



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ: 3 K 11/2023

Zertifizierte Sachverständige für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Zertifiziert nach
DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifikats-Nr. 0704-009

Am Berg 10
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über ein

mit einem Stadthotel mit Restaurant mit Restaurant bebautes Grundstück,
Brunnenplatz 1, 37242 Bad Sooden-Allendorf



Wertermittlungstichtag: 16.07.2025
Qualitätstichtag: 16.07.2025

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

3.500.000 €

GA Nr. 756/23/2025

Frielendorf, 24. Februar 2026

Das Gutachten besteht aus 31 Seiten und 6 Anlagen mit 21 Seiten (insgesamt 52 Seiten). Es wurde in 5 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung	S. 6
3.1 Beschreibung des Grund und Bodens	S. 6
3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	S. 10
4. Wertermittlung.....	S. 15
4.1 Analyse.....	S. 15
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 15
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 16
4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 18
4.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 24
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 28
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 28
5.2 Verkehrswert	S. 28
6. Schlussbemerkungen.....	S. 30
7. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen.....	S. 31
8. Anlagen.....	S. 32-52

1. Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37242 Bad Sooden-Allendorf, Beschluss vom 20.03.2025, AZ 3 K 11/2023
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 7734 auf den Namen von ... eingetragenen Grundstück Lfd. Nr. 2, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 58, Flur 300/13, Gebäude- und Freifläche, Brunnenplatz 1, 3624 m ² ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG). Als Sachverständige zur Erstellung eines <u>Zweitgutachtens</u> wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielerndorf. ...“
Auftragsdatum:	20.03.2025 (Beschluss); Posteingang 27.03.2025
Wertermittlungsstichtag:	16.07.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	16.07.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	lt. Beschluß vom 09.09.2025 des Amtsgerichts Eschwege ist die Rechtsanwältin ... als Insolvenzverwalterin

	(Schuldnerin) Eigentümerin des Grundstücks; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 31.03.2025 an die Verfahrensbeteiligten. Zweifache Verschiebung des Termins per email
Tag des Ortstermins:	Mittwoch, 16.07.2025, 11:00 Uhr bis 12:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Bevollmächtigter des ehem. Eigentümers und die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung) <i>Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (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.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Stadthotel mit Restaurant mit Restaurant
Grundbuchangaben:	Amtsgericht: Eschwege Grundbuch: Bad Sooden-Allendorf, Blatt 7734 Grundstück: lfd. Nr. 14 Größe: 3.624 m ²
Katasterangaben:	Gemarkung: Bad Sooden-Allendorf Flur: 58 Flurstück: 300/13
Lage:	Brunnenplatz 1, 37242 Bad Sooden-Allendorf

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauamt Stadt Bad Sooden-Allendorf, Einsicht am 16.07.2025
- planungsrechtliche Situation: Bauamt Stadt Bad Sooden-Allendorf vom 05.05.2025 und online-Recherche, geoportal.nordhessen.de, 22.09.2025
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 22.09.2025
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Denkmalschutz: online-Auskunft unter denkwweb.denkmalpflege-hessen.de, Aufruf am 22.09.2025
- Gewerbeauskunft: nicht eingeholt, da Leerstand
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 22.09.2025

- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 500 vom 23.02.2023
- Grundbuchauszug vom 12.04.2023

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
keine Mieter/Pächter; Leerstand seit 2019.
- Gewerbebetrieb:
es wird derzeit kein Gewerbebetrieb geführt.
- Besondere Maschinen und Betriebseinrichtungen:
nicht vorhanden.
- Hausschwamm:
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
liegt offensichtlich nicht vor, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten wird im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher werden die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch eingetragene Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnten diverse allgemein zugängliche Räumlichkeiten in Erdgeschoß und Keller, sowie exemplarisch mehrere Stadthotel mit Restaurant mit Restaurantzimmer auf jeder Etage besichtigt werden.

Bewegliche Gegenstände auf die sich die Versteigerung erstreckt:

Zubehör / Inventar:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache (hier: des Grundstücks bzw. Gebäudes) zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. ... (§ 97 BGB)

Bei gewerblich genutzten Gebäuden, wie Hotels, zählen insbesondere die für den Betrieb bestimmten Maschinen und Gerätschaften (gewerbliches Inventar) zum Zubehör.

Inventar umfasst die beweglichen Gegenstände, die für den Betrieb des Hotels notwendig sind, wie z.B. Möbel, Kücheneinrichtungen, technische Geräte, Bettwäsche etc. Inventar ist in der Regel Zubehör, sofern es dem wirtschaftlichen Zweck des Hotels dient und nicht nur vorübergehend eingefügt wurde

Bei der Besichtigung wurde von der Sachverständigen für einen Hotelbetrieb übliches Inventar (Möblierung Zimmer, Möblierung sonstiger Räume (Rezeption, Restaurant etc., Gastronomieküche mit Ausstattung) vorgefunden.

Die nachfolgende Wertermittlung ermittelt den Verkehrswert ohne den Wert des Inventars.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Beherbungsgrundstück**
Flur **58** Flurstücksnummer **300/13**

in **Bad Sooden-Allendorf, Brunnenplatz 1**
Wertermittlungstichtag: **16.07.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	84,99	3.624,00	308.000,00	
Summe:			84,99	3.624,00	308.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Hotelgebäude		6.935,00	4596,51	Ø 1987	40	14	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	566.793,00	85.018,95 € (15,00 %)	6,50	0,70	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	67,00 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	228,19 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	761,37 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	6,18
Verkehrswert/Reinertrag:	7,26

Ergebnisse	
Ertragswert:	3.450.000,00 € (95 % vom Sachwert)
Sachwert:	3.630.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	3.500.000,00 €
Wertermittlungstichtag	16.07.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Stadt Bad Sooden-Allendorf; rd. 8.100 Einwohner; 73,75 km ² Fläche.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Eschwege rd. 15 km, Witzenhausen rd. 16 km, Kassel rd. 50 km.
Autobahnzufahrten:	A 7 Würzburg-Hannover rd. 27 km, A 38 rd. 25 km.
Bundesstraße:	B 27 Göttingen - Eschwege in der Nähe.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Bad Sooden-Allendorf rd. 650 m. ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe rd. 55 km, Göttingen rd. 40 km.
Innerörtliche Lage:	zentrale Innenstadtlage am Kurpark. Bushaltestelle und Bahnhof fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Infrastruktur fußläufig vorhanden.
Wohn-/Gewerbelage:	mittlere Wohnlage im Kurgebiet; auch als Gewerbelage geeignet.
Umgebung:	gemischte Nutzung; Kongresszentrum, Kurpark, Wohn-/Geschäftshäuser, Wohngebäude.
Immissionen/ Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	eben oder teilweise leicht hängig.

Report Mikrolage von geoport (on-geo GmbH)

„Bei der Adresse Brunnenplatz 1 in der Stadt Bad Sooden-Allendorf handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,7 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,6 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (2,9 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,4 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine sehr attraktive Fernsicht vor (4,5 von 5,0). Es handelt sich um eine Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 9,0 und 13,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist unterdurchschnittlich. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind junge Personen mit 38% am stärksten vertreten. Es folgen ältere Personen mit 36%, Personen mittleren Alters mit 19% und Kinder mit 7%. Gemäß den Nachfragesegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Mittelschicht mit 40% (39% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 30% folgt die Oberschicht und mit 30% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden ältere Einpersonenhaushalte.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (4,0 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,0 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 550 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 550 m entfernt, der nächste Wald rund 125 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 250 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 0 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 55 - 59 Dezibel, bei Nacht mit 50 - 54 Dezibel zu beziffern.“

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04010073 vom 05.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)
 Straßenfront: rd. 70 m und rd. 55 m.
 Mittlere Tiefe: rd. 38 - 52 m.
 Grundstücksgröße: 3.624 m².
 Grundstücksform: unregelmäßig.
 Sonstiges: Eckgrundstück, Ecke Brunnenstraße / Brunnenplatz.

Erschließung

Straßenart und Ausbau: Lage an zwei innerörtlichen Erschließungsstraßen. Voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.
 Anschlüsse: über eine öffentliche Straße erschlossen.
 Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen vorhanden.
 Anschluss an öffentliches Kanalnetz.
 Grenzverhältnisse: das Gebäude ist freistehend.
 Baugrund, Grundwasser: soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.
 Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf, Blatt 7734 vom 29.09.2025 mit letzter Änderung vom 28.05.2025 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II: Grundstück lfd. Nr. 14 BV (Bewertungsgrundstück):
 lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk vom 12.04.2023.
 lfd. Nr. 8: Verfügungsbeschränkung (Zustimmung der Insolvenzverwalterin erforderlich) vom 20.03.2025.

Bodenordnungsverfahren: da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor.
Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:

aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.

Baulastenverzeichnis:

kein Eintrag.

Denkmalschutz:

das Objekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz.

Ggf. sind bei baulichen Veränderungen Auflagen der Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan FNP:

Flächennutzungsplan Bad Sooden-Allendorf, rechtswirk-
sam 19.10.2007: SO = Sondergebiet.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan „Brunnenplatz“, rechtskräftig seit 30.04.1977.

Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: SO = Sondergebiet, Kurgebiet,
Kurzentrum

GRZ: 2,0

GFZ: 1,0

g: geschlossene Bauweise

Anzahl Geschosse: III-geschossig.

Textliche Festsetzungen, Anforderungen an die Bau-
gestaltung: §7 Altstadtsatzung.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

beim Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf liegt eine Bauakte u.a. mit Baugenehmigung für den Neubau eines Kurzentrums mit KurStadthotel mit Restaurant mit Restaurant – 1. Bauabschnitt von 1976 und Anbau und Sanierung des Stadthotel mit Restaurant mit Restaurants von 2006 vor.

Daher gehe ich von der Annahme aus, daß die Nutzung als Stadthotel mit Restaurant mit Restaurant die baurechtlich aktuell genehmigte Nutzung ist.

Baubehördliche Bean-
standungen:

liegen nicht vor, soweit meine Recherchen (Einsicht Bauakte) ergeben haben.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG: das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen nicht mehr aus.

Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Stadthotel mit Restaurant mit Restaurant, zur Zeit nicht in Betrieb.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Stadthotel mit Restaurant.

Stellplatzsituation/
Garagen: keine Garage; geringe Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück.

Lt. Angaben Stadtverwaltung/Bauamt können Stellplätze in der nahegelegenen städtischen Tiefgarage angemietet werden.

Vermietungssituation: keine Vermietung; aktuell Leerstand.

Zusammenfassung lagebestimmende Merkmale für Hotelnutzung:

Makrolage: Kleinstadt mit Kurbetrieb. Diverse Rehaeinrichtungen öffentlicher Träger und Thermalbad „WerratalTherme“ vorhanden. Überregional bekanntes Sole-Heilbad.

Mikrolage: zentrale innerstädtische Lage am Kurpark neben Kongreßhalle. Bahnhof und Thermalbad fußläufig erreichbar.

Konkurrenzsituation (in Bezug auf vergleichbares Angebot): keine Konkurrenz vor Ort innerhalb der Stadt für ein 80-Zimmer-Hotel der 3-Sterne-Superior-Kategorie.

Zielgruppe: Touristen, Urlauber, Langzeitgäste, Angehörige von Kurteilnehmern.

Nachfragepotential, Auslastungserwartung: Tourismustrends Gesundheit, Natur und Landschaft erleben, Kultur sind vorhanden und können ausgebaut werden.

allgemeine wirtschaftliche Entwicklung vor Ort: Standortstärkung durch Kurentwicklungskonzept der Stadt Bad Sooden-Allendorf von 2023 vorgesehen.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:	es konnten alle Geschosse abgegangen werden. Innenbesichtigung von allgemeinen Räumen im Keller (z.B. Heizung) und Erdgeschoß (z.B. Küche) war überwiegend möglich. Auf jedem Geschöß wurden einige Gästezimmer exemplarisch besichtigt. Es konnten jedoch nicht alle Räume betreten und besichtigt werden, da z.T. die elektrische Türöffnung nicht funktionierte (kein Strom).
Baujahr:	Ursprungsgebäude 1976 (Altbau). Dreigeschossiger Anbau 2007/ 2008. In der Wertermittlung angesetztes, nach Bruttogrundfläche BGF gewogenes Baujahr: 1987.
Art des Gebäudes:	Stadthotel mit Restaurant: freistehendes, -im Bereich des Altbaus unterkellertes-, zwei- bis dreigeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit Flachdach. Dachgeschoß auf dem Anbau als Staffelgeschoß. Nebengebäude und Garagen nicht vorhanden.
Modernisierungen:	offensichtlich einige Modernisierungen am Altbau in 2007/ 2008 im Rahmen des Anbaus.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	barrierefrei durch Rampe zum Eingang, Aufzüge und schwellenfreie Raumzugänge.
Außenansicht:	inhomogen gestaltete Fassade: Altbau mit Sichtbeton-elementen mit hinterlegter Wärmedämmung sowie Sandwich-elemente mit Wärmedämmung und Verkleidung mit Kupferblechen. Fensterrahmen aus Holz, braun.

Anbau verputzt oder mit Glasfassade, Fensterrahmen blau-grau. Sockel verputzt und farblich abgesetzt.

Eingangsbereich: Haupteingang von Brunnenstraße aus; zurückgesetzt. Eingangstüranlage in Leichtmetall mit Ganzverglasung; selbstöffnende Schiebetüren und feststehende verglaste Seitenteile. Vordach. Eingangstreppenanlage mit 5 Stufen und Rollstuhlrampe.

Konstruktion:

Konstruktionsart: Altbau: Massivbauweise; Stahlbetonskelettbau, zum Teil auch Stahlbeton-Schottenbauweise. Innenwände Stahlbeton oder Mauerwerk. Anbau: Massivbauweise, Mauerwerk.

Geschossdecken: Massivdecken, Stahlbeton.

Treppen: vier Haupttreppenhäuser zu den Geschossen, zwei Nebentreppenhäuser zum Keller. Stahlbetonläufe mit Kunststeinbelag oder Granitbelag.

Fenster: Altbau: Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierglas aus dem Baujahr. Im Erdgeschoß im Restaurantbereich Leichtmetallfenster, z. T. versenkbar. Rollläden nicht vorhanden. Anbau: Leichtmetallfenster; keine Rollläden.

Dachkonstruktion: Stahlbetondecke. Flachdach, Abdichtung mit Schweißbahn, teilweise bekies.

Dachflächen: Wärmedämmung aus den jeweiligen Baujahren vorhanden.

Nutzung, Raumaufteilung:

Hinweis: Angaben zur Raumaufteilung und Nutzung wie aus den Planunterlagen ersichtlich und/oder bei der Ortsbesichtigung festgestellt.

Kellergeschoß: Toilettenanlage, Fitnessraum und Sauna, Personalräume, Lagerräume und Anlieferung Küche, Technikräume, Heizzentrale, Lüftungstechnik, Stuhllager.

Erdgeschoß: Altbau: Eingangsbereich mit Windfang, Rezeption und Büro; Küche mit Nebenräumen; Restaurant mit Tanzfläche, vorgelagerter Terrasse und Nebenraum; Bibliothekszimmer; Tagungszimmer; 4 Treppenhäuser, 1 Gästeaufzug, 2 Lastenaufzüge von Keller zu Erdgeschoß.
Anbau: 12 Hotelzimmer, WC-Anlage, Abstellräume (Wäsche etc.), 1 Aufzug, 2 Treppenhäuser.

1. Obergeschoß: Altbau: 25 Hotelzimmer, davon 12 Einzelzimmer; Putzraum; Abstellraum; 1 Aufzug, 2 Treppenhäuser.
Anbau: 12 Hotelzimmer; 1 Suite (zwei Zimmer); Wäscheraum; 1 Aufzug, 2 Treppenhäuser.

2. Obergeschoß: Altbau: 21 Hotelzimmer, davon 7 Einzelzimmer; 2 Suiten (zwei Zimmer); Putzraum; Abstellraum; 1 Aufzug, 2 Treppenhäuser.
Anbau: 12 Hotelzimmer; 1 Suite (zwei Zimmer), Wäscheraum; 1 Aufzug, 2 Treppenhäuser.

Staffelgeschoß auf Anbau: 1 Hotelzimmer; 1 Suite (zwei Zimmer); 1 Appartement (zwei Zimmer, Küche); 1 Aufzug, 2 Treppenhäuser.

Nutzflächen:

			Hauptnutzfl HNF	Nebennutzfl NNF	Nutzfläche gesamt	
Keller	Altbau	Hotel	203,68	688,87	892,55	m²
			Summe KG		892,55	m²
Erdgeschoß	Altbau	Restaurant	638,7	254,96	893,66	m²
Erdgeschoß	Altbau	Hotel	123,02		123,02	m²
	Neubau	Hotel	459,72		459,72	m²
			Summe EG		1.476,40 €	m²
1. Obergeschoß	Altbau	Hotel	562,95		562,95	m²
	Neubau	Hotel	479,19		479,19	m²
			Summe 1. OG		1.042,14 €	m²
2. Obergeschoß	Altbau	Hotel	532,05		532,05	m²
	Neubau	Hotel	474,52		474,52	m²
			Summe 2. OG		1.006,57 €	m²
Staffelgeschoß	Neubau	Hotel	178,85		178,85	m²
			Summe Staffelgeschoß		178,85	m²

Hotel **3.702,85 m²**
 Restaurant **893,66 m²**
gesamt 4.596,51 m²

(Die Berechnung der Nutzflächen wurde von mir den Bauunterlagen aus der Bauakte entnommen und auf Plausibilität überprüft.)

Bruttogrundfläche BGF: Altbau von 1976: rd. 4.424 m².
 Anbau von 2007: rd. 2.511 m²
 Gesamt: rd. 6.975 m²

(Berechnung der Bruttofläche wurde von mir den Bauunterlagen aus der Bauakte entnommen und auf Plausibilität überprüft.)

Ausstattung und Zustand:

Gaststätte EG und Saal:

Bodenbelag: Granitplatten oder Holzdielen.
 Wandbekleidung: verputzt und gestrichen.
 Deckenbekleidung: z. T. abgehangte Decke mit eingebauten Lichtspots.
 Zustand: normal gepflegt, ggf. renovierungsbedürftig.

Hotel, Allgemeinflächen:

Bodenbelag: Granitplatten, Holzdielen oder Teppich (im Tagungsraum).
 Wandbekleidung: verputzt und gestrichen.
 Deckenbekleidung: z. T. abgehangte Decke mit eingebauten Lichtspots.
 Zustand: normal gepflegt, ggf. renovierungsbedürftig.

Sanitäranlagen:	WC-Anlage im Kellergeschoß. Boden und Wände gefliest. Herren: 4 Waschbecken, 4 Kabinen mit WC, 8 Pissiors. Damen: 8 Waschbecken, 10 Kabinen mit WC.
Zustand:	geschätzt 2007 erneuert, guter Zustand.
<u>Hotel, Altbau,</u>	Flure: Fußboden Teppich.
Zimmer 1. und 2. OG:	Boden: Parkett. Wände Tapete oder Putz, gestrichen. Decke: Putz, gestrichen oder abgehängte Decke.
Sanitärausstattung:	zeitgemäß; Dusche (1 Stufe), WC, Waschbecken. Wände und Boden gefliest, Waschbecken und Dusche Natursteinplattenverkleidung (Granit). Innenliegend. Einbau ca. 2007/08.
Zustand:	üblich gepflegter, z.T. modernisierungsbedürftig.
<u>Hotel, Zimmer Neubau, EG bis DG:</u>	Boden: Parkett. Wände Tapete oder Putz, gestrichen. Decke: Putz, gestrichen oder abgehängte Decke.
Sanitärausstattung:	zeitgemäß; Dusche ebenerdig oder 1 schmale Stufe, WC, Waschbecken. Wände und Boden gefliest, Waschbecken und Dusche Natursteinplattenverkleidung (Granit). Innenliegend.
Zustand:	üblich gepflegt.
Türen:	Zimmertüren: Holztüren mit Holzzargen. Zum Bad Milchglastüren. Treppenhäuser und Flure: Metalltüren mit Ganzverglasung (Brandschutztüren).
Gebäudestandard:	Ausstattungsstandard Stufe 3,0 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Aufzüge:	drei Lastenaufzüge zwischen Keller- und Erdgeschoß. Ein Personenaufzug im Altbau und ein Personenaufzug im Anbau.
Weiteres:	Lüftungsanlage.
Wasserinstallation:	zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallation:	Annahme: im Altbau ggf. Modernisierungsbedarf, im Anbau überwiegend zeitgemäß.
Heizung:	Gaszentralheizung, Fa. Viessmann, Einbaujahr ca. 2000.
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen:	keine.
besondere Bauteile:	Vordach, Eingangstreppe mit Rampe, Balkone, Loggien.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.:	keine.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.

- Bauschäden, Baumängel:** soweit augenscheinlich und offensichtlich erkennbar:
- Fassade stellenweise Feuchteschäden, auch mit Putzschäden
 - Balkone, Balkonbelag mit Feuchteschäden:
 - im Kellergeschoß stellenweise Feuchteschäden (geringfügig), herabfallen abgehängter Decke, Schimmelecke, Feuchtflecken.
 - weiterer allgemeiner Unterhaltungsbedarf an der Gebäudehülle (insbesondere durch Feuchteschäden) und an den Dachterrassen (Holzbelag).
- s. auch Abb. 28-43.
- Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkenntlich. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
- Allgemeinbeurteilung:** überwiegend normal instand gehaltene Bausubstanz, den Baujahren entsprechend, jedoch o.g. Bauschäden und Unterhaltungsbesonderheiten. Das Gebäude ist im Bereich des Altbaus von 1976 energetisch nicht saniert (Wärmedämmung, Fenster). Es besteht ein allgemeiner, für die Betriebsart Hotel alle 8-10 Jahre anstehender üblicher Investitionsbedarf in Modernisierungsmaßnahmen.

Außenanlagen:

- Ver- und Entsorgung:** Annahme: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
- Freigelände:** bauliche Außenanlagen: Wege- und Stellplatzflächen mit Steinplatten, Kopfsteinpflaster oder Betonsteinpflaster. Terrassenfläche mit Steinplatten gepflastert. Stützmauern aus Beton
- nichtbauliche Außenanlagen: Rasenflächen. Südliche Giebelwand mit Efeubewuchs.
- Grundstückseinfriedung: keine vorhanden.

4. Wertermittlung

Nach der Definition des § 194 BauGB wird der Verkehrswert „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis** möglichst zutreffend zu ermitteln. Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Nutzung / wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Stadthotel in zentraler Lage der Kurstadt Bad Sooden-Allendorf im Stadtteil Bad Sooden gelegen bebaut. Seit rd. 2019 ruht der Hotelbetrieb.

Die bisherige Nutzung als gehobenes Stadthotel (3 bis 4 Sterne-Kategorie) wird auch als wirtschaftliche Nachfolgenutzung angesehen. Zur Zeit als das Hotel in Betrieb war bestand eine gute Nachfrage und Zufriedenheit bei den Gästen, wie Auskünfte der Stadtverwaltung (Bauamt) ergeben haben.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

- 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 selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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 - ein zonaler Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Werra-Meißner-Kreises aus dem Geoportal-Hessen- 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.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	3.624 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 85,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 85,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	3.624	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 85,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 85,00 €/m²	
Fläche		× 3.624 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 308.040,00 € <u>rd. 308.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2025 insgesamt **308.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV)

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 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. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „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 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.

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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude		Hotelbetrieb EG-DG	-		-	0,00	0,00
		Restaurantbetrie b EG	-		-	0,00	0,00
Summe			-	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude		Hotelbetrieb EG-DG	-		-	43.824,00	525.888,00
		Restaurantbetrie b EG	-		-	3.713,00	44.556,00
Summe			-	-		47.537,00	570.444,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -570.444,00 € ab**, da wegen Leerstand derzeit keine Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	570.444,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 85.566,60 €
jährlicher Reinertrag	= 484.877,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,50 % von 308.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 20.020,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 464.857,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 14 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,014
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.190.224,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 308.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 4.498.224,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 4.498.224,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.050.000,00 €
Ertragswert	= 3.448.224,60 €
	rd. 3.450.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden von mir nach einer Plausibilisierung den Bauantragsunterlagen entnommen. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Für den Hotelbetrieb wird die durchschnittliche ortsübliche, d.h. marktüblich erzielbare Umsatzpacht geschätzt, für den Gaststättenbetrieb der durchschnittliche Umsatz pro Stuhl (Vorgehensweise nach Literaturangaben, (1), Bd. 4, S. 3.41.6 und (2), Kap. 9, S. 9/22/4/1f.).

▪ Ertrag Betrieb Gaststätte

marktüblich erzielbare Umsatzpacht Gaststätte					
	Sitz- plätze, ca.	Umsatz pro Stuhl und Jahr ¹⁾		Faktor ²⁾	Summe
Restaurant	80	4.500,00 €	x		360.000,00 €
Saal	80	4.500,00 €	x	0,25	90.000,00 €
Terrasse	40	4.500,00 €	x	0,25	45.000,00 €
					495.000,00 €
			x	9% ³⁾	
			=		44.550,00 € /Jahr
				: 12	Monate
			=		<u>3.712,50 € /Monat</u>
				:	
			=		893,66 m² Nutzfl. ⁴⁾
			=		<u>4,15 € /m² Nutzfl.</u>

1) Angaben aus (1), Bd. 4, S. 3.41/6/3

2) Für Nebenzimmer, Säle und Freiterrassen werden üblicherweise wegen der geringeren Nutzungshäufigkeit nur 25% berücksichtigt. a.a.O.

3) Pacht in % des Betriebsumsatzes pro Jahr, Angaben aus (1), Bd. 3, S. 3.41/6/1

4) Haupt- und Nebennutznutzfläche

▪ Ertrag Hotelbetrieb

Ermittlung des marktüblichen Rohertrages auf Basis der Umsatzpacht

Doppelzimmer (ohne Frühstück)

á 130 € bei Doppelbelegung

á 105 € bei Einzelbelegung

Suite (ohne Frühstück)

á 150 € bei Doppelbelegung

á 115 € bei Einzelbelegung

Einzelzimmer (ohne Frühstück)

á 95 €

Die Doppelbelegungsquote der Doppelzimmer wird mit 50 % geschätzt

Der durchschnittliche Zimmerpreis für die Doppelzimmer dDZ ergibt sich somit:

dDZ	=	50% von	130,00 €	+	50% von	105,00 €	=	117,50 €
dDZ	=	50% von	150,00 €	+	50% von	115,00 €	=	132,50 €
67 DZ		x	117,50 €	x	365		=	2.873.463 € / Jahr
6 Suiten		x	132,50 €	x	365		=	290.175 € / Jahr
16 EZ		x	95,00 €	x	365		=	554.800 € / Jahr
								3.718.438 € / Jahr

Die durchschnittliche Zimmerauslastung wird mit 50% geschätzt ¹⁾ (Faktor 0,5)

üblicher Jahresbruttoumsatz aus Beherbergung pro Jahr	=	3.718.438 €	x	0,55	=	2.045.140,63 € /Jahr
Abzug der Mehrwertsteuer 7%	=	2.045.141 €		-876.489 €	=	2.921.629,46 € /Jahr
üblicher Jahresnettoumsatz aus Beherbergungsbetrieb						2.921.629,46 € /Jahr
Rohertrag pro Jahr aus Umsatzpacht:	=	2.921.629,46 €	x	0,18 ²⁾	=	525.893,30 € /Jahr
Jahresgesamtrohertrag						525.890,00 € /Jahr
					:	12
					=	43.824,17 € /Mon.
					rd.	43.824 €
					:	3.703 m ²
					=	11,83 €/m ²

1) Angaben aus (2), Bd. 11, S. 9/22/4/22, Tab. 4-7

2) Umsatzpacht in % des Betriebsumsatzes aus (1), Bd. 4, S. 3.41/5/1

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. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Kapitel 3, S. 3.41/5/1f veröffentlichten Bewertungsdaten für Beherbergungsgrundstücke

bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 der Fachliteratur 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 (und des fiktiven Baujahrs)

Das im Ø 1987 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		5,0	1,0		

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1987 = 38$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 38 \text{ Jahre} =$) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-587.000,00 €
• Bauschäden und Unterhaltungsbesonderheiten (pauschal geschätzt 15% der NKH)	-587.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-178.000,00 €
• Investition in Zimmer (89 Zi. á 2.000 €)	-178.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-285.000,00 €
• geschätzter Leerstand bis zur Neuverpachtung	-284.000,00 €
Summe	-1.050.000,00 €

▪ **Leerstand**

Zur Zeit wegen Leerstand und Investitionserfordernissen (Bauschäden etc., s.o.) keine Ertrags-erzielung möglich. Die Höhe der Wertminderung wegen Nutzungsausfall bis zur geschätzten Neu-verpachtung wird wie folgt geschätzt:

Mieteinheit	marktüblich erzielbarer Ertrag/Monat	Dauer bis zur Neuver- pachtung	1)	entgangene Pachtein- nahmen	2)
Betrieb Gaststätte	3.712,50 €	6		22.275,00 €	
Betrieb Hotel	43.824,17 €	6		262.945,00 €	
Summe			=	285.220,00 €	
			rd.	285.000 €	

1) die geschätzte Dauer in Monaten bis die Nuteinheit neu vermietet ist.

2) die während des o.g. Zeitraums bis zur Neuvermietung entgangenen Miet-einnahmen. Diese sind wertmindernd in Ansatz zu bringen, da die Ertrags-wertermittlung mit den marktüblich erzielbaren Erträgen durchgeführt wurde.

Anmerkung:

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wert-einflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke bezie-hen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstell-ung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investi-tionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwert-faktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Hotelgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.385,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	6.935,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	9.604.975,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	18.114.982,85 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	18.114.982,85 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre
• prozentual		65,00 %
• Faktor	x	0,35
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6.340.244,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		6.340.244,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	31.701,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6.371.945,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	308.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	6.679.945,22 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	4.675.961,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.050.000,00 €
Sachwert	=	3.625.961,65 €
	rd.	3.630.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß der Flächenberechnung des Architekten aus der Bauakte zu einer Bauanfrage von 2021 entnommen und von der SV auf Plausibilität überprüft. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Hotelgebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	11,0 %			1,0		
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	11,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	11,0 %			1,0		
Heizung	11,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	11,0 %			1,0		
insgesamt	99,0 %	0,0 %	0,0 %	99,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Hotelgebäude

Nutzungsgruppe:

Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

Gebäudetyp:

Hotels

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandards- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.385,00	99,0	1.371,15
4	1.805,00	0,0	0,00
5	2.595,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.385,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.385,00 €/m² BGF
rd. 1.385,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Hier nicht der Fall.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlags-schätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bau-teilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Hier keine gesonderte Berücksichtigung.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 0,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (6.340.244,00 €)	31.701,22 €
Summe	31.701,22 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungs-dauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor für die Objektart wird auf der Grundlage

- von Literaturangaben aus (2), Bd. 10, S. 9/22/4/40 bestimmt und angesetzt.

Markttübliche Zu- oder Abschläge, Gesamtnutzungsdauer GND, Restnutzungsdauer RND, besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale
s. Ertragswertverfahren.

5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

5.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.450.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **3.630.000,00 €**.

5.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Stadthotel mit Restaurant mit Restaurant bebaute Grundstück

Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 58, Flur 300/13,
Brunnenplatz 1, 37242 Bad Sooden-Allendorf
Gebäude- und Freifläche, 3.624 m²

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Ertragswert, -welcher durch den Sachwert gestützt wird- zum Wertermittlungstichtag 16.07.2025 mit rund

3.500.000 €

in Worten: dreiMillionenfünfhunderttausend Euro
(= 761 € / m² Nutzfläche)

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 16.07.2025 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 24.02.2026



Kirsten Pitz-Epp

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten ggf. teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens werden nur mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

7. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 155. Ergänzungslieferung, Stand 11/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch, Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 80. Ergänzungslieferung, Stand 12/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online- Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2025
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München

Stadt Bad Sooden-Allendorf:

Stadtverwaltung, Marktplatz 8, 37242 Bad Sooden-Allendorf, Tel.: 05652-95 85-0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner Straße 49, 37242 Bad Sooden-Allendorf. Baulasten u.a.: Tel.: 05651-302 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt

8. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

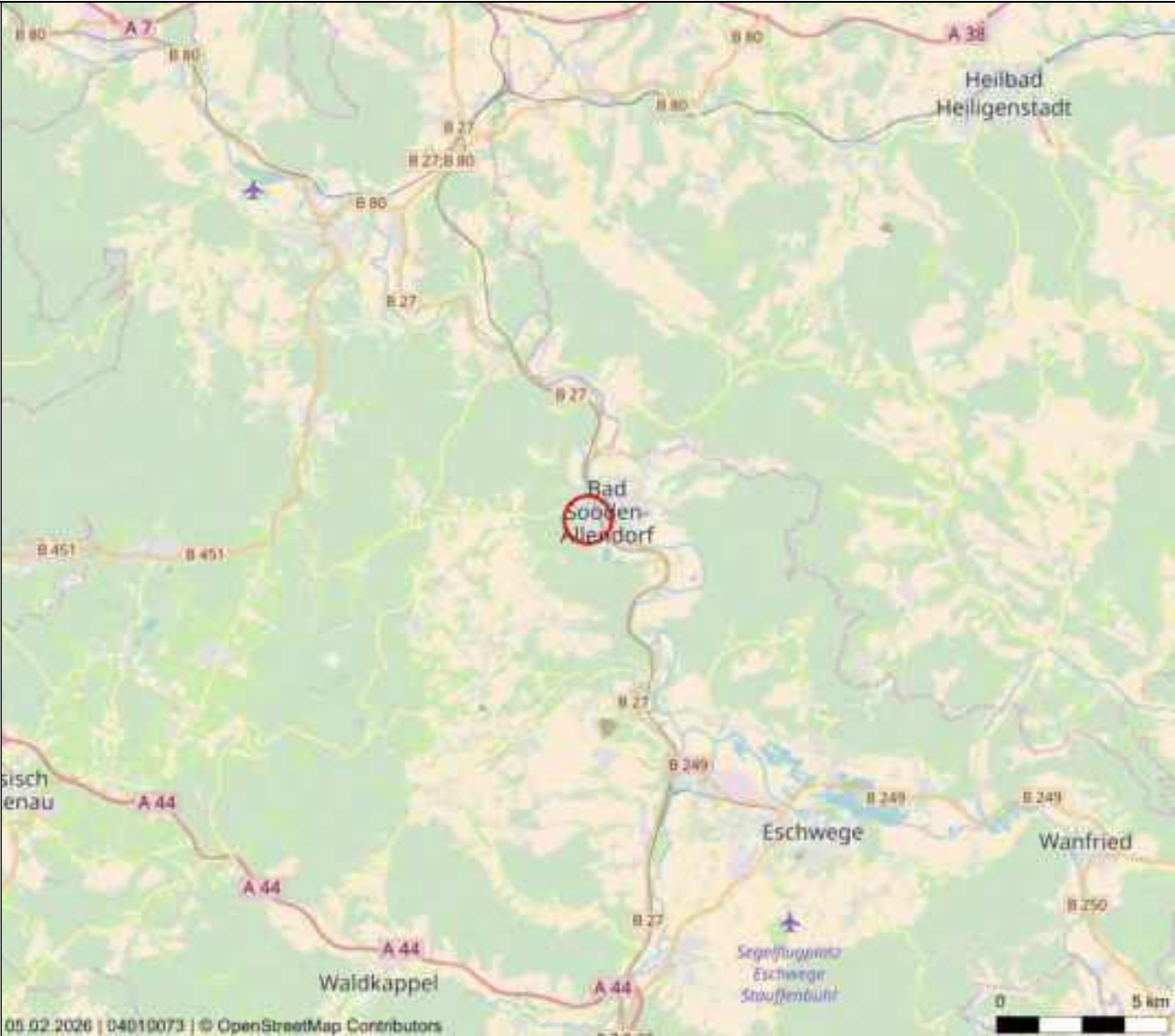
Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

37242 Bad Sooden-Allendorf, Brunnenplatz 1



Geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Eschwege (13,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Sooden-Allendorf (0,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (30,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport [KSF] (43,6 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (178,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Sooden-Allendorf, Stadt (1,1 km)



05.02.2026 | 04010073 | © OpenStreetMap Contributors

Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04010073 vom 05.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport© 2026

Seite32

Regionalkarte MairDumont

37242 Bad Sooden-Allenendorf, Brunnenplatz 1



Geoport



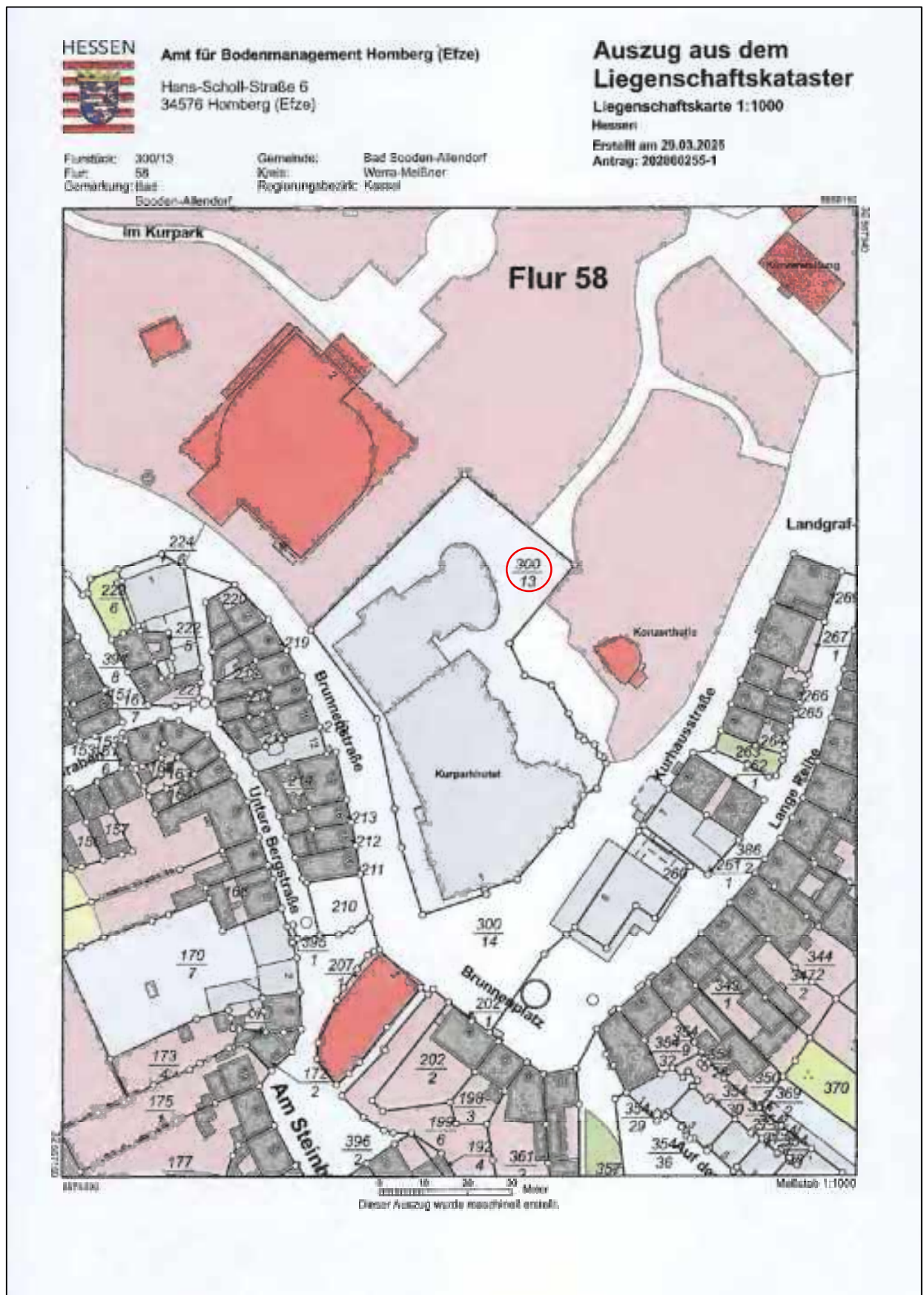
05.02.2026 | 04010073 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04010073 vom 05.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

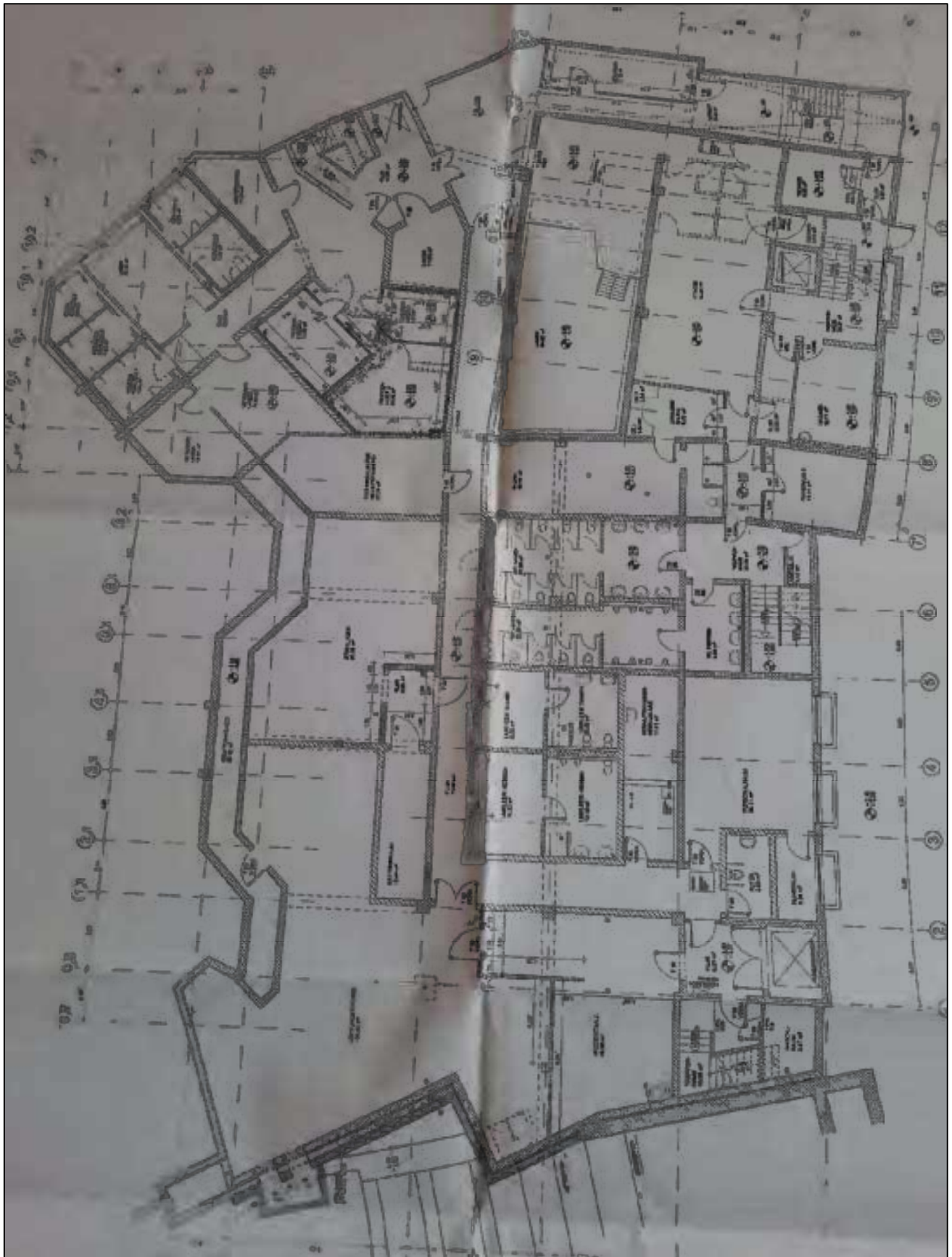
Seite33

Anlage 3: LageplanQuelle: www.gds.hessen.de

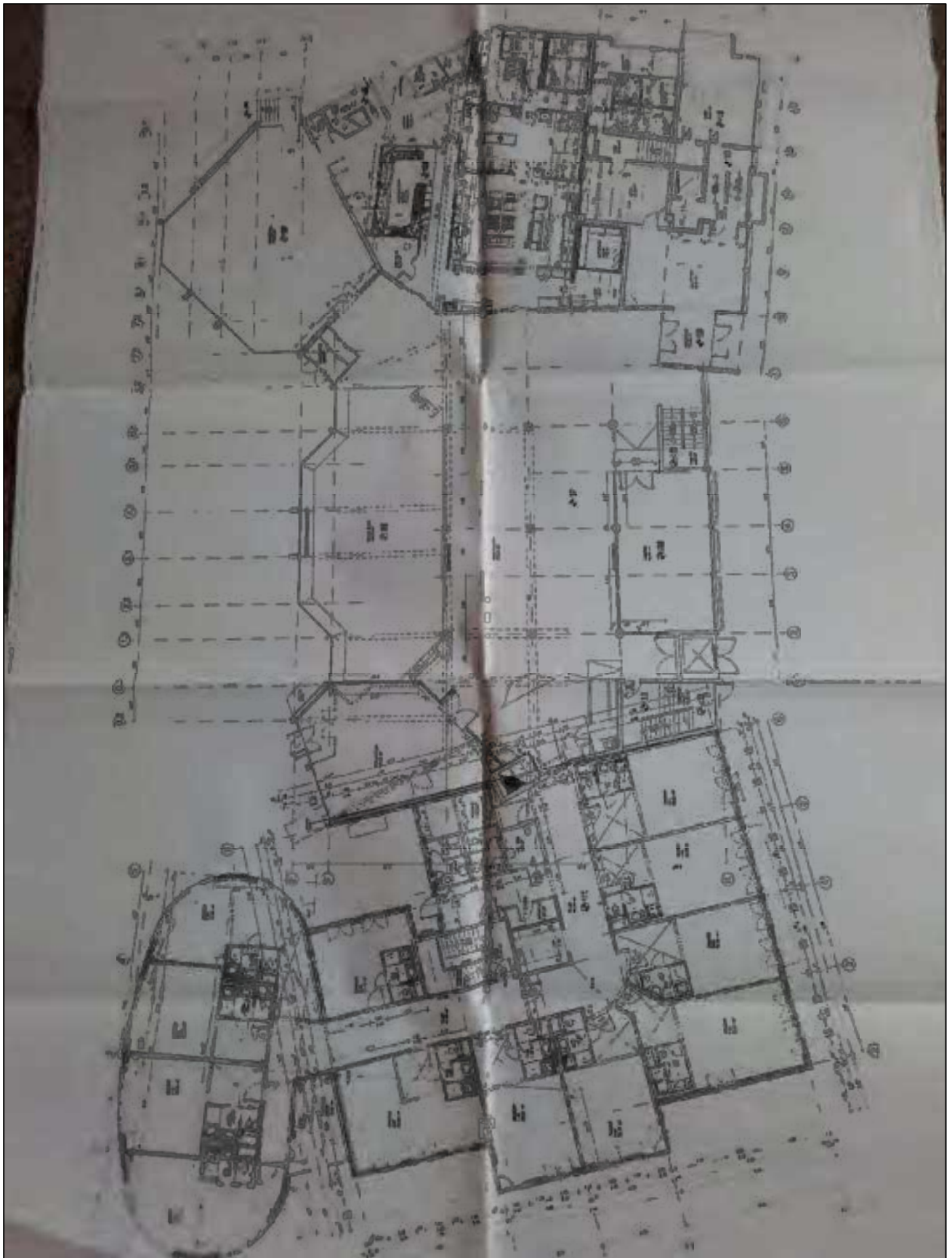
Anlage 4: Wohnflächen und Bruttogrundflächenübersicht

[illegible]

Zusammengestellt aus Flächenberechnung des Architekten zu einer Bauanfrage von 2021; Quelle Bauakte

Anlage 5: Planunterlagen

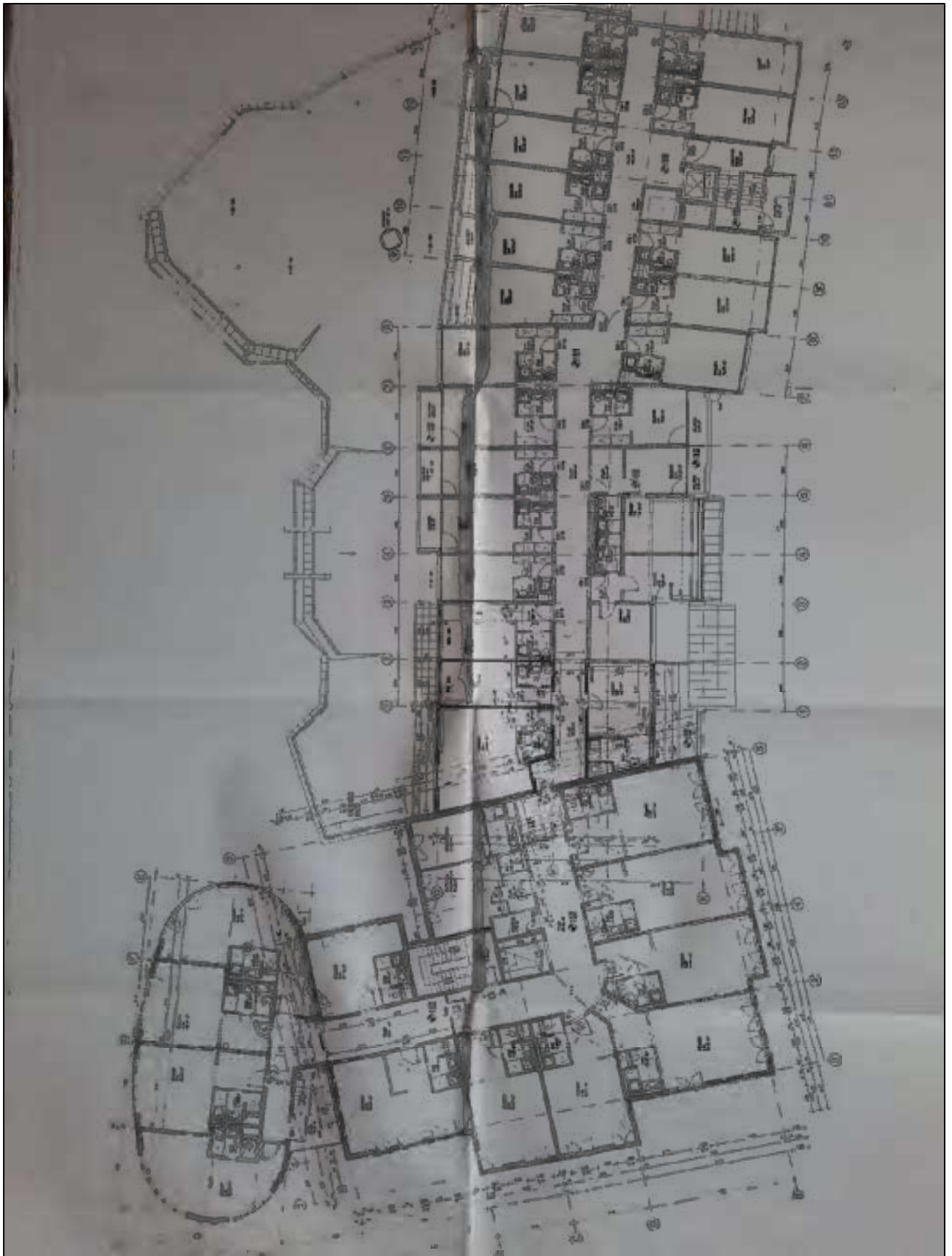
Grundriss Kellergeschoß



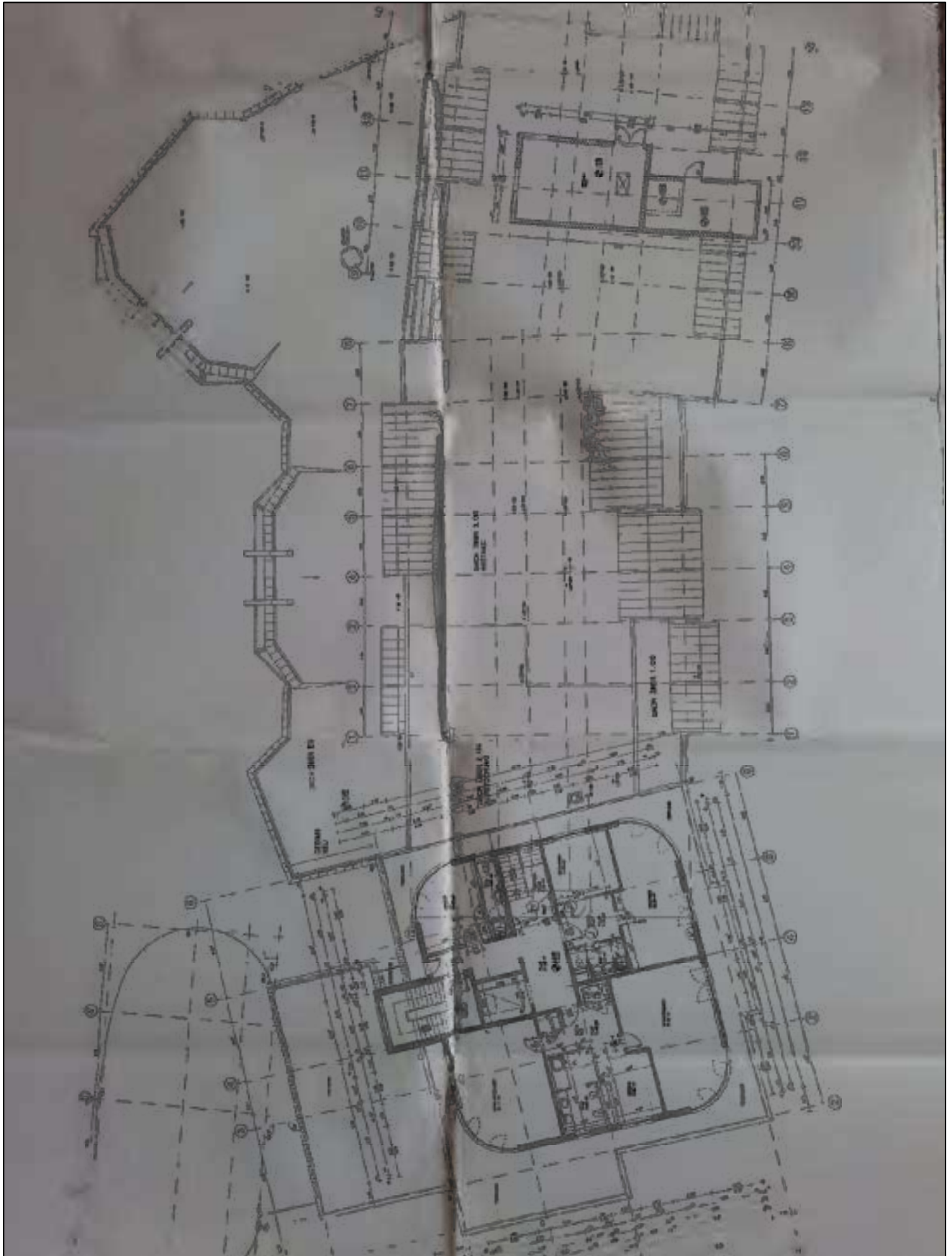
Grundriss Erdgeschoß



Grundriss 1. Obergeschoß



Grundriss 2. Obergeschoß



Grundriss Dachgeschoß

Quelle: Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf,-Stand der Planunterlagen 2006

Anlage 6: Objektfotos

Abb. 1: Ansicht von Brunnenstraße



Abb. 2: Ansicht von Brunnenstraße



Abb. 3: Ansicht von Brunnenstraße



Abb. 4: Ansicht von Süden



Abb. 5: Giebelseite - Südseite



Abb. 6: Ansicht von Kurpark, Ostseite



Abb. 7: Ansicht von Kurpark, Ostseite



Abb. 8: Ansicht von Kurpark, Ostseite -von Südwesten gesehen



Abb. 9: Ansicht von Kurpark, Ostseite -von Norden gesehen



Abb. 10: Ansicht von Kurpark, Nordseite



Abb. 11: Ansicht von Kurpark, Nordseite



Abb. 12: Ansicht von Nordwesten, Nordseite



Abb. 13: Erdgeschoß, Rezeption



Abb. 14: Erdgeschoß, Restaurant

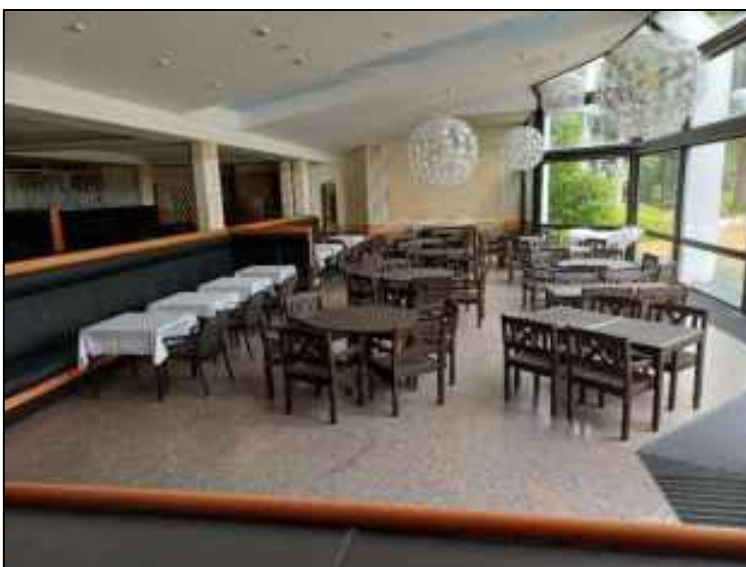


Abb. 15: Erdgeschoß, Restaurant - Tanzfläche



Abb. 16: Erdgeschoß, Restaurant - Nebensaal



Abb. 17: Erdgeschoß Kaminzimmer



Abb. 18: Erdgeschoß Küche (Teilbereich)



Abb. 19: Kellergeschoß, ehemaliger Fitneßraum



Abb. 20: Kellergeschoß, Toilettenanlagen



Abb. 21: : Kellergeschoß, Toilettenanlagen



Abb. 22: Anbau 2007/08, Zimmer



Abb. 23: Anbau 2007/08, Zimmer



Abb. 24: Anbau 2007/08, Bad



Abb. 25: Altbau - 1. OG Zimmer



Abb. 26: Altbau -1. OG Zimmer

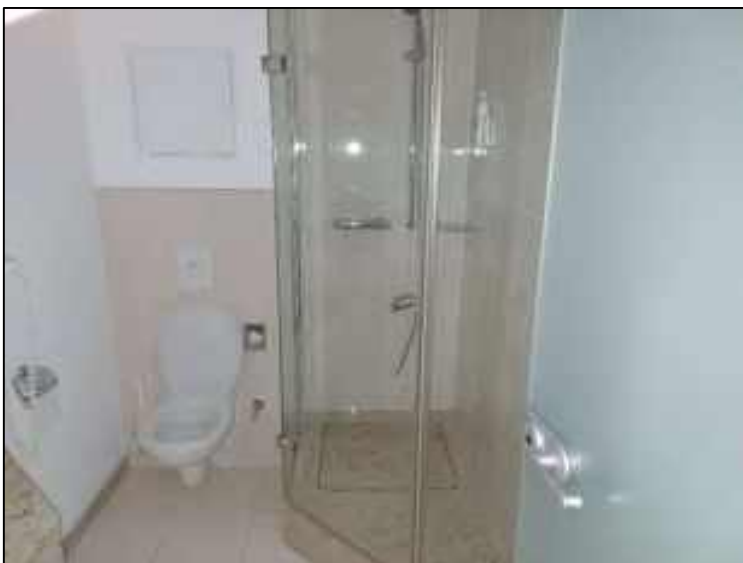


Abb. 27: Altbau - 1. OG Bad

Bauschäden



Abb. 28: Stützmauer an Rampe mit Feuchteschäden



Abb. 29: Stützmauer an Rampe mit Feuchteschäden



Abb. 30: Altbau 2. OG, Balkon mit Feuchteschäden



Abb. 31: Altbau 2. OG, Balkon mit Feuchteschäden



Abb. 32: Feuchteschäden Fassade



Abb. 33: Feuchteschäden Fassade



Abb. 34: Feuchteschäden Fassade



Abb. 35: Feuchteschäden Fassade



Abb. 36: Altbau 2. OG, Balkon



Abb. 37: Anbau, Fassade mit Feuchteschäden



Abb. 38: Anbau, Schadstelle an Dacheindeckung



Abb. 39: Schadstelle an Dachentwässerung



Abb. 40: Keller, Feuchteschäden an abgehängter Decke



Abb. 41: Keller, Feuchteschäden/Schimmel an Wand



Abb. 42: Keller, Feuchteschäden an Decke (im Bereich unter der Küche)



Abb. 43: 2. OG Zimmer, Feuchteschäden an Innenwand im Bereich Steckdose

3K 11/2023

**Zubehör/
bewegliche Gegenstände**

**Zeitwert gesamt
geschätzt**

rd. 319.000 €

Zubehör Hotel					
Pos.	wo	Gegenstand	Stk./ lfdm.	Anzahl	Zeitwert pauschal, geschätzt
Gästezimmer Altbau					
durchschnittliche Ausstattung					
1	1.OG- 2.OG	Doppelbett oder Einzelbett Matratze(n) mit Schoner Deckbett(en), Kopfkissen Nachttisch(e) Sessel, 2 Stk. Beistelltisch (Einbau)Schrank mit Kleiderbügel Gardarobe Wandspiegel Lampen, auch Stehlampe, Schreibtischlampe Schreibtisch Fernseher, wandhängend Telefonapparat Kofferablage Zubehör im Bad: Klopapierhalter, Klobürste, Spiegel, z. T. mit Leuchte, Ablage, Fön, Halterung für Shampoo/ Duschgel, Handtuchstange(n), Abfalleimer			
		Gästezimmer Altbau gesamt	Stk.	45	1.200 €
					54.000,00 €
Gästezimmer Anbau					
durchschnittliche Ausstattung					
2	EG- DG	Doppelbett oder Einzelbett Matratze(n) mit Schoner Deckbett(en), Kopfkissen Nachttisch(e) Sessel, 2 Stk. Beistelltisch (Einbau)Schrank mit Kleiderbügel Safe Garderobe Wandspiegel Lampen, auch Stehlampe, Schreibtischlampe Schreibtisch mit Stuhl Fernseher, wandhängend oder Standmodell Telefonapparat Kofferablage Zubehör im Bad: Klopapierhalter, Klobürste, Spiegel, z. T. mit Leuchte, Ablage, Fön, Halterung für Shampoo/ Duschgel, Handtuchstange(n), Abfalleimer			
		Gästezimmer Anbau gesamt	Stk.	50	2.500 €
					125.000,00 €

Pos.	wo	Gegenstand	Stk./ lfdm.	Anzahl	Zeitwert, pauschal geschätzt	Zeitwert, gesamt geschätzt	Abb. Nr.
Gastro, Tagungsräume							
3	EG	Restaurant, möbliert (Tische, Stühle, Sitzbänke, Klavier; Holztische und -stühle für Terrasse, etc.)		1		15.000,00 €	7, 8
		Bar, möbliert (Tresen mit Unterschränken, Barhocker, Gläser, etc.)		1		5.000,00 €	9
		Saal, möbliert (runde Tische mit Stühlen, etc.)		1		10.000,00 €	10
		Bibliothek, möbliert (Regal, Sessel, Tische, etc.)		1		3.000,00 €	11
		Tagungsraum, teilmöbliert (Regal, Stühle, Tische, etc.)		1		2.000,00 €	12
		Sonstige Möblierung wie Beistellschränke, Frühstücksbuffet, Garderoben, Lampen, etc.)		1		2.000,00 €	13
		Gastronomieküche mit Großgeräten, Koch- geschirr, Kühlräume, Bierzapfanlage, etc.		1		100.000,00 €	14, 15
						137.000,00 €	
weitere Räume, Sonstiges							
4	EG	Rezeption, Büros/Verwaltung, etc.		1		3.000,00 €	
						3.000,00 €	
Zusammenfassung							
1		Gästezimmer Altbau				54.000,00 €	
2		Gästezimmer Anbau				125.000,00 €	
3		Gastro, Tagungsräume				137.000,00 €	
4		weitere Räume				3.000,00 €	
Summe der geschätzten Zeitwerte						319.000,00 €	

Objektfotos:



Abb. 1: Altbau, Doppelzimmer



Abb. 2: Altbau, Einzelzimmer



Abb. 3: Altbau, Bad



Abb. 4: Anbau, Doppelzimmer



Abb. 5: Anbau, Doppelzimmer



Abb. 6: Anbau, Bad, behindertengerecht



Abb. 7: Erdgeschoß, Restaurant



Abb. 8: Erdgeschoß, Restaurant



Abb. 9: Erdgeschoß, Bar



Abb. 10: Erdgeschoß, Saal



Abb. 11: Bibliothek



Abb. 12: Tagungsraum



Abb. 13: Frühstücksbuffet



Abb. 14: Gastroküche



Abb. 15: Gastroküche



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

341

Liegenschaftskarte 1:500

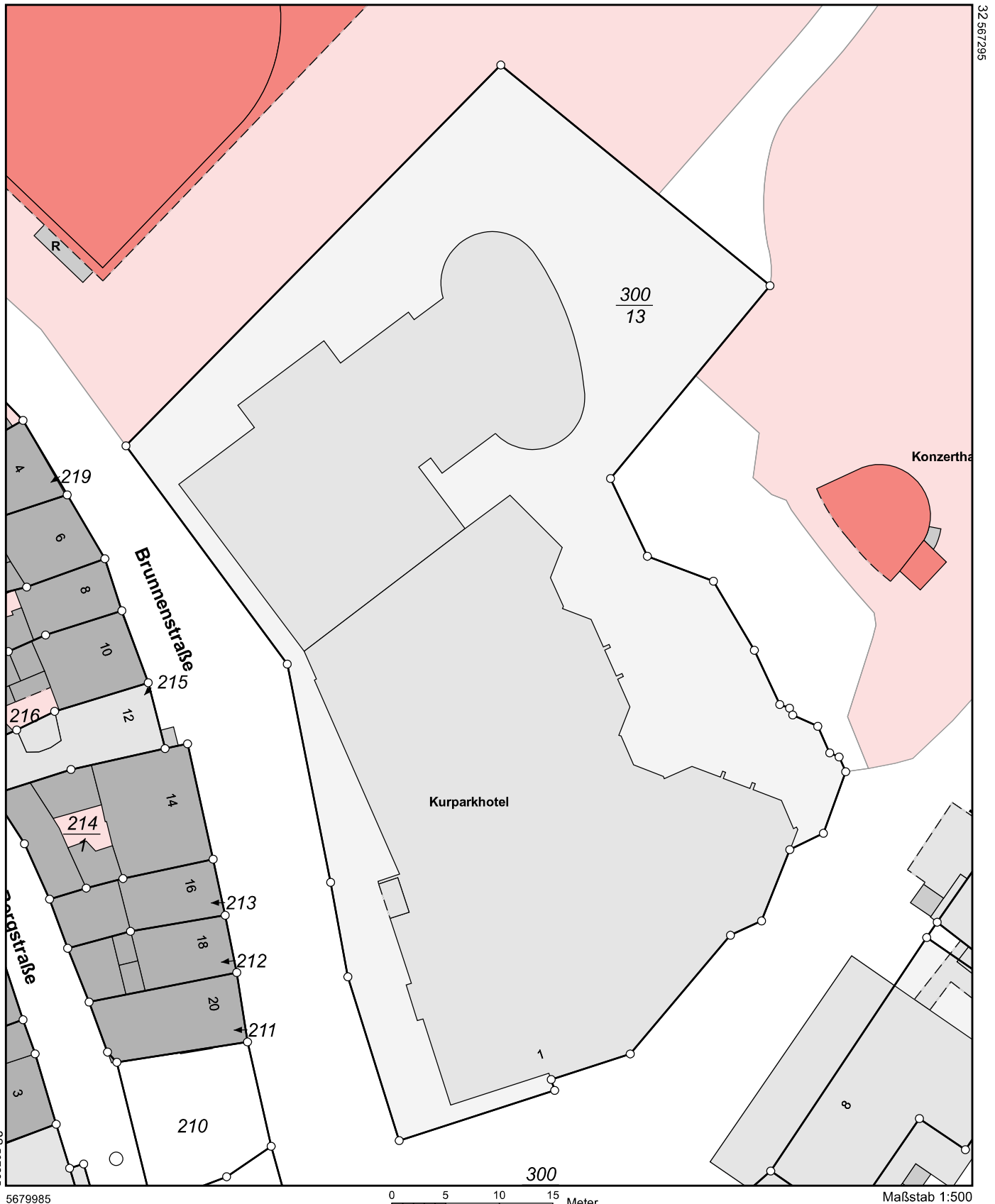
Hessen

Erstellt am 29.03.2025

Antrag: 202860255-2

Flurstück: 300/13
Flur: 58
Gemarkung: Bad Sooden-Allendorf

Gemeinde: Bad Sooden-Allendorf
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel



0 5 10 15 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:500