

Aufstellung der notwendigen Informationen zu Erstellung einer Verkehrswert- bzw. Marktwertbewertung:

Bei der Verkehrswertermittlung (Marktwert) nach § 194 BauGB oder internationalen Standards wie RICS steht die Immobilie als „Betreiberimmobilie“ im Fokus. Der Wert ergibt sich hier meist aus der nachhaltig erzielbaren Pacht (Ertragswertverfahren).

1. Grundstücks- und Grundbuchdaten

- Grundbuchauszug: Aktueller Auszug (nicht älter als 3 Monate). Gibt es Belastungen in Abteilung II (z. B. Geh- und Leitungsrechte, Erbbaurechte)?
- Altlasten & Baulasten: Liegen Auszüge aus dem Altlastenkataster und dem Baulastenverzeichnis vor?
- Flurkarte: Aktueller amtlicher Lageplan/Liegenschaftskarte.
- Erschließung: Sind alle Erschließungsbeiträge (Straße, Kanal) endgültig abgerechnet?

2. Baurechtliche & Technische Parameter

- Baugenehmigung: Liegt die Genehmigung für die aktuelle Nutzung vor? Gibt es Auflagen (z. B. Stellplatzverpflichtungen)?
- Flächenberechnung: Detaillierte Aufstellung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Miet-/Nutzfläche (NF) nach DIN 277.
- Brandschutz: Aktuelles Brandschutzgutachten. Wann fand die letzte Brandverhütungsschau statt?
- Energetischer Zustand: Vorlage des Energieausweises. Welche energetischen Sanierungen (Fenster, Dach, Heizung) wurden seit 2010 durchgeführt?

3. Miet- und Pachtverhältnisse (Kern der Bewertung)

- Pachtvertrag: Vollständige Kopie inkl. aller Nachträge.
- Pachthöhe: Aktuelle monatliche/jährliche Kaltpacht. Gibt es eine Umsatzpacht-Komponente?
- Laufzeit: Festlaufzeit des Vertrages und bestehende Verlängerungsoptionen für den Pächter/Vermieter.
- Dach & Fach: Wer ist laut Vertrag für die Instandhaltung von Dach, Fach und haustechnischen Anlagen zuständig?
- Betriebskosten: Werden die Nebenkosten nach BetrKV umgelegt?

4. Wirtschaftliche Kennzahlen des Betriebs

- *Auch bei einer Immobilienbewertung müssen die Zahlen des Betreibers geprüft werden, um die "Pachtfähigkeit" zu bestätigen.*
- Nachhaltiger Umsatz: Umsatz der letzten 3 Jahre (Logis, F&B, Sonstiges).
- GOP (Gross Operating Profit): Wie hoch ist das operative Ergebnis des Hotelbetriebs vor Pacht und Zinsen?
- Benchmark: Liegt die aktuelle Pacht innerhalb der branchenüblichen Korridore (meist 15–25 % vom Nettoumsatz)?

5. Modernisierungs- und Instandhaltungstatus

- Instandhaltungsrückstau: Gibt es bekannte Mängel an der Bausubstanz oder Technik (z. B. Aufzug, Tiefgarage)?
- Letzte Modernisierung: Auflistung der Maßnahmen der letzten 10–15 Jahre mit Angabe der Investitionssummen.
- Denkmalschutz: Steht das Objekt oder Teile davon unter Denkmalschutz?

Erforderliche Unterlagen für das Gutachten:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster.
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten im Maßstab 1:100).
- Kubaturberechnung (Umbauter Raum nach DIN 277).
- Mietwertgutachten oder aktuelle Marktmietenspiegel (falls vorhanden).

Notwendige Unterlagen und Auskünfte, die Ihnen nicht vorliegen, können in den meisten Fällen durch uns recherchiert oder angefragt werden.