern eingetragen.

Nachfolgend werden die Flurstücke entsprechend **rechnerisch ermittelt**. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Flurstücke in gemeinschaftlicher Nutzung des gesamten Grundstücks zu betrachten sind.

Einschätzung des Sachverständigen:

Eine eigenständige Nutzung der einzelnen Flurstücke ist somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll gegeben. Die Nutzung der Flurstücke ist nach sachverständiger Einschätzung nur gemeinschaftlich sinnvoll möglich.

Bei einer eventuellen Grundstücksteilung als eigenständige Grundstücke müssten die dann entstehenden Gegebenheiten neu bewertet werden. Dies betrifft z.B. erforderliche Abstände zu Gebäuden u.a., Zuwegungen und grundsätzliche Klärung und Festlegung durch das Bauamt über eine eventuelle weitere Bebaubarkeit.

Weiterhin bestehen in Teilbereichen evtl. Überbauungen durch die Gebäude zu berücksichtigen sind.

Für die Verkehrswertermittlung wurde hier von einer gesamten Nutzung der 4 Flurstücke (Ifd.Nr. 1,2,3,4) ausgegangen.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann wie vor beschrieben, für eine Verkehrswertermittlung der einzelnen Flurstücke nur eine rechnerische Ermittlung erfolgen.

Gemäß dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Der gesamte Verkehrswert setzt sich zusammen aus den ermittelten Werten für die jeweiligen Flurstücke.

Laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses

Flurstück	970/205
Größe	9 m ²
Nutzung/Bebauung	Verkehrsfläche, unbebaut.
Der Verkehrswert wird aus dem Boden- bzw. Sachwert abgeleitet.	
Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 12.3. im Gutachten.	
Bodenwert	= 306 Euro
Außenanlage	= 0 Euro
Verkehrswert gerundet	= 300 Euro

Laufende Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses

Flurstück	205/1
Größe	606 m ²
Nutzung/Bebauung	Bauland, Hotel- und Nebengebäude.
Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet,	
abzüglich Flurstück 970/205-	= - 300 Euro
abzüglich Flurstück 573/20	= - 1.000 Euro
abzüglich Flurstück 969/606	= - 650 Euro
Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 13. im Gutachten.	
Ertragswert, marktangepasst	= 209.248, gerundet 209.000 Euro
(Einschließlich Wagnisabschlag -20% da ohne Innenbesichtigung)	
Verkehrswert gerundet	= 209.000 – 300 – 1.000 – 650 = 207.050 Euro

Laufende Nummer 3 des Bestandsverzeichnisses

Flurstück	573/20
Größe	30 m ²
Nutzung/Bebauung	Gebäude- und Freifläche, unbebaut.
Der Verkehrswert wird aus dem Boden- bzw. Sachwert abgeleitet.	
Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 12.3. im Gutachten.	
Bodenwert	= 1.020 Euro
Außenanlage	= 0 Euro
Verkehrswert gerundet	= 1.000 Euro

Laufende Nummer 4 des Bestandsverzeichnisses

Flurstück	969/606
Größe	19 m ²
Nutzung/Bebauung	Gebäude- und Freifläche, unbebaut.

Der Verkehrswert wird aus dem Boden- bzw. Sachwert abgeleitet.
Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 12.3. im Gutachten.

Bodenwert	= 646 Euro
Außenanlage	= 0 Euro
Verkehrswert gerundet	= 650 Euro

Verkehrswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt

Laufende Nummer 4	= 300 Euro
Laufende Nummer 6	= 207.050 Euro
Laufende Nummer 7	= 1.000 Euro
Laufende Nummer 9	= 650 Euro
Summe	= 209.000 Euro

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligten)
Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten –
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr. 1,2,3,4 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (2 K 28//24). eingetragen am 03.01.2025.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertende Grundstücke, nachfolgend aufgeführt:

BVZ Laufende Nr. 1,2,3,4 Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 970/205, 205/1, 573/20, 969/606

Auskunft Bauamt Landkreis Goslar:

„Auf den o.g. Flurstücken 573/20, 969/606 und 970/205 sind **keine Baulasten eingetragen**“.

Auf dem Flurstück 205/1 ist eine Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 24 v. 25.10.1982

Art der Baulast: **Grenzbaulast**. Betroffene Flurstücke 205/1 und Nachbarflurstück 890/207.

Der genaue Wortlaut ist der Baulasteintragung zu entnehmen.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Baulasteintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus, da eine signifikante Beeinträchtigung eventueller Bauplanungen in diesem Fall nicht gegeben scheint.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Somit wird auftragsgemäß eine Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt, Der Standort ist außerhalb der Grundstücksgrenzen.

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Baumängel und Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, Standardstufe, u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt bzw. nicht beurteilt und unbestätigt angenommen werden.

Dies gelten ebenfalls für die Größe der Wohn-/Nutzfläche, Miet- und Pachteinahmen u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und in Anlehnung an die Aktenlage und sonstiger Angaben möglich.

Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten, insbesondere innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem Gebiet mit Wohn- und gewerblicher Nutzung im Umgebungsbereich, in zentraler Ortslage.

Der Grundbesitz Grundbuch von Wildemann Blatt 1347, Bohlweg 1, besteht aus den Flurstücken 970/205, 205/1, 573/20, 969/606, Flur 2, Gemarkung Wildemann und ist bebaut mit einem Hotel mit Gaststätte „Landgasthaus Wildemann“ und einem Garagengebäude

Die Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung, mit Standort außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt. Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Die Gebäudeausstattung, Modernisierungsgrad u.a. können nur eingeschränkt beurteilt und eingeschätzt werden und beruhen teils auf unbestätigte Annahmen...

Die Grundstücksfläche ist nutzungstypisch unregelmäßig rechteckig geschnitten. Das Gelände ist größtenteils eben, ohne erkennbare signifikante Höhenunterschiede.

Die Außenanlage ohne Gartenfläche mit befestigter Zufahrt- und Stellplatzfläche vor dem Garagengebäude.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße für die Nutzungsart unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von gesamt 664 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Wildemann als grundsätzlich einfache Lage im Landkreis eingeordnet, mit einem Bodenrichtwert von 34,- €/m².

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Vergleichswert- und das Sachwertverfahren werden nicht durchgeführt. Ausführliche Erläuterung dazu unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte, die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Verkehrswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt:

Ertragswert mit Wagnisabschlag geschätzt mit ca. 209.248 Euro

Das Inventar ist Bestandteil des Ertragswertes und wurde mit ca. 59.180 Euro eingeschätzt.

Verkehrswert abgeleitet aus dem Ertragswert einschließlich Inventar und Wagnisabschlag, eingeschätzt gesamt gerundet mit 209.000 Euro

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von	Wildemann
Blatt	1347

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Wildemann
Flur 2, Flurstück 970/205, Verkehrsfläche Im Spiegeltal, Größe	9 m ²
Laufende Nummer	2
Gemarkung	Wildemann
Flur 2, Flurstück 205/1, Gebäude- und Freifläche Bohlweg 1, Größe	606 m ²
Laufende Nummer	3
Gemarkung	Wildemann
Flur 2, Flurstück 573/20, Gebäude- und Freifläche Bohlweg 1, Größe	30 m ²
Laufende Nummer	4
Gemarkung	Wildemann
Flur 2, Flurstück 969/606, Gebäude- und Freifläche Bohlweg 1, Größe	19 m ²

Tatsächliche Nutzung: Hotelnutzung, Gewerbenutzung.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag **eingeschätzt mit gesamt rd. 209.000 Euro** (unbelastet)

Einzelwerte (rechnerisch) der Flurstücke, gemäß laufender Nummern im Bestandsverzeichnis BVZ:

Lfd. Nummer 1, Flurstück 970/205 entspricht rd.	300 Euro.
Lfd. Nummer 2, Flurstück 205/1 entspricht rd.	207.050 Euro.
Lfd. Nummer 3, Flurstück 573/20 entspricht rd.	1.000 Euro.
Lfd. Nummer 4, Flurstück 969/606 entspricht rd.	650 Euro.

Es wurde ein Wagnisabschlag durchgeführt, da Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. nicht gesichert eingeschätzt werden können, weil eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

(Mit Wagnisabschlag -20%, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde)

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

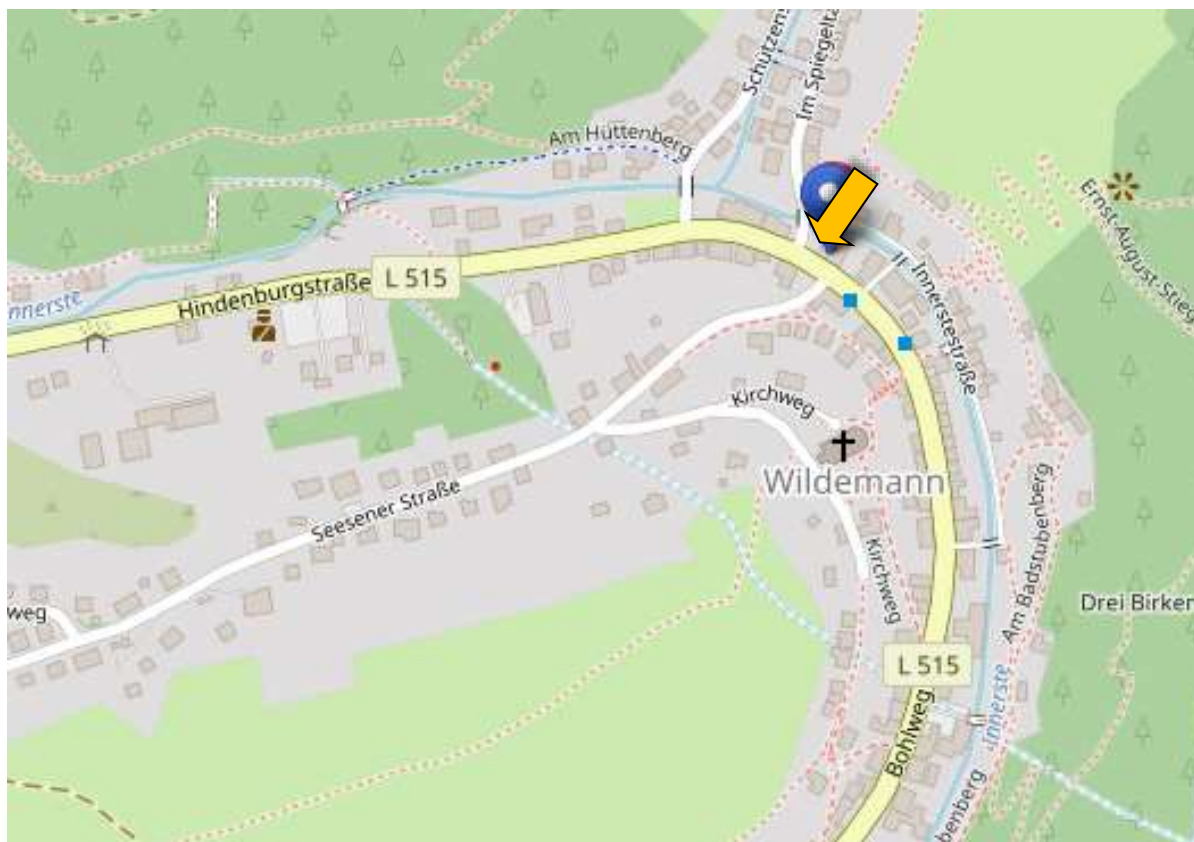
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen
Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem
aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 18.09.2025

Sachverständiger

18. Stadtkarte (www.openstreetmaps.org)

Mikrolage

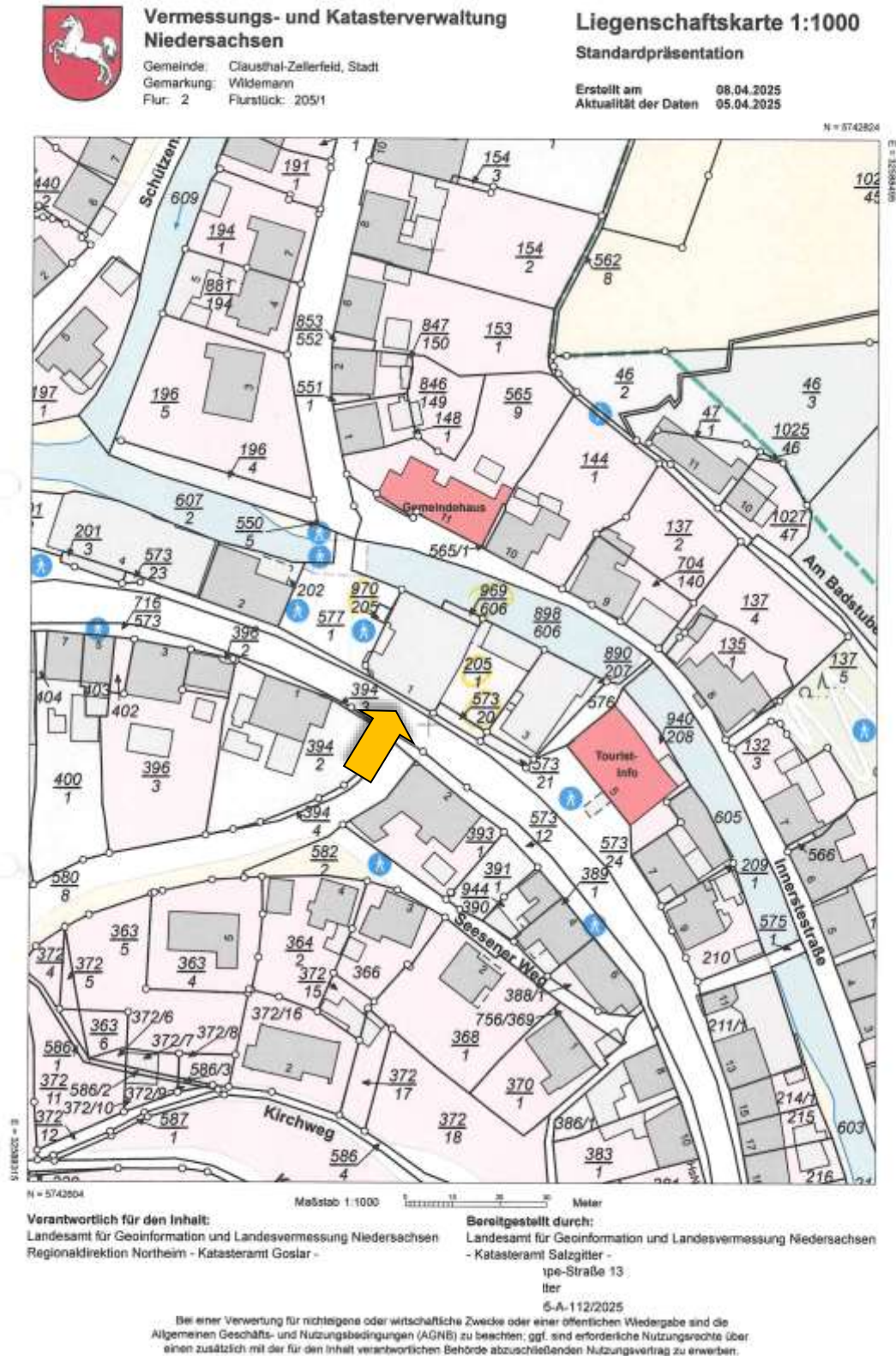


Makrolage



19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung, ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.



20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

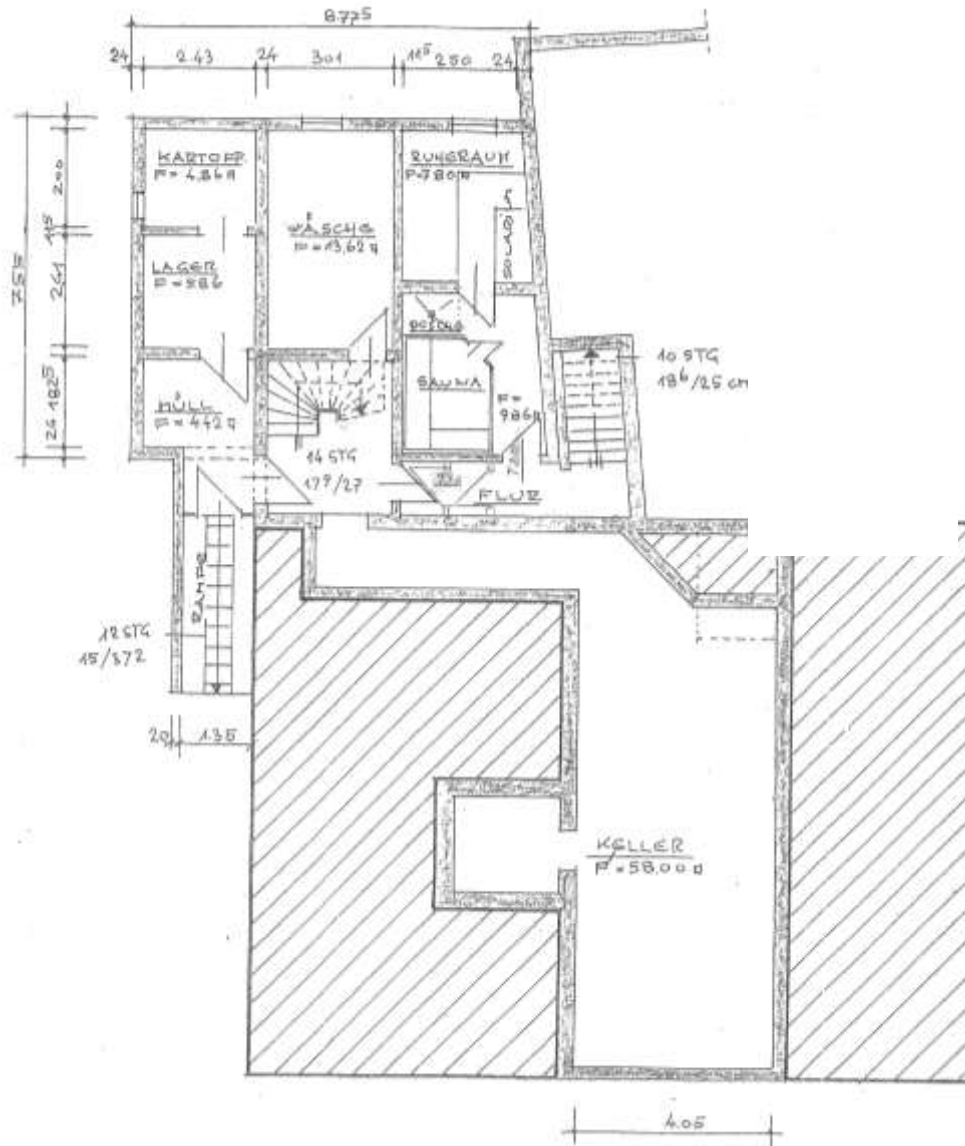
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Pläne aus der Bauakte

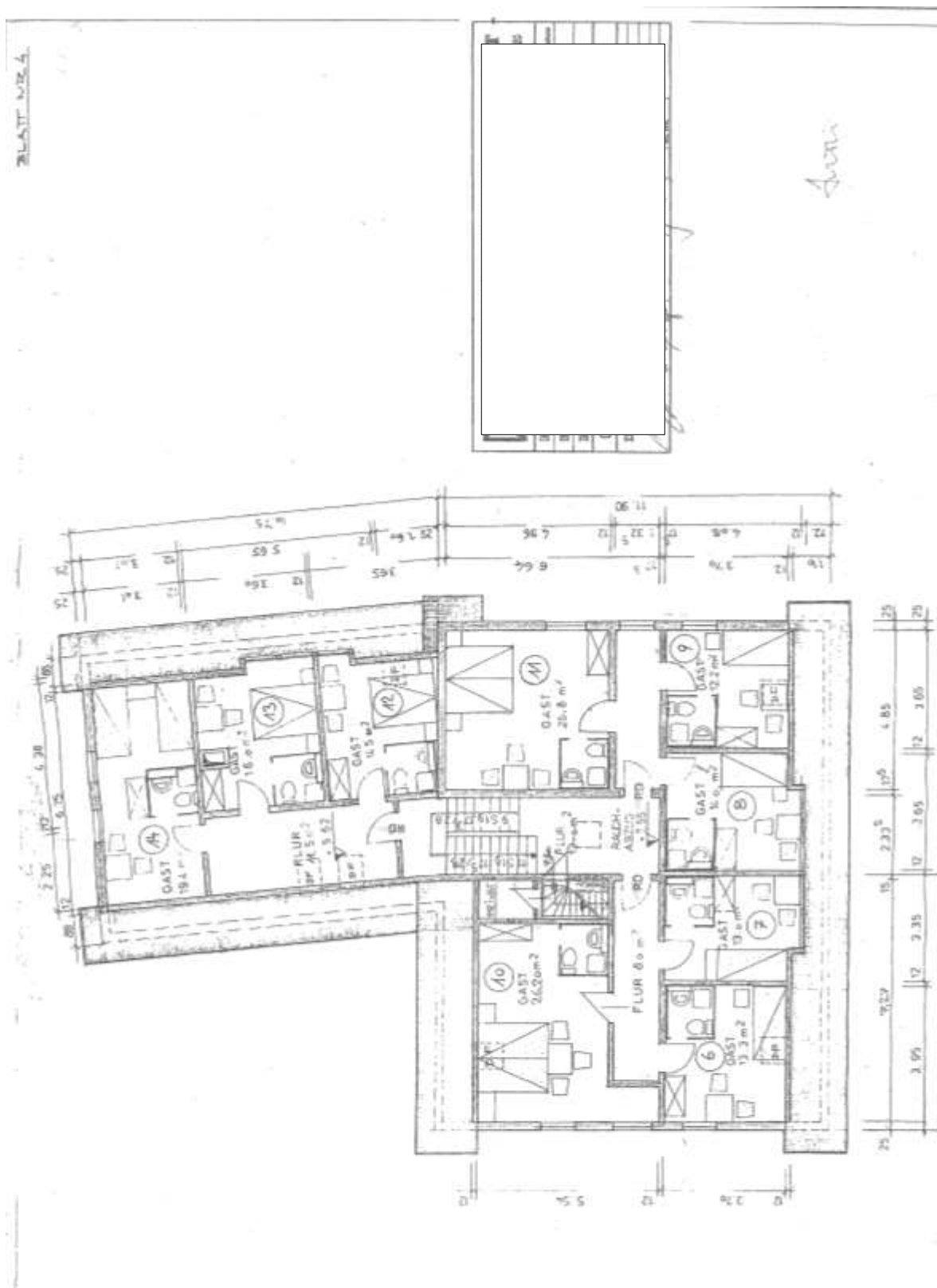
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

Hotel mit Gaststätte „Landgasthaus Wildemann“ und Garagengebäude

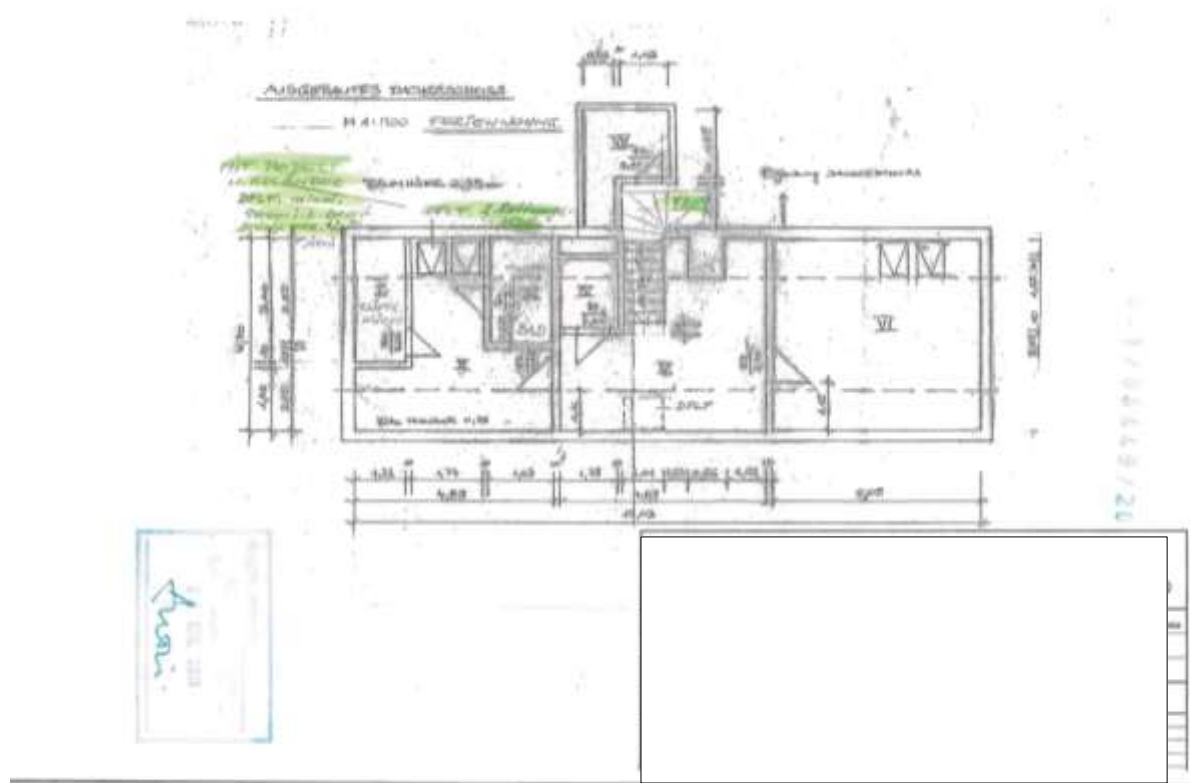
Kellergeschoss



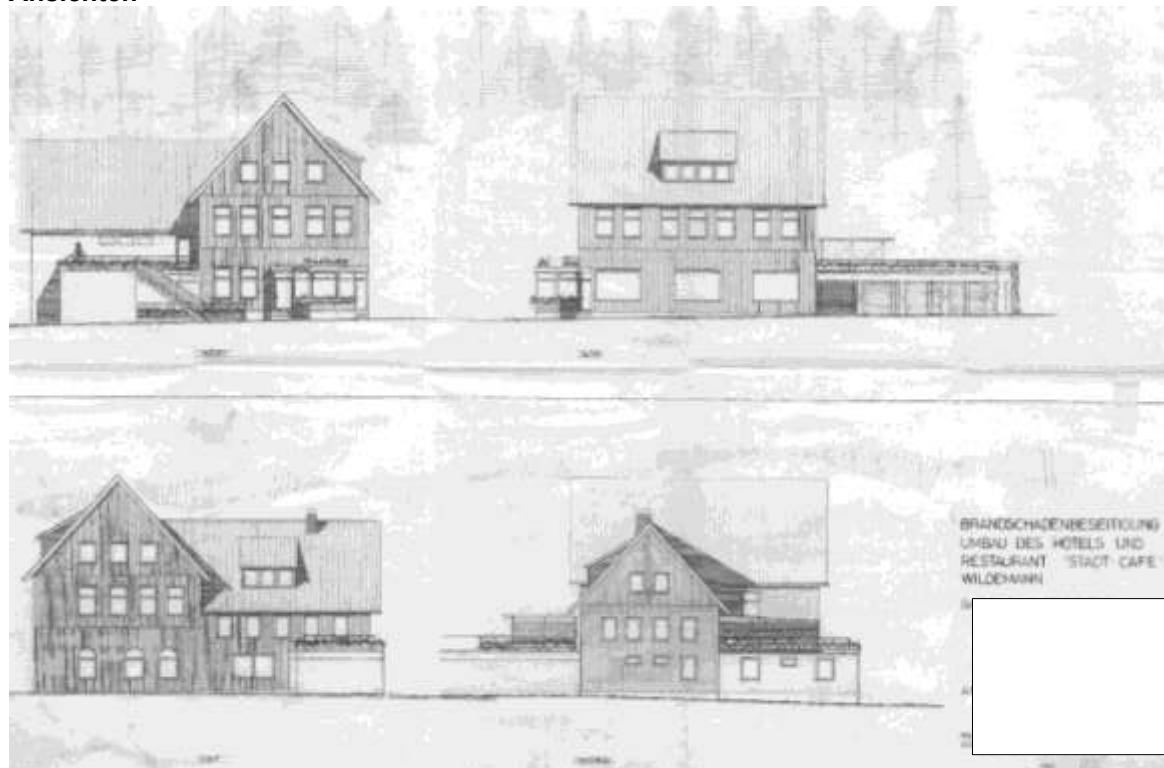
Dachgeschoss



Dachboden/Spitzboden



Ansichten



21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Anlagen angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: wurden durch den Eigentümer nicht ermöglicht.



Grundstück:

Grundbuch
von Wildemann
Blatt 1347,
BVZ lfd. Nr.1,2,3,4

Gemarkung
Wildemann
Flur 2
Flurstück
970/205,205/1,573
/20,969/606

Bohlweg 1,38709
Wildemann

Bebauung
Hotel und
Gaststätte,
Garangengebäude.

Westansicht mit Eingang



Nordwestansicht.



Nordansicht





Südansicht Hotel und Garagengebäude





Bauzustand Bauteile



