

# Dipl.-Ing. Mariele Kadow

---

von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

---

**Büro:** Plauener Str. 163-165, Haus 11  
13053 Berlin  
**Tel/Fax:** (030) 98694203/04

**Privat:** Spreeauer Str. 19, Spreewerder  
15537 Grünheide (Mark)  
**Tel/Fax:** (033633) 66189/66375  
**Funk:** 0172 3934888  
**E-mail:** kadow-spreeau@t-online.de

**Internet:** [www.kadow-grundstuecksbewertung.de](http://www.kadow-grundstuecksbewertung.de)

---

## Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück  
**Waldhotel Seehof Atterwasch**  
in 03172 Atterwasch

---

**Auftraggeber:** Parkhotel Branitz & Spa  
Heinrich-Zille-Str. 120  
03042 Cottbus

**Grundbuch:** von Atterwasch, Blatt 244  
Gemarkung Atterwasch, Flur 3  
div. Flurstücke

**Arealgröße insgesamt:** 145.873 m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Gebäude-/Freifläche

**Auftrag:** Feststellung des Verkehrswertes

**Wertermittlungsstichtag:** 19.01.2009

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit

---

**1.600.000 €**

eingeschätzt.

Das Gutachten umfasst 31 Seiten und 7 Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

- 1 **Rechtliche Gegebenheiten**
- 2 **Grundstücksbeschreibung**
- 3 **Baubeschreibung**
- 4 **Wertermittlung**
- 5 **Bodenwert/Bauwert**
- 6 **Sachwert/Ertragswert**
- 7 **Verkehrswert**

## Anlagen

- Anlage 1 - Kartenausschnitt
- Anlage 2 - Bilddokumentation
- Anlage 3 - Objektblätter
- Anlage 4 - Grundbuchauszug
- Anlage 5 - Flurkarte
- Anlage 6 - Lageplan
- Anlage 7 - Zeichnerische Unterlagen

## Literatur

- /1/ DIN 276, DIN 277, DIN 283
- /2/ Baugesetzbuch (BauGB)
- /3/ WertV 88, WertR 76/WertR 96/Wert R 02/Wert R 06
- /4/ Vogels: "Grundstücks- & Gebäudebewertung"
- /5/ Ross, Brachmann, Holzner 26. Auflage, "Ermittlung des Bauwertes ..."
- /6/ Kleiber, Simon, Weyers  
"Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung"
- /7/ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4:  
"Meßzahlen ... und Preisindizes"
- /8/ Naegeli "Handbuch des Liegenschaftsschätzers"
- /9/ Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
"Zeitschrift für Immobilienwirtschaft" Luchterhand-Verlag
- /10/ Pohnert „Kreditwirtschaftliche Wertermittlung“
- /11/ Simon „Bewertung von Hotelgrundstücken“
- /12/ Grundstücksmarktbericht Landkreis Spree-Neiße 2008

## 1 Rechtliche Gegebenheiten

---

Das Gutachten wurde durch das

**Parkhotel Branitz & Spa**  
**Heinrich – Zille Str. 120**  
**03042 Cottbus**

in Auftrag gegeben.

Das Gutachten wird für eine Werfeststellung benötigt.

Auftragsgemäß erfolgte keine Einsicht in das Grundbuch. Die grundbuchlichen Aussagen beruhen auf Angaben des Auftraggebers bzw. wurde eine Kopie des Grundbuchs zur Verfügung gestellt.

**Grundbuch** von Atterwasch, Blatt 244

**Kataster** Gemarkung Atterwasch

Flur: 3

Flurstücke: 34/1, 35/1, 39, 40, 41/1, 45/1, 46, 47, 48/1, 49 50,  
51, 52, 53, 54, 55/1, 56/1, 34/2, 35/2, 55/2, 56/2, 57

Die zu bewertende Fläche beträgt demzufolge insgesamt

**145.873 m<sup>2</sup>.**

Abteilung I:

---

**Eigentümer:** Herr Hans - Peter Unger

**Abteilung II:** -Rückauffassungsvormerkung für die BVVG ..... (einzelne Flurstücke betreffend)

- Veräußerungsverbot mit Gnehmigungsvorbehalt... binnen eines Zeitraums von 20 Jahren.... (einzelne Flurstücke betreffend)

**Abteilung III:** Grundschuld

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass in der II. und III. Abteilung des Grundbuchs keine Wert beeinflussenden Eintragungen enthalten sind bzw. dass die vorhandenen Eintragungen keinen Wert beeinflussenden Charakter besitzen.

Es bestand die Möglichkeit, die örtlichen vorhandenen Gegebenheiten sowie den erkennbaren Bauzustand zu besichtigen.

Die Besichtigung fand am 19.01.2009 statt.

**Folgende Unterlagen wurden durch den Auftraggeber bereitgestellt:**

- Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Zeichnerische Unterlagen
- Gutachten vom 26.4.2001

Die erforderlichen Maße für die Volumen- und Flächenberechnung wurden den zur Verfügung gestellten zeichnerischen Unterlagen bzw. dem Gutachten von 2001 entnommen und nach stichproben-artiger Prüfung als richtig unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgte in Anlehnung der Regularien des BauGB, der WertV 88 und der WertR 76/96/02/06, lastenfrei.

## **2 Grundstücksbeschreibung**

---

### **a) Lage**

Das zu bewertende Grundstück liegt in Atterwasch einer Gemeinde im Landkreis Spree-Neiße im Bundesland Brandenburg. Atterwasch gehört zur Großgemeinde Schenkendöbern.

Das Gelände liegt außerhalb der Gemeinde Atterwasch am Deulowitzer See. Es ist von der Hauptstraße in Atterwasch über die Waldwege Am See und Seehof zu erreichen. Der Weg Seehof endet am Objekt.

Die Umgebung des Grundstücks ist vor allem durch Wald sowie Erholungsbauten gekennzeichnet.

Atterwasch ist ca. 1 km entfernt, Guben und die Grenze zum Nachbarland Polen ca. 8 km.

Bis zum Spreewald beträgt die Entfernung je nach Anlaufpunkt: Burg 20 km, Lübbenau ca. 40 km.

Bis nach Cottbus beträgt die Entfernung ca. 30 km, der Landschaftspark Bad Muskau befindet sich in ca. 40 km Entfernung. Bis Berlin sind es etwa 120 km.

Das Grundstück ist über die Landstraße, die von Atterwasch nach Kerkwitz bzw. Forst führt, zu erreichen. Von Guben oder Cottbus aus ist das Grundstück über die B 97 erreichbar.

---

### **b) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Laut Aussage des Planungsamtes liegt das Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz. Weitere Bebauung ist nur im Rahmen des § 35 BauGB zulässig.

**c) Grundstück**

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten und eben, zum See hin fällt das Gelände leicht ab.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden.

Auch sind dem Auftraggeber diesbezügliche Informationen nicht bekannt.

Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Die Einsicht in das Bodenbelastungskataster war nicht Auftragsgegenstand.

Das Grundstück ist mit mehreren Gebäuden bebaut.

**d) Erschließung**

Das Grundstück ist mit Telefon- und Elektroanschluss über das öffentliche Netz versorgt. Wasser wird aus einem Brunnen bereit gestellt.

Anfallende Abwässer werden in Sammelgruben entsorgt.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Atterwasch aus über Waldwege.

---

### 3 Baubeschreibung

---

Das zu bewertende Grundstück verfügt über folgende Gebäude mit folgender Nutzung:

Haus I	-	Restauration/Hotel
Haus II	-	Hotel
Haus III	-	Hotel/Technik
Haus IV	-	Bungalow B 1/B 2
Haus V	-	Bungalow B 3
Haus VI	-	Bungalow B 4
Haus VII	-	Bungalow B 5
Haus VIII	-	Sauna
Haus IX	-	Tagungsgebäude/Mehrzweckgebäude
Haus X	-	Bungalow B 6

Bauliche Anlagen wie 1 Tennisplatz, eine Golf-Abschlagfläche, Steganlagen, Badestrand mit 2 Umkleidehäuschen, Duschen, WC sind vorhanden.

Insgesamt stehen zurzeit 31 Hotelzimmer, Appartements, Suiten und Ferienwohnungen zur Verfügung. Alle Zimmer haben Dusche/WC oder Bad/WC, Telefon, Minibar, TV; einige Räume z. B. in den Bungalows verfügen über eine Küche.

Im Haus I sind ein Restaurant mit überdachter Terrasse, ein Kaminzimmer mit Bar sowie Hotelzimmer und Küchenräume einschließlich Lager angeordnet.

Haus II wird ausschließlich zu Hotelzwecken genutzt; Haus III zu Hotelzwecken, geringfügig sind technische Räume vorhanden.

Im Haus IX sind Tagungsräume sowie Garagen etc. anzutreffen.

Die Häuser IV, V – VII werden als Ferienwohnungen genutzt, im Haus VIII ist eine Sauna untergebracht. Das Haus X ist ein sogenannter Servicebungalow in Nähe der Steganlage.

In den Jahren 1996/97 fand eine umfassende Sanierung und Modernisierung der Gebäude statt. Die Zimmer sind mit Bad oder Dusche, WC, Minibar, Telefon, Farb TV mit Kabelprogramm, z. T. Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die Appartements verfügen zusätzlich über eine Küche und Terrasse.

Die Beschreibung der einzelnen Gebäude sind den Objektblättern (Anlage 3) zu entnehmen.

### **Außenanlagen**

- Einfriedung
  - befestigte Flächen, Wege, Parkplätze (90 Stk.)
  - ortsübliche Versorgungsanschlüsse
  - Rasen, Aufwuchs, Liegewiese
  - Spielplätze (Volleyball, Badminton)
  - Strandkegelbahn
  - Bootsstege
  - Badestelle
  - überdachter Bootsanlegeplatz
  - Grillplatz
  - Umkleidehäuschen
  - Wasserturm
  - Außenbeleuchtung
- 
- Tennisplatz
  - Brunnen

## 4 Wertermittlungsgrundsätze

---

Auf dem Grundstücksmarkt ist die Wertfindung nach dem Verkehrswert maßgebend (§ 194, BauGB).

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, zu erzielen wäre; sogenannter "Wertermittlungstichtag" (§ 3, Absatz 1, Satz 1, WertV 88).

Für die Verkehrswertermittlung ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis maßgebend.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist der allgemeine Grundstücksverkehr unter gewöhnlichen Bedingungen, also unter Ausschluss von Umständen und Situationen, die für den Markt nicht charakteristisch sind.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass es sich um ein bebautes gewerblich genutztes Grundstück handelt. Derartige Grundstücke sind als Renditeobjekte in der Regel nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten.

Der Ertragswert wird über die Mietansätze / m<sup>2</sup> Nutzfläche ermittelt.

Ausschlaggebend ist hierbei, welche Nutzung den einzelnen Gebäuden und Flächen unterstellt wird.

Der Ertragswert eines bebauten Grundstücks, §§ 15 - 20 WertV 88, ist die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodenwertes.

---

Mit dem Ertragswert wird demzufolge aufgezeigt, welches Kapital sich aus dem Grundstück nach dem ortsüblichen Miet- und Pachtzinsniveau rentierlich verzinst.

Der aus dem Ertragswert nach § 7, Absatz 1, Satz 2 WertV 88 abgeleitete Verkehrswert, der als stichtagsbezogener Zeitwert definiert ist (§ 194 BauGB), bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in Zukunft gesetzten Erwartungen.

Zum Vergleich erfolgt die Bewertung nach dem Sachwertverfahren.

Beim Sachwertverfahren, §§ 21 - 25 WertV 88, wird zunächst ein Ausgangswert ermittelt, der sich aus den Komponenten

- Bodenwert
- Wert der baulichen Anlagen
- Wert der Außenanlagen

ergibt.

Der Bodenwert wird durch Preisvergleich ermittelt.

Stehen vergleichbare Grundstücke nicht oder nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung, kann der Bodenwert mit Hilfe von Bodenrichtwerten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind aus bereinigten Kaufpreisen abgeleitete Durchschnittswerte; damit sind sie ein Spiegelbild des Grundstücksmarktes und für die Ableitung von Bodenwerten durchaus geeignet.

Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Gebiet mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen.

Die besonderen, preisbestimmenden Umstände für das jeweilige Bewertungsgrundstück sind gesondert zu berücksichtigen. Das gilt vor allem bei Abweichungen in der Größe, im Zuschnitt sowie bei besonderen Boden- und Lageverhältnissen.

Diese Umstände sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen.

## **5 Bodenwert/Bauwert**

---

### **5.1 Bodenwert**

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Spree-Neiße beträgt der Bodenrichtwert für Atterwasch mit Stand vom 01.01.2009

**9 €/m<sup>2</sup>**

(Mischgebiet, eingeschossige Bebauung,  
GZF = 0,3, Grundstücksregelgröße: 1.000 m<sup>2</sup>)

Für Deulowitz beträgt der Bodenrichtwert

**13 €/m<sup>2</sup>.**

Werte für bebaute Flächen im Außenbereich liegen nicht vor.

Für Erholungsflächen liegen im Landkreis die Werte bei **4 – 10 €/m<sup>2</sup>.**

Als Ausgangswert für die weitere Bodenwertermittlung wird ein **Bodenwert** in Höhe von

**ca. 10 €/m<sup>2</sup>**

gewählt.

Das Bewertungsgrundstück (den Gebäuden wird eine Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> zugeordnet) entspricht ausgehend von

- der Nutzung (Gewerbe, dienstleistungsorientiert),
- der Lage,
- der Art und dem Maß der baulichen Nutzung,
- der Größe sowie
- Belastungen und Beschränkungen

nicht voll den Richtwertgrundstücken.

Das Vergleichsgrundstück wird von folgenden Faktoren mit entsprechender Wichtigkeit bestimmt:

variable Faktoren		Gewicht
1	Lage	20
2	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
3	Größe	20
4	Nutzung	20
5	Belastungen/Beschränkungen	20
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

Mit folgender Skalierung, die auch Interpolation zulässt, werden die wesentlichen Merkmale des Bewertungsgrundstücks erfasst:

<b>Bewertungsrahmen</b>	
sehr günstig	1,4
günstig	1,2
normal	1,0
ungünstig	0,8
schlecht	0,6
sehr schlecht	0,4

und als Multifaktorenanalyse zu einer quantitativen Aussage zusammengefasst.

<b>variable Faktoren</b>	<b>Gewicht</b>	<b>Bewertungs- rahmen</b>	<b>Ergeb- nis</b>	<b>Bemerkung</b>
Lage <sup>x)</sup>	20	0,8	16	außerhalb von Ortschaften gelegen
Art und Maß der baulichen Nutzung	20	0,8	16	niedriger als Richtwertgrundstücke ausgenutzt
Größe	20	0,6	12	sehr viel größer als Richtwertgrundstücke
Nutzung	20	0,8	16	Gewerbe, dienst- leistungsorientiert
Belastungen/ Beschränkungen	20	0,4	8	Außenbereich
	<b>100</b>		<b>68</b>	

x) ohne Berücksichtigung der Lage am See

Das Bewertungsgrundstück erreicht gegenüber den vergleichbaren Richtwertgrundstücken (100 %) 68 %.

$$10 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,68/100 \quad = \quad \underline{\underline{7,00 \text{ €/m}^2}}$$

Da das Grundstück unmittelbar am Wasser liegt und es sich aufgrund dessen um eine bevorzugte Lage handelt, ist der ermittelte Bodenwert in Höhe von 7 €/m<sup>2</sup> entsprechend aufzuwerten.

Im Landkreis Spree-Neiße wurden 2008/2009 keine expliziten Werte für derartige Wassergrundstücke ermittelt.

In anderen Landkreisen des Bundeslandes Brandenburg wurden Werte für Wassergrundstücke mit einem Zuschlag von 60 – 120 % (je nach Lage) vorgegeben.

Im Wertermittlungsfall wird ein **Zuschlag von 80 %** für angemessen gehalten.

Somit ergibt sich ein Wert von

**13 €/m<sup>2</sup>.**

Eine Fläche von ca. **56.000 m<sup>2</sup>** wird als **Freizeitfläche** (Badeanstalt, Sportflächen etc.) eingestuft.

Derartige Flächen wurden im Landkreis zwischen

**4 – 10 €/m<sup>2</sup>**

veräußert.

Es wird aufgrund der Lage am Wasser ein Wert von

**6 €/m<sup>2</sup>**

für angemessen gehalten.

Die verbleibende Fläche von **82.873 m<sup>2</sup> ist Waldfläche.**

**Waldflächen** wurden im Landkreis mit durchschnittlich

**0,21 €/m<sup>2</sup> veräußert.**

Dieser Wert wird um 100 % aufgewertet, da auch die Waldflächen in die Erholungsnutzung einbezogen sind:

**0,42 €/m<sup>2</sup>.**

Es ergibt sich folgender **Bodenwert:**

7.000 m <sup>2</sup>	x	13 €/m <sup>2</sup>	=	91.000 €
56.000 m <sup>2</sup>	x	6 €/m <sup>2</sup>	=	336.000 €
82.873 m <sup>2</sup>	x	0,42 €/m <sup>2</sup>	=	34.807 €
				<hr/>
				<b>461.807 €</b>

Der Bodenwert wird auf rund

**462.000 €**

geschätzt.

## 5.2 Bauwert

Nach § 21, Wert V sind im Sachwertverfahren die Werte für Grund und Boden, die baulichen Anlagen und die sonstigen Anlagen getrennt zu ermitteln und zum Sachwert des Grundstücks zusammenzufassen.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird aufgeteilt in Herstellungswert der Gebäude, der Außenanlagen und der sonstigen baulichen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten erfolgt nach Erfahrungssätzen; dabei wird zunächst nach DIN 277 vom November 1950 der Bruttoinhalt bzw. die Bruttofläche der Gebäude ermittelt, dieser Bruttoinhalt bzw. diese Bruttofläche wird mit den Normalherstellungskosten von 2000 multipliziert, dann auf den Wertermittlungsstichtag mit Hilfe des Bauindex hochgerechnet, davon werden die Wertminderung wegen Alters, wegen Baumängel und Bauschäden und wegen wirtschaftlicher Faktoren abgezogen.

Der Wert der baulichen Anlagen und der Bodenwert ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Baunebenkosten wurden im Wertermittlungsfall mit 10 - 16 % in Ansatz gebracht.

## 5.3 Bauindex

Für das Bundesgebiet wird gegenwärtig mit einem Bauindex von 114,2 (Bauindex 2005 = 100) gerechnet. Dieser Bauindex wurde vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden herausgegeben (III / 2009).

Umgerechnet auf die Preisbasis ergibt sich ein Bauindex von 119,33.

## 5.4 Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt den Wertverlust der Gebäude infolge normalen Verschleißes oder Alterns der Bauteile und -stoffe seit deren Inbetriebnahme.

Gemäß Ross/Brachmann wird allgemein Gebäuden der beschriebenen Art eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 - 80 Jahren beigemessen.

Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des Zustandes und des Alters der Gebäude mit 20 bis 40 Jahren angenommen.

Die Abschreibung erfolgt aufgrund der gewerblichen Nutzung linear.

### **5.5 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau)**

Instandhaltungsrückstau besteht an den Gebäuden nicht.

### **5.6 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren**

Nach § 25 der Wert V sind Umstände, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen, durch Abschläge zu berücksichtigen.

Das kommt in Betracht, wenn Grundrisszuschnitt, Raumaufteilung, Konstruktion o.ä. einem bestimmten Nutzungszweck angepasst wurden und in der künftigen Nutzung nicht mehr den Bedürfnissen entsprechen, bzw. Raumhöhen überhöht sind.

Im Wertermittlungsfall wird unterstellt, dass die Gebäude in ihrer Bauweise, Konstruktion und Raumaufteilung dem Nutzungszweck entsprechen.

Es wird kein Abschlag in Ansatz gebracht.

## 5.7 Ermittlung der Gebäudezeitwerte

### 1. Haus I

Bruttogrundfläche		572 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer		40 Jahre
Preis PB 2000		910 €
Neubauwert 2000 <sup>x)</sup>		520.520 €
Baunebenkosten - 18 %		93.694 €
		<hr/>
		614.214 €
Bauwert 2010 (Bauindex 119,33/100)		732.941 €
Wertminderung wegen Alter und Abnutzung 50 %	/.	366.471 €
		<hr/>
<b>Gebäudezeitwert</b>		<b>366.470 €</b>
		<u><b>370.000 €</b></u>

Der Gebäudezeitwert entspricht rund 640 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

x) in Anlehnung an NHK 2000  
Hotels, Typ 18  
Baujahr vor 1925, Ausstattung mittel,  
875 – 910 €/m<sup>2</sup>

## 2. Haus II

Bruttogrundfläche		300 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer		40 Jahre
Preis PB 2000		875 €
Neubauwert 2000 (Bauindex 100) <sup>x)</sup>		262.500 €
Baunebenkosten - 18 %		47.250 €
		<hr/>
		309.750 €
Bauwert 2010 (Bauindex 119,33/100)		369.625 €
Wertminderung wegen Alter und Abnutzung 50 %	./.	184.812 €
<b>Gebäudezeitwert</b>		<hr/>
		<b>184.813 €</b>
	~	<b><u>180.000 €</u></b>

Der Gebäudezeitwert entspricht rund 600 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

x) in Anlehnung an NHK 2000  
Hotels, Typ 18  
Baujahr vor 1925, Ausstattung mittel,  
875 – 910 €/m<sup>2</sup>

**3. Haus III**

Bruttogrundfläche	225 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Preis PB 2000	700 €
Neubauwert 2000. <sup>x)</sup>	157.500 €
Baunebenkosten - 18 %	28.350 €
	<hr/>
	185.850 €
Bauwert 2010 (Bauindex 119,33/100)	221.775 €
Wertminderung wegen Alter und Abnutzung 50 %	110.888 €
<b>Gebäudezeitwert</b>	<hr/>
	<b>110.887 €</b>
	<b><u>111.000 €</u></b>

Der Gebäudezeitwert entspricht rund 493 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

x) in Anlehnung an NHK 2000  
Hotels, Typ 18  
Baujahr 1925 - 1945, Ausstattung einfach,  
700 – 715 €/m<sup>2</sup>

**4. Häuser IV – VII, X**

umbauter Raum		725 m <sup>3</sup>
Restnutzungsdauer		20 Jahre
Raummeterpreis PB 2000		190 €
Neubauwert 2000 (Bauindex 100) <sup>x)</sup>		137.750 €
Baunebenkosten - 11 %		15.153 €
		<hr/>
		152.903 €
Bauwert 2010 (Bauindex 119,33/100)		182.459 €
Wertminderung wegen Alter und Abnutzung 50 %	/.	91.230 €
<b>Gebäudezeitwert</b>		<hr/>
		<b>91.229 €</b>
		<b><u>91.000 €</u></b>

Der Gebäudezeitwert entspricht rund 126 €/m<sup>3</sup> umbR.

x) in Anlehnung an NHK 2000  
 Warmlager mit Sozialtrakt, Typ 31.3  
 Baujahr 1970 - 84, Ausstattung mittel,  
 185 – 190 €/m<sup>2</sup>

**5. Haus VIII**

umbauter Raum		86 m <sup>3</sup>
Restnutzungsdauer		20 Jahre
Raummeterpreis PB 2000		200 €
Neubauwert 2000 (Bauindex 100) <sup>x)</sup>		17.200 €
Baunebenkosten - 11 %		1.892 €
		<u>19.092 €</u>
Bauwert 2010 (Bauindex 119,33/100)		22.783 €
Wertminderung wegen Alter und Abnutzung 50 %	./.	11.391 €
<b>Gebäudezeitwert</b>		<u><b>11.392 €</b></u>
		<u><b>11.400 €</b></u>

Der Gebäudezeitwert entspricht rund 132 €/m<sup>3</sup> umbR.

x) in Anlehnung an NHK 2000  
 Warmlager mit Sozialtrakt, Typ 31.3  
 Baujahr 1970 - 84, Ausstattung mittel,  
 185 – 190 €/m<sup>2</sup>, Zuschlag, da aufwändigere  
 Einbauten: 200 €/m<sup>3</sup>

**6. Haus IX**

Bruttogrundfläche	135 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Preis PB 2000	900 €
Neubauwert 2000 (Bauindex 100) <sup>x)</sup>	121.500 €
Baunebenkosten - 14 %	17.010 €
	<hr/>
	138.510 €
Bauwert 2010 (Bauindex 119,33/100)	165.284 €
Wertminderung wegen Alter und Abnutzung 50 %	./.
	82.642 €
<b>Gebäudezeitwert</b>	<hr/>
	<b>82.643 €</b>
	<b>~ <u>83.000 €</u></b>

Der Gebäudezeitwert entspricht rund 612 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

x) in Anlehnung an NHK 2000  
 Mehrzweckgebäude, eingeschossig, Typ 21  
 mittlere Ausstattung, Baujahr 1970 – 84,  
 900 – 950 €/m<sup>2</sup>

### 5.8 Zusammenstellung der Gebäudezeitwerte

Haus I	370.000 €
Haus II	180.000 €
Haus III	111.000 €
Haus IV – VII, X	91.000 €
Haus VIII	11.400 €
Haus IX	83.000 €
	<u>846.400 €</u>

### 5.9 Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen (Einfriedung, Befestigungen, Ver- und Entsorgung, Badestelle, Bootsstege) erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des baulichen Zustandes als Pauschalansatz mit einem Anteil von 10 % der Gebäudezeitwerte:

846.400 €	x	10/100 =	84.640 €
2 Umkleidehäuschen			2.000 €
1 Wasserturm			3.000 €
			89.640 €
Außenanlagen insgesamt			89.640 €
<b>rund</b>			<b><u>89.600 €</u></b>

## 6 Sachwert/Ertragswert

---

### 6.1 Sachwert

Gebäudewerte/Außenanlagen	(66,6 %)	936.000 €
Bodenwert	(33,4 %)	462.000 €
<b>Grundstückssachwert</b>	<b>(100 %)</b>	<b>1.398.000 €</b>

gerundet 1.400.000 €

### 6.2 Ertragswert

Bei der Ertragswertberechnung wird davon ausgegangen, dass die Nutzung des Objektes als Hotel mit Gastronomie über einen Zeitraum von 20 - 40 Jahren erfolgt.

Es stehen insgesamt folgende Nutzungsarten zur Verfügung:

Tagungsräume	60 m <sup>2</sup>
Büro/Rezeption	73 m <sup>2</sup>
Hotel	798 m <sup>2</sup>
Gastronomie/Küche	139 m <sup>2</sup>
Ferienwohnungen	225 m <sup>2</sup>
Nebenfläche / Technik / Lager	403 m <sup>2</sup>
Sauna	33 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	1.731 m <sup>2</sup>

Bei den Angaben der Nutzflächen handelt es sich um sogenannte Haupt- und Nebenfunktionsflächen (ohne Konstruktionsflächen).

Den Gebäuden I, II und III wird eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren und den Gebäuden IV – VII und VIII und X eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren beigemessen, dem Gebäude IX eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Anteilig – bezogen auf die unterschiedlichen Restnutzungsdauern stehen folgende Nutzflächen zur Verfügung.

#### 40 Jahre

Hotel	798 m <sup>2</sup>
Gastronomie/Küche	139 m <sup>2</sup>
Büro/Rezeption	40 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	353 m <sup>2</sup>

#### 30 Jahre

Tagungsfläche	60 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	50 m <sup>2</sup>

#### 20 Jahre

Sauna	33 m <sup>2</sup>
Ferienwohnung	225 m <sup>2</sup>

Das Ertragswertverfahren beruht auf einer Renditeberechnung.

Nach Vergleichsobjekten ist aufgrund des erhöhten Risikos der weiteren Bewirtschaftung und Auslastung der Ansatz eines **Liegenschaftszinssatzes von 7 %** angemessen.

Folgende Mietansätze, die als nachhaltig erzielbar eingeschätzt werden, werden der Ermittlung des Rohertrages zugrunde gelegt:

Ferienwohnungen	8 €/m <sup>2</sup>
Hotelflächen	10 €/m <sup>2</sup>
Konferenzflächen	7 €/m <sup>2</sup>
Büroflächen	5 €/m <sup>2</sup>
Gastronomieflächen einschl. Küche etc.	9 €/m <sup>2</sup>
Nebenflächen / Technik / Lager	3 €/m <sup>2</sup>
Sauna	9 €/m <sup>2</sup>

Der Ansatz der Mieten erfolgt in Anlehnung an von der IHK Cottbus veröffentlichte Gewerbemieten.

Der Rohertrag ermittelt sich wie folgt:

Ferienwohnungen	225 m <sup>2</sup>	x	8 €/m <sup>2</sup>	=	1.800 €
Hotel	798 m <sup>2</sup>	x	10 €/m <sup>2</sup>	=	7.980 €
Gastronomie/Küche	139 m <sup>2</sup>	x	9 €/m <sup>2</sup>	=	1.251 €
Tagung	60 m <sup>2</sup>	x	7 €/m <sup>2</sup>	=	420 €
Sauna	33 m <sup>2</sup>	x	9 €/m <sup>2</sup>	=	297 €
Büro/Rezeption	73 m <sup>2</sup>	x	5 €/m <sup>2</sup>	=	365 €
Nebenfl./Lager/Technik	403 m <sup>2</sup>	x	3 €/m <sup>2</sup>	=	1.209 €
					12.113 € x 12
<b>Jahresrohertrag</b>				=	<b><u>145.356 €</u></b>

Der Anteil der Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren liegt bei:  
79,08 % (114.936 €)

der Anteil der Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei:  
4,70 % (6.840 €) und der

Anteil der Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren bei:  
16,22 % (23.580 €).

Bewirtschaftungskosten, die vom Vermieter zu tragen sind:

Mietausfallwagnis	4 %	5.814 €	
Verwaltungskosten	6,5 %	9.448 €	
Instandhaltungskosten	6 €/m <sup>2</sup>	10.386 €	
		<hr/>	
	./.	25.648 €	
	=	17,65 %	
 Reinertrag			 119.708 €
 Bodenertragsanteil <sup>x)</sup>			
bei einem Liegenschaftszinssatz von 7 %	./.		6.860 €
 Reinertragsanteil			
der baulichen Anlage			112.848 €

---

x) für die den Gebäuden zugeordnete Fläche von 7.000 m<sup>2</sup>

	Restnutzungs- dauer/40 J. 79,08 %	Restnutzungs- dauer/30 J. 4,7 %	Restnutzungs- dauer/20 J. 16,22 %
Reinertrag der baulichen Anlage	114.936 €	6.840 €	23.580 €
Vervielfältiger	13,33	12,41	10,59
Ertragsanteil der baulichen Anlage	1.532.097 €	84.884 €	249.712 €
Ertragsanteil der baulichen Anlage gesamt		1.866.693 €	
Bodenwert		462.000 €	
Ertragswert des Grundstücks		2.328.693 €	
<b>Ertragswert gerundet:</b>		<b><u>2.300.000 €</u></b>	

Dieser Wert entspricht dem **15,8fachen des Jahresrohertrages** sowie **1.329 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche**.

## 7 Verkehrswert

---

### Ermittelte Werte:

Sachwert	1.400.000 €
Ertragswert	2.300.000 €

Das Objekt ist besonders aufgrund seiner Lage am See und im Wald als attraktiv einzuschätzen. Von hier aus sind Ausflüge in die nähere Umgebung wie z. B. Spreewald, Bad Muskau, Schloss Branitz und in das Nachbarland Polen möglich.

Das zum Hotelkomplex gehörende Gelände ist über 14 ha groß. Es bietet sich an, weitere Flächen künftigen Nutzungen zuzuführen, so z. B. als Campingplatz etc.

Zum Komplex gehören ein privater Strand, Tennisplatz, Grillplatz, Golf-Abschlagfläche, Boote etc.

Aufgrund der guten Lage ist mit einer verhältnismäßig hohen Auslastung, insbesondere der Ferienwohnungen in den Monaten Juni - August zu rechnen. In den Monaten November – März ist der Hotel- und Ferienbetrieb eingestellt.

Außer der jetzigen Nutzung könnte das Objekt gegebenenfalls und bei Bedarf weiteren Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. Camping, Wellness, Tagungs- oder Sporthotel zugeführt werden.

Es wird jedoch eingeschätzt, dass das Risiko der Betreuung und Auslastung bereits mit dem verhältnismäßig hohen Liegenschaftszins von 7 % teilweise abgefangen wird.

Ein Restrisiko verbleibt jedoch.

Zu beachten ist auch, dass das Grundstück im Außenbereich liegt, wo Beschränkungen hinsichtlich weiterer Bau- und Nutzungsmöglichkeiten existieren.

Aus den genannten Gründen vor allem aber, weil die Auslastung des Objektes nur in 7 Monaten im Jahr erfolgen kann, wird ein Marktanpassungsabschlag von 30 % auf den ermittelten Ertragswert, der von einer ganzjährigen Nutzung des Objektes ausgeht, für erforderlich und angemessen gehalten.

Der Verkehrswert des Grundstücks

### **Waldhotel Seehof Atterwasch**

wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren, wie der Lage, der Größe, der Bebauung sowie des Zustandes derselben, der Auslastung, vor allem aber auch in Hinsicht auf die Verkäuflichkeit zum Wertermittlungsstichtag mit

**1.600.000 €**

**(i. W. eine Million sechshunderttausend Euro)**

eingeschätzt.

Dieser Wert entspricht ca. **924 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche** bzw. dem **11fachen Jahresrohertrag**. Vergleichswerte für Objekte mit ähnlicher Nutzung liegen beim 8 - 12fachen des Jahresrohertrages. Der Jahresrohertrag liegt im oberen Rahmen der angegebenen Spanne, kann jedoch auf Grund des hohen Anteils des Bodenwertes als marktkonform angenommen werden.

Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung der Sachverständigen gegenüber Dritten ist - auch im Wege der Abtretung - ausgeschlossen.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge schadstoffbelasteter Bauteile) wird ausgeschlossen.

Das Gutachten ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

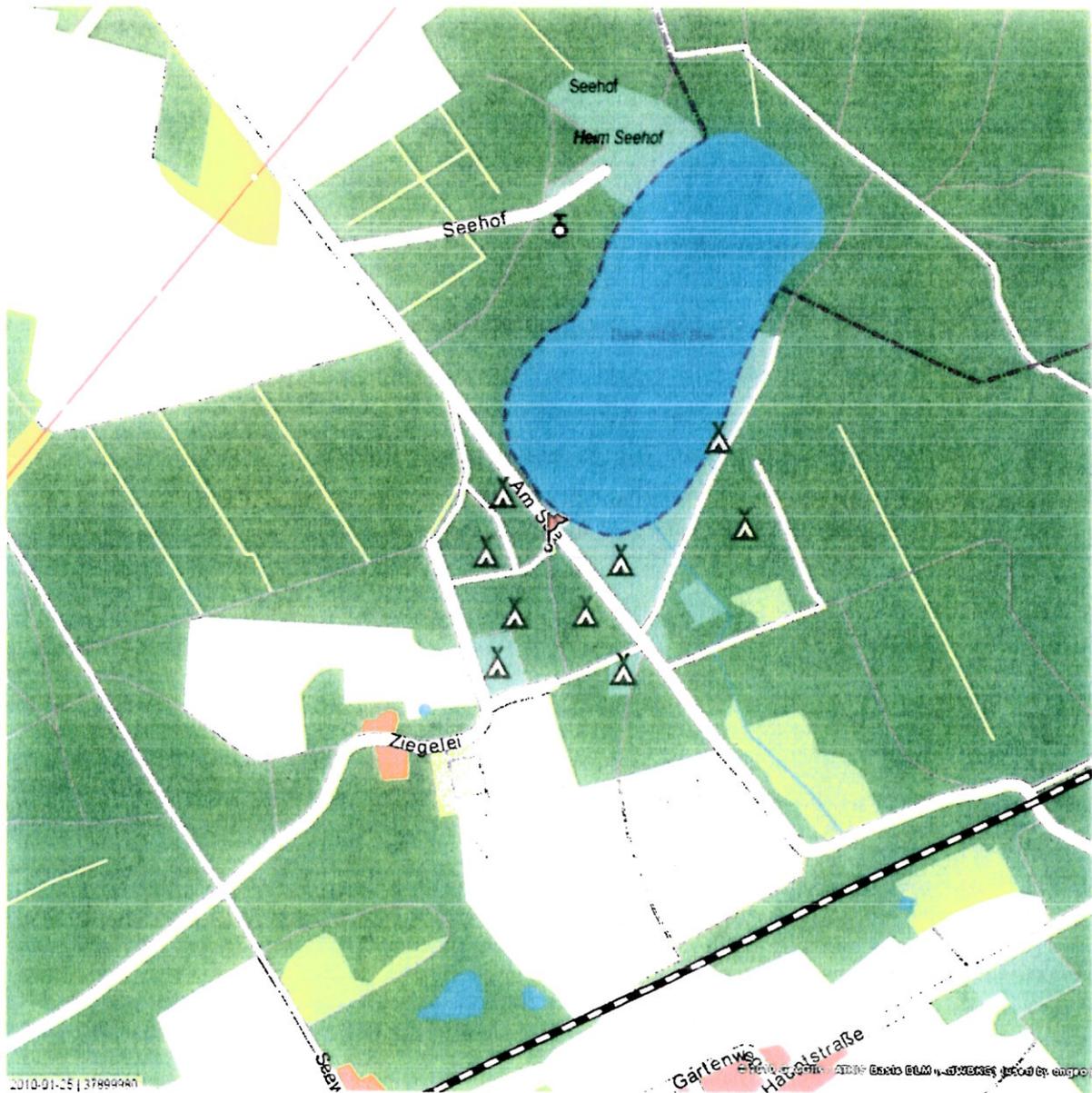
Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Berlin, 2.2. 2010

*Mariele Kadow*

**Mariele Kadow**





0m 100m 200m 300m

Maßstab 1:10000  
(im Papierausdruck)

Ausdehnung: 1600m x 1600m  
Keine Verschiebung zur Lage

**Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.)**

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

**Datenquellen:** Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2010

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



Blick zum Haus I (Hotel / Restaurant)



Blick zum Haus I (Hotel / Restaurant)

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



Blick zum Haus I (Hotel / Restaurant)



Blick zum Haus I (Hotel / Restaurant)

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



Blick in das Restaurant



Blick in ein Hotelzimmer

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



Blick in ein Bad



Blick zu Haus II (Hotel)

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



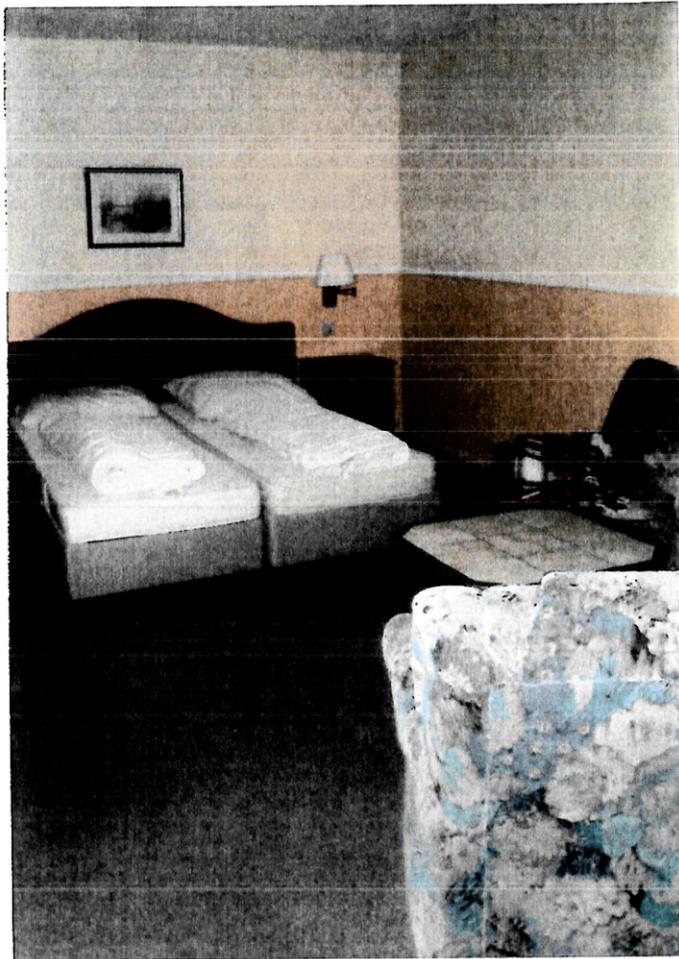
Blick in ein Zimmer im Haus II



Blick zu Haus III (Heizhaus, Unterkunft)

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



Blick in ein Zimmer (Haus III)



Blick in die Küche (Haus III)

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



Blick in das Duschbad (Haus III)



Blick zu Haus IV (Ferienwohnungen)

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



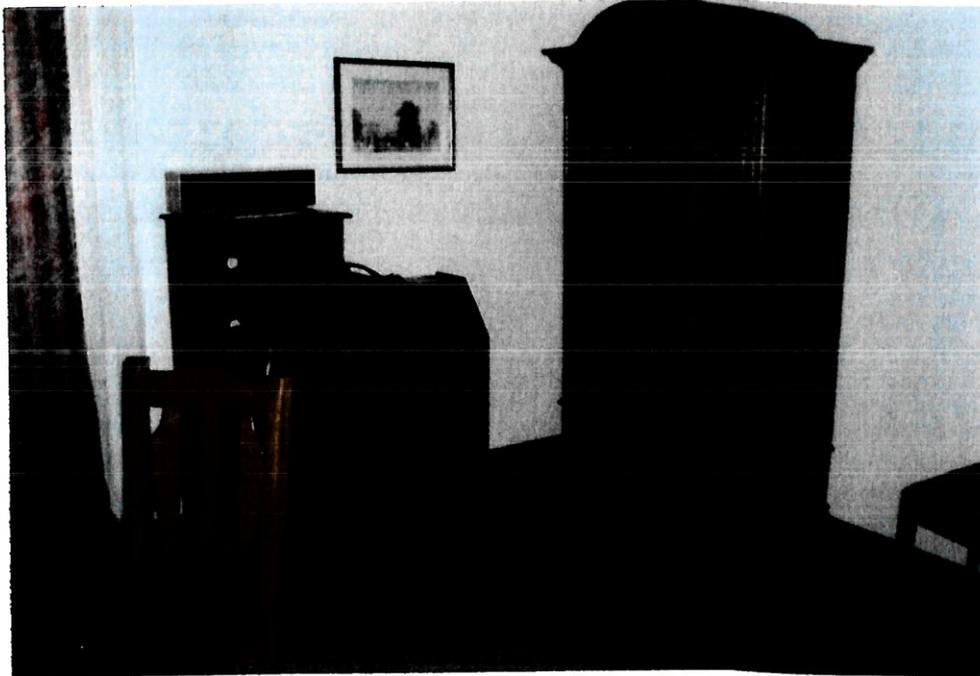
Blick zu Haus IX (Tagungsraum/Garagen)



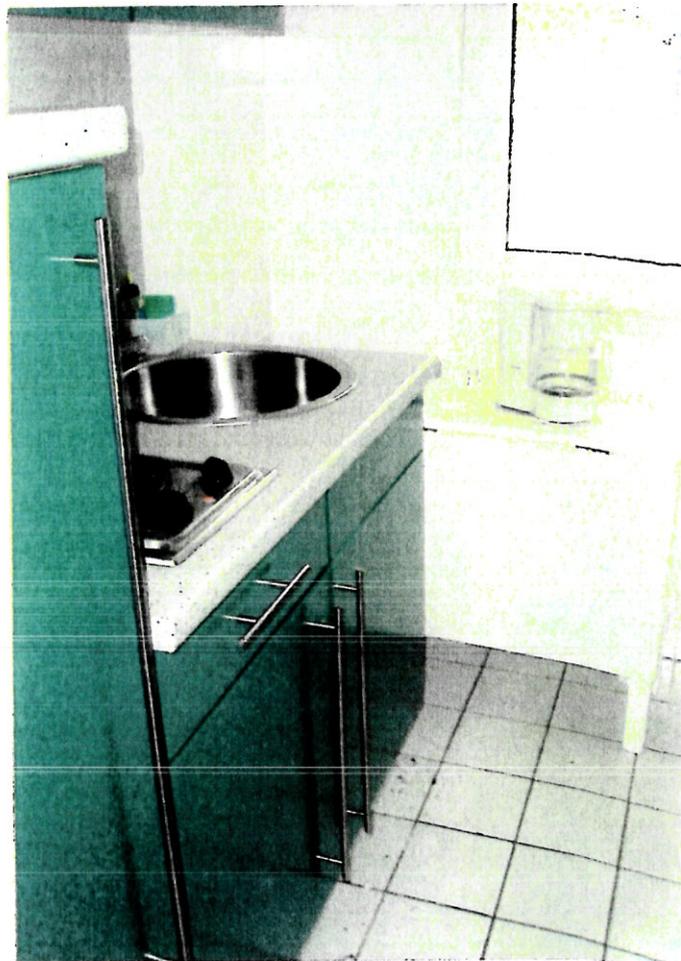
Blick zu den Häusern V - VII

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



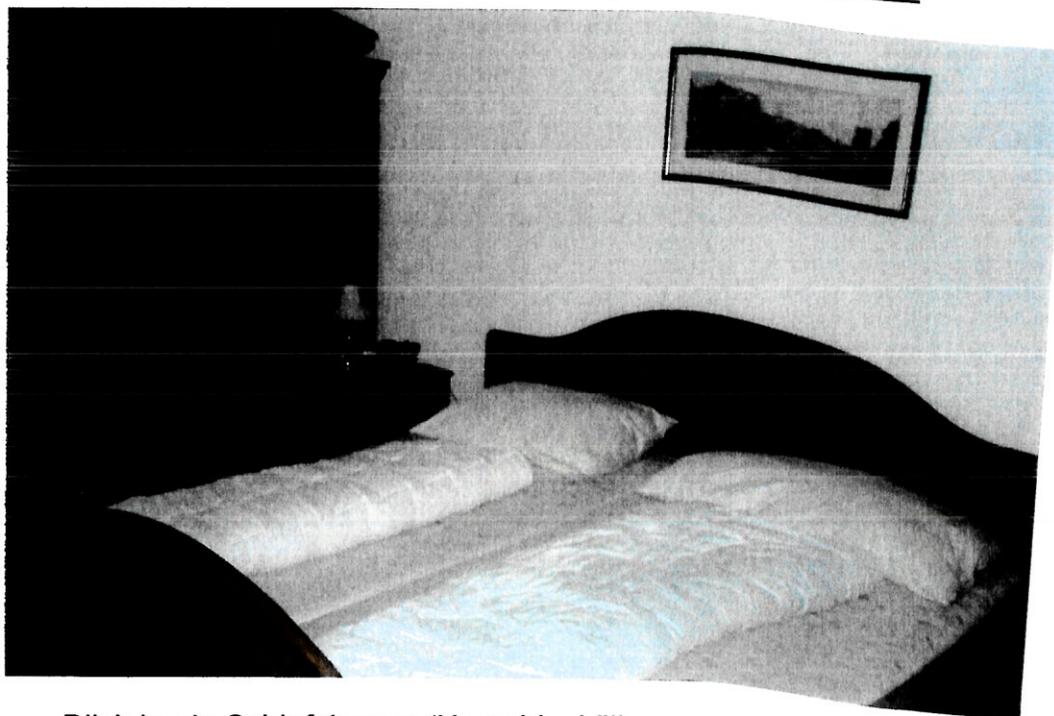
Blick in ein Wohnzimmer (Haus V - VII)



Blick in eine Küche (Haus V – VII)

Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch

---



Blick in ein Schlafzimmer (Haus V – VII)



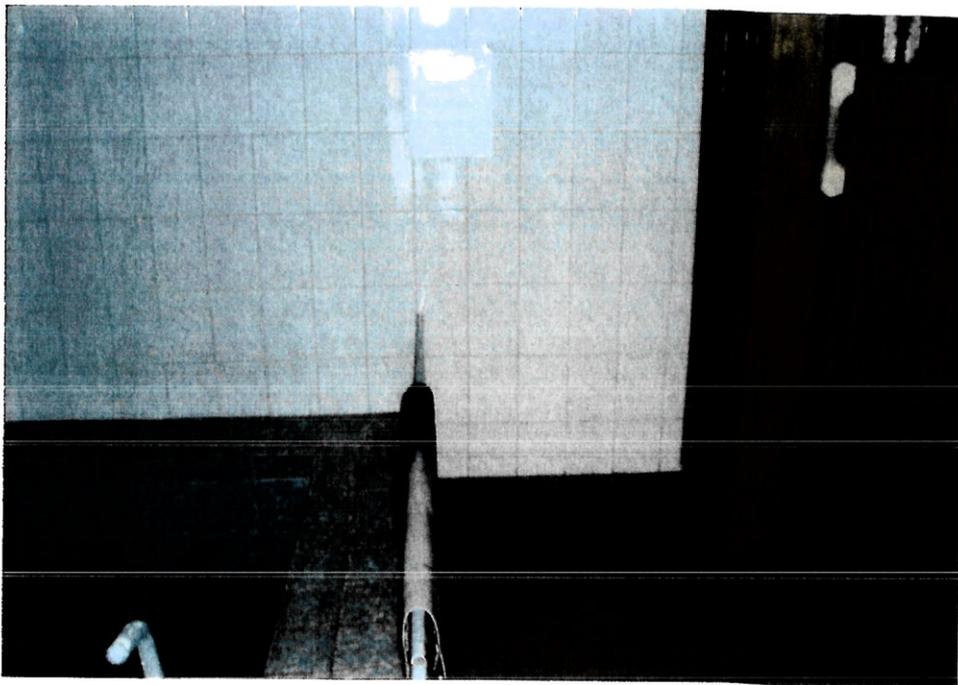
Blick in ein Bad (Haus V – VII)

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



Blick zu Haus VIII (Sauna)



Blick in die Sauna

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



Haus X (Servicebungalow)



Blick zum See

**Bilddokumentation für das Grundstück  
Waldhotel Seehof in 03172 Atterwasch**

---



Blick zum See



Golf-Abschlagfläche

**Objektblatt**

**Objektbezeichnung:** Waldhotel Seehof Atterwasch  
Haus I (Hotel, Gastronomie)

**Alter:**

- Baujahr: 1935/1936
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: 40 Jahre

**Bauwerksabmessungen:**

- Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup>): 572
- Nutzfläche (m<sup>2</sup>): 404 m<sup>2</sup> Hotel  
139 m<sup>2</sup> Gastronomie/Küche  
330 m<sup>2</sup> Nebenfläche/Lager  
40 m<sup>2</sup> Büro  
913 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Geschosse:**

- Vollgeschosse: 2
- Keller: 100 %
- Dachausbau: 100 %

**Rohbau:**

- Konstruktion: Mauerwerksbauweise

- **Fundamente:** Streifenfundamente

- **Außenwände:** Mauerwerk

- **Innenwände:** Mauerwerk, Rigipswände

- **Decken:** Stahlbeton, Holzbalkendecken

- **Treppen:** Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer,  
massive Treppe

- **Dach:** abgewalmtes Satteldach, Schiefer, Pappe

**Ausbau:**

- **Sanitäre Einrichtungen:** Bäder / Duschen / Toiletten
- **Elektro:** vorhanden
- **Gas:** -
- **Heizung:** Ölzentralheizung
- **Fußböden:** Naturstein, Terrazzo, Fliesen, Textil, PVC, Estrich, Dielen
- **Türen:** Holzfuttertüren, Blendrahmentüren
- **Fenster:** Holz-Doppelfenster, Verbundfenster
- **Wandbehandlung:** Tapeten, Farbe, Fliesen, Holzverkleidung
- **Telekomm.:** vorhanden
- **bes. zu bewertende Bauteile:** Terrassen, Balkone, Windfang, Rampe zum Keller

**Baulicher Zustand:** gut

**Aussagen zur**

- **Einschätzung der Wertminderung in %:** -

## Objektblatt

**Objektbezeichnung:** Waldhotel Seehof Atterwasch  
Haus II (Hotel)

**Alter:**

- Baujahr: 1904
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: 40 Jahre

**Bauwerksabmessungen:**

- Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup>): 300
- Nutzflächen (m<sup>2</sup>): 229 m<sup>2</sup> Hotel

**Anzahl der Geschosse:**

- Vollgeschosse: 1
- Keller: - %
- Dachausbau: 100 %

**Rohbau:** • Konstruktion: Mauerwerksbauweise (Fachwerkbau)

- Fundamente: Streifenfundamente
  - Außenwände: Mauerwerk
  - Innenwände: Mauerwerk, Rigipswände
  - Decken: Holzbalkendecke
  - Treppen: Holztreppe
- 
- Dach: abgewalmtes Satteldach, Ziegeleindeckung

**Ausbau:**

- **Sanitäre Einrichtungen:** Bäder bzw. Duschen mit WC
- **Elektro:** vorhanden
- **Gas:** -
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung
- **Fußböden:** Fliesen, Textil, PVC
- **Türen:** Holzfuttertüren
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Wandbehandlung:** Tapeten, Farbe, Fliesen
- **Telekomm.:** vorhanden

**Baulicher Zustand:** gut

**Aussagen zur**

- **Einschätzung der Wertminderung in %:**

## Objektblatt

**Objektbezeichnung:** Waldhotel Seehof Atterwasch  
Haus III (Hotel, Nebenfläche)

**Alter:**

- Baujahr: 1970/1975
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: 40 Jahre

**Bauwerksabmessungen:**

- Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup>) 225
- Nutzflächen (m<sup>2</sup>) 165 m<sup>2</sup> Hotel  
23 m<sup>2</sup> Nebenfläche

**Anzahl der Geschosse:**

- Vollgeschosse: 1
- Keller: -
- Dachausbau: -

**Rohbau:**

- Konstruktion: Mauerwerksbauweise

- **Fundamente:** Streifenfundamente

- **Außenwände:** Mauerwerk

- **Innenwände:** Mauerwerk, Rigipswände

- **Decken:** Holzbalkendecken

- **Treppen:** Holztreppe

- **Dach:** Satteldach, Ziegeleindeckung, Anbau: Wellasbest

**Ausbau:**

- **Sanitäre Einrichtungen:** Duschen mit WC
- **Elektro:** vorhanden
- **Gas:** -
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung
- **Fußböden:** Fliesen, Textil, Estrich
- **Türen:** Holzfülltüren, Stahltor
- **Fenster:** Einfachfenster, Kunststofffenster
- **Wandbehandlung:** Tapeten, Farbe, Fliesen, Estrich
- **Telekomm.:** vorhanden

**Baulicher Zustand:** gut

**Aussagen zur**

- **Einschätzung der Wertminderung in %:** -

## Objektblatt

**Objektbezeichnung:** Waldhotel Seehof Atterwasch  
 Haus IV, Häuser V – VII, Haus X  
 (Ferienwohnungen, Büro)

**Alter:**

- Baujahr: 1970/1975
- Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
- Restnutzungsdauer: 20 Jahre

**Bauwerksabmessungen:**

- umbauter Raum (m<sup>3</sup>) 86 (X)  
 273 (IV); 366 m<sup>3</sup> für  
 3 Bungalows V - VII
- Nutzflächen (m<sup>2</sup>) 225 m<sup>2</sup> Hotel bzw. Ferien-  
 wohnungen  
 33 m<sup>2</sup> Büro (X)

**Anzahl der Geschosse:**

- Vollgeschosse: 1
- Keller: -
- Dachausbau: -

**Rohbau:** • Konstruktion: Ständerbauweise/Mauerwerk

- **Fundamente:** Streifenfundamente
- **Außenwände:** Ständerwände, Mauerwerk, Holzverkleidung
- **Innenwände:** Mauerwerk, Ständerwände
- **Decken:** -
- **Treppen:** -
- **Dach:** flaches Satteldach, Pappe

**Ausbau:**

- **Sanitäre Einrichtungen:** Bäder bzw. Duschen mit WC
- **Elektro:** vorhanden
- **Gas:** -
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung
- **Fußböden:** Fliesen, Textil, PVC
- **Türen:** Holzfuttertüren, Holzzargentüren (teilweise verglast)
- **Fenster:** Kunststoff-Fenster
- **Wandbehandlung:** Tapeten, Farbe, Fliesen
- **Telekomm.:** vorhanden
- **sonst.Techn.Anlagen/  
bes. zu bew.Bauteile:** Terrassen

**Baulicher Zustand:** gut

**Aussagen zur**

- **Einschätzung der  
Wertminderung  
in %:** -

## Objektblatt

**Objektbezeichnung:** Waldhotel Seehof Atterwasch  
Haus VIII (Sauna)

**Alter:**

- Baujahr: 1970/1975
- Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
- Restnutzungsdauer: 20 Jahre

**Bauwerksabmessungen:**

- umbauter Raum (m<sup>3</sup>) 86
- Nutzflächen (m<sup>2</sup>) 33 m<sup>2</sup> Sauna (Bungalow)

**Anzahl der Geschosse:**

- Vollgeschosse: 1
- Keller: -
- Dachausbau: -

**Rohbau:**

- Konstruktion: Ständerbauweise

- Fundamente: Streifenfundamente
- Außenwände: Ständerwände, Mauerwerk, Holzverkleidung
- Innenwände: Mauerwerk, Ständerwände
- Decken: -
- Treppen: -
- Dach: flaches Satteldach, Pappe

**Ausbau:**

- **Sanitäre Einrichtungen:** Bäder bzw. Duschen mit WC - Sauna
- **Elektro:** vorhanden
- **Gas:** -
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung
- **Fußböden:** Fliesen, Textil, PVC
- **Türen:** Holzfuttertüren, Holzzargentüren (teilweise verglast)
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Wandbehandlung:** Tapeten, Farbe, Fliesen
- **Telekomm.:** vorhanden
- **sonst.Techn.Anlagen/  
bes. zu bew.Bauteile:** Terrassen, Tauchbecken

**Baulicher Zustand:** gut

**Aussagen zur**

- **Einschätzung der  
Wertminderung  
in %:** -

## Objektblatt

**Objektbezeichnung:** Waldhotel Seehof Atterwasch  
Haus IX (Tagungsraum, Garagen)

**Alter:**

- Baujahr: 1970/1975
- Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
- Restnutzungsdauer: 30 Jahre

**Bauwerksabmessungen:**

- Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup>) 135 m<sup>2</sup>
- Nutzflächen (m<sup>2</sup>) 60 m<sup>2</sup> Konferenz  
60 m<sup>2</sup> Nebenfläche (Garagen)

**Anzahl der Geschosse:**

- Vollgeschosse: 1
- Keller: - %
- Dachausbau: - %

**Rohbau:**

- Konstruktion: Ständerbauweise/Mauerwerk

- Fundamente: Streifenfundamente
- Außenwände: Ständerwände, Mauerwerk, Holzverkleidung
- Innenwände: Mauerwerk, Ständerwände
- Decken: -
- Treppen: -
- Dach: Satteldach, Wellasbest

**Ausbau:**

- Sanitäre Einrichtungen: Toiletten
- Elektro: vorhanden
- Gas: -
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Fußböden: Fliesen, Textil, PVC
- Türen: Holztore, zweiflügelig, Kunststofftüren, Stahltor und -tür
- Fenster: Kunststoff-Fenster
- Wandbehandlung: Tapeten, Farbe, Fliesen
- Telekomm.: vorhanden

**Baulicher Zustand:** gut

**Aussagen zur**

- Einschätzung der Wertminderung in %: -

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden  
und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten.  
In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 28.09.2005, Einhorn

Anlage 4

Amisgericht Guben

## Grundbuch

von

Atterwasch

Blatt 244

# Bestandsverzeichnis

Bogen

B-E 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha
		a	b	c	4	
2	1					
3	1	ATTERWASCH	3	34/1		32 34
4	1	ATTERWASCH	3	35/1		37 35
5	1	ATTERWASCH	3	39		22 00
6	1	ATTERWASCH	3	40		54 08
7	1	ATTERWASCH	3	41/1		25 43
8	1	ATTERWASCH	3	45/1		14 71
9	1	ATTERWASCH	3	46	SEEHOF 1	7 50
0	1	ATTERWASCH	3	47		9 75
1	1	ATTERWASCH	3	48/1		1 04
2	1	ATTERWASCH	3	49	SEEHOF 1	69
3	1	ATTERWASCH	3	50	SEEHOF 1	1 05
4	1	ATTERWASCH	3	51		24
5	1	ATTERWASCH	3	52		83 98
6	1	ATTERWASCH	3	53		14 48
7	1	ATTERWASCH	3	54		36
8	1	ATTERWASCH	3	55/1		
9	1	ATTERWASCH	3		FOLGEBOGEN FOLGT	

# Bestandsverzeichnis

Bogen

B-E 2

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe				
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	a	b	b	c	4			
1		ATTERWASCH	3	56/1	<b>ANSCHLIESSENDE EINTRAGUNGSRADIKAL                      GESPERRT IM HINBLICK AUF                      NACHFOLGENDE EINTRAGUNG</b>			19	67
/									

Bestandsverzeichnis

Bogen

B-E 3

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (wenn abweichend von GS-Bezirk) Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m <sup>2</sup>
		a/b	c	
1	2	3		4
2		Atterwasch 3 34/2		53200
3		Atterwasch 3 35/2		4719
4		Atterwasch 3 55/2		6504
5		Atterwasch 3 56/2		8725
6		Atterwasch 3 57		9730



# Bestandsverzeichnis

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	<p>Bei Neufassung der Abteilung 0 als Bestand 9. JAN. 1995</p> 		

Bestandsverzeichnis

Bogen

B-ZA 2

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
2-6	Aus Blatt 354 von Atterwasch übertragen am 10.12.2001. 		



Abteilung I

Bogen

I-E 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	"Organisationseigener Betrieb Fundament" in Berlin	1	bei Neufassung der Abt. als Eigentümer eingetragen am 16.01.1995  Rädle
2.	Kaufmann Hans-Peter Unger; geb. am 27.07.1944; wohnhaft in Berlin	1	Auflassung vom 04.11.1994; eingetragen am 24.02.1998  Rädle  ANSCHLIESSENDE ERWÄGUNGSRaum. GESPERRT IM HINBLICK AUF NACHFOLGENDE EINTRAGUNG

Abteilung I

Bogen

I-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
		2-6	Auflassung vom 14.03.2001; eingetragen am 10.12.2001.  

### Erste Abteilung

Bogen

FE 3

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

C

C

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	
1	1	<p>Eigentumsvormerkung  für den Kaufmann Hans-Peter Unger; geb. am 27.07.1944; wohnhaft in Berlin;  gemäß Bewilligung vom 04.11.1994 Notar Lachmann; Berlin - UR 374/94L -  eingetragen am 16.01.1995.</p> <p><i>H. Unger</i>  Rädle</p>
2	1	<p>Rückauflassungsvormerkung  für die Bundesrepublik Deutschland ( Treuhandverwaltung nach § 20 a Parteieng  ); einmalig ausübender Rangvorbehalt für ein Grundschuld von 5.000.000. DM  nebst bis zu 20 % Zinsen p.a. sowie einer einmaligen Nebenleistung von 10%;  gemäß Bewilligung vom 04.11.1994 Notar Lachmann; Berlin ; UR: 374/94 L; ein-  getragen am 24.02.1998 .</p> <p><i>H. Unger</i>  Rädle</p> <p>ANSCHLIESSENDE ENTRAGUNGSRaum  GESPERT IM HINBLICK AUF  NACHFOLGENDE ENTRAGUNG</p>

## Abteilung II

Bogen II-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
3	2, 3, 4, 5, 6	<p>Rückauflassungsvormerkung für die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH mit Sitz in Berlin; gemäss Bewilligung vom 14.03.2001 (UR: 447/01 Notar Ruppelt, Cottbus); gleichrangig mit Abteilung II Nr. 4 eingetragen am 10.12.2001.</p> <p style="text-align: right;"><i>gsk</i></p>
4	2, 3, 4, 5, 6	<p>Veräußerungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt nach § 3 Abs. 10 AusglLeistG binnen eines Zeitraums von 20 Jahren; beginnend mit der Eintragung; gemäss Bescheinigung der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben vom 26.02.2001; gleichrangig mit Abteilung II Nr. 3 eingetragen am 10.12.2001.</p> <p style="text-align: right;"><i>gsk</i></p>

Zweite Abteilung

Bogen

III-E 3

Lfd.-Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
C		
C		

Abteilung II

Bogen

II-VL 1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	4	Laufende Nummer der Spalte 1	6
1	<p>Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 1; eingetragen am 18.04.1996</p> <p><i>J. Rädle</i> Rädle</p>	1	<p>Gelöscht am 24.02.1998</p> <p><i>J. Rädle</i> Rädle</p>
		2	<p>Gelöscht am 25.05.1999</p> <p><i>S. Gerth</i> Gerth</p>



Abteilung III

Bogen

III-E 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	1.000.000.-DM 511.291,88 EUR	<p><u>keine Eintragungen</u></p> <p>Grundschuld, ohne Brief zu eine Million Deutsche Mark; für Dresdner Bank Aktiengesellschaft in Berlin (Zweigniederlassung der Firma der Dresdner Bank Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Frankfurt am Main) 15 % Zinsen jährlich; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 03.04.1996 Notar Lachmann; Berlin; UR: 410/96; eingetragen am 18.04.1996 .</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i> Rädle</p>

Dritte Abteilung

Bogen

III-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

Abteilung III

Bogen

III-VL 1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1 5	Betrag 6	Laufende Nummer der Spalte 1 8	Betrag 8
1	1.000.000.-DM	10	
<p>Das Recht hat Rang vor Abt. II Nr. 1; eingetragen am 18.04.1996.</p> <p><i>[Signature]</i> Rädle</p> <p>Anschließend Eintragungsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung.</p>			
/			

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Drifte Abteilung

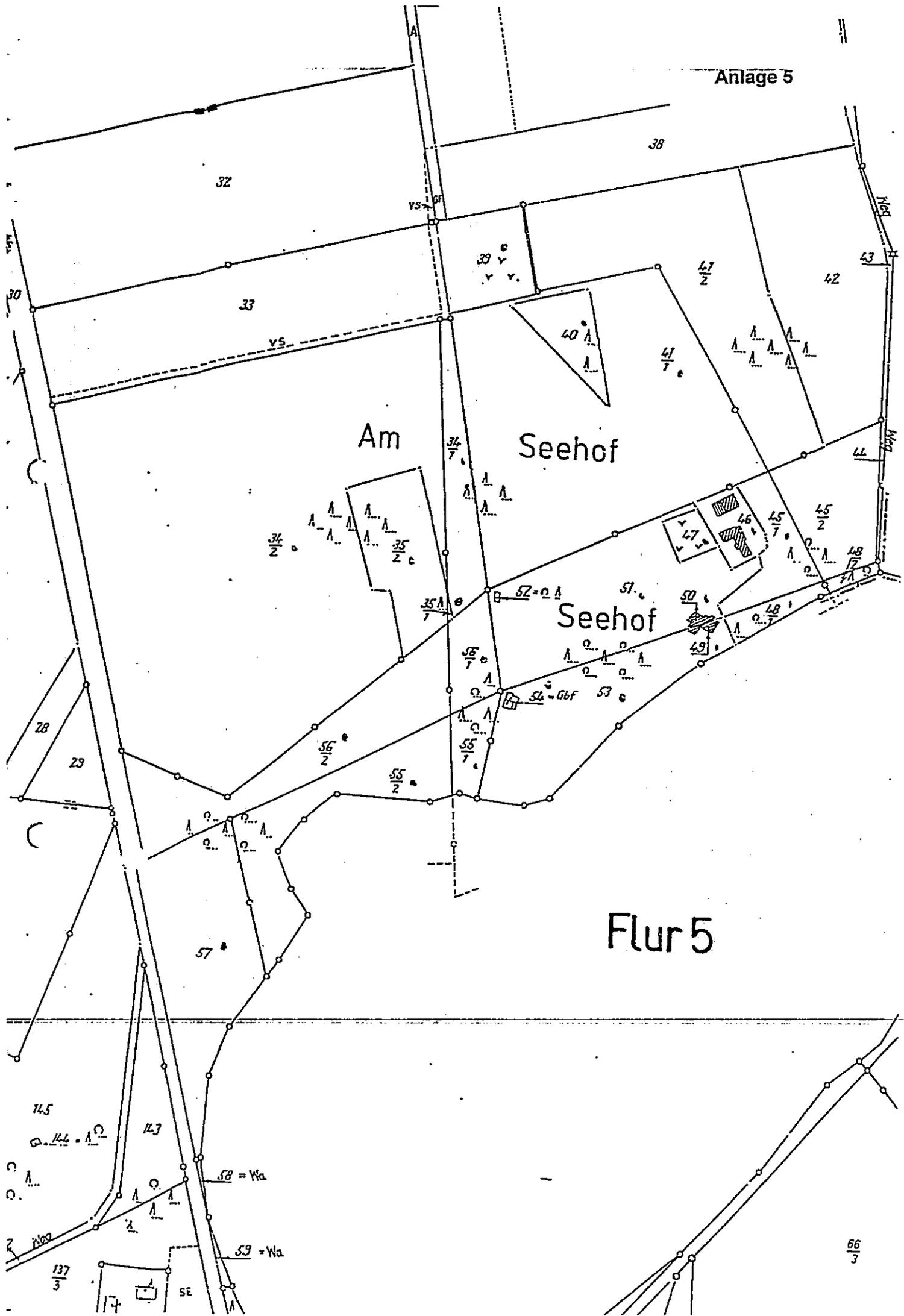
Bogen

III-V 2

Veränderungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7
1	511.291,88 EUR	DM-Betrag auf fünfhundertelftausendzweihunderteinundneunzig 88/100 Euro umgestellt; eingetragen am 23.03.2006.  Seela
1	511.291,88 EUR	Gläubigerin ist nunmehr: MHB-Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main. Aufgrund des Spaltungs- und Übernahmevertrages vom 26.08.2005 (Registereintragung vom 31.08.2005 -AG München HRA 85201); der Übertragung der Kommanditanteile nebst Anwachsung (Registereintragung vom 07.10.2005 -AG München HRA 85201) sowie der Firmenänderung vom 22.09.2005 (AG Frankfurt am Main HRB 13305); berichtigend eingetragen am 23.03.2006.  Seela

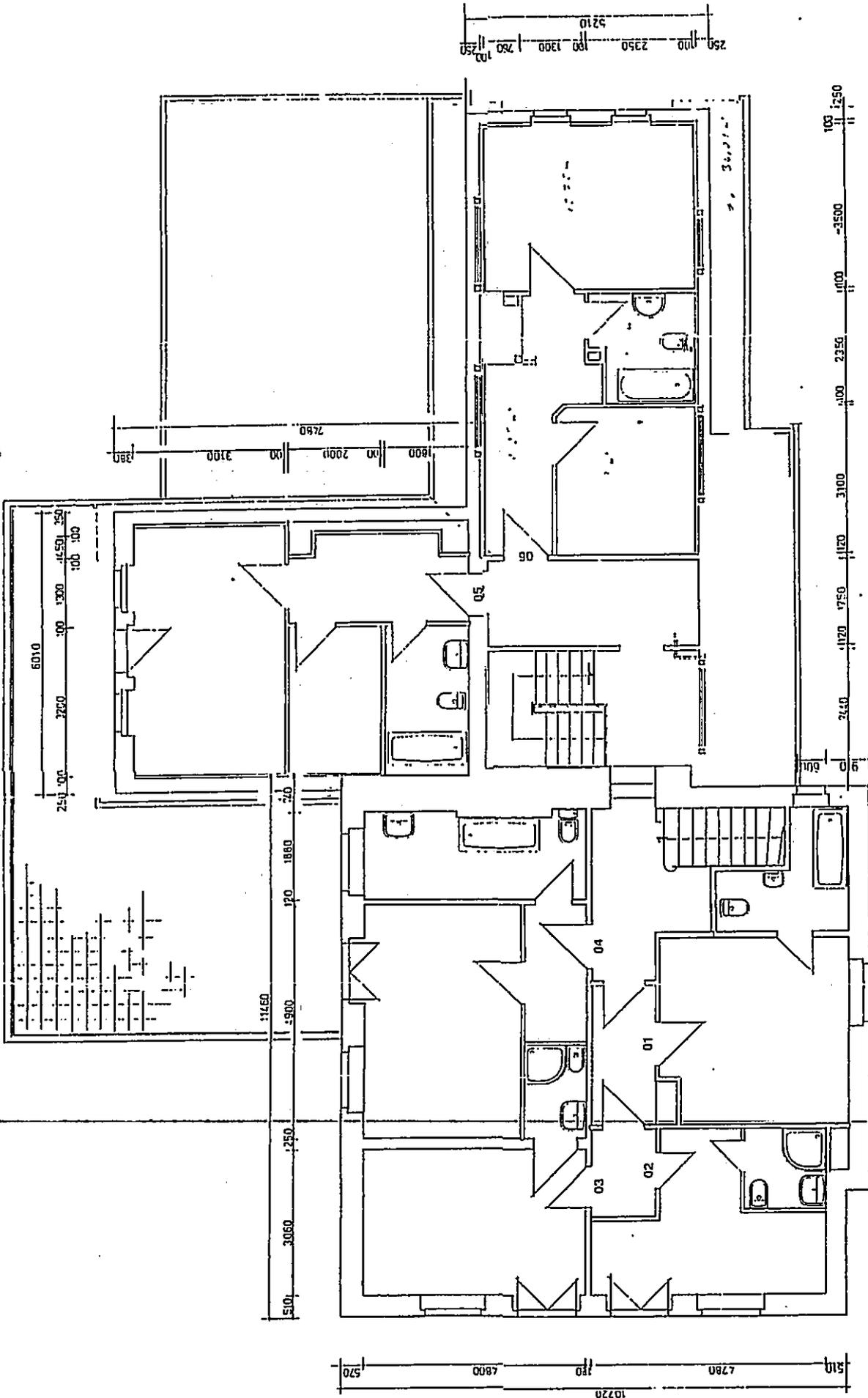


Anlage 5

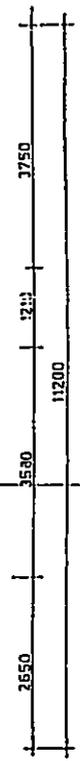






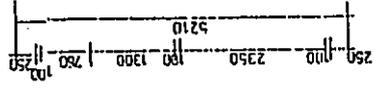


$F = 208 \text{ m}^2$  (Hotel)  
 Fläche: ca. 40 m<sup>2</sup>

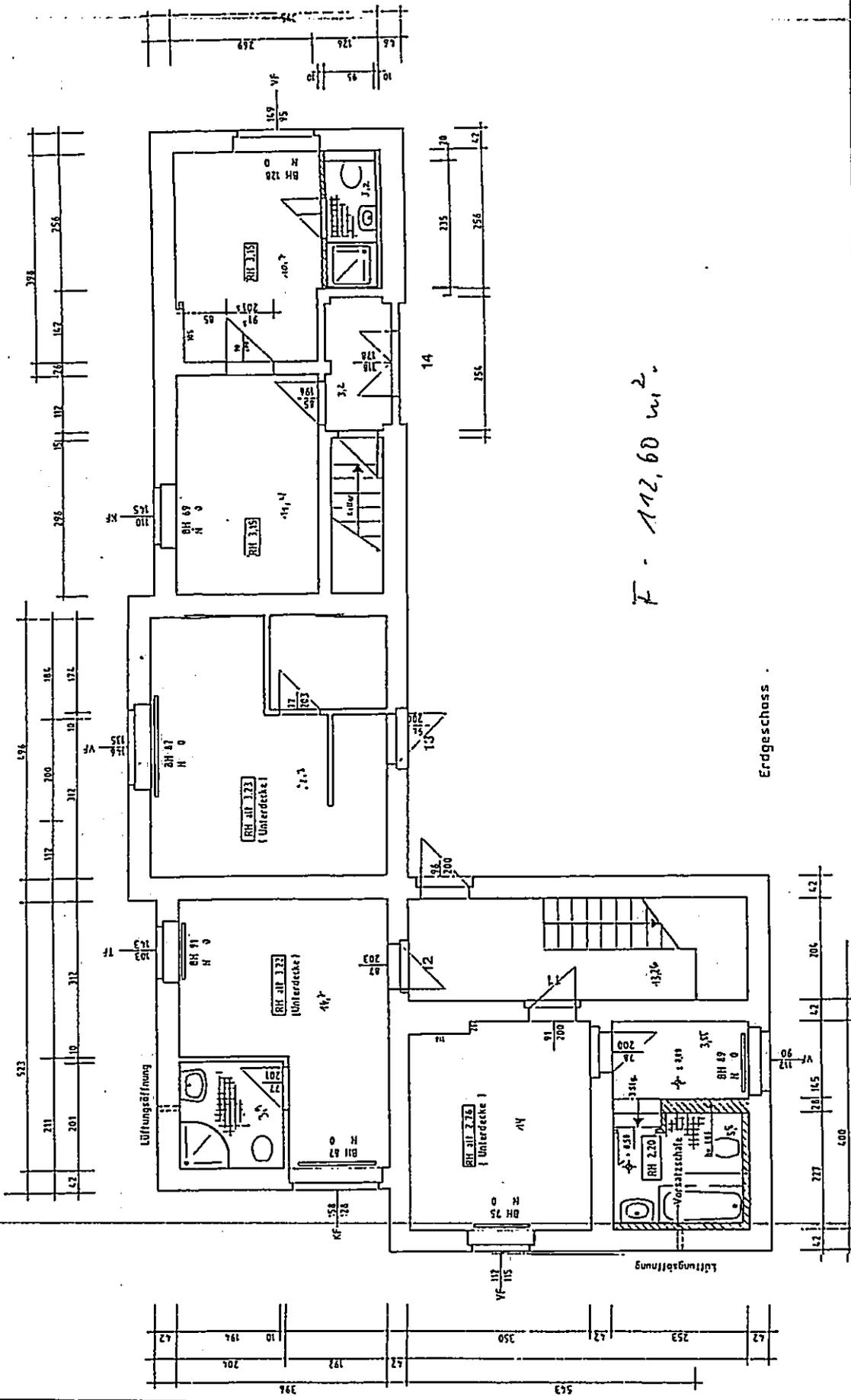


  
**WALDHOTEL SEEHOF**  
 Hauptgebäude - Haus 1  
 Grundriss Obergeschoss  
 Maßstab 1:500  
 Entwurfer: A. F. J. J. J. J.  
 Datum: April 1973

**ATTERWASCH**







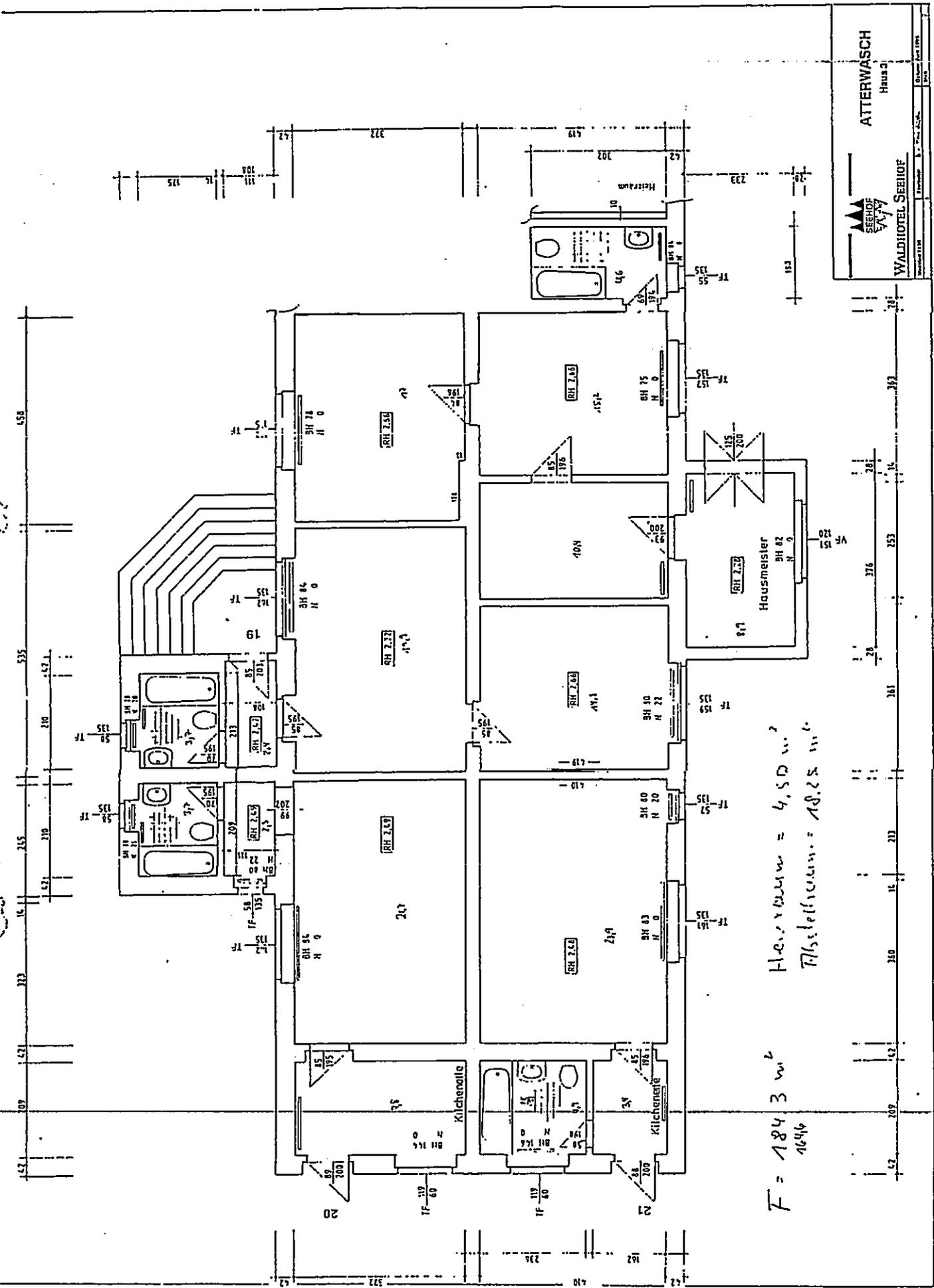
F - 112,60 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss


  
**WALDHOTEL SEEHOF**
  
 1. Bauabschnitt

**ATTERWASCH**
  
 Haus 2
   
 Grundstück





**ATTERWASCH**  
Haus 3

**WALDHOTEL SEERHOF**

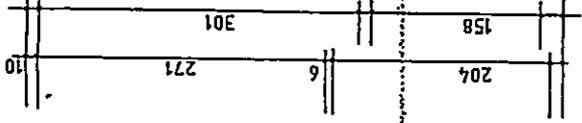
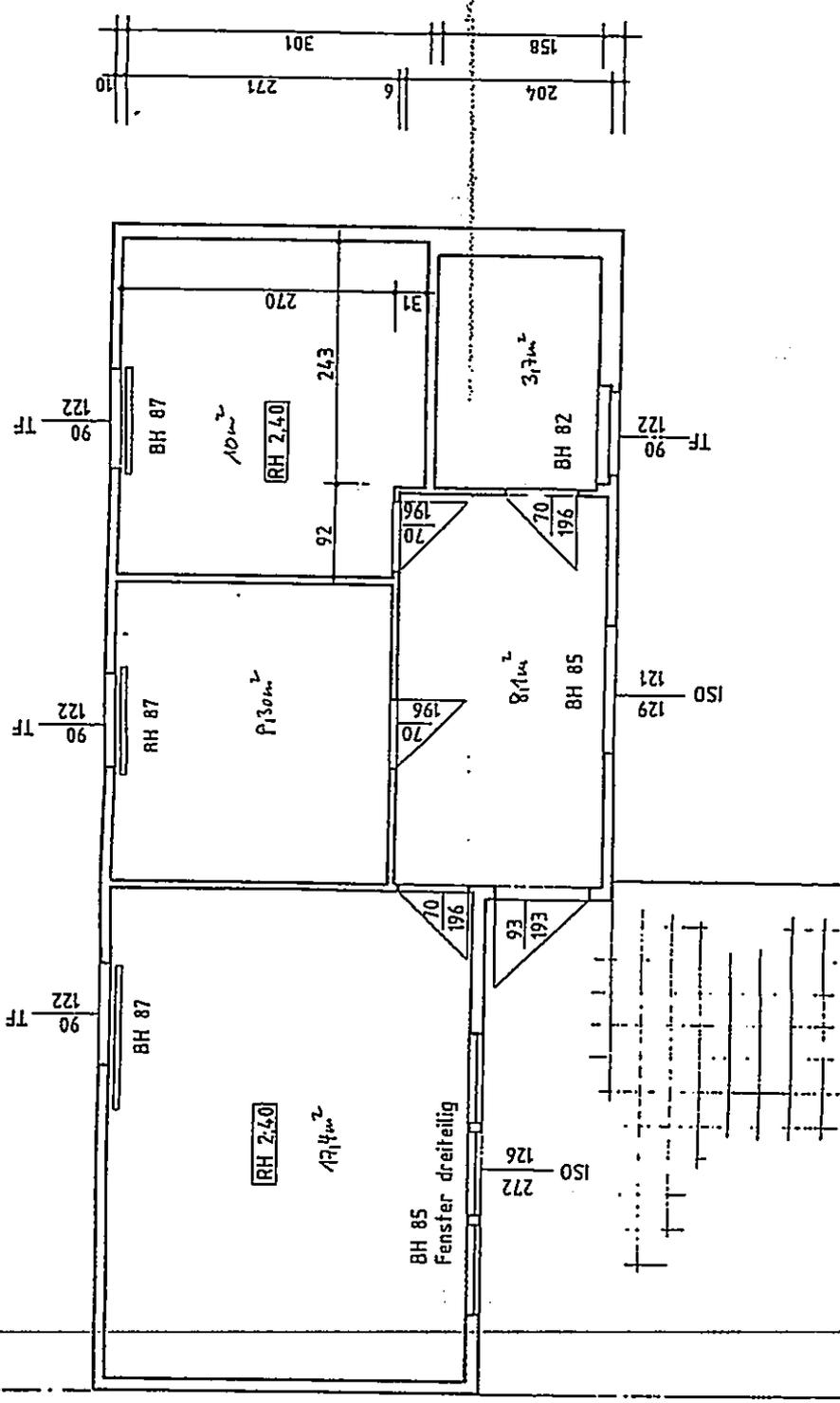
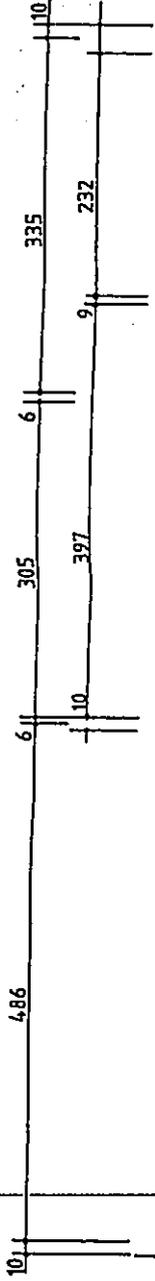
Seerhof  
Waldhotel

Waldhotel Seerhof  
Waldhotel Seerhof  
Waldhotel Seerhof

$F = 1843 \text{ m}^2$   
16946

Hausmeister = 4,50 m<sup>2</sup>  
Richtlinien = 18,25 m<sup>2</sup>





$F = 48,0 \text{ m}^2$   
 $47,50 \text{ m}^2$



**ATTERWASCH**  
 Bungalow B2

**WALDHOTEL SEEHOF**

Mitglied 1100  
 Betreiber: 3. Familien-Gen.  
 Datum: Juni 1985  
 Blatt



