

Dipl.-Ing. Thomas Kneringer

# Kaufpreisermittlung

für das

**mit einem gewerblich genutzten  
Gebäude (Gastgewerbe) bebautes  
Grundstück in**

**87000 XXX  
XXX-Str.**

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 9. September 2014



Objektbild

Der **Kaufpreis des Grundstücks**  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2014  
ermittelt mit rd.

**525.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Diese Kaufpreisermittlung besteht aus 15 Seiten. Sie wurde in einer Ausfertigung erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>2</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	2
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	2
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	2
<b>2.</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Gestalt und Form .....	3
2.2.	Erschließung .....	3
2.3.	Privat- und öffentlichrechtliche Situation.....	3
2.4.	Bauplanungsrecht .....	4
2.5.	Bauordnungsrecht.....	4
2.6.	Altlasten .....	4
2.7.	Denkmalschutz.....	4
2.8.	Entwicklungszustand inklusive Beitrags- und Abgabensituation .....	4
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Ermittlung des Kaufpreises.....</b>	<b>7</b>
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung .....	7
4.2.	Bodenwertermittlung .....	8
4.3.	Ertragswertermittlung .....	9
4.4.	Sachwertermittlung .....	12
4.5.	Kaufpreisableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	13
4.5.1	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	13
4.5.2	Kaufpreis.....	14

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebautes Grundstück (Gästehaus / Beherbergungsbetrieb)

Objektadresse: XXX-Str.  
87000 XXX

Grundbuchangaben: Grundbuch von XXX, Blatt XXX

Katasterangaben: Gemarkung XXX, Flurstück XXX (1.269 m<sup>2</sup>)

Kurzbeschreibung: Freistehendes Gästehaus in ruhiger Lage im Osten von XXX mit 6 Gästezimmern, 1 Ferienwohnung, Betreiberwohnung und Gaststube. Wohn- und Nutzfläche ca. 470,00 m<sup>2</sup> (inkl. anteiliger Wohnflächen von Außenwohnbereichen).  
Außenbereich größtenteils mit Grünflächen. Terrasse der Gaststube mit Waschbetonplatten. 15 Außenstellplätze mit Betonverbundpflaster.

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer: XXX  
XXX-Str.  
87000 XXX

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Kaufpreisermittlung: Feststellung der Vermögenswerte

Wertermittlungsstichtag: XX.XX.XXXX(Tag der Ortsbesichtigung)

Besonderheiten: Die Bewertung der Küchenausstattung ist nicht Gegenstand der folgenden Wertermittlung. Der Wert diesbezüglicher Einbauten ist ggf. ergänzend zu berücksichtigen.

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Gestalt und Form

Gestalt und Form: polygonale Grundstücksform  
Straßenfront: ca. 57 m

### 2.2. Erschließung

Straßenart: Straße mit geringem Durchgangsverkehr  
Straßenausbau: Fahrbahndecke aus Asphalt, beidseitig Gehwege vorhanden  
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom  
Wasser aus öffentlicher Versorgung  
Kanalanschluss  
Telefonanschluss

### 2.3. Privat- und öffentlichrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs von XXX, Blatt XXX bestehen folgende für Eintragungen (sinngemäß gekürzt):

1. Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde 87000 XXX für eine Dauer von 10 Jahren nach Eintragung (Juli 1981).

Hinweis:

Die Eintragung ist löschungsreif und bleibt in der folgenden Wertermittlung unberücksichtigt

2. Wohnungsrecht für Konrad und Brigitte Videau an der abgeschlossenen Wohnung im Obergeschoss verbunden mit dem Recht auf Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen

Hinweis:

Das Wohnungsrecht ist auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Vermietungssituation:

Die abgeschlossene Wohnung im Obergeschoss Südost wird durch die Wohnungsberechtigten genutzt.

Die abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss wird durch die Eigentümer selbst genutzt.

Alle übrigen Räumlichkeiten werden zu fremdenverkehrsgewerblichen Zwecken genutzt.

Das Gesamtobjekt ist nicht verpachtet.

## 2.4. Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der rechtskräftige Bebauungsplan „XXX“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest:

Bauliche Nutzung: Wohngebiet  
max. Geschosse: II  
Offene Bauweise  
Baugrenzen  
Satteldach

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

## 2.5. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Die Bauausführung und Nutzung entsprechen, soweit augenscheinlich ersichtlich, den der Baugenehmigung zugrunde liegenden Unterlagen in der Bauakte des Vorhabens (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt).

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. Altlasten

Hinweise auf Altlasten bestehen beim Bewertungsobjekt nicht. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

## 2.7. Denkmalschutz

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

## 2.8. Entwicklungszustand inklusive Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand des Bewertungsobjektes wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Die Wertermittlung stellt auf die Vorgabe ab, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei ist.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Allgemeine Beschreibung der Gesamtanlage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Lage im Osten von XXX. Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser).

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wird zu fremdenverkehrsgewerblichen Zwecken genutzt. Im Gebäude befinden sich insgesamt 2 Wohnungen, die von den Eigentümern als Betreiberwohnung bzw. von den Wohnungsberechtigten genutzt werden. Die Gästezimmer haben eine Größe zwischen rd. 18 m<sup>2</sup> und rd. 24 m<sup>2</sup> (tlw. zzgl. anteiliger Wohnflächen von Balkonen). Die Wohnung im Obergeschoss hat eine Größe von rd. 49 m<sup>2</sup> (zzgl. anteiliger Wohnflächen von Balkonen) und ist als Ferienwohnung nutzbar. Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine Größe von rd. 128 m<sup>2</sup> (zzgl. anteiliger Wohnflächen von Balkonen). Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 470,00 m<sup>2</sup>. Wohnflächen von Außenwohnbereichen sind entsprechend ihres Wohnwertes in die Wohnflächenberechnung eingeflossen.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren in Teilen modernisiert. Instandhaltungsstau war nicht feststellbar.

Der Außenbereich besteht aus Kfz-Abstellflächen (15 Stellplätze), gepflasterten Wegeflächen, einer Gästeterrasse mit Waschbetonplatten und Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern.

Das Grundstück fällt insgesamt von Norden nach Süden ab.

Bebauung / Gebäudeart:

Zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; Massivbauweise; voll unterkellert; Satteldach mit Aufbauten (Widerkehr nach Südwesten; Holzpfettendachstuhl

Nutzungseinheiten / Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

Herren- und Damen-WC, Heizungsraum, Öllageraum, versch. Lagerräume

Erdgeschoss:

Gastraum, gewerbliche Küche, Personal-WC, Büro, Kühlräume

Obergeschoss:

6 Gästezimmer mit Dusche/WC und tlw. Balkon

1 Wohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche, Dusche/WC und Balkon

Dachgeschoss:

1 Wohnung mit Wohn-/esszimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Bad/WC, Gäste-WC und Balkon

Baujahr:	ca. 1986
Modernisierungen:	ca. 2010 komplette Erneuerung des Ausbaus der Dachgeschosswohnung inkl. Erneuerung der Dachdämmung; ansonsten geringfügige Erneuerungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Ausstattung	<u>Türen:</u> Hauseingangstür aus Holz mit Glasfüllung; EG und OG Innentüren aus Holzwerkstoff furniert; DG Innentüren aus Holzwerkstoff Weißlack <u>Heizung:</u> Ölzentralheizung; EG und OG Flachheizkörper, Thermostatventile; DG Fussbodenheizung <u>Fenster:</u> Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung (zweifach); OG mit Rollläden; DG tlw. mit Rollläden <u>Bodenbeläge:</u> KG größtenteils Fliesenbelag, Lagerräume tlw. Rohbeton; EG insgesamt Fliesenbelag; OG Gästezimmer mit textilen Bodenbelägen und Fliesenbelag in den Nasszellen, Flure Natursteinbelag; DG insgesamt mit Kunststoff, Bad/WC mit Fliesenbelag <u>Sanitär:</u> KG Gäste-WC; EG Personal-WC; Gästezimmer und Wohnung OG jeweils Dusche/WC ; Betreiberwohnung DG Bad mit Badewanne, Dusche und WC, zusätzliches separates WC <u>Elektroinstallation:</u> zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ver- und Entsorgungsanlagen</li><li>- Hof-, Terrassen- und Wegebefestigung, Betonverbundpflaster</li><li>- Natursteinstützmauer</li><li>- Rasenflächen vereinzelt mit Bäumen und Sträuchern</li></ul>
Baumängel / Bauschäden / Sanierungsbedarf:	tlw. morsches Balkongeländer im Obergeschoss
Bewertung:	Die tlw. modernisierten baulichen Anlagen befinden sich in einem gepflegten, Unterhaltungszustand ohne größeren erkennbaren Instandhaltungstau und sind ohne vorausgehende Maßnahmen sofort weiter nutzbar.

## 4. Ermittlung des Kaufpreises

### 4.1. 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 wird 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. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Ertragswertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Kaufpreises herangezogen.

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.

#### **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 in der Vergangenheit tatsächlich erwirtschaftete Umsätze vor (vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Bilanzen). Hierbei ist festzustellen, dass die Umsätze in den letzten 10 Jahren kontinuierlich zurückgegangen sind. Seit 2009 pendeln die Umsätze in etwa gleichbleibend um einen Mittelwert von rd. 192.000,00 € (+/- 10%). Der Verlauf der erzielten Umsätze entspricht in etwa dem Verlauf des Gästeaufkommens im Gemeindegebiet 87000 XXX und ist aus Sicht des Sachverständigen demzufolge nicht auf das Geschick des Betreibers, sondern auf die allgemeine touristische Situation in 87000 XXX zurückzuführen.

Die der Wertermittlung zu Grunde zu legende Pacht wird daher zunächst aus den tatsächlich erzielten Erträgen abgeleitet. Der ergänzend zu berücksichtigende Ertragswertanteil der Wohnung im Obergeschoss wird aus dem durchschnittlich realisierbaren Mietertrag für vergleichbare Ferienwohnungen anhand durchschnittlicher Kennzahlen von Beherbergungs- und Gaststättenbetrieben, deren Lage, Qualität, Ausstattung und Möglichkeiten für die Übernachtungsgäste mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, abgeleitet.

Der Ertragswertanteil der Wohnung im Dachgeschoss wird aus dem durchschnittlich realisierbaren Mietertrag für vergleichbare Mietwohnungen in der Lage des Bewertungsobjektes abgeleitet.

#### 4.2. Bodenwertermittlung

<b>Ermittlung des Bodenwertes der östlichen Teilfläche (baureifes Land)</b>	
b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 120,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Wertermittlungsstichtag <sup>1)</sup>	× 1,05
Anpassung wegen Grundstücksgröße <sup>2)</sup>	× 0,90
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	= 113,40 €/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.	– 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>	<b>= 113,40 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 1.266 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 143.564,40 € rd. <u>143.600,00 €</u></b>

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXXX rd. 143.600,00 €.

#### Erläuterungen:

- 1) Anpassung an Wertermittlungsstichtag – der Bodenrichtwert mit Stichtag 31.12.2010 ist an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen
- 2) Anpassung an Grundstücksgröße – Der Bodenrichtwert stellt auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone ab. Für eine abweichende Grundstücksgröße ist eine Anpassung vorzunehmen. Das Bewertungsgrundstück überdurchschnittlich groß.

### 4.3. Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Pacht für das Bewertungsobjekt zzgl. der Nettokaltmiete für die Betreiberwohnung. Basis für die Ableitung der Pacht sind die in der Vergangenheit tatsächlich erzielten Umsätze. Die Wohn- und Nutzflächenflächenermittlung für die Wohnung im Dachgeschoss erfolgte nach den Angaben aus den zur Verfügung gestellten Bauantragsunterlagen des Vorhabens ohne ergänzendes örtliches Aufmaß. Außenwohnbereiche sind entsprechend ihres Wohnwertes in der Wohnfläche enthalten.

#### 4.3.1 Ermittlung Gesamtumsatz Gästebereich

<b>Ermittlung Umsatz 6 Gästezimmer + Gaststube <sup>1)</sup></b>	
Umsatz 2009	211.000,00 €
Umsatz 2010	+ 195.000,00 €
Umsatz 2011	+ 179.000,00 €
Umsatz 2012	+ 184.000,00 €
Summe der Umsätze	= 769.000,00 €
Betrachtungszeitraum in Jahren	: 4,00
<b>durchschnittlicher jährlicher Umsatz</b>	= 192.250,00 € <b>rd. <u>192.000,00 €</u></b>

<b>Ermittlung Umsatz Ferienwohnung</b>	
Wohnungsanzahl	= 1
mgl. Belegungseinheiten (Ist-Zimmerzahl x 365 Tage)	= 365
Auslastung <sup>2)</sup>	× 30 %
Belegungseinheiten unter Berücksichtigung der Auslastung	= 109,5
durchschnittlicher Preis pro Ferienwohnung brutto	50,00 €
davon	
Logis 100% mit 7% MwSt. = netto	46,50 €
durchschnittlicher Preis pro Ferienwohnung netto <sup>3)</sup>	× 46,50 €
<b>Umsatz FeWo-Vermietung unter Berücksichtigung der Auslastung</b>	= 5.091,75 € <b>rd. <u>5.100,00 €</u></b>

#### Erläuterungen:

- 1) Umsätze – Die Umsätze wurden der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Bilanz aus dem Geschäftsjahr 2012 entnommen. Diese enthält ergänzend zu den Zahlen aus 2012 Angaben zu zurückliegenden Geschäftsjahren.
- 2) 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 in 87000 XXX.
- 3) Durchschnittlicher Zimmerpreis – Der Bruttopreis ist der im Durchschnitt ortsüblich realisierbare Preis. Der Nettopreis ergibt sich durch Reduzierung um die im Bruttopreis enthaltene Mehrwertsteuer.

### 4.3.2 Ermittlung Rohertrag Gästebereich

Aus den durchschnittlich erzielbaren Umsätzen wird mittels marktüblicher Pachtsätze eine durchschnittliche Pacht abgeleitet.

Umsatzbestandteil	Umsatz jährlich
Umsatz 6 Gästezimmer + Gaststube	192.000,00 €
Umsatz Ferienwohnung	5.100,00 €
<b>Gesamtumsatz Gästebereich</b>	<b>197.100,00 €</b>
<b>Rohertrag Gästebereich</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Pachten) 18,00 % von 197.100,00 € (angemessener Pachtsatz × Umsatz) <sup>1)</sup>	<b>35.478,00 €</b>

#### Erläuterungen:

- 1) Pachtsatz – durchschnittlicher üblicher Pachtsatz für Gasthöfe bzw. Pensionen mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard; Umsatzbereich 25.000 € bis 250.000 €

### 4.3.3 Ermittlung Rohertrag Betreiberwohnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche bzw. Anzahl	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	monatlich
Gästehaus DG	Betreiberwohnung	141,00	5,30	747,30 €	8.967,60 €
<b>Rohertrag Betreiberwohnung</b>					<b>8.967,60 €</b>

#### 4.3.4 Ertragswertermittlung

Rohertragsbestandteil	Rohertrag jährlich
Rohertrag Gästebereich	35.478,00 €
Rohertrag Betreiberwohnung	8.967,60 €
<b>Rohertrag Gesamtobjekt</b>	<b>44.445,60 €</b>

#### Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Verpächters) <sup>1)</sup>

(22,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettopacht / Nettokaltmiete) – 9.778,03 €

**jährlicher Reinertrag** = 34.667,57 €

#### Reinertragsanteil des Bodens

6,00 % von 143.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – 8.616,00 €

**Ertrag der baulichen Anlagen** = 26.051,57 €

#### Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)

bei  $p = 6,00\%$  Liegenschaftszinssatz <sup>2)</sup>

und  $n = 38$  Jahren Restnutzungsdauer <sup>3)</sup>

× 14,846

**Ertragswert der baulichen Anlagen** = 386.761,61 €

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + 143.600,00 €

**vorläufiger Ertragswert** = 530.361,61 €

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

• **Baumängel / Bauschäden** <sup>4)</sup> – 1.100,00 €

**Ertragswert** = 529.261,61 €

**rd.** 429.000,00 €

Der Ertragswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXXX rd. 529.000,00 €.

#### Erläuterungen:

- 1) Bewirtschaftungskosten – durchschnittliche übliche Bewirtschaftungskosten (nur Kosten des Verpächters) für Gasthöfe bzw. Pensionen mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard; Umsatzbereich 25.000€ bis 250.000€
- 2) Liegenschaftszinssatz – durchschnittlicher üblicher Liegenschaftszinssatz für Gasthöfe bzw. Pensionen mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard; Umsatzbereich 25.000€ bis 250.000€
- 3) Restnutzungsdauer (fiktiv) – die Restnutzungsdauer stellt auf den tlw. modernisierten Gebäudezustand ab. Sie entspricht daher nicht der Restnutzungsdauer des nicht modernisierten Gebäudes am Wertermittlungsstichtag.
- 4) Baumängel und Bauschäden:

In der bisherigen Wertermittlung wurde ein schadensfreier Objektzustand unterstellt. Der Werteeinfluss eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden ist wertmindernd zu berücksichtigen. Der Austausch defekter Holzteile am Balkon im Obergeschoss wird auf der Grundlage aufzuwendender Kosten mit rd. 1.100,00 € berücksichtigt.

#### 4.4. Sachwertermittlung

Grundlage für die Sachwertermittlung bildet der Zustand des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag. Der Werteinfluss von Baumängeln und Bauschäden wird anschließend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte nach den Angaben aus den zur Verfügung gestellten Bauantragsunterlagen des Vorhabens ohne ergänzendes örtliches Aufmaß.

Gebäudebezeichnung		Gewerbeimmobilie
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohnfläche (WF)		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		937,81 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) XX.XX.XXXX(2010 = 100)</b>		109,5
<b>Normalherstellungskosten (inkl. BNK)</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)		1.430,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag		1.565,85 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungswert (ohne BNK)</b>		
• Normgebäude		1.468.469,79 €
• Zu-/Abschläge		
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>		1.468.469,79 €
<b>Alterswertminderung</b>		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) - fiktiv		38 Jahre
• prozentual		36,67 %
• Betrag		538.438,92 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		930.030,87 €
• besondere Bauteile <sup>1)</sup>		55.200,00 €
• besondere Einrichtungen		0,00 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>		985.230,87 €

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>		<b>985.230,87 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen<sup>2)</sup></b>	+	<b>29.556,93 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>1.014.787,80 €</b>
<b>abgabenfreier Bodenwert des bebauten Grundstücks(teils)</b>	+	<b>143.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils)</b>	=	<b>1.158.387,80 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>0,45</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils)</b>	=	<b>521.274,51 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
• <b>Baumängel / Bauschäden<sup>3)</sup></b>	-	<b>1.100,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>520.174,51 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>520.000,00 €</b>

Der **Sachwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXXXrd. **520.000,00 €**.

#### Erläuterungen:

- 1) Besondere Bauteile – Zeitwert von Bauteilen die von der Bruttogrundfläche nicht erfasst sind und ergänzend zur bisherigen Wertermittlung zu berücksichtigen sind, z.B. Kelleraußentreppe, Dachaufbauten (Wiederkehr, Gauben), Balkone, Balkongeländer, Eingangüberdachung
- 2) Außenanlagen – Zeitwert von Ver- und Entsorgungsanlagen, Hof- und Wegebefestigung, Terrassen; pauschaler Ansatz mit 3% des Gebäudezeitwerts
- 3) Baumängel und Bauschäden:

In der bisherigen Wertermittlung wurde ein schadensfreier Objektzustand unterstellt. Der Werteinfluss eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden ist wertmindernd zu berücksichtigen. Der Austausch defekter Holzteile am Balkon im Obergeschoss wird auf der Grundlage aufzuwendender Kosten mit rd. 1.100,00 € berücksichtigt.

## 4.5. Kaufpreisableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Kaufpreis des Bewertungsobjektes aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Objekt, das vorwiegend zur Renditeerzielung erworben wird. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher regionalisierter Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, überörtlicher regionalisierter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht  $0,40 \times 1,00 = 1,00$  und

das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 \times 1,00 = 1,00$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[520.000,00 \text{ €} \times 0,40 + 529.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 1,40 = \text{rd. } \underline{\underline{525.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.5.2 Kaufpreis

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 529.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. 520.000,00 €.

Der Kaufpreis für das mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 87000 XXX, XXX-Str.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück
XXX	XXX	XXX	XXX (1.2669 m <sup>2</sup> )

wird zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXXX mit rd.

**525.000,00 €**

**in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend 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.

Oferschwang, den 9. September 2014

\_\_\_\_\_  
Thomas Kneringer, Dipl.-Ing. univ.