

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) & Kollegen

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V. und

Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht
Marienring 13

76829 Landau in der Pfalz

KA: 0721 - 17 02 80 18
HD: 06221 - 6 47 81 14
SP: 06232 - 6 78 44 57
NW: 06321 - 48 08 09
Fax: 06321 - 48 09 06
eMail: info@imwert.de
Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 7. März 2025
Az.: AG-LD3K77/24

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 3 K 77/24

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Rhodt Blatt 1564,

BV 1, Gemarkung Rhodt, Flurstück 249, Gebäude- und Freifläche, Weinstr. 10, 855 m²

BV 2, Gemarkung Rhodt, Flurstück 251, Gebäude- und Freifläche, Weinstr. 10, 340 m²



Die **Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke** wurden zum Stichtag
17.01.2025 ermittelt mit rund

A - Flurstück 249	Hotel mit Gaststätte	861.000,00 €
B - Flurstück 251	unbebaut (Garten und Freisitz)	52.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 127 Seiten.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das Amtsgericht Landau in der Pfalz wurde eine inhaltsgleiche PDF-Datei erstellt
sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwal-
tung und Zwangsverwaltung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Hotel und Gaststätte	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Innenansicht (Hotel- und Gaststättenbereich).....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Außenanlagen	12
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	13
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	13
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 249	14
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Ertragswertermittlung.....	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5	Hotel- und Gaststättenumsatz (mit Betriebswohnung).....	20
4.6	Ertragswertberechnung.....	22
4.6.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	23
4.7	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 249	24
4.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 251	25
4.8.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
4.8.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.8.2.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.8.3	Bodenwertermittlung.....	27
4.8.4	Vergleichswertermittlung.....	29
4.8.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	29
4.9	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 251	29
5	Verkehrswerte	30
6	Bewertung Lasten Abteilung II, Grundbuch	31
7	Bewegliche Gegenstände gemäß § 97 BGB, Zubehör § 55 ZVG	32
8	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	33
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	34
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
10	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, Flurstück 249 bebaut mit einem Hotel und Gaststätte Grundstück Flurstück 251 unbebaut, genutzt als Garten und Freisitz
Objektadresse:	Weinstr. 10 76835 Rhodt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rhodt, Blatt 1564, lfd. Nr. 1, 2
Katasterangaben:	Gemarkung Rhodt, Flurstück 249, zu bewertende Fläche 855 m ² ; Flurstück 251, zu bewertende Fläche 340 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Landau, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz vom 01.10.2024 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungstichtag:	17.01.2025
Qualitätstichtag:	17.01.2025
Ortsbesichtigung:	17.01.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils (rd. $\frac{3}{4}$) in Augenschein genommen werden.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck und die teils mitgeteilte Beschaffenheit für diese Bereiche übertragbar ist und ggf. Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer, eine Vertreterin der Bank und der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt

Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird, soweit erkennbar, kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden. Die Eigentumsverhältnisse konnten hierzu von uns nicht geklärt werden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind soweit ersichtlich vorhanden. Die Eigentumsverhältnisse konnten hierzu von uns nicht geklärt werden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Prüfung/Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Mietdaten / Pachtdaten • Auskunft Baurecht • Auskunft Altlasten • Auskunft Baulasten • Auskunft Bodenrichtwert • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • örtliche Feststellungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Anmerkung zur Nutzfläche / Unterlagen:

Die Wohn- und Nutzfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrisse sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die uns vorgelegten Unterlagen wurden vom Bauarchiv sowie dem Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen weitestgehend korrekt sind.

Anmerkung zum Hotelbetrieb:

Lt. Aussage der am Ortstermin Beteiligten sowie den eingereichten Unterlagen wurde das Hotel mit Gastronomiebetrieb zum Stichtag/Ortstermin übergangsweise (bis zum Verkauf) verpachtet. Die Betriebswohnung und der Gastronomiebetrieb werden nicht genutzt. Die Liegenschaft wird nach Auskunft des Eigentümers nicht vollumfänglich oder wirtschaftlich genutzt. Datenmaterialien über den Betrieb (Umsätze, Pachten etc.) wurden uns vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt. Die Datenquellen der Statistik, regionalen Kennzahlen, den Daten der Fachliteratur sowie eigener Kennzahlen dienen daher als Grundlage dieses Gutachtens. Im Hotel und Gastronomiebetrieb befinden sich Aktuell 12 Zimmer mit 23 Betten, einem Frühstücks- und Gastronomiebereich, einem Festsaal sowie der Möglichkeit, eine Bewirtung im Freien anzubieten (Hof und Biergarten).

Da keine aktuellen objektabhängigen Daten des Hotel- und Gastronomiebetriebs vorliegen wird unterstellt, dass Erträge (durch das Heranziehen vorgenannter Daten) erzielt werden. Diese sind wahrscheinlich durch den Betrieb eines ordnungsgemäßen Gastbetriebes zu erzielen, können allerdings durch eine abweichende oder individuelle Nutzung generell abweichen. Daher ist es zu empfehlen, sich mit der Liegenschaft vertiefend auseinanderzusetzen, um eine eigene ergänzende Bewertung vornehmen zu können.

Parkplätze sind für einen solchen Betrieb augenscheinlich und nach Mitteilung in der Umgebung vorhanden. Die Parkplatzsituation kann allerdings nach sachverständiger Einschätzung als nicht optimal bezeichnet werden.

Anmerkung zur Bewertung:

Aktuell sind die beiden Flurstücke technisch und wirtschaftlich verbunden.

Lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird das Bewertungsgrundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, fiktiv getrennt bewertet. In der zeitnahen Immobilienpraxis würde der Eigentümer normalerweise ein Gesamtangebot am Markt platzieren, welches den Wert der Summe der beiden Flurstücke hätte.

Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichen Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungsstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Südliche Weinstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Rhodt (ca. 1.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neustadt an der Weinstraße ca. 13 km, Landau in der Pfalz ca. 11 km, Ludwigshafen ca. 42 km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 103 km <u>Bundesstraßen:</u> B 272 ca. 7 km, B 10 ca. 6 km, B 39 ca. 7 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Edenkoben ca. 5 km <u>Bahnhof:</u> Bhf. Edenkoben ca. 4 km <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 128 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Siehe Flurkarte unter Anlagen
-------------------	-------------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Parkmöglichkeit vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rhodt, Blatt 1564 folgende Eintragung: Pos. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (wertneutral).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Keine Eintragungen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind augenscheinlich nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:
Abstandsflächenbaulast.

Denkmalschutz:

Es besteht nach Einsicht in die Liste der Kulturdenkmäler RLP der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (www.gdke-rlp.de) Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung soweit möglich geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt und vom Eigentümer am Ortstermin auf Nachfrage auch nicht mitgeteilt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Nachweise, Planunterlagen und die tatsächliche Objektbeschaffenheit sollte daher ergänzend zu Gutachten geprüft werden. Kosten (ergänzend zum Kaufpreis) sind nach dem Ankauf generell nicht auszuschließen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land
(vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Hotel und Gaststättengebäude mit Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist teilweise leerstehend und lt. Auskunft zeitlich begrenzt verpachtet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Hotel und Gaststätte

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hotel und Gaststätte; teilunterkellert
Baujahr:	Überwiegend vor 1805 (gemäß Verzeichnis der Kulturdenkmäler vor 1805)
Modernisierung:	leicht renoviert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt uns nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig als nicht zeitgemäß geschätzt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Grundrisse unter Anlagen. Die Nutzbarkeit und Flächenangaben können allerdings tatsächlich von den Gegebenheiten vor Ort abweichen.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente, Keller:	Streifenfundament, Beton, Ziegelstein, Sandstein
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Fertigteile, Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	Massivdecke oder Holzbalken
Treppen:	Holz-, Metall-, und Beton Treppen
Eingangsbereiche:	überwiegend Eingangstüren aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, Walmdach, Pultdach, teilweise mit Dachaufbauten <u>Dacheindeckung:</u> überwiegend Dachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	ältere und nachgerüstete, modernisierte Ausstattung
Heizung:	2 x Zentralheizung, Etagenheizung, teils mobile Elektroheizgeräte

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Innenansicht (Hotel- und Gaststättenbereich)

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen, Vinyl, Parkett, Holzdielen
Wandbekleidungen:	Fliesen, Tapeten, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Fliesen, Tapeten, Putz mit Anstrich
Fenster:	Fenster überwiegend aus Holz, mit und ohne Isolierverglasung teils Brandschutzfenster

Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz; bessere Schlösser und Beschläge; Metall- und Holzzargen
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Hotel und Gaststätte bebaute Grundstück sowie das unbebaute Grundstück, genutzt als Garten und Freifläche in 76835 Rhodt, Weinstr. 10 zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rhodt	1564	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Rhodt	249	855 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rhodt	1564	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Rhodt	251	340 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um Teile des Bewertungsauftrages. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt, d. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 249	Hotel mit Gaststätte	855 m ²
B - Flurstück 251	unbebaut (Garten und Freisitz)	340 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.195 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 249

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Hotel und Gastronomie: Hotels werden renditeorientiert gehandelt. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens sowie der Pacht (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag (hier Pacht) im Vordergrund steht.

Das **Pachtwertverfahren** ist das von Grundstückssachverständigen üblicherweise angewandte Verfahren zur Wertermittlung eines Hotelgrundstücks. Es wird im Wirtschaftsleben allgemein anerkannt und dient auch bei der Beleihung als Grundlage. Es gleicht im Prinzip dem Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV, wobei der Grundstücksreinertrag aber nicht aus den üblichen Mieten, sondern aus dem nach haltig erzielbaren Pacht-ertrag gebildet wird.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit, Spezialimmobilie:

Aufgrund des Gebäudelayouts und häufig auch aus öffentlich-rechtlichen Nutzungsvorschriften und Beschränkungen ist die Drittverwendungsfähigkeit der Hotelimmobilie eingeschränkt. Auch wenn eine Umnutzung eines Hotels rechtlich möglich ist, zum Beispiel Umbau in ein Altenheim oder Bürogebäude, ist oft mit Umbaukosten verbunden, die den Investitionskosten für einen Neubau nahekommen.

Sachwertfaktoren und regionale Vergleichsdaten liegen nicht vor oder sind mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Aufgrund der fehlenden Daten und der stark individuellen Bausubstanz mit Denkmalschutz wird im vorliegenden Fall auf ein weiteres zusätzliches Bewertungsverfahren verzichtet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	50 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	855 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 185,00 €/m ²	
GFZ	keine Angabe	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.195	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	50		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 185,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	185,00 €/m²	
Fläche	×	855 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	158.175,00 € <u>rd. 157.175,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 insgesamt **157.175,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die **Bewirtschaftung** einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5 Hotel- und Gaststättenumsatz (mit Betriebswohnung)

Hotelbetrieb:

Im Gegensatz zu anderen Spezialimmobilien oder Gewerbeanwesen, für die aktuelle Marktberichte und Daten der Immobilienmakler oder Gutachterausschüsse vorliegen, sind die Informationen über Hotel- und Gastronomieflächen spärlich. Aus zuverlässigen Quellen sind zumeist nur Durchschnittswerte erhältlich, aus denen sich keine exakten Bewertungsparameter für ein bestimmtes Hotel ableiten lassen, insbesondere da die den durchschnittlichen Werten zugrunde liegenden Kennzahlen (Preis, Belegung usw.) in Abhängigkeit und aufgrund von Lage, Standort, Kategorie, Produkt und Betriebsführung sehr stark variieren können. Die Statistiken enthalten nur grobe Zahlen des Angebots und der Nachfrage, die lediglich Tendenzen des regionalen Hotel- und Gastronomiemarktes aufzeigen können. Voraussetzung für die verlässliche Bewertung eines Hotels ist deshalb eine Standort- und Marktuntersuchung sowie der Zugang zu den vertraulichen tatsächlichen Hotel- und Gaststättenumsätzen, die im vorliegenden Fall nicht vorliegen. Die Ermittlung der nachfolgenden marküblichen Pacht wird daher mit den vorgenannten Kennzahlen durchgeführt, welche generell durch ein individuelles Vorhaben oder eine abweichende Nutzung und/oder unter der Führung des jeweiligen Betreibers abweichen kann.

Im Gebäude befinden sich aktuell 12 Zimmer mit 23 Betten. Der Preis pro Übernachtung wurde auch aus regionalen Vergleichspreisen ermittelt. Die Bettenauslastung 2023 lag lt. Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz in Rhodt unter Rietburg bei ca. 43,5 %. Die monatlichen und noch unvollständigen Kennzahlen aus 2024 ergeben eine Bettenauslastung von ca. 50 %. Die Daten des DEHOGA – Zahlenspiegels ergeben für Rheinland-Pfalz im Januar – August 2024 eine ähnliche durchschnittliche Auslastung der Betten von ca. 51%.

Ø Umsätze aus Beherbergung		Preis pro Übernachtung (netto)
Einzelzimmer	1 x	75,00 €
Doppelzimmer	11 x	105,00 €
Tagesumsatz bei Vollausslastung	=	1.230,00 €
Tagesumsatz bei Vollausslastung		1.230,00 €
Tage im Jahr	x	365
Bettenauslastung (RLP und regional rd. 50,0 %)	x	0,50
Ø geschätzter Logisumsatz im Jahr	=	224.475,00 €
Ø geschätzter Umsatz (Frühstück und sonstiger Umsatz)	=	27.500,00 €

Die in der Ertragswertermittlung angesetzte Jahresnettokaltmiete entspricht der Pacht, die der Betreiber des Hotels, also der Pächter, üblicherweise dem Eigentümer, also dem Verpächter, zahlt. Der Ertragswert der Immobilie ist ohne den Zubehör- und Inventarwert zu ermitteln. Die Pachtsätze müssen demnach um die Inventaranteile an der Gesamtpacht verringert werden. Der prozentuale Anteil am Logisumsatz liegt nach Kennzahlen der Fachliteratur bei 10 – 25 %. Der prozentuale Anteil an Speisen, Getränken und sonstigem Umsatz bei 7 – 10 %.

Pachtanteil (im Jahr) für Logisumsatz	20 %	44.895,00 €
Pachtanteil (im Jahr) für Frühstück /sonstiges der Übernachtungsgäste	10 %	2.750,00 €
Gesamtpachteinnahme / Jahr	=	47.645,00 €
Gesamtpachteinnahme / Monat	=	3.970,42 €

Die in der Ertragswertermittlung angesetzte Jahresnettokaltmiete (Pacht) wird hier mit ca. 3.970,00 € geschätzt.

Gastronomiebetrieb:

Im Gastronomiebereich hat sich, wie beim Hotel zuvor, das sogenannte Pachtwertverfahren etabliert, bei dem der erzielte bzw. erzielbare Umsatz sowie/oder die vereinbarte Pacht oder bei Eigennutzung die aus dem Umsatz abgeleitete Basispacht abgeleitet wird. Bei bestehenden Gastronomiebetrieben kann der Gesamtumsatz ohne Umsatzsteuer aus den Bilanzen der letzten Jahre entnommen und bei neuen Objekten aufgrund von Erfahrungssätzen (z.B. Umsatz je Tisch oder Sitzplatz) abgeleitet werden. Kennzahlen aus dem bestehenden Gastronomiebetrieb wurden uns nicht mitgeteilt. Weiter sind Flächen wie z.B. der Festsaal (ggf. als Eventlokation nutzbar), die Bestuhlbarkeit im Hof und der Betrieb eines Selbstbedienungsbiergartens wahrscheinlich problemlos möglich. Aufgrund der vorgetragenen Besonderheit und der fehlenden tatsächlichen Daten wird der Ertragsanteil (Gastronomie) anhand der nutzbaren Fläche wie folgt abgeleitet.

- Restaurant im Erdgeschoss
- Saal (ehemals Tanz- und Festsaal)
- Freisitz (Hof- Biergarten)

Betriebswohnung (ggf. Ferienwohnung):

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke entweder aus dem Mietspiegel der Gemeinde der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete oder aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

4.6 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotel und Gaststätte	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)			
	Hotelbetrieb		1,00	3.970,00	3.970,00	47.640,00
	Gastronomie, Veranstaltungen		1,00	3.000,00	3.000,00	36.000,00
	Betriebswohnung	81,00		7,75	627,75	7.533,00
Summe		ca. 81,00	2,00		7.977,75	91.173,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	91.173,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 16.411,14 €
jährlicher Reinertrag	= 74.761,86 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 158.175,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 9.490,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 65.271,36 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 19 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,158
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 728.297,83 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 158.175,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 886.472,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 25.000,00 €
Ertragswert	= 861.472,83 €
	rd. 861.000,00 €

4.6.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt und vom Eigentümer beschrieben. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt (hier rd. 18 %). Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter, Kleiber und HypZert Liegenschaftszinssatzes aus dem Marktdatenportal

bestimmt. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz i.S. der ImmoWertV ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der Art, Lage, Ausstattung und des Risikos des Hotel- und Gaststättenobjekts. Hotel- und Gaststättengrundstücke sind risikoreiche Kapitalanlagen. Insofern liegt der Kapitalisierungszinssatz im Ertragswertverfahren im Allgemeinen bei 4,0 % bis zu 9,0 %. Modernisierungsinvestitionen insbesondere im Gästebereich sind alle 10 bis 20 Jahre erforderlich. In einem verkürzten Zeitraum muss sich daher ein Neu- oder Umbau amortisieren. Im vorliegenden Fall erscheint ein Mittelwert unter Berücksichtigung der Art, Lage, Ausstattung von ca. 6,0 % angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Hotel und Gaststätte

Das (gemäß Verzeichnis der Kulturdenkmäler vor 1805) überwiegend ca. 1805 errichtete Gebäude wurde modernisiert, umgebaut und erweitert. Weiter weicht die Art der baulichen Anlage voneinander ab. Zur Ermittlung der modifizierten / sachverständigen Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen und der am Ortstermin vorzufundene und beschriebene Zustand berücksichtigt. Ausgehend vom Zustand und der erfolgten Modernisierung, ist dem Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 19 Jahren zuzuordnen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Hier wurden lediglich die notwendigsten werterhaltenden Reparaturen berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
• Unterhaltungsstau, Reparaturstau, Schäden	-25.000,00 €	
Summe		-25.000,00 €

4.7 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 249

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **861.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 249 wird zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 mit rd.

861.000,00 €

geschätzt.

4.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 251

4.8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.8.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.8.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.9 Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 17.01.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet) / Garten und Nebenfläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 340 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet) / Garten und Nebenfläche	× 0,70	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 129,50 €/m ²	
GFZ	keine Angabe	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	340	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 129,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	129,50 €/m ²	
Fläche	×	340 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	44.030,00 € <u>rd. 44.030,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 insgesamt **44.030,00 €**.

4.10 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 251“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		44.030,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	7.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	51.530,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	51.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	51.530,00 €
	rd.	52.000,00 €

4.10.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (Gartenanlage und Pflanzungen etc.)	7.500,00 €
Summe	7.500,00 €

4.11 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 251

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **52.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 251 wird zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 mit rd.

52.000,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 249	Hotel mit Gaststätte	855,00 m ²	861.000,00 €
B - Flurstück 251	unbebaut (Garten und Freisitz)	340,00 m ²	52.000,00 €
Summe		1.195,00 m ²	913.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Hotel und Gaststätte bebaute Grundstück in 76835 Rhodt, Weinstr. 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rhodt	1564	1
Gemarkung	Flurstück	
Rhodt	249	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rhodt	1564	2
Gemarkung	Flurstück	
Rhodt	251	

wird zum Wertermittlungstichtag 17.01.2025 mit rd.

A - Flurstück 249	Hotel mit Gaststätte	861.000,00 €
B - Flurstück 251	unbebaut (Garten und Freisitz)	52.000,00 €

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt an der Weinstraße, den 24. Januar 2025

Klaus Heiter
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)



6 Bewertung Lasten Abteilung II, Grundbuch

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Grundbuch von Rhodt, Blatt 1564:

Pos. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (wertneutral).

Die Position 1 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last Position 1 wird mit 0,00 € geschätzt.

7 Bewegliche Gegenstände gemäß § 97 BGB, Zubehör § 55 ZVG

Der Unterzeichner erfragte schriftlich beim Eigentümer die Zubehörliste und Eigentumsverhältnisse der angetroffenen Beweglichen Gegenstände gemäß § 97 BGB bzw. der Zubehörteile gemäß § 55 ZVG.

Die Eigentumsverhältnisse konnten hierzu von uns nicht geklärt werden. Es wird empfohlen, hierzu bei Bedarf (z. B. vor Erwerb der Immobilie) weitere genaue Nachforschungen anzustellen.

Der Sachverständige schätzt auftragsgemäß die Hotel- und Gastronomiespezifische Betriebsausstattung lediglich grob nach dem Zeit- und Nutzwert bzw. nach dem so genannten Zerschlagungswert im Rahmen von Insolvenzen. Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Auflistung des Zubehörs erhielten wir nicht. Die Zubehörliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Auf eine getrennte Fotodokumentation bezüglich des Zubehörs bzw. der beweglichen Gegenstände wird aus Kostenminimierungsgründen verzichtet.

Einem potenziellen Interessenten bzw. Erwerber der Grundstücke wird empfohlen, die Gegenstände und die Werte einer weiteren Prüfung zu unterziehen.

	Nutz- bzw. Zerschlagungswert vom Unterzeichner grob geschätzt in €
Gastronomie	
Kühlhaus, Kühlschränke, Regale, Arbeitsküche mit Arbeitstischen, Spüle, Herd, Kaffeemaschinen etc.	17.500,00
Gasträume mit Stühlen, Tische, Theke etc.	15.000,00
Arbeitshilfsmittel, Pfannen, Töpfe, Messer, Schüsseln, Geschirr, Gläser, Besteck, Kleinteile, Deko etc.	2.500,00
Geschätzter Wert	35.000,00
Hotel (11 DZ, 1 EZ) + Wohnung	
Zimmerausstattungen inkl. Zubehör Dusche/WC mit Betten, Sessel/Stühlen, Schränken, Tische, Lampen, Fernsehgeräten, Waschmaschinen, Kleinteile, Küche etc.	25.000,00
Geschätzter Wert	25.000,00
Geschätzter Wert (Summe)	60.000,00

Der Sachverständige schätzt den Wert der gesamten Betriebsausstattung gemäß § 97 BGB bzw. § 55 ZVG grob auf: 60.000,00 Euro.

8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [DEHOGA] Kennzahlen Hotel- und Gastgewerbe 2022 – 2024
- [IHA] Hotelmarkt Deutschland
- [IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland
- [ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer
- [Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM)
- [Statistisches Landesamt RLP] Tourismus und Bettenauslastung 2023 – 2024