

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

**nach Zwangsversteigerungsgesetz**

**zum Stichtag 18.02.2026**



### **Hotel-Restaurant Kurhaus „Zum Stern“**

32805 Horn-Bad Meinberg

Brunnenstraße 84, Parkstraße 15

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Detmold

21 K 28/25

**unsignierte PDF-Version**

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold eingesehen werden. Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.

## ÜBERSICHT

|                                           | Seite     |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1 Hinweise / Vorbehalte                 | 5         |
| <b>2. GRUNDSTÜCK</b>                      | <b>6</b>  |
| 2.1 Grundstücksdaten                      | 6         |
| 2.2 Grundstücksbeschreibung               | 7         |
| <b>3. BEBAUUNG</b>                        | <b>10</b> |
| 3.1 Grundstücksbebauung                   | 10        |
| 3.2 Denkmalschutz                         | 10        |
| 3.3 Baubeschreibung                       | 11        |
| 3.4 Energetik                             | 20        |
| 3.5 Objektzustand                         | 21        |
| 3.6 Außenanlagen                          | 21        |
| <b>4. OBJEKTBEURTEILUNG</b>               | <b>23</b> |
| <b><u>W E R T E R M I T T L U N G</u></b> | <b>25</b> |
| <b>5. BODENWERT</b>                       | <b>27</b> |
| 5.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt     | 27        |
| 5.2 Ermittlung                            | 29        |
| <b>6. SACHWERT</b>                        | <b>30</b> |
| 6.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt     | 32        |
| <b>7. ERTRAGSWERT</b>                     | <b>33</b> |
| 7.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt     | 34        |
| 7.2 Ermittlung                            | 35        |
| <b>8. VERGLEICHSWERT</b>                  | <b>37</b> |
| 8.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt     | 37        |
| <b>9. VERKEHRSWERT NACH ZVG</b>           | <b>38</b> |
| 9.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt     | 38        |
| <b>10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG</b>      | <b>39</b> |
| <b>11. ANLAGEN</b>                        | <b>40</b> |

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

- Bewertungsstichtag<sup>1</sup> 18.02.2026
- Objekttyp Hotel mit Restaurant, Saal, SPA-Bereich mit Schwimmbad, Kegelbahn, tlw. denkmalgeschützt, Tiefgarage
- Auftraggeber Amtsgericht Detmold
- Aktenzeichen 21 K 28/25
- Beschlüsse
  - Anordnung Zwangsversteigerung vom 14.05.2025
  - Bestellung Dipl.-Ing. Reiner Baumann vom 14.08.2025
  - Bestellung Dipl.-Ing. Gabriele Stork vom 23.10.2025
- Zweck Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Grundlagen
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - Bauordnung NRW (BauO NRW)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
  - II. Berechnungsverordnung (II. BV)
  - Wohnflächenverordnung (WoFIV)
  - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
  - Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg.
  - Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
- Unterlagen
  - Grundbuchblatt vom 14.04.2025
  - Katasterlageplan M 1:1000 vom 25.08.2025
  - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.08.2025
  - Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 25.08.2025
  - Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 25.08.2025
  - Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 25.08.2025
  - Grundstücksmarktbericht 2025
  - Bodenrichtwert 2025
  - Grundstückssachdaten
  - Digitaler Auszug aus der Bauakte des Kreises Lippe
  - Marktentwicklung
- Besichtigung, Beteiligte, Umfang  
18.11.2025

Dipl.-Ing. Stork (Sachverständige für Immobilienbewertung  
-EIPOS<sup>2</sup>-)  
der Verfasser

<sup>1</sup> Zustand / Wertverhältnisse

<sup>2</sup> Europäisches Institut für postgraduale Weiterbildung an der Universität Dresden

Im Rahmen eines allgemeinen Rundganges wurden die wesentlichen Gebäudebereiche in Augenschein genommen. Anschließend erfolgte die gutachterliche Aufnahme des Hotelbereichs „Brunnenstraße“.

21.11.2025

Dipl.-Ing. Stork  
der Verfasser  
Gutachterliche Aufnahme des Hotelbereichs „Kurpark“

27.11.2025

Dipl.-Ing. Stork  
der Verfasser  
Gutachterliche Aufnahme Restaurant mit Nebenräumen sowie SPA-Bereich

10.12.2025

Dipl.-Ing. Stork  
der Verfasser  
Gutachterliche Aufnahme Teilebene -2 und Ebene -3 sowie Tiefgarage

18.02.2026

Dipl.-Ing. Stork  
Frau Meyer<sup>3</sup>  
der Verfasser  
Gutachterliche Abschlussbegehung des Gesamtobjektes

- |                          |                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Hinweis                | Nicht besichtigt wurde der Dachboden im Hotelbereich „Kurpark“ Ebene +2.                                                                                                                    |
| - Gutachtenumfang        | 40 Seiten, 9 Anlagen, 120 Fotos                                                                                                                                                             |
| - Ausfertigungen         | PDF-Version, signiert, ungekürzt<br>PDF-Version, nicht signiert, gekürzt und anonymisiert<br>Printversion, je 1-fach Sachverständige                                                        |
| - Bewertungsumfang       | Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks<br>Lagemerkmale und Entwicklungszustand<br>Abgabenrechtlicher Zustand<br>Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung<br>Nutzung und Erträge |
| - Baulasten <sup>4</sup> | werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt                                                                                                                                   |
| - Grundbucheintragungen  | Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen.                                                                                |

---

<sup>3</sup> Fachassistentin

<sup>4</sup> öffentlich rechtlich

## 1.1 Hinweise / Vorbehalte

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Baudaten sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlicher Überprüfung bzw. Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete personenbezogene und datenschutzrelevante Inhalte werden ggf. unter Anwendung von KI unkenntlich gemacht.
- Grundlage der Objektbeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, vorliegender Bauakten und Beschreibungen sowie örtlicher und amtlicher Auskünfte. Die Darstellung der Objektmerkmale erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.
- Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Die Anwendung der zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen wird unterstellt.
- Feststellungen baulicher Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur erfolgt nach bloßem Augenschein. Weitergehende Untersuchungen auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige und gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) sowie augenscheinlich nicht erkennbare pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht vorgenommen. Derartige Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen, sind nicht Aufgabe und Inhalt dieses Gutachtens. Insofern können versteckte Defizite vorliegen.
- Untersuchungen zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurden nicht vorgenommen.
- Untersuchungen der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurden nicht vorgenommen. Hinsichtlich statischer Ansprüche wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wertbeeinflussender Eigenschaften wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

## 2. GRUNDSTÜCK

### 2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 32805 Horn-Bad Meinberg, Brunnenstr. 84 / Parkstr. 15
- Nutzung zzt. ungenutzt
- Kataster
- | Flur | Flurstück | Fläche                | Bezeichnung <sup>5</sup>           |
|------|-----------|-----------------------|------------------------------------|
| 5    | 412       | 6.241 m <sup>2</sup>  | Industrie-/Gewerbefläche           |
|      | 384       | 21 m <sup>2</sup>     | Industrie-/Gewerbefläche           |
|      | 445       | 4.268 m <sup>2</sup>  | Sport-, Freizeit-, Erholungsfläche |
|      |           | 150 m <sup>2</sup>    | Fläche besonderer Prägung          |
|      |           | 6 m <sup>2</sup>      | Wohnbaufläche                      |
|      |           | 420 m <sup>2</sup>    | Weg                                |
|      |           | 11.106 m <sup>2</sup> |                                    |
- Amtsgericht Detmold
- Grundbuch Horn-Bad Meinberg
- Blatt 6496
- Flur / Flurstücke 5 / 412, 384, 445
- Eigentümerin GmbH & Co. KG
- Rechte keine Eintragungen
- Lasten lfd.-Nr. 1+2: gelöscht
- lfd.-Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Durchgangsrecht)
- lfd.-Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Durchgangsrecht)
- lfd.-Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht u.a.)
- lfd.-Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht)
- lfd.-Nr. 7: Grunddienstbarkeit (Recht zur Kurparknutzung u.a.)
- lfd.-Nr. 8-10: gelöscht
- Baulasten Abstandsflächenbaulast
- Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.
- Sonstiges<sup>6</sup> nicht bekannt

<sup>5</sup> Tatsächliche Nutzungen

<sup>6</sup> Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

## 2.2 Grundstücksbeschreibung

### Ortslage

#### - Ort

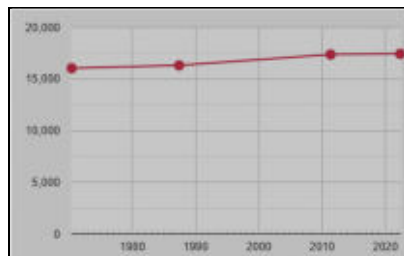
Mit einer Fläche von rd. 90 km<sup>2</sup> liegt die Stadt Horn-Bad Meinberg am Rande vom "Teutoburger Wald". Sie ist insbesondere durch die Natursehenswürdigkeit "Externsteine" bekannt. Das Stadtgebiet liegt grenzanliegend im Süden des Kreises Lippe mit den Nachbarorten Schlangen, Detmold, Blomberg und Schieder-Schwalenberg. Durch Zusammenschluss der Stadt Horn mit dem lippischen Staatsbad Bad Meinberg in 1970 entstand die amtsfreie Stadt Horn-Bad Meinberg. Die Zahl der Einwohner liegt bei rd. 17.300 mit einer heutigen Altersstruktur von mehrheitlich 45-64-Jährigen, wobei eine steigende Tendenz bei den über 65-Jährigen prognostiziert wird.

#### - Mikrolage

1767 wird Meinberg durch eine Verfügung des Grafen Simon August offiziell zum Kurort ernannt. Seit 1903 darf sich der Ort aufgrund fürstlicher Order Bad Meinberg nennen. Das eigentliche Bad gehörte aber immer noch nicht zum Gemeindebezirk, sondern stellte einen eigenen Domanialbezirk dar. Es wurde erst 1919 dem Gemeindebezirk Bad Meinberg angeschlossen. 1933 wurde Bad Meinberg Lippisches Staatsbad. Träger des Staatsbades war von 1948 bis 2015 der Landesverband Lippe, anschließend die Stadt Horn-Bad Meinberg.

#### - Demografie

Die Entwicklung der Bevölkerung weist eine moderat steigende Tendenz auf.



#### - Verkehrslage

gute Fern- und Nahverkehrsanbindung

#### - Grundstückslage

Flurstück 412, 384: Zweifrontengrundstück

Flurstück 445: an der Nordseite der Brunnenstraße

#### - Straße, Zustand

Brunnenstraße: verkehrsberuhigte Innenstadtstraße, Asphalt

Parkstraße<sup>7</sup>: Fußgängerstraße, Pflasterung

#### - Umgebung

Wohn- und Geschäftshäuser, Kurpark mit Kurparkzentrum und Brunnenhaus

#### - Naherholungsgebiet

Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"

#### - Schutzgebiete

keine

### Merkmale Flurstücke 412, 384, Kurhaus „Zum Stern“

#### Allgemein

#### - Beschaffenheit

Topografie: nach Süden abschüssig, Zuschnitt: unregelmäßig, Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Norden und Süden, Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt, Abmessungen Breite ca. 77 m - 145 m, Tiefe ca. 58 m

#### - Nutzung

Baulandfläche Kurhaus „Zum Stern“

#### - Lärmkarte<sup>8</sup>

nicht vermessen

<sup>7</sup> im Bereich der Bewertungsfläche

<sup>8</sup> Umgebungslärmportal NRW

- Überflutung<sup>9</sup> Teilflächen im Hotelbereich „Kurpark“
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

#### Erschließung

- Versorgung Wasser, Gas, Strom über Erdkabel
- Entsorgung öffentlicher Kanal
- Kommunikation Telefon / Internet

#### Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße / Kanal abgegolten
- Sonstige Beiträge nicht bekannt

#### Baurecht

- Flächennutzungsplan Sondergebiet Kur
- Planungsrecht BauGB, § 34 (Umgebungsanpassung)

### **Merkmale Flurstück 445, „Kurpark Berggarten“**

#### Allgemein

- Beschaffenheit Topografie: nach Norden stark ansteigend, Zuschnitt: stark unregelmäßig, Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Süden, Höhenlage: über Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt, Abmessungen Breite ca. 94 m, Tiefe ca. 63 m
- Nutzung Teilfläche „Kurpark Berggarten“, Tiefgarage
- Lärmkarte<sup>10</sup> nicht vermessen
- Überflutung<sup>11</sup> Ein- und Ausfahrten sowie Notausgang Tiefgarage
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Besonderheiten Das Flurstück 445 stellt nutzungsübergreifend in Verbindung mit dem angrenzenden Flurstück 347 die südliche Teilfläche „Kurpark Berggarten“ dar, der sich im Norden nahezu bis zum Kurwald „Meinberger Eichholz“ erstreckt. Der „Kurpark Berggarten“ ist als Teil der allgemeinen Kuranlagen öffentlich begehbar angelegt. Weitere rechtlich verbindliche Vereinbarungen, insbesondere zur Pflege der Parkanlage wurden nicht festgestellt. Darüber hinaus liegt an der Ostgrenze eine Zufahrtsfläche zu den Stellplätzen auf Flurstück 383 und zu dem Schuppen auf Flurstück 347 sowie geringflächige Überbauungen zugunsten der Flurstücke 383 und 388 vor.

#### Erschließung

- Versorgung Strom über Erdkabel
- Entsorgung in der Straße vorhanden

#### Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße / Kanal abgegolten
- Sonstige Beiträge nicht bekannt

#### Baurecht

- Flächennutzungsplan Grünfläche

---

<sup>9</sup> Starkregenkarte NRW

<sup>10</sup> Umgebungslärmportal NRW

<sup>11</sup> Starkregenkarte NRW

### **Entfernungen**

- |                         |                                                 |
|-------------------------|-------------------------------------------------|
| - Städte                | Detmold 10 km, Paderborn 30 km, Bielefeld 37 km |
| - Innenstadt Bad Meinb. | wenige 100 m                                    |
| - Innenstadt Horn       | ca. 5 km                                        |
| - Bundesstraße          | B 1 als Ortsumgehungsstraße                     |
| - Autobahn              | A 33: ca. 29 km                                 |
| - ÖPNV                  | Haltestellen in fußläufiger Nähe                |
| - Bundesbahn            | Haltestelle Horn: ca. 3 km                      |
| - Flughafen             | Paderborn-Lippstadt ca. 47 km                   |

### **Versorgung / Dienstleistung**

- |                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| - Nahversorger | Supermarkt in fußläufiger Nähe |
| - Arzt         | im Ortsteil                    |
| - Krankenhaus  | Klinikum Lippe Detmold / Lemgo |
| - Apotheke     | wenige 100 m                   |

### 3. BEBAUUNG

#### 3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem umfangreichen Hotelkomplex, bestehend aus Hotelgebäude mit SPA-Bereich, Ballsaal sowie weiteren Gebäudetrakten überbaut. Die ehemalige Nutzung erfolgte im Zusammenwirken mit dem angrenzenden und mittlerweile im Betrieb stillgelegten Stern-Gesundheitszentrum. Die vorliegende Nutzung als Kurhaus „Zum Stern“ ist mit anschließendem Leerstand seit 7 Jahren aufgegeben. Eine Umnutzung zum betreuten Wohnen mit Dienstleistungsangeboten war geplant und genehmigt, deren Durchführung erfolgte jedoch nicht.

| Baujahr <sup>12</sup> | Gebäude/Gebäudeteil                                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1770                  | Hotelbereich „Kurpark“, Redoute (Ballhaus)                                                                                           |
| 1968                  | Seitentrakt                                                                                                                          |
| 1986                  | Hotelbereich „Brunnenstraße“                                                                                                         |
| 1993                  | Sanierung Hotelbereich „Kurpark“ und Aufstockung Seitentrakt, SPA-Bereich, Restaurant, Glasgang/Foyer, Anbau Brunnensaal, Tiefgarage |

Für den Gesamtgebäudebestand der Flurstücke 412 und 384 wurde die Nutzfläche überschlägig mit rd. 9.100 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Nutzfläche der Tiefgarage liegt bei ca. 1.700 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Denkmalschutz

Die Legaldefinition von Baudenkmälern ist in § 2 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vom 13.04.2022 niedergelegt:

*(1) Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Erdgeschichte, für die Geschichte des Menschen, für die Kunst- und Kulturgeschichte, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und an deren Erhaltung und Nutzung wegen künstlerischer, wissenschaftlicher, volkskundlicher oder städtebaulicher Bedeutung ein Interesse der Allgemeinheit besteht.*  
*(2) Baudenkmäler sind Denkmäler, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Zu einem Baudenkmal gehören historische Ausstattungstücke, soweit sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.*  
(- Abs. 3-8 nicht dargestellt -)

Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen. Verantwortlich für den Denkmalschutz sind das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände. Die Unterschutzstellung eines Denkmals erfolgt nach § 3 DSchG NRW durch Eintragung in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde. Mit der Unterschutzstellung wird der Eigentümer gesetzlichen Verpflichtungen unterworfen. Als wesentliche Einschränkung in das sonst weitestgehend freie Verfügungsrecht über das Grundstück sind

- Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht
- Erlaubnispflicht bei Veränderungen

<sup>12</sup> Anhand vorliegender und heranziehbarer Unterlagen konnten nicht die Baujahre sämtlicher Gebäudeteile recherchiert werden.

Des Weiteren gibt das DSchG NRW die Möglichkeit, ein Baudenkmal zu enteignen. Es weist neben den Verpflichtungen aber auch Leistungen auf. Insbesondere wird die Unterhaltung eines Denkmals mit öffentlichen Mitteln des Landes, der Gemeinden und der Gemeindeverbände unterstützt. Die Förderung kann in Form von Zuschüssen, Darlehn und Zinszuschüssen erfolgen. Aus dem Bereich der Städtebauförderung und der Wohnungsmodernisierung können ebenfalls Mittel eingesetzt werden. Neben den im Gesetz angesprochenen Fördermitteln ist es möglich, weitere Mittel aus Stiftungen oder Sonderprogrammen zu erhalten.

Die aufgezeigten direkten Fördermittel sind abhängig von den bereitgestellten Mitteln und tlw. auch von der Wirtschaftskraft des Antragstellers (Eigentümers). Sie sind somit individuell und zeitabhängig und müssen für den Einzelfall nachgefragt werden.

Als indirekte Förderung sind die steuerlichen Abschreibungen im Rahmen der Einkommenssteuer und verminderte Steuern oder völlige Steuerfreiheit bei der Vermögenssteuer, der Erbschafts- und Schenkungssteuer, der Umsatzsteuer sowie der Grundsteuer anzusehen. Die Erlangung von Steuervorteilen bei der Einkommenssteuer setzt eine Bescheinigung der Unteren Denkmalbehörde voraus. Die Bescheinigung darf nur erteilt werden, wenn die Baumaßnahmen bzw. die Maßnahmen zur Erhaltung des Baudenkmals nach Abstimmung im Einzelnen mit der Unteren Denkmalbehörde vorgenommen worden sind. Die Erforderlichkeit der Aufwendungen und die Denkmaleigenschaft des Gebäudes können nur bescheinigt werden, wenn der Unteren Denkmalbehörde der Zustand des Gebäudes vor Beginn der Herstellungsarbeiten und die vorgesehenen Baumaßnahmen bekannt sind.

An Verpflichtungen sind zu berücksichtigen evtl. Einschränkungen bezüglich der Nutzung sowie der zwingende Erhalt. Beide gesetzlichen Vorgaben lasten dem Eigentümer eines Baudenkmals ggf. außerordentliche wirtschaftliche Erschwernisse auf, die die Wirtschaftlichkeit im Extremfall völlig zunichte machen können.

### 3.3 Baubeschreibung

#### Hotelbereich „Brunnenstraße“

##### **Allgemeines**

###### - Beschreibung

Der voll unterkellerte, mehrgeschossige Gebäudeteil liegt an der „Brunnenstraße“, gegenüber vom „Kurpark Berggarten“. Er stellt die letzte bauliche Erweiterung der Grundstücksbebauung dar. Der hier liegende, zentral angeordnete Hoteleingang teilt das Gebäude in einen West- und Osttrakt. Die 65 Gästezimmer, bestehend aus 25 Einzelzimmern, 19 Doppelzimmern, 19 Studios sowie 2 Suiten, werden durch einen längsverlaufenden zentralen Flur erschlossen. Die nordseitig liegenden Gästezimmer bieten freie Aussicht auf den *Kurpark Berggarten*, die Südzimmer der oberen Etagen einen eingeschränkten Blick auf den historischen Kurpark. Mittels eines stufenlosen Eingangs sowie Personenaufzügen mit Haltestellen auf allen Geschossebenen ist der Hotelbereich barrierefrei erschlossen.

##### **Raumnutzung**

###### - Geschosse

###### Ebene -1 (KG)

###### Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion

Abstell-, Technik- und Funktionsräume, Heizung, Tagungsraum, Kegelbahn, WC-Anlagen, gemessene lichte Höhe ca. 2,45 m, Nutzfläche ca. 950 m<sup>2</sup>

|                |                                                                                                                                                                                          |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ebene 0 (EG)   | Empfang, Büro, Garderobe, 19 Gästezimmer, gemessene lichte Höhe ca. 2,35 m - 2,50 m, Nutzfläche ca. 810 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Ebene 1 (1.OG) | 19 Gästezimmer, gemessene lichte Höhe ca. 2,25 m - 2,45 m, Nutzfläche ca. 750 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Ebene 2 (2.OG) | 21 Gästezimmer, gemessene lichte Höhe ca. 2,25 m - 2,40 m, Nutzfläche ca. 710 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Ebene 3 (DG)   | Westtrakt: 6 Hotelzimmer mit Loggien und Gauben, gemessene lichte Höhe ca. 2,25 m - 2,40 m (Deckenspiegel), Nutzfläche ca. 300 m <sup>2</sup><br>Osttrakt: Dachboden mit Lüftungstechnik |

### Rohbau

|                     |                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Konstruktion      | Massivbauweise                                                                                                                                                                     |
| - Keller            | Wände Mauerwerk<br>Decke Stahlbeton                                                                                                                                                |
| - Geschosse         | Wände Mauerwerk<br>Decke Stahlbeton                                                                                                                                                |
| - Dach              | Satteldach, Pfannendeckung<br>Flachdach, Dachbegrünung                                                                                                                             |
| - Regenentwässerung | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech                                                                                                                                     |
| - Besonderheiten    | vorgesetzte Balkone in Metallkonstruktion, verglaster Eingangserker mit Vordach, 3 fassadenintegrierte Glasvitruinen, Metall-/Glasbrücke zum angrenzenden Stern-Gesundheitszentrum |

### Fassade

Putz, weiß

### Gebäudetechnik

|                    |                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| - Heizung          | Warmwasser-Zentralheizung, Baujahr 1986                                           |
| - Energie          | Erdgas                                                                            |
| - Wärmeübertragung | Rippenheizkörper                                                                  |
| - Lüftung          | über Fenster, mechanische Lüftungsanlage                                          |
| - Sanitäranlage    | zimmerintern separates Bad / Duschbad                                             |
| - Ausstattung      | Dusche <sup>13</sup> , tlw. Einbauwanne, Handwaschbecken, WC, Bidet <sup>14</sup> |
| - Warmwasser       | zentral, an Heizanlage angeschlossen                                              |
| - Elektroanlage    | zweckentsprechende Betriebsinstallation                                           |
| - Förderanlage     | Personenaufzug, 5 Haltestellen                                                    |

### Ausbau

|                     |                                                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Wandoberflächen   | Putz, Anstrich<br>brüstungshohe Holzvertäfelung im Seminarraum                                                                                                       |
| - Wandfliesen       | in Nassbereichen                                                                                                                                                     |
| - Deckenoberflächen | abgehängte Decken                                                                                                                                                    |
| - Bodenbeläge       | Laminat / Vinyl, Teppich, PVC, Keramik                                                                                                                               |
| - Fenster           | Holz, gestrichen, Zweifachverglasung<br>Schrägverglasung Gartensaal                                                                                                  |
| - Sonnenschutz      | baulicher Sonnenschutz nicht vorhanden                                                                                                                               |
| - Dachlichtflächen  | Dachreiter KG                                                                                                                                                        |
| - Türen             | Hoteleingang Kunststoff / Aluminium, Glasfüllung, 2-flügelig<br>Nebentür Kunststoff / Aluminium, Glasfüllung<br>innen Holz, glatt, beschichtet, Stahlumfassungszarge |

<sup>13</sup> vereinzelt bodengleich

<sup>14</sup> im geringen Umfang

- |               |                                                                      |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| - Beleuchtung | Einbauleuchten                                                       |
| - Treppen     | Geschosse                                                            |
|               | Spitzboden                                                           |
| - Einbauten   | Einbauschränke, Rauchwarnmelder, Medienanschluss, Beschallungsanlage |

**Modernisierungen** 2018 tlw. Erneuerung Bodenbelag

**Zubehör** abgängig

**Denkmalschutz** liegt nicht vor

**Barrierefreiheit** gegeben

**Bauliche Defizite<sup>15</sup>**

- |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Schäden | Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand mit Grünbelag und tlw. Schimmelbefall, zertrümmerte Scheibenelemente der Schrägverglasung, Pflanzeneinwuchs tlw. in Fensterelementen, Heizkörper tlw. abgängig, deutliche Feuchtespuren Bodenbelag Brücke, deutliche Feuchtespuren in den Loggien mit Pflanzen- und Jungbaumwildbewuchs sowie angemorschte Seitenhölzer und Sparren, Holzfenster substanziell und funktional angegriffen, auf- und ausgebrochene Türen, Korrosion an Dachrinnen |
| - Mängel  | Höhenversatz an Loggiazugängen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### Hotelbereich „Kurpark“

**Allgemeines**

- |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Beschreibung | Das unterkellerte, mehrgeschossige Fachwerkgebäude liegt an der Parkstraße, direkt am Kurpark. Es stellt mit der westlich liegenden Redoute die Ursprungsbebauung des Grundstücks dar. In 1993 erfolgte die vollständige Verbindung beider Gebäudeteile durch eine verglaste Foyerhalle. Die 52 Gästezimmer werden durch einen längsverlaufenden zentralen Flur erschlossen. Die nach Süden liegenden Gästezimmer bieten freie Aussicht auf den historischen Kurpark. |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Raumnutzung**

| <u>- Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>                                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ebene -2 (KG)      | Abstell- und Technikräume<br>gemessene lichte Höhe ca. 2,65 m, Nutzfläche ca. 450 m <sup>2</sup>                                                                       |
| Ebene -1 (EG)      | 12 Hotelzimmer, Brunnensaal, Dr. Trampel-Zimmer, Erkerzimmer, ehem. Kosmetikbereich, Abstellräume, gemessene lichte Höhe ca. 2,75 m, Nutzfläche ca. 600 m <sup>2</sup> |
| Ebene 0 (1.OG)     | 21 Hotelzimmer, gemessene lichte Höhe ca. 2,30 m - 2,75 m, Nutzfläche ca. 570 m <sup>2</sup>                                                                           |
| Ebene 1 (DG)       | 19 Hotelzimmer, Apartment, gemessene lichte Raumhöhe ca. 2,25 m - 2,35 m (Deckenspiegel), Nutzfläche ca. 460 m <sup>2</sup>                                            |

<sup>15</sup> tlw. Folgeschäden des Vandalismus

### Rohbau

- Konstruktion Holzfachwerk, Massivausfachungen
- Keller Wände Ziegelmauerwerk  
Decke Holzbalken, Stahlbeton
- Geschosse Wände Fachwerk, Leichtbau  
Decke Holzbalken
- Dach Mansardendach mit Walm, Pfannendeckung, Metallscharen
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten Uhrtürmchen, hofseitig angesetzter eingeschossiger Pultdachanbau (Brunnensaal)

### Fassade

Holzfachwerk mit Putzfeldern, farbige Faschen

### Gebäudetechnik

- Heizung Warmwasser-Zentralheizung
- Energie Erdgas
- Wärmeübertragung Rippenheizkörper, Fußbodenheizung<sup>16</sup>
- Lüftung über Fenster, mechanische Lüftungsanlage
- Sanitäranlage zimmerintern separates Duschbad  
Ausstattung Dusche, Handwaschbecken, WC
- Warmwasser zentral, an Heizanlage angeschlossen
- Elektroanlage zweckentsprechende Betriebsinstallation
- Förderanlage Personenaufzug, 3 Haltestellen

### Ausbau

- Wandoberflächen Gipskarton, Tapete, Anstrich
- Wandfliesen in Nassbereichen
- Deckenoberflächen tlw. abgehängte Decken
- Bodenbeläge Vinyl, Teppich, Parkett, Keramik
- Fenster Holzsporse, gestrichen, Zweifachverglasung, hofseitig vorge-setzte Innenflügel
- Sonnenschutz baulicher Sonnenschutz nicht vorhanden
- Dachlichtflächen Satteldachgauben
- Eingangs- / Nebentür Kunststoff / Aluminium, Glasfüllung
- Innentüren Holz, glatt, Holzrahmen, Stahlumfassungszargen
- Beleuchtung Deckenleuchten, Einbaustrahler
- Treppen Stahlwange, Kastenstufe, Teppichbelag, Metall- und Edelstahlge-länder
- Einbauten Rauchwarnmelder, Medienanschluss, Beschallungsanlage

### Modernisierung

1993 Sanierung mit Innendämmung der Umfassungswände sowie Einbau von Nasszellen, Elektroinstallation, Fußbodenbelag

### Zubehör

Mobiliar zerstört und abgängig

### Denkmalschutz

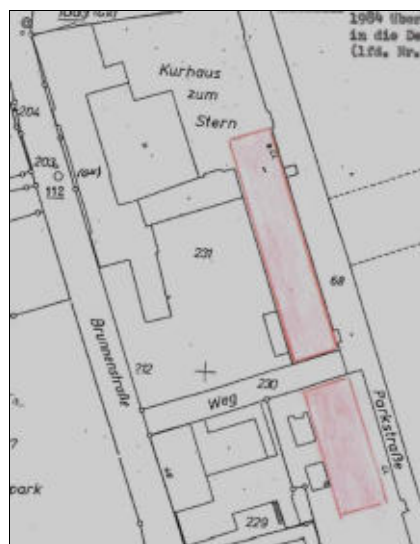
Das in Fachwerkbauweise erstellte Kurhaus „Zum Stern“ ist mit Datum vom 19.03.1984 unter Denkmalschutz gestellt worden. Die Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale sind wie folgt ausgeführt:  
*Von Dr. Trampel 1769 - 1773 errichteter zweigeschossiger, lang-gestreckter schlicht-rhythmischer Fachwerkbau. Es handelt sich*

<sup>16</sup> Foyer

um einen Fachwerkrahmbau, d.h. beide Geschosse sind durch ein abschließendes Rähm in sich selbständig angezimmert und aufeinander gesetzt. Das Haus ist mit einem barocken Mansarddach mit Dachgauben versehen. Etwa in der Mitte des Gebäudes auf dem Dach ein Uhrtürmchen. Westlich davon das sogenannte „Ballhaus“, als Ständerbau 1770/75 ursprünglich mit einem Mansarddach gebaut. Das Fachwerkhaus erhielt 1828 das heutige Walmdach.

Anmerkung: Die Unterschutzstellung bezieht sich ausschließlich auf die im beigefügten Lageplan (Anlage 1) kenntlich gemachten Gebäude.

Der in Anlage 1 dargestellte Lageplan weist die unter Schutz gestellten Gebäude explizit aus:



### Barrierefreiheit

gegeben

### Bauliche Defizite<sup>17</sup>

- Schäden

leichte Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Kellerwand, Boden- und Deckenvernässungen, Schimmelbefall, Farbablösungen an Holzfenstern und Laibungen, Pflanzenwildeinwuchs, auf- und ausgebrochene Türen, Korrosion an Dachrinnen, unvollständige Dachentwässerung, Fehlstellen an Dacheindeckung, mehrfache Feuchteinwirkung an Fassade mit Putzablösungen und Holzfachwerkschädigungen, durchhängende Traufenschalung

- Mängel

Stolperkante, Niveauversprünge KG, Treppe ohne Wandhandlauf

## Restaurant / Sternsaal

### Allgemeines

- Beschreibung

Der Restauranttrakt gliedert sich in einen voll unterkellerten zweigeschossigen Fachwerkteil<sup>18</sup> mit „Sternsaal“, einen Giebelanbau mit Küche und Wohnbereich sowie einem zum Kurpark angeetzten Gastraum mit Kristallsaal. Verbunden mit der Foyerhalle liegt der Restauranttrakt in Verlängerung des Hotelbereichs „Kur-

<sup>17</sup> tlw. Folgeschäden des Vandalismus

<sup>18</sup> Redoute

park“ ebenfalls entlang der Parkstraße. Hotelunabhängig befindet sich hier der separate Restauranteingang mit „Lounge 1764“, der zum Teil der Ursprungsbebauung des Grundstücks zuzuordnen ist. Das Restaurant sowie der Kristallsaal bieten freie Aussicht auf den Kurpark. Die zugehörige Toilettenanlage befindet sich auf gleicher Geschosebene. Insofern liegt in Verbindung mit der Eingangsrampe „Parkstraße“ hier eine Barrierefreiheit vor.

### Raumnutzung

| <u>- Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>                                                                                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ebene -2 (KG)      | Bar, WC-Anlagen, Garderobe, Abstell-, Technik- und Nebenräume, Kühlräume, Lager/Garage, gemessene lichte Höhe ca. 2,25 m - 2,65 m, Nutzfläche ca. 740 m <sup>2</sup>      |
| Ebene -1 (EG)      | Sternsaal, Kristallsaal, Restaurant, Klausen, Atrium, Bar, Küche, Abstell- und Nebenräume, gemessene lichte Höhe ca. 3,80 m - 5,20 m, Nutzfläche ca. 1.190 m <sup>2</sup> |
| Ebene 0 (OG)       | Buchhaltung, Personal-Wohnräume, WC/Dusche, gemessene lichte Höhe ca. 2,30 m - 2,75 m, Nutzfläche ca. 280 m <sup>2</sup>                                                  |
| Ebene 1 (DG)       | Dachboden, Lüftungstechnik                                                                                                                                                |

### Rohbau

|                     |       |                                                                                                                           |
|---------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Konstruktion      |       | Holzfachwerk mit Massivausfachungen, Mauerwerk                                                                            |
| - Keller            | Wände | Mauerwerk, Naturbruchstein                                                                                                |
|                     | Decke | Stahlträger mit Kappengewölbe, Stahlbeton                                                                                 |
| - Geschosse         | Wände | Fachwerk, Mauerwerk                                                                                                       |
|                     | Decke | massiv, Holzbalken                                                                                                        |
| - Dach              |       | Walm- und Satteldach, Pfannendeckung                                                                                      |
|                     |       | flachgeneigtes Pultdach, Bitumenbahnen                                                                                    |
| - Regenentwässerung |       | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech                                                                            |
| - Anbau             |       | angesetzter eingeschossiger Lager- und Anlieferungsschuppen, Holzbauweise, Betonsockel, Estrich, Metallfassade, Flachdach |
| - Besonderheit      |       | verglaster Eingangserker Restaurant                                                                                       |

### Fassade

Holzfachwerk mit Putzfeldern, Putz und Anstrich

### Gebäudetechnik

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| - Heizung          | Anschluss an das Zentralheizungssystem  |
| - Wärmeübertragung | Rippenheizkörper                        |
| - Lüftung          | mechanische Lüftungsanlage              |
| - Sanitäranlage    | WC-Anlagen, Dusche                      |
| - Warmwasser       | zentral, an Heizanlage angeschlossen    |
| - Elektroanlage    | zweckentsprechende Betriebsinstallation |
| - Förderanlage     | Speiseaufzug                            |

### Ausbau

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| - Wandoberflächen   | Putz, Tapete, Anstrich                |
| - Wandfliesen       | Küche, Nassbereiche, Kühlräume        |
| - Deckenoberflächen | abgehängte Decken, tlw. Stuck         |
| - Bodenbeläge       | Teppich, Parkett, Keramik, Naturstein |
| - Fenster           | Holz, gestrichen, Zweifachverglasung  |
| - Sonnenschutz      | vorgesetzte Aufstellmarkisen          |

- |                          |                                                                |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------|
| - Dachlichtflächen       | Glasdach <sup>19</sup> , kleine Dachgauben, Dachluken          |
| - Eingangstür Restaurant | Holz, Glasfüllung                                              |
| - Nebentüren             | Holz, 2-flügelig, Glasfüllung                                  |
| - Lager / Garage         | Metall, 2-flügelig, Drahtglasfüllung                           |
| - Innentüren             | Flügel- und Schiebetüren, Holz in unterschiedlichen Qualitäten |
| - Beleuchtung            | Deckenleuchten, Einbaustrahler                                 |
| - Treppen                | massiv, Estrich, Holz-, Keramik- und PVC-Belag, Metallgeländer |
| - Einbauten              | halbohohe Einbauschränke, Scherenhebebühne, Rauchwarnmelder    |

**Modernisierung** 1993 Sanierung  
1999 Fenster Restaurant

**Zubehör** Kücheneinrichtung und Mobiliar zerstört und abgängig

**Denkmalschutz** liegt vor<sup>20</sup>

**Barrierefreiheit** nicht gegeben

**Bauliche Defizite<sup>21</sup>**

- Schäden denkmalgeschützter Gebäudeteil  
zerstörte Fensterverglasungen, schadhafte Dachentwässerung, Farbablösungen an Gefachen und Holzfachwerk, WC-Anlagen KG überwiegend abgängig, entwendete Heizkörper, deutliche Spuren von Vandalismus
- Schäden Anbauten  
deutliche Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand, Decke und Boden, tlw. Bodenvernässung mit Grünbelag sowie aufgequollenem Parkett, Schimmelbefall, Farbablösungen, Pflanzenwildeinwuchs, auf- und ausgebrochene Türen, unvollständige Dachentwässerung, Fehlstellen an Dacheindeckung, Feuchteeinwirkung an Fassade mit Putzablösungen und Holzfachwerkschädigungen, schadhafte Traufenschalung, WC-Anlagen / Dusche abgängig, entwendete Heizkörper, deutliche Spuren von Vandalismus
- Mängel  
im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

---

**Seitentrakt, SPA-Bereich**

**Allgemeines**

- Beschreibung  
Der zunächst eingeschossig errichtete Seitentrakt stellt die östliche Grenzbebauung zum Flurstück 404 dar. Die anschließende bauliche Erweiterung aus 1968 umfasst die Aufstockung mit einem 1. und 2. Obergeschoss (Ebene 0 und 1) sowie in 1993 den Aus- und Anbau SPA-Bereich mit Schwimmbad.

**Raumnutzung**

- |                       |                                                                                     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| - Geschosse           | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>                             |
| Ebene -2/-3 (1.+2.KG) | Schwimmbadtechnik, gemessene lichte Höhe ca. 2,10 m - 2,25 m, Nutzfläche ca. 130 m² |

---

<sup>19</sup> Küche

<sup>20</sup> Verweis auf Hotelbereich „Kurpark“

<sup>21</sup> tlw. Folgeschäden des Vandalismus

|                |                                                                                                                                                                  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ebene -1 (EG)  | SPA-Bereich mit Schwimmbad, Sitzrondell, Duschen, Sauna, Umkleiden, Infrarotkabine, gemessene lichte Höhe ca. 2,50 m - 2,75 m, Nutzfläche ca. 560 m <sup>2</sup> |
| Ebene 0 (1.OG) | 7 Hotelzimmer, gemessene lichte Höhe ca. 2,50 m, Nutzfläche ca. 140 m <sup>2</sup>                                                                               |
| Ebene 1 (2.OG) | 7 Hotelzimmer, gemessene lichte Höhe ca. 2,50 m, Nutzfläche ca. 140 m <sup>2</sup>                                                                               |

#### **Rohbau**

|                |       |                                            |
|----------------|-------|--------------------------------------------|
| - Konstruktion |       | Massivbauweise                             |
| - Keller       | Wände | Mauerwerk, Stahlbeton                      |
|                | Decke | Stahlbeton                                 |
| - Geschosse    | Wände | Mauerwerk, Leichtbau                       |
|                | Decke | Stahlbeton                                 |
| - Dach         |       | Flachdach mit Dichtungsbahn, Dachbegrünung |

#### **Fassade**

Putz, Anstrich

#### **Gebäudetechnik**

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| - Heizung          | Anschluss an das Zentralheizsystem      |
| - Wärmeübertragung | Rippenheizkörper                        |
| - Lüftung          | über Fenster und mechanisch             |
| - Sanitäranlage    | zimmerintern separates Duschbad         |
| Ausstattung        | Dusche, Handwaschbecken, WC             |
| - Warmwasser       | zentral, an Heizanlage angeschlossen    |
| - Elektroanlage    | zweckentsprechende Betriebsinstallation |

#### **Ausbau**

|                                 |                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| - Wandoberflächen               | Tapete, Anstrich                                      |
| - Wandfliesen                   | in Nassbereichen                                      |
| - Deckenoberflächen             | Putz, Anstrich, tlw. abgehängte Decken                |
| - Bodenbeläge                   | Teppich, Fliesen                                      |
| - Fenster                       | Holz, gestrichen, Zweifachverglasung                  |
| - Sonnenschutz                  | baulicher Sonnenschutz nicht vorhanden                |
| - Dachlichtfläche <sup>22</sup> | Flachdach-Lichtkuppeln, rund                          |
| - Eingangs- / Nebentür          | Holz, Glasfüllung                                     |
| - Innentüren                    | Holz, glatt, Ganzglas, Stahlumfassungszarge           |
| - Beleuchtung                   | Deckenleuchten, Einbaustrahler, tlw. feuchtegeschützt |
| - Einbauten                     | Medienanschluss, Beschallungsanlage                   |

#### **Schwimmbecken**

|                |                                                                                                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Beschreibung | Stahlbeton, Größe Hauptbecken ca. 6,50 m x 10,00 m, Fliesen, Überlaufrinne, Sitzrondell mit Luftsprudler, Schwallduschen, Unterwasserbeleuchtung, automatische Chlorierung |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Modernisierung**

nicht festgestellt

#### **Zubehör**

abgängig

#### **Denkmalschutz**

liegt nicht vor

---

<sup>22</sup> Schwimmbad

**Barrierefreiheit** nicht gegeben

**Bauliche Defizite<sup>23</sup>**

- Schäden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand und Decke, abtropfendes Wasser, Teppichvernässung, Schimmel- und Pilzbefall, Farblösungen an Holzfenstern, Pflanzenwildeinwuchs, aufgebrochene Innentüren, zerstörte Ganzglastüren, stehendes Wasser auf unterster Geschossebene (-3)
- Mängel Niveauversprung Ebene 1 zu Hotelbereich „Kurpark“

---

**Glasgang / Foyer „Parkstraße“**

---

**Allgemeines**

- Beschreibung zentrales Verbindungsbauwerk, angesetztes Rundtreppenhaus in Massivbauweise mit Personenaufzug

**Raumnutzung**

- | <u>- Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ebene -1 (KG)      | Eingangsfoyer „Hotelbereich Kurpark“ / Restaurant, Gartensaal, Nutzfläche ca. 250 m <sup>2</sup>        |
| Ebene 0 (EG)       | Verbindungsgang „Hotelbereich Kurpark“ / „Hotelbereich Brunnenstraße“, Nutzfläche ca. 90 m <sup>2</sup> |

**Rohbau**

- Konstruktion Stahlkonstruktion
- Wände Aluminiumrahmen, Zweifachverglasung auf Massivsockel
- Dach Pultdach, Aluminiumrahmen, Zweifachverglasung, Metallscharen

**Gebäudetechnik**

- Heizung Anschluss an das Zentralheizsystem
- Wärmeübertragung Konvektoren
- Lüftung über Fenster, Glaslamellen
- Elektroanlage zweckentsprechende Betriebsinstallation
- Förderanlage Personenaufzug, 2 Haltestellen

**Ausbau**

- Bodenbeläge Keramik, Kunststoff
- Türen Aluminium, Glasfüllung
- Beleuchtung Deckenstrahler, abgehängte Einzelleuchten
- Treppe Beton, gewendelt, Teppichbelag, Edelstahlhandlauf

**Modernisierungen** keine

**Denkmalschutz** liegt nicht vor

**Barrierefreiheit** gegeben

**Bauliche Defizite<sup>24</sup>**

- Schäden zerstörte Dachverglasung mit Wassereintritt, zerstörte Glaslamellen, Grünbelag an Fassade

---

<sup>23</sup> tlw. Folgeschäden des Vandalismus

<sup>24</sup> tlw. Folgeschäden des Vandalismus

- Mängel nicht festgestellt

### **Tiefgarage**

#### **Allgemeines**

- Beschreibung unterirdisches Gebäude mit Bodengefälle zur Ein- und Ausfahrt, getrennt liegende Ein- und Ausfahrt, straßenseitig Treppenanlagen zum „Kurpark Berggarten“, rückseitige Notausgangstreppe, barrierefreier Zugang zum Hotelbereich

#### **Raumnutzung**

- |                    |                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>- Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>                                                                                                                          |
| Ebene 0            | 78 Pkw-Stellplätze, angegebene Einfahrtshöhe 2,00 m, lichte gemessene Höhe UK Unterzug ca. 2,15 m - 2,45 m<br>Technikraum, Untertreppenraum, Nutzfläche ca. 1.700 m <sup>2</sup> |

#### **Rohbau**

- Konstruktion Stahlbetonkonstruktion
- Wände Stahlbeton
- Decke Stahlbeton
- Besonderheiten rückwärtiger Treppenaufgang, Lüftungsschächte

#### **Fassade**

straßenseitig Natursteinplatten

#### **Gebäudetechnik**

- Elektroanlage zweckentsprechende Betriebsinstallation

#### **Ausbau**

- Wandoberflächen Rohbeton, Anstrich
- Deckenoberflächen Rohbeton, Anstrich
- Fußboden Estrich
- Türen Aluminium, Glasfüllung, Metall
- Beleuchtung Leuchtstoffröhren
- Treppe Beton
- Einbauten Schrankenanlagen mit Stahlrolltoren an Ein- und Ausfahrt

#### **Besonderheiten**

Überbau zulasten Flurstück 347

#### **Bauliche Defizite**

- Schäden leichte Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Decke, Schrankenanlagen ohne Funktion
- Mängel Brandschutz nicht gesichert insbesondere aufgrund unzureichender Beleuchtung und fehlender Kennzeichnung der Fluchtwege.

### **3.4 Energetik**

#### **Energieausweis**

Für die denkmalgeschützten Gebäudeteile sowie für die Tiefgarage ist ein Energieausweis nicht erforderlich. Für die übrigen Gebäude liegt ein Energieausweis nicht vor.

### **Solarkataster**

Im Solarkataster sind die Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer hohen bzw. mäßig hohen Einstrahlungsqualität<sup>25</sup> gekennzeichnet.

## **3.5 Objektzustand**

Der gesamte Innenausbau der Bebauung ist geprägt von durchgreifendem und umfassenden Vandalismus:

- Zerstörungen an Deckenverkleidungen, Fenster-, Tür- und Dachverglasungen
- Brandstellen
- Aufbruchspuren an Außen- und Innentüren
- Zerstörungen an Raumbeleuchtung, Türbeschlägen, Elektro- und Sanitärinstallation
- umfassende Verschmutzung der Innenräume insbesondere der WC-Anlagen mit Fäkalien
- Diebstahl von Sanitärarmaturen, Toilettendeckel, Heizkörper und Elektroverkabelungen
- Spuren von Fremdnutzung

Aufgrund von Fassadenschäden sowie umfangreicher Feuchteschäden innen liegt ein tlw. intensiver Schimmelbefall an Wand-, Boden- und Decken vor.

## **3.6 Außenanlagen**

### **Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse**

- |                 |                                            |
|-----------------|--------------------------------------------|
| - Entwässerung  | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem   |
| - Wasser        | Anschluss an die öffentliche Versorgung    |
| - Strom         | Erdkabelanschluss                          |
| - Gas           | Anschluss an die öffentliche Gasversorgung |
| - Kommunikation | Telefon / Internet                         |

### **Sonstige Außenanlagen**

- |                      |                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Außenbauwerke      | Betonstützmauern, Eingangstreppe Hotelbereich „Kurpark“, massive Freitreppenanlagen auf Flurstück 445            |
| - befestigte Flächen | Beton- und Waschbetonplatten, Betonkleinpflaster, Asphalt                                                        |
| - Einfriedungen      | nicht vorhanden, Grundstück ist offen                                                                            |
| - Grünanlagen        | Flurstück 412: Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze<br>Flurstück 445: terrassierte Parkanlage, Altbaumbestand |

### **Kanaldichtheit**

Die Bewertungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzbereiches oder einer Dichtheitsatzung. Danach sind nach derzeitiger Handhabung Grundstückseigentümer nicht verpflichtet einen Nachweis über die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung im Sinne der SüwVO Abw vorzulegen. Für weitere Angaben über die Neuregelung der Dichtheitsprüfung in NRW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser) ist auf entsprechende Mitteilungen der zuständigen Stellen zu verweisen.

<sup>25</sup> Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

### **Zustand**

Aufgrund langjährigem Leerstand mit fehlenden Pflegearbeiten stellt sich die Bepflanzung der Gartenanlage des Flurstücks 412 als insgesamt verwildert dar. Der „Kurpark Berggarten“ weist einen hinreichend gepflegten Zustand der Vegetation auf.

#### 4. OBJEKTBEURTEILUNG

|                           |                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ortslage</b>           | sehr attraktive Lage am Nordrand des historischen Kurparks mit Kurgastzentrum und Brunnentempel                                                                                                                                |
| <b>Grundstück</b>         |                                                                                                                                                                                                                                |
| Flurstück 412, 384        | Aufgrund von Größe sowie planungsrechtlicher Ausweisung als Bauland für Wohn- und Gastgewerbenutzung ergeben sich vielfältige Nutzungsoptionen.                                                                                |
| Flurstück 445             | Eingeschränkte Nutzungsqualität aufgrund öffentlicher Nutzung als Kurpark. Eine oderirdische Bebauung ist nicht möglich.                                                                                                       |
| <b>Gebäudebestand</b>     |                                                                                                                                                                                                                                |
| Flurstück 412, 384        | mehrgeschossige Massivgebäude sowie tlw. unter Denkmalschutz stehende Fachwerkgebäude                                                                                                                                          |
| Flurstück 445             | separat stehende Tiefgaragenanlage, rückwärtig geringfügige Grenzüberbauung                                                                                                                                                    |
| <b>Grundstücksnutzung</b> |                                                                                                                                                                                                                                |
| Flurstück 412, 384        | Hotelbetrieb und Restaurant der besseren Kategorie, Aufgabe der Nutzung in 2019, geplante Umnutzung für betreutes Wohnen mit Dienstleistungsangeboten nicht realisiert, derzeit keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung gegeben |
| Flurstück 445             | 78 Pkw-Stellplätze, insgesamt nutzbarer Zustand                                                                                                                                                                                |

#### Beurteilung Kurhaus „Zum Stern“

Aufgrund des langjährigen Leerstandes mit zwischenzeitlich umfassenden und intensiven Spuren unterlassener Pflegemaßnahmen, Vandalismus und Diebstahl ist eine Fortsetzung der ursprünglichen sowie Neuaufnahme jedweder andersartigen Nutzung nicht mehr anzunehmen. Die an dem Gebäudebestand vorliegenden Schädigungen wurden in ihrer Auswirkung als derart signifikant festgestellt, so dass bei Gesamtbetrachtung der komplette Ausbau einschließlich der betriebsspezifischen Installationen sowie Gebäudetechnik als abgängig angesehen werden muss. Mit Ausnahme einzelner Bereiche, insbesondere im Bereich der denkmalgeschützten Fachwerkgebäude, liegt gleichwohl aufgrund überwiegend intakter Dächer, Fenster und Außentüren ein hinreichender Witterungsschutz vor. Zur Herstellung einer Gebäude- und Nutzungsqualität, die den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Energetik entspricht, ist die völlige Erneuerung in allen Gewerken des Ausbaus sowie qualitative Ertüchtigung der Gebäudedämmung erforderlich.

Eine Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung ist seitens der Stadt Horn-Bad Meinberg wünschenswert, gleichwohl nach Aussage gastgewerblicher Verbände aus wirtschaftlicher Sicht als nicht sinnvoll anzunehmen. Darüber hinaus sind auch Schwierigkeiten in der Kreditbeschaffung aufgrund eines erhöhten Investitions- und Betriebsrisikos anzunehmen. Insofern ist für den Gebäudebestand insgesamt von einer Drittverwendung auszugehen.

Bauwirtschaft sowie Architektur stehen an einem Wendepunkt. Klimaschutz und nachhaltiges Planen und Bauen sind längst keine optionalen Leitlinien mehr, sondern bestimmen die Verantwortung

gegenüber Gesellschaft und Umwelt. Vor diesem Hintergrund rückt auch der Bestand stärker denn je in den Fokus. Anstelle von Abriss und Neubau wird das ressourcenschonende Weiterbauen und der Erhalt der „grauen Energie“ von Gebäuden zu einer bedeutenden Aufgabe und Herausforderung. Insofern ist ein Abriss des Gebäudebestandes als eine nicht mehr zeitgemäße Maßnahme zu betrachten. Vielmehr sind als weitere Verwendungen sowohl die Nutzung als Servicewohnen, die Schaffung von Wohnungseigentumen oder Mietwohnungen sowie die Einrichtung als Gesundheitsimmobilie im Bereich Reha- bzw. Pflegeimmobilien denkbar. Der Pflegebedarfsplan für den Kreis Lippe ist nach Angabe der Stadt Horn-Bad Meinberg und der Heimaufsicht des Kreises Lippe zurzeit erfüllt, gleichwohl ist aufgrund der demografischen Entwicklung mit einer langfristig gesicherten Nachfrage zu rechnen. Prognosen gehen davon aus, dass in 10 Jahren jeder 4. Bundesbürger ein Lebensalter von 67 Jahren und darüber erreicht hat. Weiterhin deuten neueste Entwicklungen auf eine Aktivierung des ehem. Stern-Gesundheitszentrums zu einem erweiterten Ärztehaus (Stern-Gesundheitspark) sowie eine Kooperation mit den naheliegenden Reha-Kliniken hin. Hierbei würden sich weitere Nutzungsoptionen, getragen von Synergieeffekten ergeben.

#### Denkmalschutz

Grundsätzlich kann sich der Denkmalschutz auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend sowie wertneutral auswirken. Verpflichtend bewirkt der Denkmalschutz Nutzungseinschränkungen, die Erhaltungspflicht sowie besondere Auflagen bei einer Sanierung. Als begünstigende Auswirkungen stehen steuerliche Vorteile, sonstige Förderungen<sup>26</sup> sowie ein historischer Ambienteerfolg an.

Bei den unter Schutz stehenden Gebäuden des Bewertungsobjektes sind aufgrund von Bauweise explizit erhöhte Kosten für Instandhaltung, Unterhaltung und Energie anzunehmen.

#### **Beurteilung „Tiefgarage / Kurpark Berggarten“**

Im Gegensatz zu dem Hotelkomplex stellt die Tiefgarage eine funktionale und renditefähige bauliche Anlage dar. Die festgestellten substanziellen Defizite sind als marginal einzuschätzen und, soweit erforderlich, mit einem wirtschaftlich durchaus zu vertretenden Kostenaufwand zu beseitigen.

---

<sup>26</sup> Bund, Land, Gemeinde

## W E R T E R M I T T L U N G



- Ableitung des Marktwertes nach ImmoWertV -

### Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

*Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

### Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind an entsprechender Stelle aufgeführt. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses. Zum Ansatz der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen. Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das

Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

### **Wertermittlungsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Bei der Wertermittlung ist das Stichtagsprinzip anzuwenden. Liegt der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit, sind die zum Stichtag vorliegenden Marktdaten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

### **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

## 5. BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gem. §§ 13 bis 17 ImmoWertV. Danach ist zunächst das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung liegt im Aufgabenbereich des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge bekannt sein müssten. Dieses ist aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus, die in aller Regel nicht im ausreichenden Umfang vorliegt. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann insofern lediglich in Ausnahmefällen seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

### 5.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

#### Bewertungsfläche

Die Bewertungsfläche setzt sich aus 3 Flurstücken mit einer Gesamtgröße von 11.106 m<sup>2</sup> zusammen. Die Flurstücke 412 mit dem kleinflächigen Flurstück 384 dienen der Gesamtbebauung des Kurhaus „Zum Stern“ und stellen zwingend eine wirtschaftliche Einheit dar. Die Teilfläche „Kurpark Berggarten“ wird durch das Flurstück 445 gebildet und ist mit einer Tiefgarage ohne Aufbauten bebaut. Sie diene baurechtlich dem Nachweis der notwendigen Stellplätze gem. § 48 BauO NRW. Insofern liegt ein baurechtlicher Verbund mit dem Hotelgrundstück vor. Gleichwohl ist eine zwingende wirtschaftliche Einheit nicht unbedingt anzunehmen.

## Flurstücke 412, 384

### Bodenqualität

Nach örtlicher Lage und tatsächlicher Nutzung wird den Flurstücken 412 und 384 mit einer anteiligen Gesamtfläche von 6.262 m<sup>2</sup> Baulandqualität zugeordnet.

### Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 herangezogen.



| Lage und Wert                                  |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Gemeinde                                       | Horn-Bad Meinberg |
| Postleitzahl                                   | 32805             |
| Gemarkungsname                                 | Bad Meinberg      |
| Ortsteil                                       | Bad Meinberg      |
| Bodenrichtwertnummer                           | 4070056           |
| Bodenrichtwert                                 | 210 €/m²          |
| Stichtag des Bodenrichtwertes                  | 2025-01-01        |
| Beschreibende Merkmale                         |                   |
| Entwicklungszustand                            | Baureifes Land    |
| Beiragszustand                                 | beitragfrei       |
| Nutzungsart                                    | Mischgebiet       |
| Geschosszahl                                   | II                |
| Geschossflächenzahl                            | 00,8              |
| GFZ-Berechnungsvorschrift                      | BauNVO 86         |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 200 €/m²          |
| Hauptfeststellungszeitpunkt                    | 2022-01-01        |
| Lagebeurteilung                                | 168               |

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 210 €/m<sup>2</sup> aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

### Lagewert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Lage in der Richtwertzone. Davon ausgehend ist die Lagequalität des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

Die Wertzone umfasst im Wesentlichen den Ortskern westlich des Kurparks. Aufgrund der Ortslage direkt angrenzend an den Kurpark wird die Bewertungsteilfläche als besonders privilegiert angenommen. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt ein Zuschlag von pauschal 15 %. Eine Anpassungen nach WGFZ wird nutzungsbezogen in Hinblick auf die baulichen Umstände nicht vorgenommen.

### Objektangepasster Bodenrichtwert

| Merkmale                                | Bodenrichtwert | Umrechnungskoeffizient | Objekt | Umrechnungskoeffizient |
|-----------------------------------------|----------------|------------------------|--------|------------------------|
| Lagewert [€/m <sup>2</sup> ]            | 168            | 84,4                   | 193    | 96,6                   |
| WGFZ                                    | 1,0            | 100,0                  | 1,00   | 100,0                  |
| Umrechnungskoeffizient, gesamt          |                |                        |        | 1,145                  |
| Geschosswohnungsbau [€/m <sup>2</sup> ] |                |                        |        | 240,36                 |

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit 240 €/m<sup>2</sup>.

## Flurstück 445

### Bodenqualität

Wie bereits dargestellt, stellt das Flurstück 445 eine Teilfläche des „Kurpark Berggarten“ dar. Das Grundstück ist oberirdisch für die Allgemeinheit frei zugänglich. Unterirdisch befindet sich die bauliche Anlage einer Tiefgarage.

### Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird ebenfalls der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 herangezogen.



| Lage und Wert                                  |                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------|
| Gemeinde                                       | Horn-Bad Meinberg               |
| Postleitzahl                                   | 32805                           |
| Gemarkungsname                                 | Horn                            |
| Bodenrichtwertnummer                           | 8305                            |
| Bodenrichtwert                                 | 20 €/m²                         |
| Stichtag des Bodenrichtwertes                  | 2025-01-01                      |
| Beschreibende Merkmale                         |                                 |
| Entwicklungszustand                            | Baureifes Land                  |
| Betragszustand                                 | bezugsfrei                      |
| Nutzungsart                                    | gewerbliche Baufläche           |
| Ergänzende Nutzung                             | Bebaute Flächen im Außenbereich |
| Fläche                                         | 100-10000 m²                    |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 18 €/m²                         |
| Hauptfeststellungszeitpunkt                    | 2022-01-01                      |

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 20 €/m² aus. Die Bodenrichtwertzone umfasst den gesamten Bereich des planerischen Außenbereichs der Stadt Horn-Bad Meinberg. Als Nutzung ist „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Bebaute Fläche im Außenbereich“ angegeben.

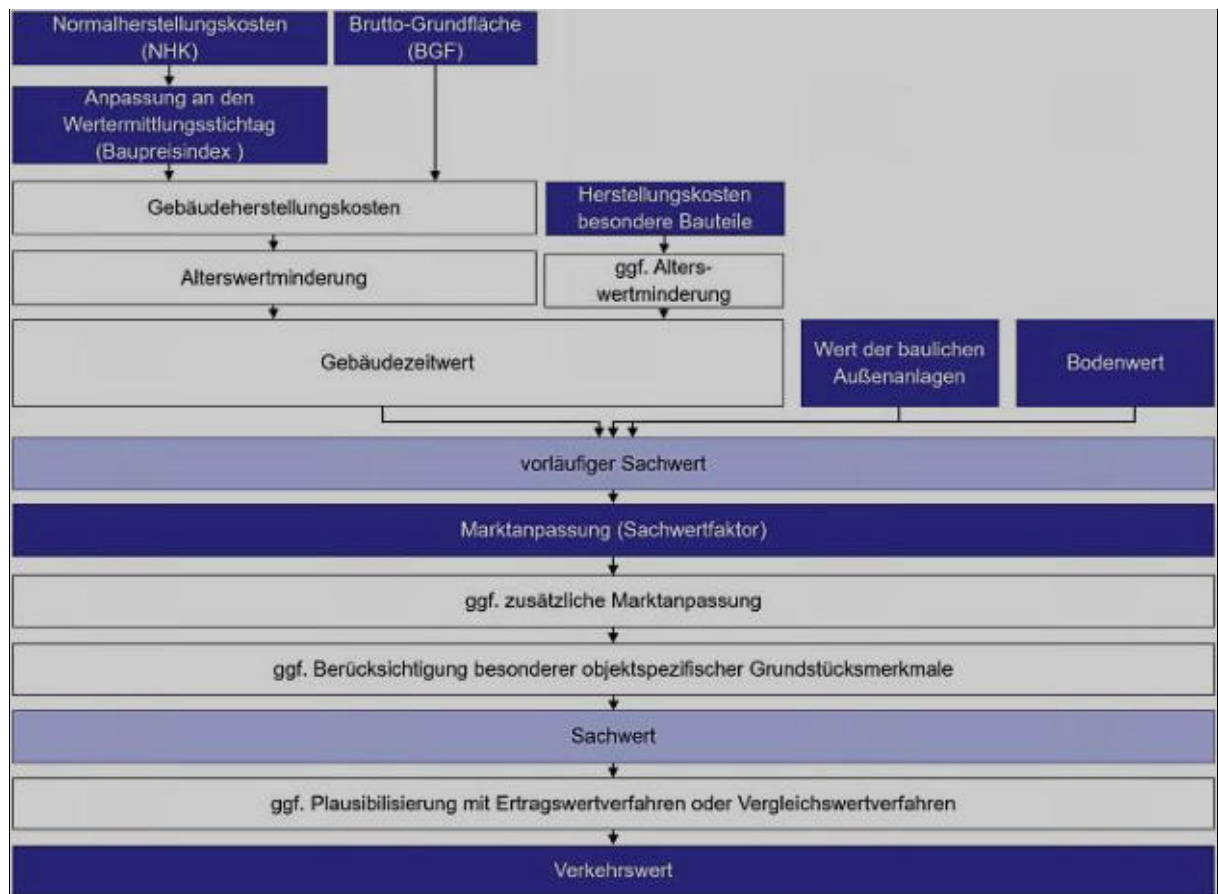
### Anpassung

Aufgrund der örtlichen Lage in direkter Grenznähe zum Kernstadtbereich sowie der Bebauung mit einer Tiefgarage wird dem Grundstück eine über die reine Kurparknutzung hinausgehende wirtschaftliche Nutzungsqualität zugeordnet. Erhebungen zu vergleichbaren Grundstücksflächen liegen nicht vor. Insofern erfolgt zur wertmäßigen Berücksichtigung der begünstigenden Merkmale ein geschätzter Ansatz von pauschal 40 €/m².

## 5.2 Ermittlung

| Kurhaus „Zum Stern“               | Fläche   | Bodenwert/m² | Bodenwert          |
|-----------------------------------|----------|--------------|--------------------|
| Flurstücke 412, 384               | 6.262 m² | 240,00 €     | 1.502.880 €        |
| Bodenwert                         | 6.262 m² |              | 1.502.880 €        |
| Tiefgarage / „Kurpark Berggarten“ | Fläche   | Bodenwert/m² | Bodenwert          |
| Flurstück 445                     | 4.844 m² | 40,00 €      | 193.760 €          |
| Bodenwert                         | 4.844 m² |              | 193.760 €          |
| <b>Bodenwert gesamt</b>           |          |              | <b>1.696.640 €</b> |
|                                   |          |              | =====              |

## 6. SACHWERT



### - Sachwertverfahren nach ImmoWertV -

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 2021 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Wert der Sachwerte der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) ermittelt. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die jeweils dargestellten Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), ein-

fach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau- durchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages vorzunehmen. Zur Berücksichtigung abweichender regionaler Baupreisverhältnisse erfolgt eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten.

Die Bruttogrundfläche als Bezugsgröße der Normalherstellungskosten 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zugrunde gelegt. Bei der Berechnung nicht erfasster Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Das Gebäudealter ergibt sich zunächst grundsätzlich aus der Differenz von Baujahr und Bewertungsstichtag. Das wertrelevante Alter eines Gebäudes wird neben dem Baujahr auch bestimmt durch zwischenzeitlich erfolgte substanzielle und funktionale Maßnahmen sowie den allgemeinen Pflegezustand hinsichtlich dem Gebäude zuteilwerdender Instandhaltung.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters. Sie ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hauptsächlich kommt eine lineare Wertminderung zur Anwendung.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Art, Zustand und Umfang nach Erfahrungssätzen pauschaliert angesetzt. Schutz- und Gestaltungsgrün, übliche Zier- und Nutzgärten, der Kanalanschlussbeitrag sowie Anlagen, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen (Stützmauern etc.), sind im Bodenwert enthalten. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden gesondert berücksichtigt.

Der aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert gebildete vorläufige Sachwert des Grundstücks muss an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist insofern die Marktanpassung unter Anwendung des Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise nach mathematisch-statistischer Analyse ermittelt. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt werden. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität

gewahrt wird. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor<sup>27</sup> wird auf den vorläufigen Sachwert angewendet. Im Anschluss sind ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

## 6.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

### Kurhaus „Zum Stern“

In Hinblick auf die vorliegenden substanziellen, funktionalen und wirtschaftlichen Verhältnisse wird dem Gebäudebestand der Flurstücke 412 und 384 ein am Immobilienmarkt zu realisierender Sachwert nicht zugeordnet.

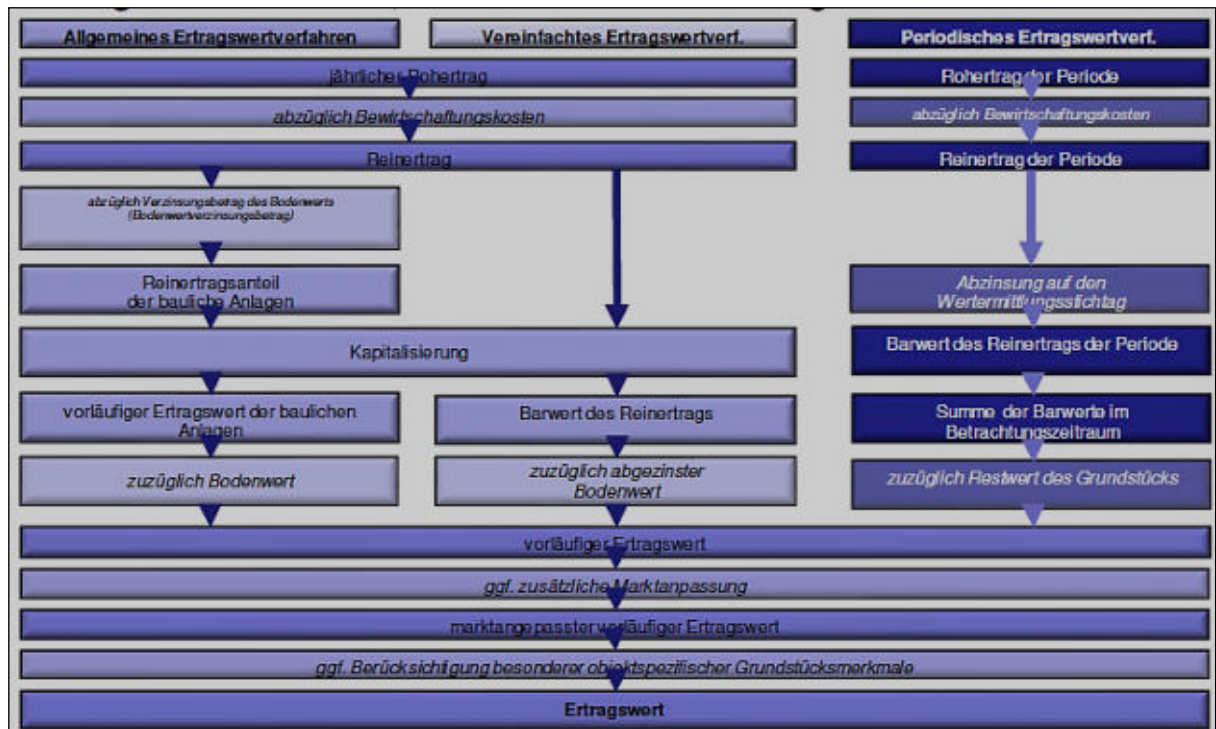
### Tiefgarage

Bei der vorliegenden Nutzung als Kfz-Stellplatzobjekt besteht der wirtschaftliche Gedanke einer fiktiven Rendite. Vorrangige Eigennutzung ist nicht anzunehmen. Als ertragsorientierte Liegenschaft stellt es ein Renditeobjekt im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Die anzusetzenden Normalherstellungskosten 2010 sind zur wertmäßigen Erfassung des Gebäudes nur bedingt geeignet, da insbesondere für die Ermittlungsart im Sachwertverfahren ein Marktanpassungsfaktor nicht vorliegt. Die Darstellung des Grundstückssachwertes wird aufgrund einer nur eingeschränkt gültigen und wirtschaftlich irrelevanten Wertaussage nicht vorgenommen.

---

<sup>27</sup> § 39 ImmoWertV

## 7. ERTRAGSWERT



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht in aller Regel dem marktanangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Es stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren  
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren  
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

- § 30 das periodische Ertragswertverfahren  
auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

## 7.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

### Kurhaus „Zum Stern“

Der Gebäudekomplex wird grundsätzlich als Renditeobjekt betrachtet. Gleichwohl ist analog zu den Ausführungen im Sachwertverfahren dem Gebäudebestand stichtagsbezogen eine Renditefähigkeit nicht zuzuordnen.

### Denkmalschutz

Die Eigenschaft einer nicht mehr gegebenen Renditefähigkeit gilt insbesondere auch für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile. Hier liegt eine umfangreiche Investitionsnotwendigkeit vor, die gleichwohl neben einem erhöhten Kostenaufwand zur Wiedererlangung einer renditefähigen Nutzung denkmaltypisch steuerliche Vergünstigen gem. § 7i EStG bewirken. Danach beträgt die Abschreibung der Herstellungskosten ab dem Jahr der Maßnahme insgesamt 8 Jahre bis zu 9 % und anschließend 4 Jahre bis zu 7 %. Dagegen können bei einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude lediglich 2,5 % bzw. 2,0 % für 50 Jahre steuerlich abgesetzt werden. Bei der Verkehrswertermittlung ist in aller Regel der zum Bewertungsstichtag kapitalisierte Steuervorteil gegenüber einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Objekt zu ermitteln und wertmäßig in Ansatz zu bringen. Die Ermittlung des steuerlichen Vorteils setzt den Ansatz des von der Denkmalbehörde bescheinigten Kostenaufwandes voraus. Die zukünftige Nutzung des Grundstücks einschließlich der unter Schutz stehenden Gebäudeteile ist, wie oben ausgeführt, in vielfältiger Weise möglich und derzeit nicht festgelegt. Ein Ansatz der Gesamtbaukosten sowie insbesondere des zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlichen Kostenanteils ist als hochgradig spekulativ anzusehen und wird im Rahmen der Wertermittlung insofern nicht vorgenommen. Da sich der Denkmalschutz auf nur einen Teil des Gebäudebestandes bezieht, wird darüber hinaus der Einfluss des steuerlichen Vorteils auf den Verkehrswert als nachrangig eingeschätzt. Eine wertmäßige Berücksichtigung des steuerlichen Vorteils aufgrund des Denkmalschutzes wird daher nicht vorgenommen.

### Tiefgarage

Die Tiefgarage beinhaltet 78 gekennzeichnete Stellplätze im renditefähigen Zustand. Eine wirtschaftliche Nutzung ist ohne weitere Wartezeit möglich. Insofern handelt es sich hier um eine werthaltige bauliche Anlage. Die Wertermittlung stellt ab auf den erzielbaren Ertrag bei Vermietung der Stellplätze. Im Rahmen der Wertermittlung wird das vereinfachte Ertragswertverfahren nach § 29 herangezogen. Die für das Ertragswertverfahren anzusetzenden Ausgangswerte begründen sich wie nachstehend:

### Miete

Die Stellplatzmiete wird in Hinblick auf die witterungsgeschützte Lage sowie ggf. kontrolliertem Zugang mit monatlich 45 € angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Vorgabe der ImmoWertV mit

- Verwaltung je 47,00 €/Jahr
- Instandhaltung je 106,00 €/Jahr
- Mietausfallwagnis 4,00 %

#### Anteiliger Bodenwert

Die Bodenwertverzinsung erfolgt unter Ansatz des Bodenwertes des Flurstücks 445 mit 193.760 €.

#### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Mit Baujahr 1993 weist die Tiefgarage zum Bewertungsstichtag ein Alter von 33 Jahren auf. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

#### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln unterliegt als bei anderen Anlageformen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Liegenschaftszinssatz sehr gering, da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag, sondern die Möglichkeit der freien Wohnentfaltung im Vordergrund steht. Hier ist aufgrund der Bereitschaft, Mittel aufzunehmen, die den Mietwert übersteigen, der Nutzwert höher als die ersparte Miete. Bei Mietwohnhäusern, gewerblichen Objekten und auch vermietetem Wohnungseigentum herrscht eine andere Sichtweise vor. Hier steht dem eingesetzten Kapital die erzielbare Rendite gegenüber. Es wird seitens des Investors eine höhere Verzinsung erwartet. Diese ist im Wesentlichen abhängig von der Restnutzungsdauer, der Höhe der Bewirtschaftungskosten und der Lage des Grundstücks. Insgesamt betrachtet sind die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz außerordentlich vielfältig, so dass es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für bestimmte Objektarten festzulegen. Durch Auswertung geeigneter Kauffälle versuchen die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise geeignete und hinreichend zutreffende Liegenschaftszinssätze aus dem Marktgeschehen abzuleiten. Aufgrund der Vielzahl der Stellplätze wird der Vermietung eine gewerbliche Nutzungsqualität zugeordnet. Im hiesigen Grundstücksmarktbericht ist ein Liegenschaftszinssatz für Garagenstellplätze, insbesondere in Tiefgaragen, nicht explizit ausgewiesen. Der Liegenschaftszinssatz für Gewerbe- und Industrieobjekte ist im Mittel mit 4,2 % angegeben. In Hinblick darauf erfolgt unter Annahme eines tendenziell verringerten Ertragsrisikos der Ansatz des objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes mit 4,0 %.

## 7.2 Ermittlung

|                               |          |         |            |           |
|-------------------------------|----------|---------|------------|-----------|
| Tiefgaragenstellplätze        | 78 Stck. | 45,00 € | 3.510,00 € |           |
| Monatlich gesamt              |          |         | 3.510,00 € |           |
| Jahresrohertrag               |          |         |            | 42.120 €  |
| <u>Bewirtschaftungskosten</u> |          |         |            |           |
| <u>Verwaltungskosten</u>      |          |         |            |           |
| Garage                        | 78 Stck. | 47 €    | 3.666,00 € |           |
| <u>Instandhaltungskosten</u>  |          |         |            |           |
| Garage                        | 78 Stck. | 106 €   | 8.268,00 € |           |
| <u>Mietausfallwagnis</u>      |          |         |            |           |
| Gewerbliche Nutzung           | 4 %      |         | 1.684,80 € |           |
| Anteil Bewirtschaftungskosten | 32 %     |         |            | -13.619 € |
| Reinertrag                    |          |         |            | 28.501 €  |

Vorläufiger Ertragswert

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Wirtsch. Restnutzungsdauer | 17 Jahre |
| Liegenschaftszins          | 4,00 %   |
| Barwertfaktor (gerundet)   | 12,17    |
| Abzinsungsfaktor Bodenwert | 0,5134   |

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Ertragswert der baulichen Anlage | 346.734 €        |
| Abgezinster Bodenwert            | 99.471 €         |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>   | <b>446.205 €</b> |

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

In dem vorliegenden Bewertungsfall fällt aufgrund der Art der Bebauung sowie der Oberflächengestaltung ein erhöhter Pflegebedarf an. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt ein Abschlag von pauschal 3 %.

|                  |                  |           |
|------------------|------------------|-----------|
| - Marktanpassung | 446.205 € * 0,03 | -13.386 € |
|------------------|------------------|-----------|

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| <b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b> | <b>432.819 €</b> |
|-------------------------------------------------|------------------|

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite

Die baulichen Defizite setzen sich im Wesentlichen aus substanziellen Schädigungen sowie aus funktionalen Einschränkungen zusammen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt in Hinblick auf deren Wertrelevanz. Die angesetzte Abschlagshöhe bezieht sich dabei auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine Verbesserung der Funktionalität sowie Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können hier versteckte Schäden vorliegen. Bei umfangreichen Schäden ist eine genaue Kostenschätzung auf Grundlage einer Ausschreibung mit Sanierungsplanung und einer detaillierten Leistungsbeschreibung zu empfehlen. Dieses ist jedoch nicht Aufgabe dieses Gutachtens.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden substanzielle Schäden festgestellt. Sie werden allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt und begründen insofern eine zusätzliche Anpassung. In Hinblick auf Art und Umfang der baulichen Defizite wird der Abschlag zur Berücksichtigung mit pauschal 5.500 € angesetzt.

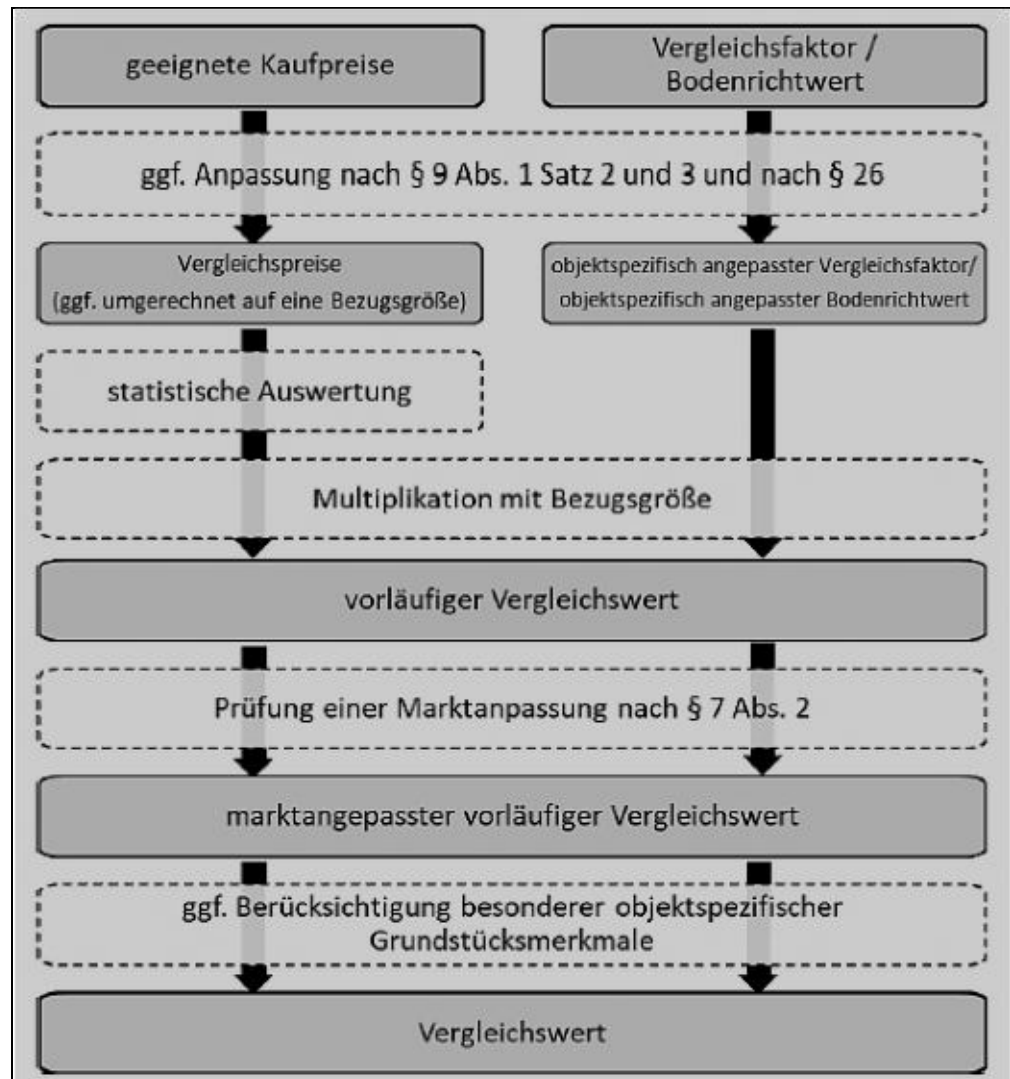
|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| - Werteinfluss der baulichen Defizite | -5.500 € |
|---------------------------------------|----------|

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Ertragswert Tiefgarage        | 427.319 €          |
| Bodenwert Flurstücke 412, 384 | 1.502.880 €        |
| <b>Ertragswert</b>            | <b>1.930.199 €</b> |

|                           |          |                    |
|---------------------------|----------|--------------------|
| <b>Ertragswert gesamt</b> | gerundet | <b>1.930.200 €</b> |
|---------------------------|----------|--------------------|

=====

## 8. VERGLEICHSWERT



- Ablaufschema des Vergleichswertes nach § 24 ImmoWertV-

### 8.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Direkt anwendbare, stichtagsbezogene Flächenpreise von bebauten Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen stehen für diesen Bewertungsfall nicht zur Verfügung.

## 9. VERKEHRSWERT NACH ZVG

### Wertableitung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach ImmoWertV zunächst das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Unterstützend kann auch ein anderes Verfahren herangezogen werden.

- Das Sachwertverfahren wird herangezogen, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und eine ertragsorientierte Nutzung in aller Regel nicht vorgenommen wird (z. B. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke).
- Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Bewertungsobjekt nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke).
- Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert zunächst aus dem Immobilienrichtwert abgeleitet. Der Immobilienrichtwert stellt auf eine bestimmte Norm ab. Abweichungen in den normierten Merkmalen werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Weiterhin kann der Vergleichswert aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet werden. Dabei sollten die Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit wie möglich übereinstimmen. Auch hier werden Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es darauf an, für welches Verfahren wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können. Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswertverfahren gegenüber den anderen beiden Verfahren zu bevorzugen, da durch Auswertung von Kaufpreisen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt worden sind, das Marktgeschehen und das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden und der Verkehrswert seiner Definition entsprechend am besten ermittelt werden kann.

### 9.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Hinsichtlich der Flurstücke 412 und 384 stellt der Bodenwert den wertgebenden Bestandteil des Grundstückswertes dar. Insofern orientiert sich der Verkehrswert hier vorrangig am Wert des Grund und Bodens als Basis weiterer investorischer Renditeüberlegungen.

Für das Flurstück 445 ist der Ertragswert unter Berücksichtigung der Renditefähigkeit ausschlaggebend. In Summe beider Teilwerte ergibt sich der Ausgangswert mit 1.930.200 €.

Der Verkehrswert der Immobilie

**32805 Horn-Bad Meinberg, Brunnenstr. 84 / Parkstr. 15**  
**Gemarkung Bad Meinberg, Flur 5, Flurstücke 412, 384 und 445**

wird ermittelt mit 1.930.000 €.

**VERKEHRSWERT NACH ZVG**

zum Stichtag 18.02.2026

**1.930.000 €**

## 10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Unter Berufung auf den geleisteten Eid wird vom Verfasser versichert, diese Bewertung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Verfassers nicht zulässig.

Detmold, den 10.03.2026

-----  
Dipl.-Ing. R. Baumann

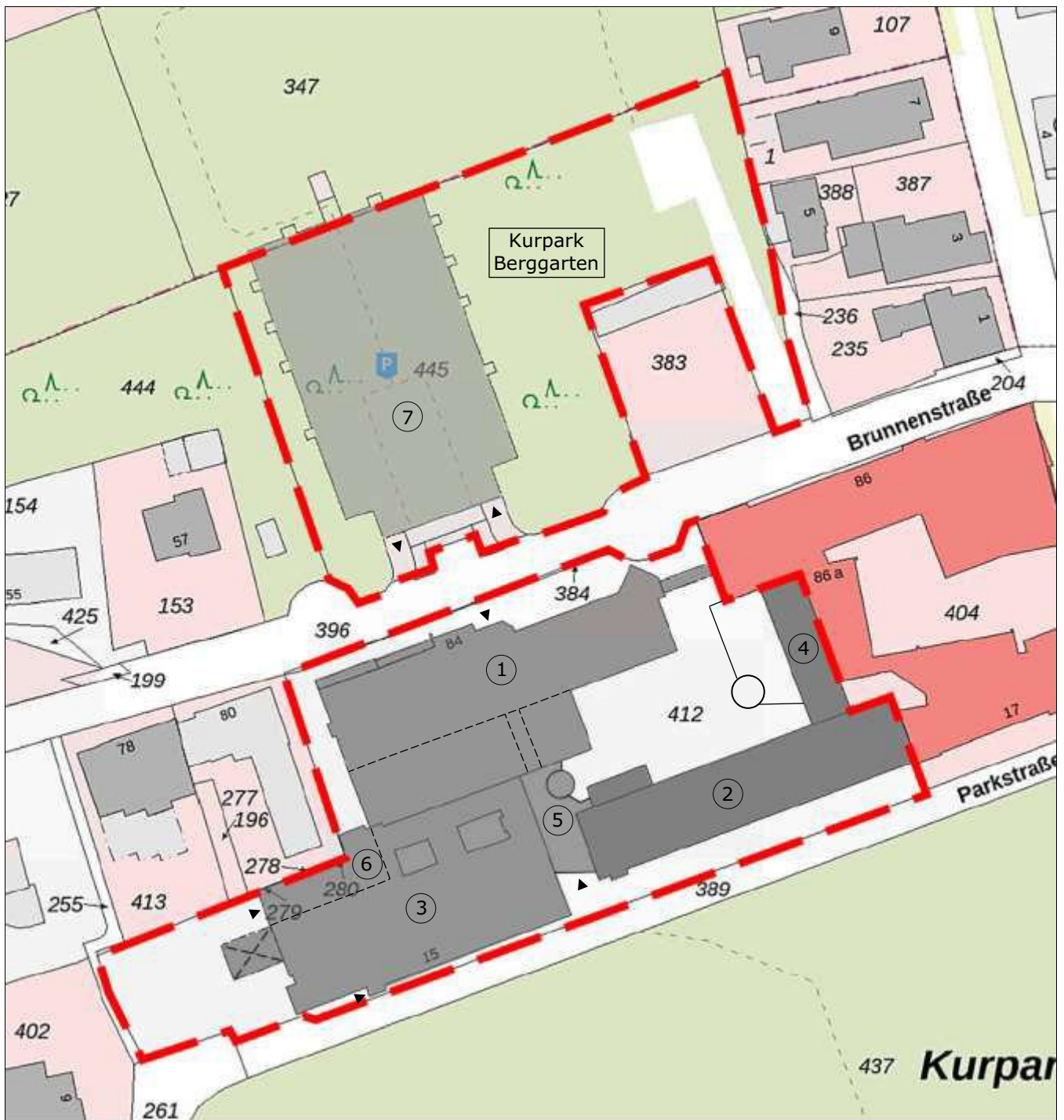
In kollegialer Zusammenarbeit mit

-----  
Dipl.-Ing. G. Stork

## 11. ANLAGEN

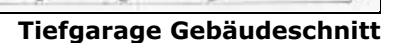
|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Anlage 1 | Übersichtskarte                     |
| Anlage 2 | Straßenplan                         |
| Anlage 3 | Flurkarte                           |
| Anlage 4 | Grundstückssachdaten                |
| Anlage 5 | Luftbild                            |
| Anlage 6 | Flächennutzungsplan / Gefahrenkarte |
| Anlage 7 | Lageplan                            |
| Anlage 8 | Plandarstellungen                   |
| Anlage 9 | Fotodokumentation                   |

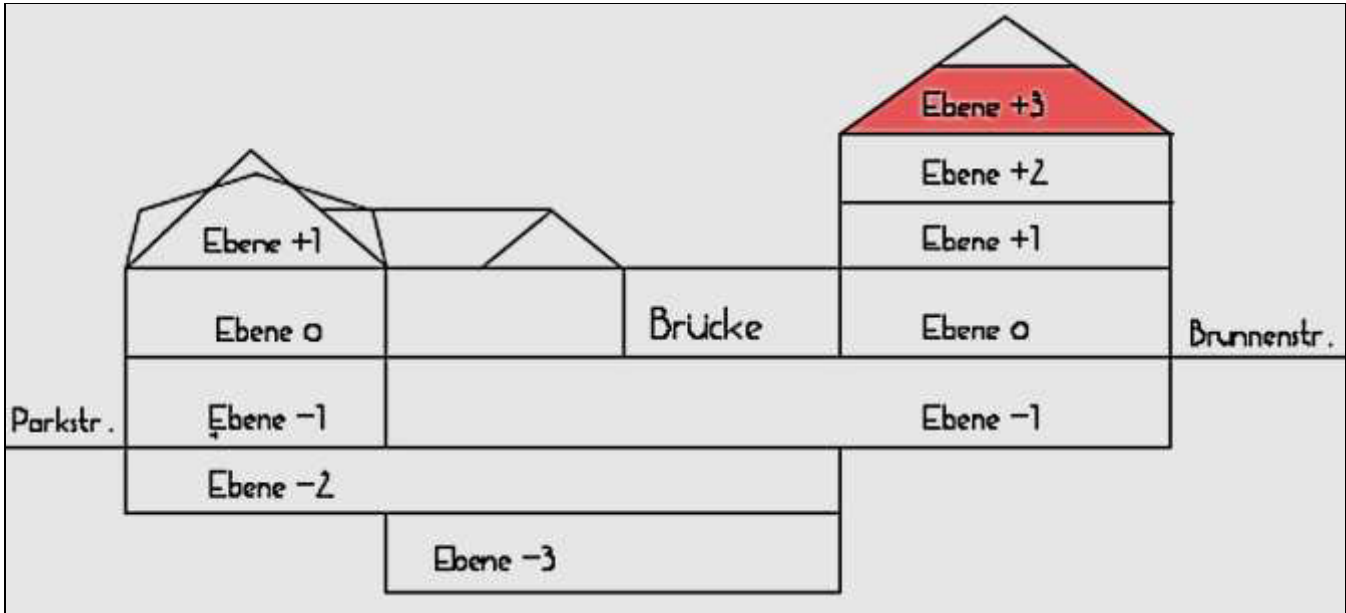
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



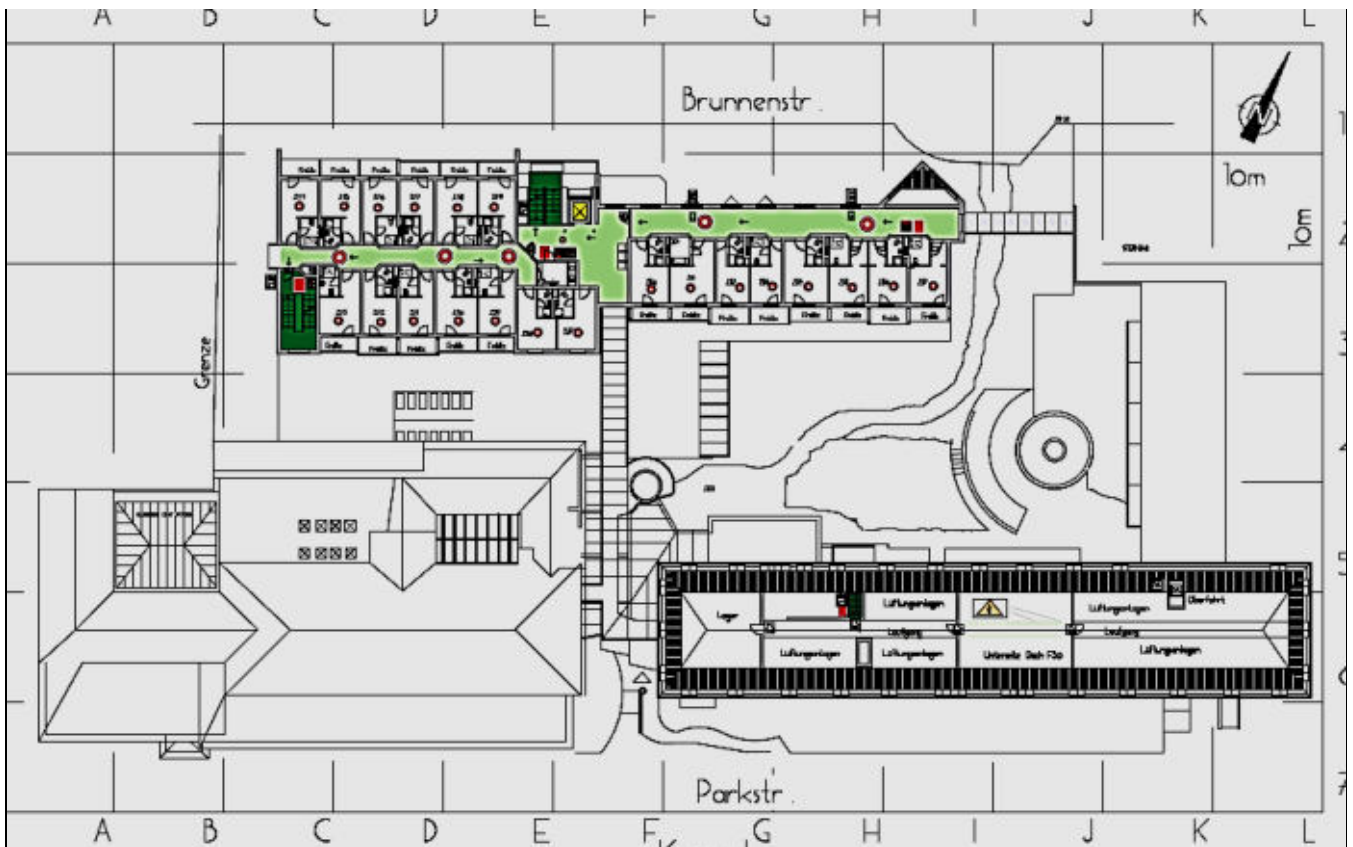
#### **Legende Nutzungsbereiche**

- |            |                               |
|------------|-------------------------------|
| Plan-Nr. 1 | Hotelbereich „Brunnenstraße“  |
| Plan-Nr. 2 | Hotelbereich „Kurpark“        |
| Plan-Nr. 3 | Restaurant / Sternsaal        |
| Plan-Nr. 4 | Seitentrakt, SPA-Bereich      |
| Plan-Nr. 5 | Glasgang / Foyer „Parkstraße“ |
| Plan-Nr. 6 | Lager / Garage KG Ebene -2    |
| Plan-Nr. 7 | Tiefgarage                    |

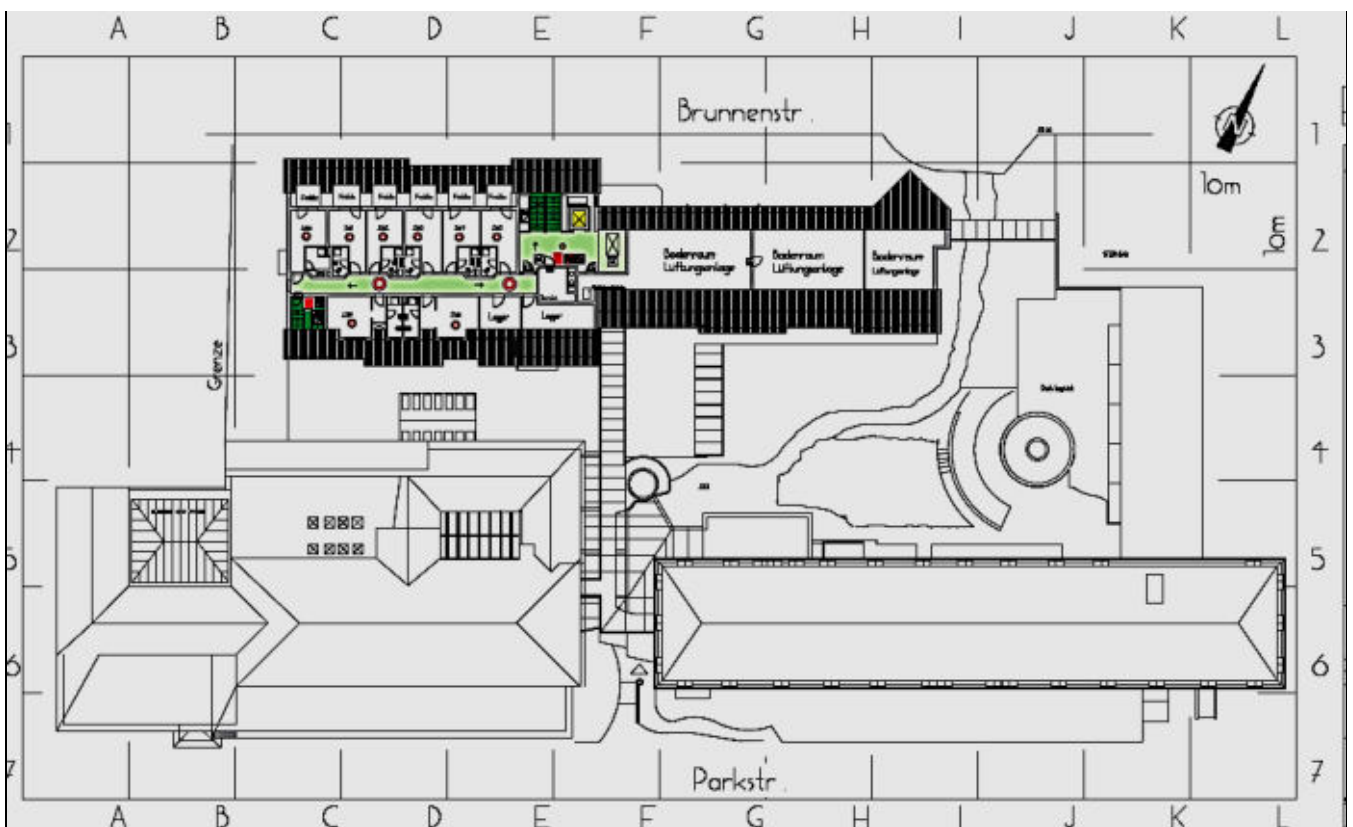




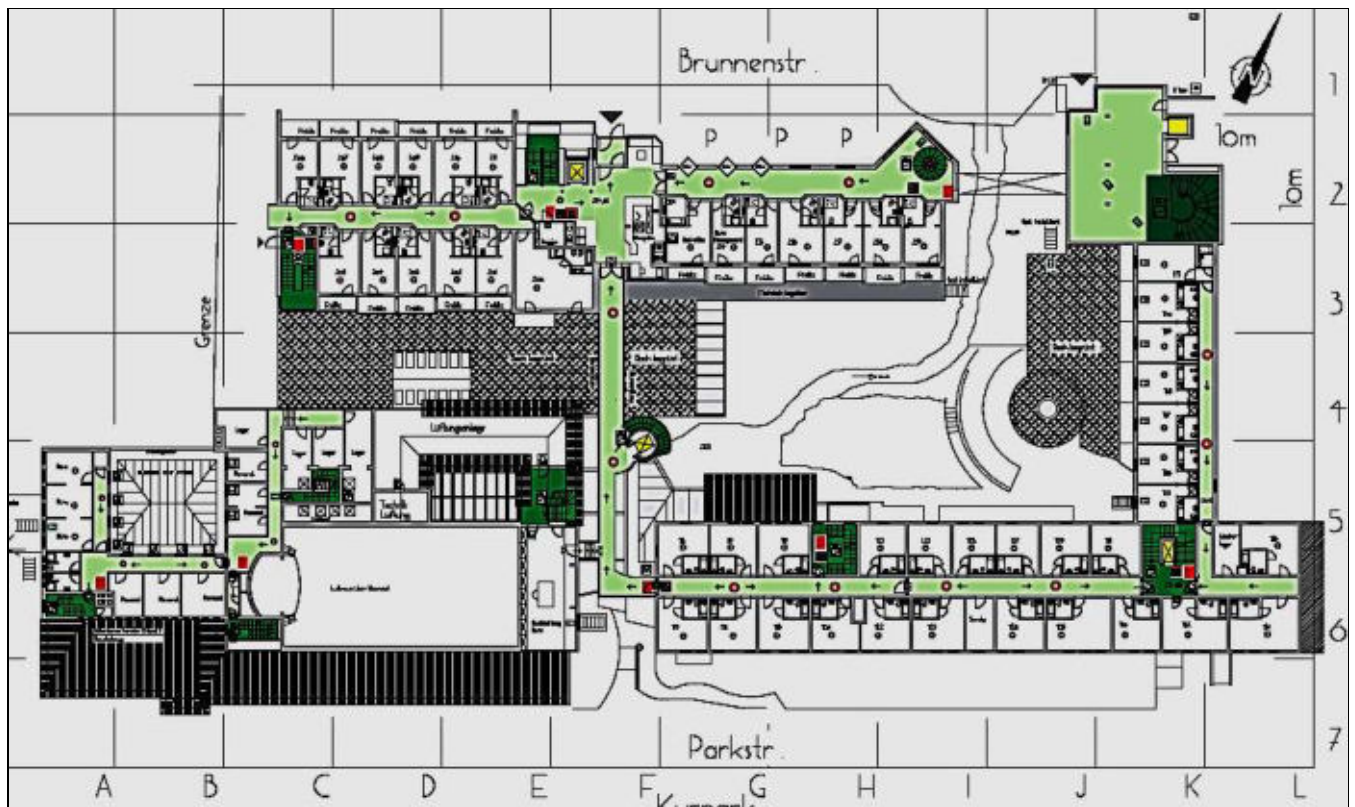
Systemschnitt



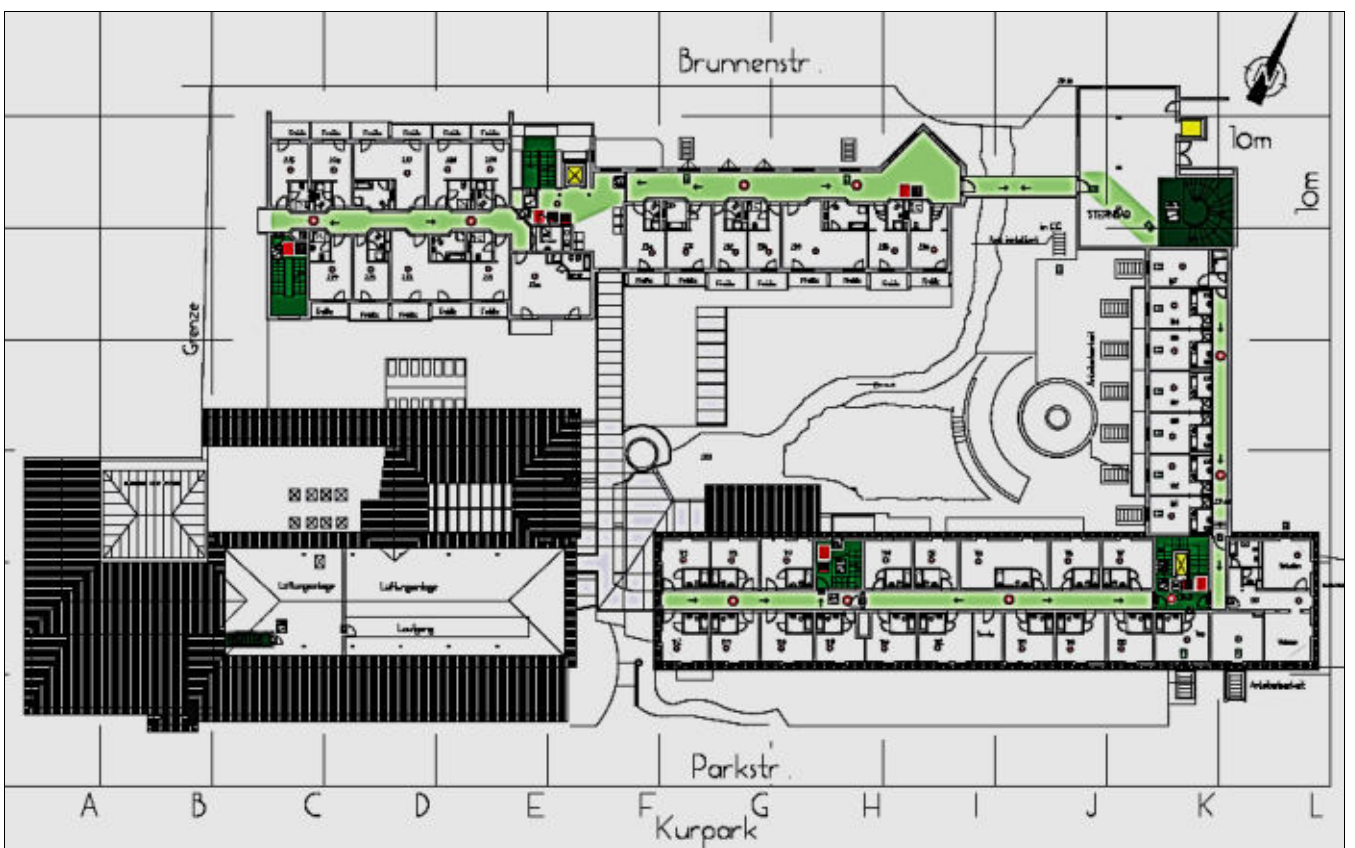
Ebene +2



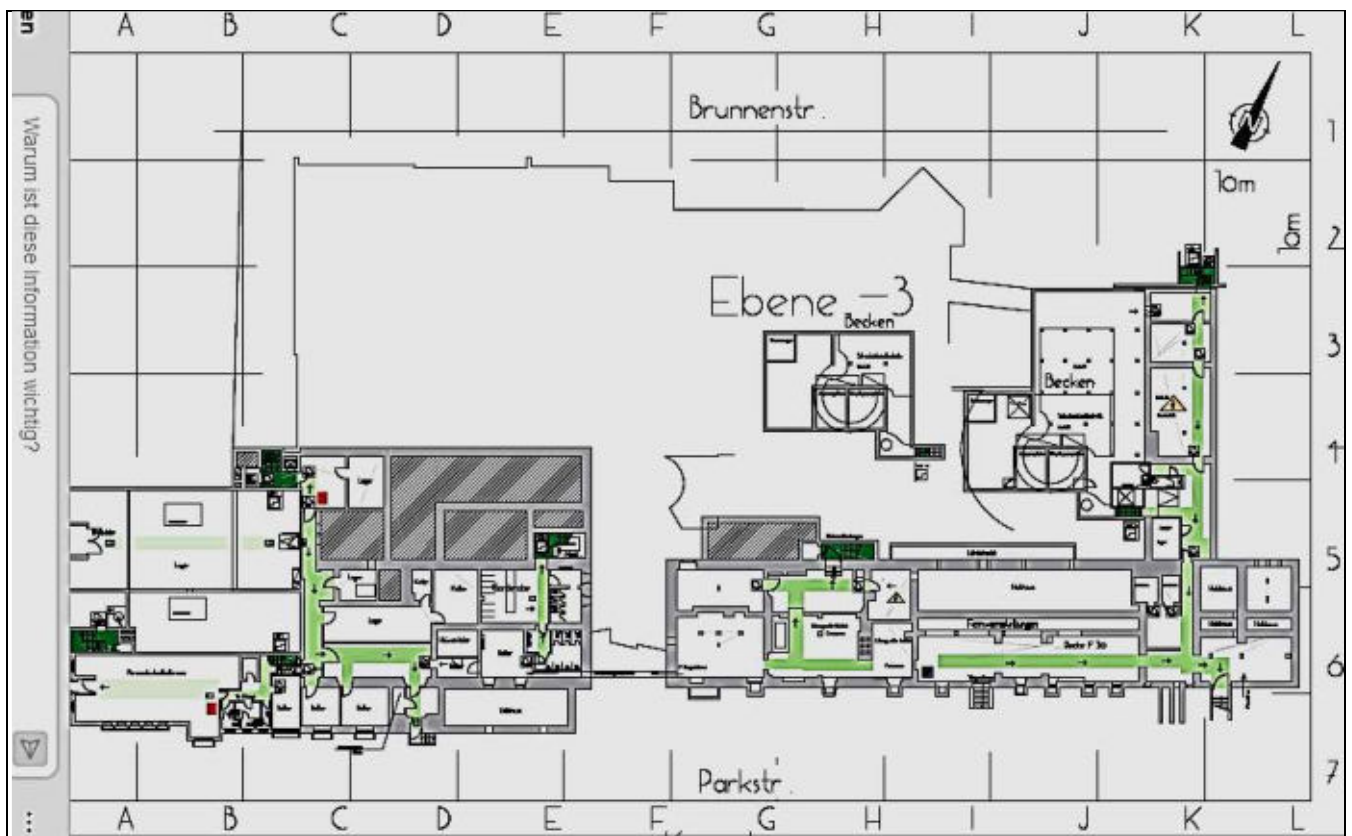
Ebene +3



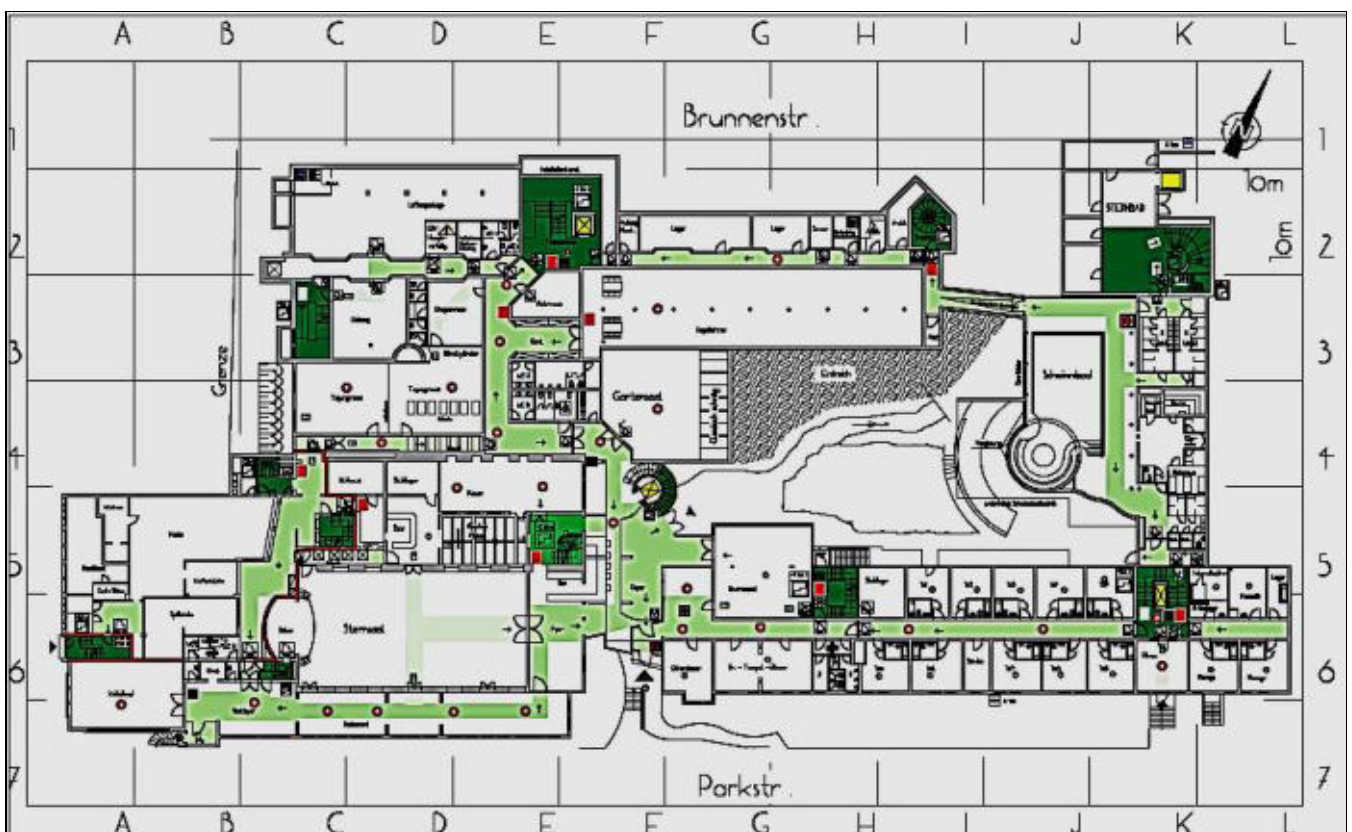
**Ebene 0**



**Ebene +1**



**Ebene -2/-3**



**Ebene -1**

----- Hotelbereich „Brunnenstraße“ -----



-1-



-2-



-3-



-4-



-5-



-6-



-7-



-8-



-9-



-10-



-11-



-12-



-13-



-14-



-15-



-16-



-17-



-18-



-19-



-20-



-21-



-22-



-23-



-24-



-25-



-26-



-27-



-28-



-29-



-30-



-31-

----- Hotelbereich „Kurpark“ -----



-32-



-33-



-34-



-35-



-36-



-37-



-38-



-39-



-40-



-41-



-42-



-43-



-44-



-45-



-46-



-47-



-48-



-49-



-50-



-51-



-52-



-53-



-54-



-55-



-56-



-57-



-58-

----- Restaurant / Sternsaal -----



-59-



-60-



-61-



-62-



-63-



-64-



-65-



-66-



-67-



-68-



-69-



-70-



-71-



-72-



-73-



-74-



-75-



-76-



-77-



-78-



-79-



-80-



-81-



-82-



-83-



-84-



-85-



-86-



-87-



-88-



-89-

----- Seitentrakt / SPA-Bereich -----



-90-



-91-



-92-



-93-



-94-



-95-



-96-



-97-



-98-



-99-



-100-



-101-



-102-



-103-

----- Glasgang / Foyer „Parkstraße“ -----



-104-



-105-



-106-



-107-



-108-



-109-



-110-



-111-



-112-



-113-

----- Tiefgarage -----



-114-



-115-



-116-



-117-

----- Kurpark „Berggarten“ -----



-118-



-119-



-120-