

Gutachten

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

für das

mit einem gewerblich genutzten Gebäude (Gästehaus) bebaute Grundstück

in

87000 XXX, XXX-Straße 49



Dipl.-Ing. Thomas Kneringer

Sachverständiger für Immobilienbewertung,
GIS Sprengnetter Akademie
Reg.-Nr. S 1003-12

Telefon

+49 (0) 83 21 - 788 13 97

Email

info@kneringer.de

Internet

www.kneringer.de

Ofterschwang, den 20. Mai 2014



Der Verkehrswert wurde
zum Stichtag 13.05.2014 ermittelt mit
rd. **565.000,00 €**.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt. Eine davon für die Unterlagen des Sachverständigen.

Anschrift

Dipl.-Ing. Thomas Kneringer
Immobilienbewertung
Hörnerweg 7
87527 Ofterschwang

Bankverbindung

Sparkasse Allgäu
Konto XXX
BLZ XXX

StNr.

123/237/50171

USt-ID Nr.

DE267804577



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Südschwaben

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
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	Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Nutzung des Grundstücks / Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Aussenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gewerblich genutztes Gebäude.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Aussenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Aussenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswertes	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Vorbemerkung.....	16
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.4	Bodenwertermittlung.....	17
4.4.1	Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung.....	17
4.4.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	18
4.4.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	19
4.4.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.5	Ertragswertermittlung.....	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.5.2	Ermittlung Jahresumsatz Gästezimmer.....	23
4.5.3	Erläuterungen zu den Ansätzen in der Umsatzermittlung.....	23
4.5.4	Ermittlung Rohertrag Gästezimmer.....	24
4.5.5	Ermittlung Rohertrag Betreiberwohnung.....	24
4.5.6	Ertragswertermittlung.....	25
4.5.7	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
5	Verkehrswertableitung	31
5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	31

5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	31
5.3	Verkehrswert.....	32
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	33
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
8	Verzeichnis der Anlagen.....	36

Muster

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts:

Freistehendes Gästehaus in ruhiger Lage im Westen von XXX mit 13 Gästezimmern (12 Doppel- und 1 Einzelzimmer) bzw. 25 Betten, Betreiberwohnung, Frühstücksraum und Saunabereich. Wohn- und Nutzfläche ca. 573,00 m² (ohne Anrechnung von Aussenwohnbereichen).

Auf Kellergeschossniveau angebaute Tiefgarage mit 7 Stellplätzen.

Aussenbereich grösstenteils mit Grünflächen. Aussenstellplätze und Eingangsbereich mit Natursteinpflaster.

Art des Bewertungsobjekts:

mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebautes Grundstück (Gästehaus / Beherbergungsbetrieb)

Objektadresse:

XXX-Straße 49
87000 XXX

Grundbuchangaben:

Grundbuch von XXX, Band 226, Blatt 7680

Katasterangaben:

Gemarkung XXX, Flurstück 1566 (852 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

XXX
XXX
XXX

vertreten durch:

XXX
XXX
XXX

Auftrag vom 07.05.2014

Eigentümer:

XXX
XXX
XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zur Vermögensübersicht

Wertermittlungsstichtag:

13.05.2014

Qualitätsstichtag:

13.05.2014

Tag der Ortsbesichtigung:

13.05.2014

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr XXX, Herr Thomas Kneringer

Die ehem. Pächterin Frau XXX stand während des Ortstermins für Auskünfte zur Verfügung.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutach-
tenerstellung herangezogen:

- Strassenkarte und Ortsplan von XXX
- aktueller Flurkartenauszug im Massstab 1 : 1000
- Grundrisse, Schnitte, Baumassenberechnungen und Baubeschreibung des Gebäudes aus den Bauakten
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu
- Grundbuchauszug mit Stand vom 12.05.2014
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation durch die Marktverwaltung XXX
- Onlineauskunft zum Denkmalschutz durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vom 12.05.2014
- eigene Berechnung der Wohnfläche auf der Grundlage der Bauzeichnungen
- Tourismusbilanz (Tourismusbericht) des Marktes XXX
- Recherchen zu üblichen / durchschnittlichen betriebsspezifischen Kennzahlen von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 6 aufgeführten Fachliteratur.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Grossräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Oberallgäu
Ort und Einwohnerzahl:	XXX (ca. 9.900 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	
Nächstgelegene grössere Orte:	Sonthofen (ca. 15 km entfernt) Immenstadt (ca. 25 km entfernt) Kempten (ca. 40 km entfernt)
Landeshauptstadt:	München (ca. 170 km entfernt)
Bundesstrassen:	B19 Richtung Kempten
Autobahnzufahrt:	A980 Anschlussstelle Waltenhofen (ca. 40 km entfernt)
Bahnhof:	XXX (1,5 km entfernt)
Flughafen:	Memmingen (ca. 80 km entfernt) Friedrichshafen (ca. 104 km entfernt) München (ca. 200 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Ortsrand von XXX. Entfernung zum Ortszentrum ca. 800m, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fussläufiger Entfernung, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Wohnlage:	ruhige mittlere Wohnlage mit hohem Fremdenverkehrsanteil
Art der Bebauung und Nutzungen in der Strasse und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise; zwei- bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)	polygonale Grundstücksform Grundstücksgrösse: 1.175 m ²
-----------------	---

2.3 Erschliessung, Baugrund etc.

Strassenart:	Strasse mit geringem Durchgangsverkehr
Strassenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; beidseitig Gehweg vorhanden; eingeschränkte Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Garage auf dem südlich gelegenen FSt. 1564/3 ist an der Grenze zum Bewertungsobjekt errichtet worden. Die Tiefgaragenzufahrt des Bewertungsobjektes ist tlw. bis an die Grenze zum östlich gelegenen FSt. 1569 errichtet worden. Einschränkungen oder Vorteile für das Bewertungsobjekt ergeben sich hierdurch nicht.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung sind eine lageübliche Baugrund und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht ange stellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.05.2014 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von XXX, Band 226, Blatt 7680 keine das Bewertungsobjekt betreffenden Eintragungen.
Anmerkung:	Vereinbarungsgemäss wurden durch den Sachverständigen keine weitere Grundbucheinsicht vorgenommen. 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.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäss ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht beim Bewertungsobjekt gemäss Online-Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht. Auftragsgemäss wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan erlassen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Sonstiges:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich der Teilungssatzung des Marktes XXX. Die Bildung von Teileigentum unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt gem. §22 BauGB.

Durch diese Satzung soll die Bildung von Teileigentum verhindert werden. Nach Auskunft der Bauverwaltung des Marktes XXX würde ein diesbezüglicher Antrag im vorliegenden Bewertungsfall negativ beschieden werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäss auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Ortstermin wurden Abweichungen von den der Baugenehmigung zu Grunde liegenden Planunterlagen aus der Bauakte des Vorhabens festgestellt. Abweichung gibt es in Bezug auf die Grundrissgestaltung im Dachgeschoss und die Grundrissgestaltung und Nutzung im Kellergeschoss. Hier sind Kellerräume als Wohnraum (Betreiberwohnung) ausgebaut. Die Wohnnutzung ist nicht genehmigt. Nach Ansicht des Sachverständigen ist die vorgefundene Wohnnutzung im Kellergeschoss jedoch lediglich formell illegal. Der zweite Rettungsweg ist über die Fenster gegeben.

Bei dieser Wertermittlung wird ohne abschliessende Prüfung unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gegeben ist oder, insofern Abweichungen vorhanden sind, diese nachträglich genehmigungsfähig sind. Die Wertermittlung enthält keinen Wertabschlag für hierdurch möglicherweise entstehende Kosten.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Eine Prüfung der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation wurde nicht vorgenommen. Die folgende Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschliessungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum Wertermittlungsstichtag beitrags- und abgabefrei ist.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. vorhandene offene Beiträge oder Abgaben beim Verkauf abgelöst oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)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 Nutzung des Grundstücks / Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und kann als Beherbergungsbetrieb mit wechselnder Belegung genutzt werden.

Das Grundstück war bis zum 31.03.2014 zum Betrieb eines Gästehauses verpachtet. Am Tag der Ortsbesichtigung war das Pachverhältnis bereits beendet. Das Gebäude war ungenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Aussenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 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 tlw. pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Werteinfluss der zur Beseitigung von Baumängel und –schäden aufzuwendenden Kosten ist in der folgenden Wertermittlung als besonderes objektspezifischen Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Auf diese Vorüberlegung stellt die folgende Wertermittlung ab.

3.2 Gewerblich genutztes Gebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Aussenansicht

Gebäudeart:	freistehendes zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss; insgesamt unterkellert südlicher Grundstücksteil mit Tiefgarage unterbaut; Zufahrtsrampe entlang Ostseite des Gästehauses
Baujahr:	1986
Modernisierungen / Renovierungen:	ca. 2005 Modernisierung der Heizungsanlage (Kessel , Warmwasserspeicher, tlw. Leitungen)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Aussenansicht:	Das zweigeschossige Satteldachgebäude hat einen polygonalen Grundriss. Westseitig verfügt es über einen Widerkehrgiebel. Das Gebäude ist im Ober- und Dachgeschoss tlw. mit Holz verkleidet (Brettschalung). Die baulichen Anlagen machten im Ortstermin einen üblich instandgehaltenen Eindruck. Der Aussenbereich besteht im wesentlichen aus einer gepflasterten Hoffläche und Grünflächen mit geringfügigen Anpflanzungen.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Betreiberwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC, Abstellraum Heizungsraum Flur Saunabereich Waschküche mit Trockenraum 2 Lagerräume (ehem. Tiefgaragenstellplatz 2 und 3) 7 Tiefgaragenstellplätze <u>Hinweis:</u> Die Wohn-/Nutzfläche des Geschosses beträgt ohne TG-StPl. insgesamt ca. 155,00 m ² .
Erdgeschoss:	Eingangshalle mit Windfang und Rezeption Frühstücksraum Frühstücksküche Flur WC 3 Doppelzimmer mit Dusche/WC bzw. Bad/WC Südterrasse Westbalkon <u>Hinweis:</u> Die Wohn-/Nutzfläche des Geschosses beträgt ohne Anteile von Aussenwohnbereichen insgesamt ca. 150,00 m ² .
Obergeschoss:	5 Doppelzimmer mit Dusche/WC bzw. Bad/WC 1 Einzelzimmer mit Dusche/WC Südbalkon Westbalkon <u>Hinweis:</u> Die Wohn-/Nutzfläche des Geschosses beträgt ohne Anteile von Aussenwohnbereichen insgesamt ca. 148,00 m ² .

Dachgeschoss: 4 Doppelzimmer mit Bad/WC
Wäschelager
Südbalkon
Westbalkon
Nordbalkon

Hinweis:

Die Wohn-/Nutzfläche des Geschosses beträgt ohne Anteile von Aussenwohnbereichen insgesamt ca. 120,00 m².

Wohn-/Nutzfläche: Die gesamte Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes beträgt ohne Aussenwohnbereiche ca. 573,00 m².

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

Konstruktionsart: Massivbauweise
Fundamente: Streifenfundamente in Stahlbeton
Keller / Tiefgarage: Stahlbeton
Umfassungswände: 36,5 cm Poroton-Ziegelmauerwerk
Innenwände: 24 cm Schalldämmsteine; 11,5 cm Ziegelmauerwerk
Geschossdecken: Stahlbeton-Massivdecken
Treppenhaus: Insgesamt Treppen als Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinbelag; Geländer aus Schmiedeeisen
Hauseingang(sbereich): Eingangsüberdachung (Holzkonstruktion); Eingangstür aus Holz
Dach Gästehaus: Dachkonstruktion:
Holzkonstruktion; Pfettendachstuhl mit Aufbauten (südseitig Gaube)
Dachform:
Satteldach
Dacheindeckung:
Blechdach; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech
Dach Tiefgarage: Dachkonstruktion:
Stahlbeton-Massivkonstruktion
Dachform:
Flachdach
Dacheindeckung:
vmtl. mehrlagige Bitumenabdichtung; Begrünung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zeitgemässe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Heizung:	Ölzentralheizung (ca. 2005 erneuert); Fussbodenheizung mit Raumthermostaten
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	
Eingangsbereich:	Naturstein-Belag
Flure, Frühstücksraum, Gästezimmer, Wohnräume Betreiberwohnung:	Textilbelag
Küche:	Fliesenbelag
Nassräume:	Fliesenbelag
Sauna:	Fliesenbelag
Tiefgarage:	Rohbeton
Wandbekleidungen:	
Gästezimmer:	Filzputz mit Anstrich, tlw. Holzvertäfelung
Betreiberwohnung:	Rauhfaser tapete mit Anstrich
Flure:	Filzputz mit Anstrich
Küche:	Filzputz mit Anstrich, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Nassräume:	Fliesen, wandhoch
Sauna:	Fliesen, wandhoch
Tiefgarage:	Rohbeton
Deckenbekleidungen:	
KG / EG / OG insgesamt:	Filzputz bzw. Rauhfaser mit Anstrich
DG insgesamt:	Gipsfaserplatten, gespachtelt mit Anstrich; tlw. Dekorbalcken
Fenster:	Fenster aus Holz mit Wärmeschutzverglasung
Türen:	Türen und Zargen aus Holzwerkstoff mit Furnier
Sanitäre Installation:	Installationen unter Putz; pro Gästezimmer 1 Bad/WC bzw. Dusche/WC mit 1 Waschbecken, 1 WC, tlw. Bidet; hellgraue Sanitärobjekte insgesamt in mittlerer Qualität
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für Beherbergungsbetrieb zweckmässig
Sonstige Besonderheiten:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Balkone- Widerkehrgiebel- Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">- textile Bodenbeläge der Gästezimmer abgenutzt- vmtl. zerstörte Dachdämmung durch Marderbefall (Konstruktion war im Ortstermin nicht einsehbar. Gemäss sichtbarer Spuren und Beschreibungen im Ortstermin ist der Befall zwischen Deckenbekleidung und Dachhaut bereits seit längerer Zeit gegeben.)- undichter Dachfensteranschluss im Dachgeschoss (Wäschelager)- Dichtstoffugen / Abdichtung Fensterscheibe-Holzrahmen erneuerungsbedürftig- Anstrich Fenster erneuerungsbedürftig- Balkonkästen erneuerungsbedürftig- elektrisches Garagentor ohne Sicherheitseinrichtungen
Bewertung:	<p>Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem üblichen baujahrstypischen Unterhaltungszustand mit erkennbaren Mängeln.</p> <p>Ein potentieller Erwerber wird die Beseitigung der vorgeannten Baumängel und Bauschäden in seine Kaufpreiskalkulation einfließen lassen. Der Werteeinfluss der aufzuwendenden Kosten ist in der folgenden Wertermittlung als besonderes objektspezifischen Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.</p>

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Aussenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Hofbefestigung:	Natursteinpflaster
Terrasse:	Natursteinplatten
Einfriedung:	Hecke
Pflanzungen:	Rasenfläche im Süden und kleinere Blumenbeete
Allgemeinbeurteilung:	Die Aussenanlagen machen einen üblich gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 87000 XXX zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2014 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
XXX	226	7680
Gemarkung	Flurstück	Fläche
XXX	1566	852 m ²

4.2 Vorbemerkung

Nach Ansicht des Sachverständigen kann das Gebäude nach Beseitigung der in Kap. 3.2.6 aufgezählten Mängel umgehend weitergenutzt werden. Die folgende Wertermittlung stellt zunächst auf einen Gebäudezustand ohne Baumängel / Bauschäden ab. Der Werteinfluss erforderlicher Kosten wird anschließend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich kann eine Sachwertermittlung durchgeführt werden. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der Bodenwert (gem. § 16 ImmoWertV) ist ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (gem. § 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. 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 Merkmalen - wie Erschliessungszustand, spezielle Lage, Art und Mass der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Aussenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichsverfahren; § 15 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- nach Lage und Entwicklungszustandes gegliedert,
- nach Art und Mass der baulichen Nutzung,
- der Erschliessungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und
- mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte gelten für eine in der Karte (i.d.R. grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutacherausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschliessungszustand, spezielle Lage, Art und Mass der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde - bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. (durch den Gutachter) hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h. durch Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.4.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan erlassen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Bewertungsgrundstück) ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach stellt die vorhandene bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks eine übliche und wirtschaftliche Nutzung dar.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Richtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu herangezogen. Im Bodenrichtwert sind die Erschliessungsbeiträge nach §127 BauGB und die Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die Wasserversorgung und die Kanalisation enthalten.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **erschliessungsbeitragsfreie Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 1.12 „südliche Wohngebiete“) **500,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2012**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Darstellung im Flächennutzungsplan	=	Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offene
Grundstückszuschnitt	=	regelmässig

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.05.2014
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offene
bauliche Ausnutzbarkeit	=	durchschnittlich
Grundstückszuschnitt	=	regelmässig
Lage in BRW-Zone	=	durchschnittlich
Grundstücksfläche	=	852 m ²

4.4.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2014 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 500,00 €/m ²	
Werteinfluss durch im Bodenwert nicht enthaltene Abgaben (€/m ²)	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2012	13.05.2014	× 1,00	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lagequalität	mittlere Lagequalität	× 1,00	E02
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 500,00 €/m ²	
Grösse, bauliche Ausnutzbarkeit		durchschnittlich	× 1,00	E03
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 500,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 500,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= 500,00 €/m ²	
Fläche	× 852 m ²	
b/a-freier unbelasteter Bodenwert	= 426.000,00 € <u>rd. 426.000,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert von FIST. 1566 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2014 insgesamt **426.000,00 €**.

4.4.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01:

Der Bodenrichtwert ist an die Preisverhältnisse für Baureifes Land zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zu den Wertermittlungsstichtagen war in der Zone des Bewertungsobjektes keine Bodenwertveränderung feststellbar.

E02:

Das Bewertungsgrundstück ist sowohl in Bezug auf die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone und die damit verbundenen Einflüsse (z.B. Emissionen durch Strassenverkehr, Aussichtslage usw.) als auch auf die Ausrichtung des Gartens als zonendurchschnittlich zu bewerten. Eine diesbezügliche Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

E03:

Das Bewertungsgrundstück ist in Bezug auf seine Grösse und die bauliche Ausnutzbarkeit als zonendurchschnittlich zu bewerten. Eine diesbezügliche Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Massgeblich für den Ertragswert 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 Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer (RND) der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Aussenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäss berücksichtigt.

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

Bewertungsbesonderheit Beherbergungsbetrieb

Im Unterschied zu wohnwirtschaftlich oder traditionell gewerblich genutzten Immobilien (z.B. Mehrfamilienwohnhäuser, Bürohäuser usw.) handelt es sich bei Beherbergungs- und Gaststättenbetrieben um Spezialimmobilien, die einer starken Marktveränderung unterliegen. Dazu sind sie im besonderen Maße von der Qualität des Managements abhängig. Eine Immobilienbewertung stellt allerdings keine Betriebsbewertung dar. Vielmehr ist ein durchschnittliches Betreibergeschick zu unterstellen.

Beim Bewertungsobjekt kommt das Pachtwertverfahren zur Anwendung. Es gleicht im Prinzip dem Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV, wobei der Grundstücksreinertrag nicht aus den üblichen Mieten, sondern aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag des Eigentümers gebildet wird.

Maßstab für die Bemessung der Pacht ist i.d.R. der Betriebsumsatz, der auf Dauer von durchschnittlich begabten Pächtern bei normalen Betriebs- und Sachkosten erzielt werden kann. Aus dem nachhaltig erzielbaren Gesamtumsatz wird mittel angemessener, marktüblicher Pachtsätze ein Jahrespachterlös als Jahresnettokaltmiete ermittelt. Grundlage bildet daher der Ertrag, den ein durchschnittlich begabter Pächter aus dem Grundstück erzielen kann. Bei bestehenden Objekten können meist die Umsatzzahlen der vergangenen Jahre vergleichend herangezogen werden. Diese sind jedoch auf Ihre Angemessenheit zu überprüfen. Als Bewirtschaftungskosten sind nur die Kosten des Verpächters anzusetzen. Sie beinhalten die objektbezogenen Verwaltungskosten des (ggf. fiktiven) Verpächters bzw. Eigentümers, nicht auf den Pächter umlagefähige Betriebskosten wie z. B. Grundsteuern und Gebäudeversicherung, Instandhaltung an Dach und Fach und das Mietausfallwagnis.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen die in der Vergangenheit tatsächlich erwirtschafteten Umsätze nicht vor. Die der Wertermittlung zu Grunde zu legende Pacht ist somit abzuleiten aus der durchschnittlichen Kennzahlen von Beherbergungs- und Gaststättenbetrieben, deren Lage, Qualität, Ausstattung und Möglichkeiten für die Übernachtungsgäste mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Zudem ist von durchschnittlichen Pachtsätzen für Beherbergungsbetriebe auszugehen.

Der Ertragswertanteil der Betreiberwohnung wird aus dem durchschnittlich realisierbaren Mietertrag für vergleichbare Wohnungen in der Lage des Bewertungsobjektes abgeleitet.

Bewertungsbesonderheit Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf

Das Bewertungsobjekt ist in Teilen renovierungs- / modernisierungsbedürftig. Die Pachtwertermittlung stellt zunächst auf den fiktiv renovierten / modernisierten Zustand ab (Erträge, Bewirtschaftungskosten usw.). Der Einfluss der aufzuwendenden Kosten ist anschliessend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

4.5.2 Ermittlung Jahresumsatz Gästezimmer

Ermittlung Umsatz Doppelzimmer		
Zimmeranzahl		12
mgl. Belegungseinheiten (Ist-Zimmerzahl x 365 Tage)		4.380
Auslastung (abgel. aus Tourismusbericht XXX)		48 %
Belegungseinheiten unter Berücksichtigung der Auslastung		2.102,4
durchschnittlicher Preis pro Zimmer brutto		80,00 €
davon		
	Logis 80% mit 7% MwSt. = netto	59,52 €
	Verpflegung 20% mit 19% MwSt. = netto	12,96 €
durchschnittlicher Preis pro Zimmer netto		72,84 €
Umsatz Zimmervermietung unter Berücksichtigung der Auslastung		152.381,95 €

Ermittlung Umsatz Einzelzimmer		
Zimmeranzahl		3
mgl. Belegungseinheiten (Ist-Wohnungszahl x 365 Tage)		365
Auslastung (abgel. aus Tourismusbericht XXX)		48 %
Belegungseinheiten unter Berücksichtigung der Auslastung		175,2
durchschnittlicher Preis pro Zimmer brutto		45,00 €
davon		
	Logis 80% mit 7% MwSt. = netto	33,48 €
	Verpflegung 20% mit 19% MwSt. = netto	7,29 €
durchschnittlicher Preis pro Ferienwohnung netto		40,77 €
Umsatz Wohnungsvermietung unter Berücksichtigung der Auslastung		7.142,90 €

4.5.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Umsatzermittlung

Zimmeranzahl

Grundlage bildet die im Ortstermin vorgefundene Raumaufteilung. Das Gästehaus verfügt im Erdgeschoss über 3 Doppelzimmer, im Obergeschoss über 5 Doppelzimmer und 1 Einzelzimmer und im Dachgeschoss über 4 Doppelzimmer mit mittleren Ausstattungsstandard.

Auslastung

Die Auslastung ergibt sich aus theoretisch maximal 365 Belegtagen pro Jahr und den durchschnittlich realisierbaren Belegtagen von Beherbergungseinheiten in der unterstellten Kategorie mit vergleichbaren Ausstattungsmerkmalen. Die durchschnittliche Auslastung von Gästezimmern ergibt sich aus den Veröffentlichungen der Tourismusinformation XXX.

Durchschnittlicher Zimmerpreis

Der Bruttozimmerpreis ist der im Durchschnitt ortsüblich realisierbare Preis. Der Nettozimmerpreis ergibt sich durch Reduzierung um die im Bruttopreis enthaltene Mehrwertsteuer.

4.5.4 Ermittlung Rohertrag Gästezimmer

Aus den durchschnittlich erzielbaren um den Mehrwertsteueranteil reduzierten Gesamtumsätzen aus der Zimmervermietung wird mittels marktüblicher Pachtsätze eine durchschnittliche Pacht abgeleitet.

Umsatzbestandteil	Umsatz jährlich
Umsatz Doppelzimmer	152.381,95 €
Umsatz Einzelzimmer	7.142,90 €
Gesamtumsatz Gästezimmer	159.524,86 €
Rohertrag Gästezimmer (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Pachten) 28,00 % von 159.524,86 € (angemessener Pachtsatz × Umsatz)	44.666,96 €

4.5.5 Ermittlung Rohertrag Betreiberwohnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche bzw. Anzahl	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			[m ²]	[€/m ²]	monatlich
Gästehaus KG	Betreiberwohnung	73,43	6,50	477,30 €	5.727,60 €
Rohertrag Betreiberwohnung					5.727,60 €

4.5.6 Ertragswertermittlung

Rohertragsbestandteil	Rohertrag jährlich
Rohertrag Gästezimmer	44.666,96 €
Rohertrag Betreiberwohnung	5.727,60 €
Rohertrag Gesamtobjekt	50.394,56 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Verpächters)

(20,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettopacht / Nettokaltmiete)

– 10.078,91 €

jährlicher Reinertrag

= 40.315,65 €

Reinertragsanteil des Bodens

6,50 % von 426.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

– 27.690,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

= 12.625,65 €

Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)

bei $p = 6,50\%$ Liegenschaftszinssatz

und $n = 38$ Jahren Restnutzungsdauer

× 13,979

Ertragswert der baulichen Anlagen

= 176.493,96 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 426.000,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 602.493,96 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Baumängel / Bauschäden

– 39.500,00 €

Ertragswert

= 562.993,96 €

rd. 565.000,00 €

Der Ertragswert beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.05.2014 rund 565.000,00 €.

4.5.7 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz ergibt sich aus den in Kap. 4.5.3 abgeleiteten Umsatzbestandteilen.

Rohrertrag Gästezimmer

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettopacht. Grundlage bildet daher der Ertrag (Umsatz), den ein durchschnittlich begabter Pächter aus dem Grundstück erzielen kann. Der Rohertrag ergibt sich aus einem angemessenen Anteil am Umsatz. Der Pachtsatz wurde in Anlehnung an die in [1] Kap. 3.41 veröffentlichten durchschnittlichen Pachtsätze ermittelt. Branchenübliche Spannen liegen zwischen 21% und 33% des Jahresumsatzes. Der Wertermittlung wurde ein angemessener Pachtsatz von 28% zu Grunde gelegt.

Wohnfläche Betreiberwohnung

Die Wohnflächenangabe erfolgt auf der Grundlage der Planunterlagen aus der Bauakte des Vorhabens ohne ergänzendes örtliches Aufmass.

Rohrertrag Betreiberwohnung

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung erforderlicher Anpassungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Bewirtschaftungskosten beinhalten die objektbezogenen Verwaltungskosten des (ggf. fiktiven) Verpächters bzw. Eigentümers, nicht auf den Pächter umlagefähige Betriebskosten wie z.B. Grundsteuern und Gebäudeversicherung, Instandhaltung an Dach und Fach und das Mietausfallwagnis. Der Wertermittlung wurde ein angemessener Bewirtschaftungskostenansatz von 20% zu Grunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Oberallgäu veröffentlicht keine Liegenschaftzinssätze für Gastronomieimmobilien. In [1], Kapitel 3.41 werden Liegenschaftszinssätze für Beherbergungsgrundstücke differenziert nach Betriebsart, Standard und Umsatzbereich veröffentlicht. Für die zu bewertenden Betriebsart liegen diese zwischen 5,0 % und 7,0 %. In [4], Seite 2167 wird dargestellt, dass Liegenschaftszinssätze für Hotelgrundstücke im Allgemeinen risikobedingt und aufgrund der Modernisierungsintervalle von 15 bis 20 Jahren nicht unter 6,5 % liegen. Der Bundesverband öffentlicher Banken beziffert die Spanne von Liegenschaftszinssätzen für Beherbergungsbetriebe von 5 % bis 8 %. Unter Bezugnahme auf diese Fachliteratur wird für das vorliegende Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,5 % in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus [1], Kapitel 3.01.1 bzw. Kap. 3.41 entnommen. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard- bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Für das Bewertungsobjekt mit durchschnittlich mittlerem Ausstattungsstandard (im fiktiv renovierten bzw. modernisierten Zustand) wird eine ausstattungsbezogene Gesamtnutzungsdauer von **60 Jahren** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. 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 eines oder mehrere der in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes aufgrund (fiktiv) durchgeführter Modernisierungen

Das ca. 1986 errichtete Gebäude wurde in den letzten 15 Jahren in Teilen modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster eingeordnet. Bei weiter zurückliegenden Modernisierungen oder Modernisierungen in Teilbereichen werden Punkte anteilig vergeben.

Modernisierungspunkte werden wie folgt vergeben:

Modernisierungselemente (Massnahmen in den letzten 15 Jahren)	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4	2
Modernisierung der Fenster und Aussentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Aussenwände (auch wenn bereits historisch gegeben)	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fussböden, Treppen	2	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (auch wenn bereits historisch gegeben)	2	2
Gesamtpunktzahl	20	9

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit vom („vorläufigen rechnerischen“) relativen Gebäudealter (= Gebäudealter / GND) von 48 % ergibt sich nach Berücksichtigung von 9 Modernisierungspunkten eine modifizierte relative Restnutzungsdauer (= RND / GND) von 64%. Dies entspricht einer modifizierten Restnutzungsdauer von **38 Jahren**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmässigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Bei den angesetzten Bewertungsdaten (z.B. NHK, Normgebäude, etc.) ist grundsätzlich bauschadens- und baumängelfreier Zustand, eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung und eine übliche Nutzung zu Grunde gelegt. Entstandene Abweichungen in Bezug auf die so ermittelten Daten werden durch die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale korrigiert. Die diesbezüglichen Wertminderungen sind auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Erst die Begutachtung durch einen Bauschadens-Sachverständigen wird Rückschlüsse auf Ursachen, mögliche Gegenmassnahmen und den damit einhergehenden konkreten Kostenansatz zulassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden in Anlehnung an [1] Kap. 3.02 folgende Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Ansatz gebracht. Die Kosten wurden ggf. entsprechend des Gebäudetyps und der Gebäudegrösse modifiziert und an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst. Baunebenkosten wurden in Höhe von 18% berücksichtigt.

Da aufzuwendenden Kosten nicht zu 100% den Wert einer Immobilie beeinflussen, ist der Werteinfluss der ermittelten Kosten auf den Verkehrswert abschliessend mittels der in [1] Kap. 3.03 veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für Investitionskosten abzuleiten.

Möglicherweise entstehende Kosten für die Ursachenbeseitigung bleiben unberücksichtigt. Möglicherweise entstehende Kosten für die Entsorgung gesundheitsgefährdender Materialien bleiben unberücksichtigt.

Insgesamt wird der Werteeinfluss durch notwendige Modernisierungen wie folgt ermittelt:

Bauteil	Arbeiten	Einheit	Einzelpreis	Kosten
Gästezimmer / Betreiberwohnung	Erneuerung textiler Bodenbeläge	330 m ²	60,00 €	19.800,00 €
Obergeschoss	Erneuerung Dachdämmung inkl. Abdichtung Marderschutz	190 m ²	30,00 €	5.700,00 €
	Deckenbekleidung erneuern nach erfolgter Dämmmaßnahme	170 m ²	70,00 €	11.900,00 €
Dachfenster	Abdichtung erneuern, pauschal	1	400,00 €	400,00 €
Fenster allgemein	Überholen (Anstriche + Abdichtung)	65 m ²	82,00 €	5.330,00 €
Garagentor	zeitgemäße Sicherheitsmaßnahmen installieren (Autostopp, Ampelregelung usw.), pauschal	1	1.500,00 €	1.500,00 €
Balkonkästen	Erneuerung Holzteile	52	35,00 €	1.820,00 €
Kosten insgesamt am Wertermittlungsstichtag		=		46.450,00 €
Marktanpassung		x		0,85
Werteinfluss der Kosten am Wertermittlungsstichtag [€]		=		39.482,50
		rd.		39.500,00

5 Verkehrswertableitung

5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ 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.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.2 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 deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

5.3 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 87000 XXX, XXX-Straße 49 wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2014 mit rd.

565.000,00 €

in Worten: fünfhundertfünfundsechzigtausend Euro

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.

Ofterschwang, den 20. Mai 2014

Thomas Kneringer, Dipl.-Ing univ.

6 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 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Mai 2012 (BGBl. I S. 1084)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

BayBO:

Bayrische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Verkehrswerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAntz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

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)

DIN 277:

DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ (Ausgabe Juni 1987)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Band 1a, Abschnitt 2.12.4)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig Stand Dezember 2012
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto** u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2009
- [3] **Sprengnetter/Kierig** u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 12.0 WertermittlungsForum, Sinzig 2009
- [4] **Kleiber/Simon**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Köln 2007
- [5] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel**: Baukosten 2010/2011, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingén, Essen 2010

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts, ohne Maßstab
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan von XXX mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjektes, ohne Maßstab
- Anlage 3:** Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4:** Bauzeichnungen vom Bewertungsobjekt, ohne Maßstab
- Anlage 5:** wohnwertabhängige Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Anlage 6:** Fotos