

- Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten
- Dipl. Bauschadensbewerter (DIA)
- Personal- Business- Coach dvct
- Dipl. Immobilienwirt (DIA)
- EnergieWertExperte (Sprengnetter)
- zertifizierter Schimmelsachverständiger (TÜV)
- Immobilienfachwirt IHK / DIA
- Betriebswirt d. Handwerks



Bewerten – Beratung – Coaching

Gerhard Hofer - Lenzenweg 4 - 84549 Engelsberg

Büroanschrift:

Lenzenweg 4
84549 Engelsberg
Tel.: 0 86 34 – 89 74
Fax: 0 86 21 – 63 16 3
Mobil: 0 17 0 – 35 03 06 7
E-Mail: kontakt@hofer-immowert.de
Internet: www.hofer-immowert.de



Bankverbindung:

Kreissparkasse / Trostberg
IBAN: DE27 7105 2050 0008 1963 05
Steuer Nr.: 163/230/10459

Datum: 02.02.2026
Az.: bs.2026.01-739

GUTACHTEN

über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer

für die Gewerbeimmobilie,

zum Wertermittlungsstichtag

(Vorgabe des Auftraggebers)

Grundbuch:

Band Blatt Nr.

Gemarkung:

Fl. Nr.:

Fläche: m²

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag: 20 Jahre

Die Ermittlung erfolgte unter Berücksichtigung des baulichen, technischen und wirtschaftlichen Zustands des Gebäudes sowie unter Anwendung der Vorgaben der ImmoWertV und der Sachwertrichtlinie.

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Gegenstand und Zweck des Gutachtens	5
1.1	Unterlagen.....	5
1.2	Ortsbesichtigung	5
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.4	Lageskizze	6
1.5	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	6
1.6	Lagebeschreibung	6
2	Makrostandortbericht – Stadt Burghausen	7
2.1	Allgemeine Einordnung	7
2.2	Demografische Entwicklung.....	7
2.3	Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsmarkt	7
2.4	Bedeutung für den Immobilienmarkt	7
2.5	Gesamtbewertung des Makrostandorts	7
3	Baulicher Zustand des Gebäudes (Kurzfassung).....	8
4	Vorbemerkungen / Vorgaben für die Gutachtenerstellung	8
4.1	Rechtlicher Hinweis	8
4.2	Qualifikation des Gutachtens	9
4.3	Ortsbesichtigung und Grundlagen der Bewertung.....	9
5	Allgemeine Objektangaben / Bewertungsanlass	9
5.1	Grundstück / Mikrolage / städtebauliche Einbindung.....	9
5.2	Gebäudebeschreibung – Baukörper, Architektur, äußere Erscheinung	10
5.3	Baukörper und Geschossigkeit	10
5.4	Fassaden- und Fensterbild (Außenansicht)	10
5.5	Dachform.....	10
5.6	Nutzungskonzept / Mieterstruktur / funktionale Organisation	10
5.7	Erschließung / Zugänge / vertikale Verbindung	11
5.8	Eingangsbereich / Vorplatz	11
5.9	Speisesaal / Gastronomiebereich (Hotel)	11
5.10	Außenanlagen / Stellplätze / Anlieferung / Freiflächen.....	11
5.11	Stellplätze/Garagen	11
5.12	Baulicher und technischer Zustand (Ortsterminbefunde)	12
5.13	Brandschutz / bauordnungsrechtliche Einordnung	12
5.14	Innenbereiche (auszugsweise besichtigt – Hotel)	12
5.15	Hotelflure.....	12
5.16	Gesamteindruck (Objektcharakter)	13
6	Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer	13
6.1	Allgemeine Einordnung	13
6.2	Energetischer Zustand des Bewertungsobjekts im Kontext des GEG	13
6.3	Wirtschaftliche Auswirkungen der GEG-Anforderungen.....	13

6.4	Bedeutung für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	14
6.5	Schlussfolgerung.....	14
7	Zustand und Bewertung der lebensdauerbestimmenden Bauteile und technischen Anlagen	14
7.1	Dachkonstruktion und Dachabdichtung	14
7.1.1	Allgemeine Beschreibung	14
7.1.2	Zustand der Dachabdichtung.....	14
7.1.3	Dachkonstruktion und Unterbau	15
7.1.4	Wärmedämmung der obersten Geschossdecke	15
7.1.5	Dachaufbauten / Technische Einrichtungen	15
7.1.6	Bewertung im Hinblick auf die Restnutzungsdauer	15
7.2	Fassade und Wärmeschutz	15
7.2.1	Allgemeine Beschreibung	15
7.2.2	Wärmeschutz und energetischer Zustand	16
7.2.3	Auswirkungen auf Nutzung und Wirtschaftlichkeit.....	16
7.2.4	Baulicher Zustand der Fassadenflächen	16
7.2.5	Bewertung im Hinblick auf die Restnutzungsdauer	16
7.3	Heizungsanlage und Heizraum.....	16
7.3.1	Allgemeine Beschreibung des Heizraums	16
7.3.2	Heizungsanlage	17
7.3.3	Rohrleitungen, Verteilung und Installation	17
7.3.4	Warmwasserbereitung / Nebenanlagen	17
7.3.5	Technischer Gesamteindruck und Bewertung.....	17
7.4	Elektroinstallation.....	17
7.4.1	Allgemeine Beschreibung	17
7.4.2	Sicherungstechnik und Verteilung	18
7.4.3	Leitungen und Installationszustand	18
7.4.4	Technischer und funktionaler Gesamteindruck	18
7.4.5	Bewertung im Hinblick auf die Restnutzungsdauer	18
7.5	Wasser- und Abwasserinstallation.....	18
7.5.1	Allgemeine Beschreibung	18
7.5.2	Leitungsführung und Installationszustand	19
7.6	Sanitärbereiche und Nebenräume	19
7.6.1	Bewertung im Hinblick auf die Restnutzungsdauer	19
7.7	Brandschutz – augenscheinliche Defizite	19
7.7.1	Bauordnungsrechtliche Einordnung.....	19
7.7.2	Augenscheinliche Feststellungen beim Ortstermin.....	19
7.7.3	Bewertung im Hinblick auf die Restnutzungsdauer	20
8	Zusammenfassende Bewertung des baulichen und technischen Zustands.....	20
9	Methodische Vorgehensweise / Begriffsbestimmung	21
10	Herleitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	21

10.1	Ausgangslage und rechtlicher Rahmen	21
10.2	Qualitative Herleitung (wirtschaftlich-funktionale Betrachtung)	22
10.3	Quantitative Herleitung (sachverständige Plausibilisierung)	22
10.4	Gesamtergebnis	22
11	Tabellarische Übersicht – Bauteilzustand und Relevanz für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer	23
11.1	Zusammenfassende Bewertung	24
13	Plausibilisierung	24
13.1	Plausibilisierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Bezugnahme auf die Gesamtnutzungsdauer gemäß Sachwertrichtlinie	24
13.2	Plausibilisierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer anhand des Investitionszyklus.....	25
13.2.1	Grundgedanke des Investitionszyklus	25
13.2.2	Erforderliche Investitionen beim Bewertungsobjekt.....	25
13.2.3	Wirtschaftliche Bewertung im Kontext des Investitionszyklus	26
13.2.4	Schlussfolgerung für die Restnutzungsdauer	26
13.3	Plausibilisierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Gebäudestandards gemäß Sachwertrichtlinie	26
13.3.1	Gebäudestandard als Bewertungsparameter	26
13.3.2	Einordnung des Bewertungsobjekts in den Gebäudestandard	26
13.3.3	Auswirkungen auf die Gesamtnutzungsdauer	27
14	Schlussfolgerung für die Restnutzungsdauer	27
15	Zusammenfassung der wesentlichen Gutachtendaten	28
16	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	29
17	Ortskarte	Fehler! Textmarke nicht definiert.
18	Lageplan BayernAtlas	Fehler! Textmarke nicht definiert.
19	Wassersensibler Bereich / Denkmalschutz.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
20	Übersicht Modernisierungen / Baujahre.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
21	Bauteilzustand und Relevanz für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
22	Begrifflichkeiten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
23	Grundbuch.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
24	Pläne.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
24.1	Erdgeschoss	Fehler! Textmarke nicht definiert.
24.2	1. Obergeschoss	Fehler! Textmarke nicht definiert.
24.3	Kellergeschoss.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
24.4	Schnitt	Fehler! Textmarke nicht definiert.
25	Fotodokumentation	Fehler! Textmarke nicht definiert.
26	Zertifikat gemäß DIN EN ISO/IEC 17024.....	30

1 Gegenstand und Zweck des Gutachtens

Ich wurde von der _____, beauftragt, im Rahmen eines Sachverständigengutachtens die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gewerbeobjekts in der _____ zu bestimmen.

Auftragsgemäß ist für steuerliche Zwecke die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes zu ermitteln. Als Wertermittlungsstichtag wird im vorliegenden Gutachten der 01.01.2025 zugrunde gelegt. Der Wertermittlungsstichtag stellt zugleich den maßgeblichen Qualitätsstichtag dar.

Ziel dieses Gutachtens ist es, gegenüber dem zuständigen Finanzamt nachzuweisen, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag kürzer ist als die sich aus der Anwendung der typisierten Abschreibungssätze gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG ergebende Nutzungsdauer.

Das vorliegende Sachverständigengutachten dient ausschließlich dem vorgenannten Zweck. Eine Verwendung für andere Zwecke, insbesondere für Beleihungs-, Verkaufs-, Vermögens- oder sonstige Bewertungszwecke, ist nicht vorgesehen und nicht zulässig.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt unabhängig von marktwertbezogenen Erwägungen ausschließlich unter Berücksichtigung der objektiven baulichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten des Gebäudes zum Stichtag.

1.1 Unterlagen

Zur Ausarbeitung des vorliegenden Gutachtens standen mir folgende Unterlagen zur Verfügung:

- während des Ortstermins angefertigte Bilddokumentation
- Grundrisspläne
- Grundbuchauszug
- Baubeschreibung
- Brandschutzplan
- Fluchtwegeplan
- Nutzflächenberechnung

1.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt _____ Uhr
besichtigt. An der Ortsbesichtigung nahmen folgende Personen ständig oder zeitweise teil:

- Frau Sylvia Hofer SV Büro Hofer
- Herr Gerhard Hofer SV Büro Hofer

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gewerbegrundstück

Objektadresse:

Grundbuchangaben:

Katasterangaben:

Aktenzeichen: Der Auftrag wird bei mir unter dem Aktenzeichen
bs.2026-01.739 geführt.

Bundesland: Bayern

Kreis: Altötting

Ort und Einwohnerzahl:

1.4 Lageskizze

Lageskizze (unmaßstäblich):

1.5 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein mehrgeschossiges, gemischt genutztes Gewerbeobjekt in der , Landkreis Altötting.

Das Gebäude wurde 1956 errichtet, ist 5-geschossig und unterkellert und weist eine Kombination aus Hotel-, Einzelhandels- und Gastronomienutzungen auf. Das Objekt umfasst unter anderem einen sowie zusätzliche gewerbliche Flächen im Unter- und Obergeschoss.

Das Gebäude befindet sich in einem heterogenen baulichen und technischen Zustand, der durch teilweise Modernisierungen bei gleichzeitig erheblichen altersbedingten Abnutzungen der Bausubstanz und der technischen Gebäudeausstattung geprägt ist. Umfangreiche grundlegende Sanierungsmaßnahmen an zentralen Bauteilen wurden bislang nicht durchgeführt.

1.6 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in gut erschlossenen und frequentierten innerstädtischen Straße.

Das Grundstück liegt markant an einer Kreuzung und ist funktional gut geschnitten. Die Umgebung ist überwiegend durch städtische Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Sichtbarkeit, eine hohe Passantenfrequenz sowie eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz aus.

Die Lage ist insbesondere für Einzelhandels- und Gastronomienutzungen als gut bis sehr gut einzustufen. Für den Hotelbetrieb ist die zentrale Lage grundsätzlich vorteilhaft, wobei funktionale Einschränkungen (u. a. fehlende Stellplätze, eingeschränkte Anlieferungsmöglichkeiten) zu berücksichtigen sind.

2 Makrostandortbericht – Stadt Burghausen

2.1 Allgemeine Einordnung

im oberbayerischen Landkreis Altötting und stellt einen regional bedeutenden Wirtschafts- und Wohnstandort im südostbayerischen Raum dar. Die Stadt übernimmt aufgrund ihrer industriellen Prägung, ihrer zentralörtlichen Funktionen sowie ihrer grenznahen Lage zu Österreich eine überregionale Versorgungs- und Arbeitsmarktrolle.

2.2 Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung ist geprägt von einer vergleichsweise stabilen Bevölkerungsstruktur. Im Gegensatz zu rein ländlich geprägten Regionen weist die Stadt eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsplätzen auf, die maßgeblich durch die vorhandenen Industrie- und Gewerbestrukturen getragen wird.

Die Altersstruktur zeigt, wie in vielen Regionen Deutschlands, eine zunehmende Alterung der Bevölkerung. Gleichzeitig wird dieser Effekt durch Zuzüge erwerbstätiger Personen sowie durch eine gewisse internationale Bevölkerungsdurchmischung abgeschwächt, die insbesondere auf die industrielle Arbeitgeberstruktur zurückzuführen ist.

Insgesamt ist die demografische Entwicklung als stabil mit moderatem Veränderungsdruck zu bewerten. Ein ausgeprägter Bevölkerungsrückgang ist derzeit nicht charakteristisch für den Standort.

2.3 Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsmarkt

Die wirtschaftliche Entwicklung ist stark durch eine industriegeprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet. Der Standort verfügt über eine hohe Arbeitsplatzdichte, insbesondere im produzierenden Gewerbe, in der Chemie- und Prozessindustrie sowie in industrienahen Dienstleistungsbereichen.

Großindustrielle Arbeitgeber sorgen für eine vergleichsweise stabile Beschäftigungslage und wirken als tragende Säulen der regionalen Wirtschaft. Ergänzt wird diese Struktur durch einen ausgeprägten Mittelstand sowie durch Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomiebetriebe, die insbesondere die lokale Versorgung sicherstellen.

Die wirtschaftliche Abhängigkeit von einzelnen Branchen führt jedoch zu einer gewissen konjunkturellen Sensibilität gegenüber gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen, Energiepreisen und strukturellen Transformationsprozessen in der Industrie. Diese Faktoren können sich mittel- bis langfristig auf Investitionsentscheidungen und die Nachfrage nach bestimmten Immobiliennutzungen auswirken.

2.4 Bedeutung für den Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in profitiert grundsätzlich von der wirtschaftlichen Stabilität und der Arbeitsplatzfunktion des Standorts. Insbesondere Wohnimmobilien weisen eine vergleichsweise konstante Nachfrage auf.

Im Gewerbeimmobilienbereich ist die Nachfrage stärker nutzungsabhängig zu beurteilen. Moderne, funktional und energetisch zeitgemäße Objekte sind grundsätzlich marktgängig. Dagegen unterliegen ältere Bestandsgebäude mit hohem Sanierungsbedarf einem zunehmenden Anpassungs- und Investitionsdruck, insbesondere im Hinblick auf energetische Anforderungen, technische Ausstattung und Nutzungsflexibilität.

2.5 Gesamtbewertung des Makrostandorts

Zusammenfassend ist als wirtschaftlich solider und demografisch stabiler Makrostandort einzuordnen. Die Stadt verfügt über eine tragfähige industrielle Basis und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen innerhalb der Region.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Standortqualität allein nicht ausreicht, um bauliche, technische oder funktionale Defizite einzelner Immobilien zu kompensieren. Für Bestandsobjekte mit erheblichem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf gewinnt daher zunehmend die Objektqualität gegenüber der reinen Lagequalität an Bedeutung.

Die insgesamt stabile demografische und wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Burghausen bildet einen soliden Rahmen für die Immobiliennutzung, kann jedoch die objektspezifischen baulichen und technischen Defizite des Bewertungsobjekts nicht ausgleichen.

3 Baulicher Zustand des Gebäudes (Kurzfassung)

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem deutlich altersbedingten, teilweise instandhaltungsrückständigen baulichen und technischen Zustand.

Die tragende Gebäudestruktur stammt überwiegend aus dem Baujahr 1956. Wesentliche Bauteile der Gebäudehülle, insbesondere Fassade, Dach, Kellerbereiche sowie die Wärmedämmung, entsprechen nicht dem heutigen technischen Standard. Die Fassade ist nicht gedämmt, das Flachdach weist Undichtigkeiten sowie schadensbedingte Beeinträchtigungen auf, und die Dämmung der obersten Geschossdecke ist infolge von Feuchtigkeitseinwirkungen weitgehend beeinträchtigt.

Die technische Gebäudeausstattung ist in wesentlichen Teilen überaltert. Heizungs-, Wasser- und Elektroleitungen stammen teilweise noch aus dem Baujahr bzw. aus früheren Modernisierungsphasen. Einzelne Anlagenteile wurden zwar erneuert, jedoch ohne eine umfassende Gesamtsanierung der technischen Infrastruktur.

Die Innenbereiche, insbesondere die Hotelzimmer und Flure, zeigen eine deutliche Abnutzung. Teilmodernisierungen wurden nur in begrenztem Umfang vorgenommen. Insgesamt besteht ein erhöhter Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere im Hinblick auf energetische Anforderungen, technische Ausstattung und brandschutzrelevante Bauteile.

Der bauliche und technische Zustand des Gebäudes ist daher als maßgeblich Nutzungsdauerbeeinflussend einzustufen und bildet eine wesentliche Grundlage für die nachfolgende Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

4 Vorbemerkungen / Vorgaben für die Gutachtenerstellung

Auftragsgemäß ist für steuerliche Zwecke die zum Zeitpunkt des Kaufvertrags tatsächlich gegebene wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts zu bestimmen. Die Ermittlung erfolgt in Abhängigkeit vom baulichen Zustand sowie vom Ausstattungs- und Modernisierungsstand des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025.

Ziel des Gutachtens ist der Nachweis einer von den typisierten AfA-Sätzen abweichenden, kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer des Gebäudes im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG.

4.1 Rechtlicher Hinweis

Gemäß dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 22.02.2023 sowie unter Bezugnahme auf das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28.07.2021 – IX R 25/19 (BFH/NV 2022, S. 108) kann ein Steuerpflichtiger – abweichend von den typisierten festen AfA-Sätzen gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG – eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer für die Gebäudeabschreibung geltend machen.

Voraussetzung hierfür ist eine konkrete und nachvollziehbare Begründung auf Basis objektiver Gegebenheiten. Entscheidend ist, dass das betreffende Gebäude vor Ablauf des sich aus den gesetzlichen AfA-Regelungen ergebenden Zeitraums objektiv betrachtet technisch und/oder wirtschaftlich verbraucht ist.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung kann eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer insbesondere dann gegeben sein, wenn:

- technischer Verschleiß,
- wirtschaftliche Entwertung oder
- rechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Gegebenheiten vorliegen, die sich nachhaltig auf die Nutzungsdauer des Gebäudes auswirken.

Eine verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegenüber der (substanz-)technischen Nutzungsdauer ergibt sich regelmäßig dann, wenn eine mangelhafte oder unterlassene Instandhaltung des Gebäudes festzustellen ist. Dies ist insbesondere bei Gebäuden von Bedeutung, bei denen – wie im vorliegenden Fall – die Abnutzung der baulichen und technischen Ausstattung sowie die erforderlichen regelmäßig wiederkehrenden Erneuerungen und Modernisierungen während des technischen Nutzungszeitraums maßgeblich für die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Objekts sind.

Nur bei einem zeitgemäßen baulichen und technischen Standard können über den gesamten technischen Nutzungszeitraum nachhaltig erzielbare Erträge erwirtschaftet werden. Umgekehrt führen unterlassene oder unzureichende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig zu einer vorzeitigen wirtschaftlichen Entwertung des Gebäudes.

Andererseits können zeitnah zum Stichtag durchgeführte umfassende Modernisierungsmaßnahmen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch verlängern.

4.2 Qualifikation des Gutachtens

Der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ist durch die Vorlage eines Gutachtens eines:

- öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder
- eines Sachverständigen, der von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken zertifiziert ist,

zu erbringen.

Das vorliegende Sachverständigengutachten über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts erfüllt diese Voraussetzungen.

4.3 Ortsbesichtigung und Grundlagen der Bewertung

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am **23.01.2026** im Rahmen eines Ortstermins eingehend besichtigt.

Die Beschreibung des baulichen Zustands sowie der Ausstattung der Räume basiert, sofern nicht unmittelbar bei der Ortsbesichtigung erkennbar, auf den Angaben und Erläuterungen des Auftraggebers während des Ortstermins.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt auftragsgemäß:

- auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des Objekts,
- unter Berücksichtigung des vom Auftraggeber dargestellten baulichen Zustands zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025,
- sowie auf Basis der mir vorliegenden Unterlagen, Auskünfte, Erkundigungen und Informationen und der nachfolgenden Ausführungen dieses Gutachtens.

Beschreibungen und Annahmen zu nicht einsehbaren Bauteilen beruhen auf:

- den vorliegenden Unterlagen,
- den Angaben während des Ortstermins sowie
- Annahmen auf Grundlage einer baujahrtypischen Ausführung.

Eine Prüfung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen oder technischer Installationen (z. B. Heizung, Elektro, Wasser) war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Im Rahmen der Bewertung wird daher die grundsätzliche Funktionsfähigkeit unterstellt.

5 Allgemeine Objektangaben / Bewertungsanlass

Gegenstand der Begutachtung ist ein mehrgeschossiges, gemischt genutztes Gewerbeobjekt in zentraler innerstädtischer Lage in der _____, Landkreis Altötting. Das Gebäude weist eine Nutzungskombination aus Hotel, Einzelhandel und Gastronomie sowie weiteren gewerblichen Nutzungen im Untergeschoss auf.

Der Ortstermin fand am **Freitag, 23.01.2026** statt.

Der maßgebliche **Wertermittlungs-/Bewertungstichtag** ist vom Auftraggeber vorgegeben mit **01.01.2025**.

5.1 Grundstück / Mikrolage / städtebauliche Einbindung

Das Bewertungsgrundstück weist gemäß Grundbuch eine Fläche von _____² auf. Es befindet sich in markanter Ecklage an einer Kreuzung und verfügt über einen funktional gut geschnittenen Grundstückszuschnitt, der eine vollflächige bauliche Ausnutzung ermöglicht.

Die Lage ist als zentrale innerstädtische Lage mit sehr guter Sichtbarkeit und hoher Frequenz zu bewerten. Aufgrund der exponierten Ecklage ist das Gebäude aus mehreren Blickrichtungen gut wahrnehmbar. Dies ist insbesondere für die im Erdgeschoss angesiedelten Einzelhandels- und Gastronomienutzungen von erheblicher Bedeutung und stellt einen lagebedingten Standortvorteil dar.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt unmittelbar an das städtische Straßennetz. Öffentliche Gehwege und Straßenflächen grenzen direkt an das Grundstück an. Der Standort ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Fußgängerverkehr gut erschlossen.

Das Gebäude prägt aufgrund seiner Kubatur, Geschossigkeit und Ecklage den umgebenden Straßenraum deutlich und besitzt eine hohe städtebauliche Präsenz. Die Einbindung in die Umgebung ist als typisch innerstädtisch zu bezeichnen. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch urbane Wohn- und Geschäftsnutzungen geprägt.

Insgesamt ist die Mikrolage als gut bis sehr gut einzustufen und stellt einen positiven Standortfaktor dar, der jedoch die festgestellten baulichen und technischen Defizite des Gebäudes nicht kompensieren kann.

5.2 Gebäudebeschreibung – Baukörper, Architektur, äußere Erscheinung

Baujahr / bauliche Entwicklung

- Errichtung: 1956
- Teilsanierung/Modernisierung: 1988 (teilweise)
- Weitere punktuelle Erneuerungen (u. a. einzelne Fenster ca. 2000, Heizungskessel ca. 2000; weitere technische und bauliche Details siehe Zustand/Technik).

5.3 Baukörper und Geschossigkeit

Das Gebäude ist 5-geschossig und unterkellert. Es handelt sich um einen großvolumigen, in Teilbereichen verwinkelten/verschachtelten Komplex, was dem Baujahr 1956 sowie späteren Um- und Anbauten entspricht. Von außen zeigt sich ein zusammenhängender, blockartiger Baukörper, der entlang der Straßenfluchten geführt ist und an der Kreuzung besonders präsent ist.

5.4 Fassaden- und Fensterbild (Außenansicht)

Die Außenfassade ist (zum Ortstermin/Fotodokumentation) in einer dunkelgrauen Farbgebung mit hell abgesetztem Sockel-/Erdgeschossbereich ausgeführt. Das Erdgeschoss ist großflächig verglast und als Schau- fensterzone (Einzelhandel/Gastronomie) gestaltet. In den Obergeschossen ist eine regelmäßige Fensteran- ordnung erkennbar.

Aus dem Ortstermin ergibt sich jedoch:

- ein Teil der Fenster (ca. 60 %) stammt noch aus 1988, Holz, isolierverglast, deutlich verwittert,
- zusätzlich bestehen sehr große Fenster/Schauenster sowie große Fenster in 1. und 2. OG (Hotelbe- reiche), die noch aus Holz und einfachverglast sind,
- weitere Teilbereiche besitzen Kunststofffenster (ca. 2000).

Diese Fensterheterogenität ist typisch für teilweise Modernisierungen ohne durchgängiges Sanierungskon- zept.

5.5 Dachform

Es handelt sich um ein Flachdach mit Bitumenbahnen. Nach Feststellung beim Ortstermin bestehen Undich- tigkeiten, zahlreiche Flickstellen, und die Unterkonstruktion zeigt weiche Bereiche beim Begehen (Hinweis auf Feuchteschäden/Schädigungen). Auf dem Dach befindet sich zudem ein Aufbau mit alter Lüftungstechnik, die technisch nicht mehr wirklich funktionsfähig ist.

5.6 Nutzungskonzept / Mieterstruktur / funktionale Organisation

Das Gebäude weist eine gemischte, gewerblich geprägte Nutzung auf:

Hotelbetrieb

- Erdgeschoss: u. a. Drogeriemarkt DM, zusätzlich gastronomische Nutzungen (u. a. Eiscafé, Bistro)
- 1. Obergeschoss:

(

Die Grundrissorganisation ist aufgrund des Bestandsgebäudes und der Nutzungsvielfalt funktional komplex. Die innere Erschließung und Flächenzuschnitte sind überwiegend bestandstypisch verwinkelt.

5.7 Erschließung / Zugänge / vertikale Verbindung

Der Zugang zum Hotel erfolgt über eine Automattüre aus Glas. Auffällig ist, dass sich die Rezeption im 2. Obergeschoss befindet; Zimmer liegen u. a. im 1. und 3. Obergeschoss. Diese Organisation ist für einen Hotelbetrieb funktional eher untypisch und kann betriebliche Abläufe sowie die Nutzerakzeptanz beeinflussen.

Es bestehen:

- ein Haupttreppenhaus als Betontreppe mit Marmobelag und einfachem Metallgeländer (Handlauf-Kunststoffüberzug),
- eine zweite Treppe als Fluchtweg (ebenfalls Betontreppe),
- am Stichtag ein Aufzug aus dem Jahr 1956; zum Ortstermin befand sich dieser im Umbau.

5.8 Eingangsbereich / Vorplatz

Der Eingangsbereich des Hotels ist über einen gepflasterten Vorplatz erschlossen, der zugleich als Aufenthalts- und Außenbereich für die angrenzenden Gastronomie- und Hotelnutzungen dient. Die Pflasterflächen weisen einen alters- und nutzungsbedingten Abnutzungsgrad auf und sind insbesondere im Winterbetrieb erhöhten Witterungs- und Verkehrseinwirkungen ausgesetzt.

Aufgrund der offenen Gestaltung ohne witterungsgeschützte Überdachung ist der Eingangsbereich anfällig für Feuchtigkeit, Schnee- und Eisbildung, was einen erhöhten Unterhaltungs- und Verkehrssicherungsaufwand bedingt. Eine zeitgemäße, barrierearme und dauerhaft sichere Ausgestaltung des Eingangsbereichs wäre im Rahmen einer nachhaltigen Nutzung nur durch bauliche Anpassungen zu erreichen.

Der Zustand des Eingangsbereichs ist insgesamt als funktional, jedoch nicht zeitgemäß zu bewerten und trägt in seiner Ausgestaltung nicht zur Aufwertung des Gesamtobjekts bei. Dies wirkt sich unterstützend nutzungs-dauerverkürzend aus.

5.9 Speisesaal / Gastronomiebereich (Hotel)

Der Speisesaal des Hotels ist als zentraler Gastronomiebereich ausgebildet und weist auf den ersten Blick einen optisch ansprechenden, modernisierten Eindruck auf. Der Innenausbau umfasst unter anderem einen erneuerten Bodenbelag in Holzoptik, dekorative Wand- und Deckengestaltungen sowie eine zeitgemäße Möblierung. Die Raumwirkung ist insgesamt gepflegt und funktional.

Die vorgenommenen Maßnahmen beschränken sich jedoch im Wesentlichen auf den Innenausbau und die sichtbaren Oberflächen. Eine umfassende bauliche oder technische Modernisierung der Gebäudesubstanz ist hieraus nicht ableitbar. Insbesondere die tragenden Bauteile, die Gebäudehülle, die technische Gebäudeausrüstung sowie die energetische Qualität des Gebäudes bleiben von diesen Maßnahmen unberührt.

Der Speisesaal verdeutlicht somit exemplarisch den Unterschied zwischen einer optischen Aufwertung zur kurzfristigen Marktanpassung und einer substanzsichernden bzw. nachhaltigen Modernisierung. Die Ausstattungsqualität ist als zeitgemäß, jedoch überwiegend nutzungs- und mieterspezifisch zu bewerten und besitzt für sich genommen keine verlängernde Wirkung auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes.

Für eine langfristige wirtschaftliche Nutzung wären über die vorhandenen Maßnahmen hinaus erhebliche Investitionen in die bauliche und technische Substanz erforderlich.

5.10 Außenanlagen / Stellplätze / Anlieferung / Freiflächen

Der Vorplatz zum Hotel ist gepflastert. In der Umgebung des Gebäudes befinden sich öffentliche Gehwege; im direkten Umfeld bestehen Baum- und Grünstrukturen.

Die Feuerwehrezufahrt hinter dem Gebäude ist asphaltiert und dient zugleich als Anliefer-/Andienungszone für den Drogeriemarkt. Diese Andienungszone ist nach Ortsbeobachtung für eine ordentliche Anlieferung zu eng, was funktionale Einschränkungen im Betrieb begünstigt. Der Asphalt weist Schäden auf.

5.11 Stellplätze/Garagen

Es bestehen keine Stellplätze und keine Garagenplätze auf dem Grundstück. Das ist für die Nutzungskombination (Hotel/Einzelhandel/Gastronomie) ein wesentlicher funktionaler Nachteil.

5.12 Baulicher und technischer Zustand (Ortsterminbefunde)

Tragwerk / Gebäudehülle / Wärmeschutz

- **Fassade:** nicht gedämmt, im Wesentlichen noch aus Baujahr 1956 (entspricht nicht dem heutigen energetischen Standard).
- **Keller:** Baujahr 1956, nicht gedämmt, fehlende/ungenügende Abdichtung; Kellerdecke ebenfalls nicht gedämmt.
- **Oberste Geschossdecke:** war gedämmt, die Dämmung ist aufgrund des undichten Flachdaches weitgehend zerstört.
- **Dach:** Flachdach mit Bitumenbahnen, Undichtigkeiten, Flickstellen; Hinweise auf Feuchte-/Schadensentwicklung in der Konstruktion.

Heizung / Leitungsnetz / Wärmeverteilung

- **Heizungsanlage (Gas):** Kessel/Anlage aus 2000.
- **Verrohrung/Mischer:** noch aus 1988.
- Im Heizraum war eine starke Strahlungswärme spürbar – Hinweis auf Wärmeverluste/fehlende Dämmung und nicht mehr zeitgemäße Anlageneffizienz.

Sanitär / Wasserinstallation

- **Wasserinstallation/Steigleitungen:** noch aus 1956.
- **Heizleitungen:** ebenfalls noch aus 1956. Diese Befunde sind als deutlicher Hinweis auf überalterte Grundinstallation zu werten.

Elektro / technische Infrastruktur

Im Keller befindet sich ein Technikraum mit Sicherungskästen; weitere Sicherungskästen in den Fluren. Teilweise werden Leitungen noch über Drehsicherungen abgesichert (u. a. im Keller und in Hotel-Fluren), was auf überalterte Elektroinstallation schließen lässt.

5.13 Brandschutz / bauordnungsrechtliche Einordnung

Das Gebäude unterliegt bauordnungsrechtlich der Gebäudeklasse 3; es besteht daher erhöhter Brandschutzbedarf. Augenscheinlich waren beim Ortstermin brandschutzrelevante Ausstattungen teilweise nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar (u. a. Brandmelder, Feuerlöscher, gängige Brandschutztüren). Fluchtwege und zweite Rettungswege sind vorhanden.

Hinweis: Eine brandschutztechnische Gesamtbewertung ist nicht Bestandteil meines Auftrags; die sichtbaren Defizite sind jedoch als nutzungsdauerrelevanter Risiko-/Mangelindikator zu dokumentieren.

5.14 Innenbereiche (auszugsweise besichtigt – Hotel)

Es wurden vier Hotelzimmer besichtigt. Die Zimmer sind mit Bad ausgestattet; Fenster teils Holz (1988), teils Kunststoff (2000). Teilweise kommen mobile Klimageräte zum Einsatz, die über einen Fensterausschnitt abführen. Laut Aussage der Mitarbeitenden besteht im Sommer aufgrund fehlender Dämmung eine starke Überhitzung der Zimmer.

Tür- und Ausbauzustand:

- Zimmereingangstüren (Holz) wirken wirtschaftlich verbraucht, augenscheinlich nicht rauchdicht und nicht selbstschließend.
- In den Hotel-Fluren: dunkler Teppichboden wirtschaftlich verbraucht; Putz mit starken Abnutzungen/Abplatzungen; Türen zu Putz-/Abstellkammern teils stark beschädigt.

Laut vorliegenden Informationen sind etwa 50 % der Zimmer teilsaniert (Teilmodernisierung ohne durchgängige Erneuerung der Grundsubstanz/Technik).

5.15 Hotelflure

Die Flure im Hotelbereich sind als einfach ausgestattete Erschließungsflächen ausgeführt. Sie verfügen über einen dunklen, textilen Bodenbelag, weiß gestrichene Wandflächen sowie eine funktionale Deckenbeleuchtung. Der Gesamteindruck ist ordentlich, jedoch schlicht und nicht zeitgemäß hochwertig.

Der Bodenbelag weist einen deutlichen nutzungsbedingten Verschleiß auf und ist aus wirtschaftlicher Sicht als verbraucht einzustufen. Auch die Wandflächen zeigen teilweise Abnutzungserscheinungen, insbesondere im Bereich der Türzargen und Verkehrsflächen.

Die Zimmertüren sind als einfache, nicht selbstschließende Holztüren ausgeführt. Sie entsprechen weder hinsichtlich Schallschutz noch hinsichtlich Brandschutz (Rauchdichtheit, Selbstschließung) dem heutigen Standard für Hotelbetriebe dieser Größenordnung.

Die Flure erfüllen zwar aktuell ihre grundlegende Erschließungsfunktion, tragen jedoch in ihrer Ausgestaltung nicht zur Aufwertung des Hotelbetriebs bei. Für einen zeitgemäßen, marktüblichen Hotelstandard wären umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen (Bodenbeläge, Türen, ggf. brandschutztechnische Anpassungen) erforderlich.

Der Zustand der Hotelflure ist daher als funktional, jedoch wirtschaftlich überaltert zu bewerten und wirkt unterstützend Nutzungsdauerverkürzend.

5.16 Gesamteindruck (Objektcharakter)

Das Objekt präsentiert sich nach außen (Fassadengestaltung, große Schaufensterzone, städtebauliche Präsenz an der Kreuzung) als dominanter, innerstädtischer Gewerbekomplex mit hoher Sichtbarkeit und frequenzorientierter Erdgeschossnutzung. Dem gegenüber stehen gemäß Ortsterminbefund wesentliche technische und konstruktive Defizite in zentralen Bauteilen (Dach, Wärmeschutz, Leitungsnetze, Elektro, Kellerabdichtung) sowie deutliche Abnutzungen in Teilen der Hotelerschließung und -ausstattung. Die Mischung aus modern wirkender Außenoptik und in großen Teilen überalterter Bau- und Anlagentechnik ist typisch für ein Objekt mit teilweisen Modernisierungen, jedoch ohne vollständige, substanzsichernde Gesamtanierung.

6 Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer

6.1 Allgemeine Einordnung

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung stellt verbindliche Anforderungen an den energetischen Standard von Gebäuden sowie an die Anlagentechnik, insbesondere bei wesentlichen Änderungen, Erneuerungen oder Nutzungsfortführungen von Bestandsgebäuden.

Ziel des GEG ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, der CO₂-Emissionen sowie die langfristige Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudebestands. Diese Anforderungen wirken sich unmittelbar auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit bestehender Gebäude aus, insbesondere dann, wenn diese – wie im vorliegenden Fall – einen deutlich unterdurchschnittlichen energetischen Zustand aufweisen.

6.2 Energetischer Zustand des Bewertungsobjekts im Kontext des GEG

Das Bewertungsobjekt weist in mehreren für das GEG relevanten Bereichen erhebliche Defizite auf:

- **Außenfassade:** keine Wärmedämmung, Baujahr 1956
- **Dach / oberste Geschossdecke:** Dämmung vorhanden gewesen, jedoch infolge von Undichtigkeiten weitgehend zerstört
- **Fenster:** teilweise alte Holzfenster, teilweise einfachverglast
- **Heizungsanlage:** Gasheizung Baujahr 2000, keine moderne Brennwerttechnik, überalterte Rohrleitungen

Damit entspricht das Gebäude nicht dem energetischen Mindeststandard, der für eine nachhaltige Nutzung ohne erhebliche Investitionen erforderlich ist.

6.3 Wirtschaftliche Auswirkungen der GEG-Anforderungen

Zwar besteht für bestehende Gebäude grundsätzlich ein Bestandsschutz, jedoch greifen die Anforderungen des GEG spätestens dann, wenn:

- wesentliche bauliche Maßnahmen durchgeführt werden (z. B. Dach- oder Fassadensanierung),
- Anlagentechnik erneuert wird (z. B. Heizungstausch),
- oder eine nachhaltige Weiterführung der Nutzung sichergestellt werden soll.

Im vorliegenden Fall führen die technischen Mängel an Dach, Fassade und Heizungsanlage dazu, dass eine Fortführung der Nutzung ohne Eingriffe in die Gebäudehülle und die Anlagentechnik wirtschaftlich nicht realistisch ist. Diese Eingriffe würden zwangsläufig GEG-relevante Maßnahmen auslösen, insbesondere:

- Herstellung eines zeitgemäßen Wärmeschutzes der Gebäudehülle,
- energetische Ertüchtigung der Dach- und Fassadenflächen,
- Austausch bzw. umfassende Modernisierung der Heizungsanlage.

Die hierfür erforderlichen Investitionen sind nicht als laufende Instandhaltung, sondern als grundlegende energetische Sanierung zu qualifizieren.

6.4 Bedeutung für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Aus sachverständiger Sicht führen die Anforderungen des GEG dazu, dass das Bewertungsobjekt in seinem derzeitigen Zustand nur noch zeitlich begrenzt wirtschaftlich nutzbar ist. Die energetische Unterlegenheit des Gebäudes bewirkt:

- dauerhaft erhöhte Betriebskosten,
- eingeschränkte Marktgängigkeit, insbesondere im Hotelbetrieb,
- einen erheblichen Investitionsdruck zur Herstellung eines zeitgemäßen energetischen Standards.

Damit verstärken die GEG-Anforderungen die bereits festgestellte wirtschaftliche Entwertung der Gebäudesubstanz. Die nachhaltige Nutzung des Gebäudes setzt innerhalb der verbleibenden Nutzungsdauer umfassende energetische Investitionen voraus, die wirtschaftlich einer grundlegenden Erneuerung gleichkommen.

6.5 Schlussfolgerung

Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes stellen einen zusätzlichen wirtschaftlichen Einflussfaktor dar, der bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist. In Verbindung mit dem festgestellten baulichen und technischen Zustand bestätigen die energetischen Defizite, dass die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes zeitlich begrenzt ist.

Die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren trägt daher auch den absehbaren energetischen Anpassungserfordernissen nach dem GEG Rechnung und ist unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen sachgerecht und plausibel.

Die energetischen Defizite des Gebäudes führen im Zusammenspiel mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zu einem erheblichen wirtschaftlichen Anpassungsdruck, der die angesetzte verkürzte Restnutzungsdauer zusätzlich bestätigt.

7 Zustand und Bewertung der lebensdauerbestimmenden Bauteile und technischen Anlagen

7.1 Dachkonstruktion und Dachabdichtung

7.1.1 Allgemeine Beschreibung

Das Gebäude ist mit einem Flachdach ausgestattet. Die Dachabdichtung besteht aus Bitumenbahnen, die überwiegend älteren Datums sind. Die Dachkonstruktion sowie die Abdichtung entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik.

Das Dach stellt aufgrund seines Alters, des baulichen Zustands sowie der festgestellten Schäden ein wesentlich nutzungsdauerprägendes Bauteil des Gebäudes dar.

7.1.2 Zustand der Dachabdichtung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden an der Dachabdichtung mehrere Undichtigkeiten festgestellt. Die Bitumenbahnen weisen zahlreiche Flickstellen auf, die auf wiederholte Reparaturmaßnahmen in der Vergangenheit schließen lassen. Diese Reparaturen stellen jedoch keine nachhaltige Sanierung dar, sondern sind als punktuelle Instandsetzungsmaßnahmen zu werten.

Die Vielzahl der Flickstellen deutet darauf hin, dass die Abdichtung ihre ursprüngliche Schutzfunktion gegen Feuchtigkeit nicht mehr zuverlässig erfüllt. Eine dauerhaft funktionsfähige Dachabdichtung ist unter diesen Voraussetzungen nicht mehr gegeben.

7.1.3 Dachkonstruktion und Unterbau

Unterhalb der Dachabdichtung wurde beim Begehen des Daches festgestellt, dass die tragenden Bauteile der Dachkonstruktion stellenweise weich nachgeben. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf Feuchtigkeitseinwirkungen und eine mögliche Schädigung der Dachkonstruktion.

Derartige Verformungen bzw. Nachgiebigkeiten sind als substanzielle Beeinträchtigung zu bewerten und lassen auf einen erheblichen Sanierungsbedarf schließen, der über eine bloße Erneuerung der Abdichtung hinausgeht.

7.1.4 Wärmedämmung der obersten Geschossdecke

Die oberste Geschossdecke wurde in der Vergangenheit gedämmt. Aufgrund der festgestellten Undichtigkeiten der Dachabdichtung ist diese Dämmung jedoch weitgehend zerstört bzw. in ihrer Funktion erheblich beeinträchtigt.

Eine wirksame Wärmedämmung der obersten Geschossdecke ist damit faktisch nicht mehr gegeben. Dies führt zu erhöhten Energieverlusten und wirkt sich nachteilig auf den energetischen Zustand des Gebäudes sowie auf den Nutzungskomfort, insbesondere in den obersten Geschossen, aus.

7.1.5 Dachaufbauten / Technische Einrichtungen

Auf dem Dach befindet sich ein Dachaufbau, in dem eine alte Lüftungsanlage untergebracht ist. Diese Lüftungsanlage ist nach augenscheinlicher Feststellung technisch nicht mehr funktionsfähig bzw. nicht mehr zeitgemäß nutzbar.

Der Dachaufbau selbst stellt eine zusätzliche Schwachstelle der Dachabdichtung dar und erhöht das Risiko weiterer Undichtigkeiten. Auch aus diesem Grund ist von einer erhöhten Schadensanfälligkeit des gesamten Dachbereichs auszugehen.

7.1.6 Bewertung im Hinblick auf die Restnutzungsdauer

Der Zustand des Daches ist insgesamt als stark sanierungsbedürftig einzustufen. Die Kombination aus:

- undichter Dachabdichtung,
- zahlreichen Flickstellen,
- geschädigter Dachkonstruktion,
- funktionsloser Wärmedämmung sowie
- veralteten Dachaufbauten

führt zu einer erheblichen technischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung des Gebäudes.

Aus sachverständiger Sicht ist davon auszugehen, dass innerhalb der verbleibenden Nutzungsdauer eine umfassende Dachsanierung einschließlich der Erneuerung der Abdichtung, der Dämmung und gegebenenfalls der Dachkonstruktion erforderlich wird.

Der derzeitige Zustand des Daches stellt daher einen wesentlichen, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verkürzenden Faktor dar.

Das Dach als primäres lebensdauerbestimmendes Bauteil des Gebäudes befindet sich in einem Zustand, der ohne umfassende Sanierungsmaßnahmen eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes nicht zulässt.

7.2 Fassade und Wärmeschutz

7.2.1 Allgemeine Beschreibung

Die Außenfassade des Gebäudes stammt im Wesentlichen noch aus dem Baujahr 1956. Es handelt sich um eine massive Fassadenkonstruktion, die nicht gedämmt ist. Eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle wurde bislang nicht durchgeführt.

Die Fassadengestaltung wurde im Laufe der Jahre optisch angepasst; dies stellt jedoch keine technische oder energetische Modernisierung dar

7.2.2 Wärmeschutz und energetischer Zustand

Die fehlende Fassadendämmung entspricht nicht den heutigen energetischen Anforderungen an Gebäude dieser Nutzung und Größe. Insbesondere bei einem Gebäude mit Hotelbetrieb sowie öffentlich zugänglichen gewerblichen Nutzungen wirkt sich der unzureichende Wärmeschutz erheblich auf:

- den Energieverbrauch,
- die Betriebskosten,
- den Nutzungskomfort sowie
- die wirtschaftliche Verwertbarkeit

aus.

In Verbindung mit der ebenfalls beeinträchtigten Dämmung der obersten Geschossdecke sowie der veralteten Fensterkonstruktionen ist davon auszugehen, dass erhebliche Wärmeverluste über die Gebäudehülle auftreten.

7.2.3 Auswirkungen auf Nutzung und Wirtschaftlichkeit

Während des Ortstermins wurde seitens des Hotelbetreibers darauf hingewiesen, dass es insbesondere in den Sommermonaten aufgrund der fehlenden Dämmung zu einer starken Überhitzung der Hotelzimmer kommt. Dies führt zur Nutzung mobiler Klimageräte und damit zu erhöhtem Energieeinsatz sowie eingeschränktem Nutzungskomfort.

Ein zeitgemäßer Hotelbetrieb erfordert jedoch ein ausgeglichenes Raumklima über das gesamte Jahr hinweg. Die bestehende Fassadenkonstruktion kann diese Anforderungen ohne umfangreiche bauliche Maßnahmen nicht erfüllen.

7.2.4 Baulicher Zustand der Fassadenflächen

Der Fassadenzustand ist insgesamt als altersbedingt zu bewerten. Die Konstruktion weist keine wesentlichen jüngeren Sanierungsmaßnahmen auf. Der Fassadensockel sowie die angrenzenden Bauteile zeigen typische Erscheinungen eines älteren Bestandsgebäudes.

Die großflächigen Verglasungen im Erdgeschoss sowie die älteren Holzfenster in den Obergeschossen stellen zusätzliche Schwachstellen in der Gebäudehülle dar und verstärken die energetischen Defizite der Fassade.

7.2.5 Bewertung im Hinblick auf die Restnutzungsdauer

Der Zustand der Fassade ist aus sachverständiger Sicht als wesentlich nutzungsdauerprägend einzustufen. Die fehlende Wärmedämmung sowie der insgesamt überalterte Fassadenaufbau führen zu einer erheblichen energetischen und wirtschaftlichen Entwertung des Gebäudes.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung, insbesondere im Hinblick auf den Hotelbetrieb, wäre eine umfassende energetische Sanierung der Fassade erforderlich. Ohne derartige Maßnahmen ist das Gebäude nur eingeschränkt marktfähig und mit dauerhaft erhöhten Betriebs- und Instandhaltungskosten verbunden.

Der bestehende Fassadenzustand wirkt sich daher verkürzend auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes aus.

Die Außenfassade als wesentlicher Bestandteil der Gebäudehülle entspricht weder energetisch noch technisch den heutigen Anforderungen und stellt ohne umfassende Sanierungsmaßnahmen einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil dar.

7.3 Heizungsanlage und Heizraum

7.3.1 Allgemeine Beschreibung des Heizraums

Der Heizraum befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes. Es handelt sich um einen funktional genutzten, überwiegend unbehandelten Technikraum, der dem Baujahr des Gebäudes bzw. früheren Modernisierungsphasen entspricht. Die Raumboflächen (Wände, Boden, Decken) sind einfach ausgeführt; eine wärmetechnische oder energetische Optimierung des Raumes ist nicht erkennbar.

Der Heizraum ist durch eine hohe Dichte an Rohrleitungen, Verteilungen, Pumpen und Armaturen geprägt. Die Leitungsführung ist überwiegend offen sichtbar, teilweise schwer zugänglich und weist eine gewachsene Struktur aus mehreren Bau- und Erneuerungsphasen auf.

7.3.2 Heizungsanlage

Die zentrale Heizungsanlage ist als Gasheizungsanlage ausgeführt. Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 2000. Damit befindet sich der Wärmeerzeuger zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025 bereits am Ende bzw. deutlich im letzten Drittel seiner üblichen technischen Nutzungsdauer.

Der Heizkessel selbst wirkt äußerlich funktionsfähig; jedoch entspricht die Anlage weder dem aktuellen Stand der Technik noch heutigen energetischen Anforderungen. Eine moderne Brennwerttechnik ist nicht ersichtlich. Die Regelungstechnik ist einfach ausgeführt und dem Alter entsprechend.

7.3.3 Rohrleitungen, Verteilung und Installation

Die Heizungsrohrleitungen, Verteiler, Steigleitungen sowie wesentliche Teile der Installation stammen aus mehreren Bauphasen:

- teilweise aus dem Jahr 1988,
- teilweise noch aus dem Baujahr 1956.

Die Rohrleitungen verlaufen überwiegend offen sichtbar im Heizraum sowie in angrenzenden Kellerbereichen. Die Dämmung der Rohrleitungen ist unzureichend bzw. teilweise nicht vorhanden. Beim Ortstermin war im Heizraum eine deutlich wahrnehmbare hohe Strahlungswärme festzustellen. Dies ist ein klarer Hinweis auf erhebliche Wärmeverluste, die auf fehlende oder mangelhafte Rohrleitungsdämmung sowie auf eine insgesamt veraltete Anlagentechnik zurückzuführen sind.

Die vorhandenen Pumpen, Armaturen, Absperreinrichtungen und Mischer entsprechen überwiegend nicht mehr dem heutigen technischen Standard. Einzelne Bauteile wirken stark gealtert und zeigen eine langjährige Nutzung ohne grundlegende Erneuerung.

7.3.4 Warmwasserbereitung / Nebenanlagen

Im Heizraum befinden sich zusätzlich Speicher- und Nebenaggregate (u. a. Speicherbehälter, Filter- bzw. Aufbereitungsanlagen). Diese Bauteile sind ebenfalls in einer älteren Ausführung vorhanden und optisch einer früheren Modernisierungsphase zuzuordnen. Eine zeitgemäße, energieeffiziente Systemintegration ist nicht erkennbar.

7.3.5 Technischer Gesamteindruck und Bewertung

Insgesamt vermittelt der Heizraum den Eindruck einer über Jahrzehnte gewachsenen Heizungs- und Verteilstruktur, bei der Einzelkomponenten punktuell erneuert, jedoch keine grundlegende, ganzheitliche Modernisierung der Heizungsanlage vorgenommen wurde.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

- Der Wärmeerzeuger (2000) ist altersbedingt technisch überholt.
- Die Rohrleitungen und Installationen aus 1988 und 1956 sind deutlich überaltert.
- Die unzureichende Dämmung der Leitungen führt zu erheblichen Energieverlusten.
- Der Heizraum entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Betriebskostenoptimierung und Nachhaltigkeit.

Der Zustand der Heizungsanlage und der zugehörigen Verteilung ist daher als wesentlich nutzungsdauerverkürzend einzustufen. Insbesondere die Kombination aus veraltetem Wärmeerzeuger, sehr alten Rohrleitungen und fehlender energetischer Ertüchtigung stellt einen erheblichen technischen Mangel dar, der im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes maßgeblich zu berücksichtigen ist.

Aus sachverständiger Sicht ist davon auszugehen, dass innerhalb der verbleibenden wirtschaftlichen Nutzungsdauer eine vollständige Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich der Verteil- und Steigleitungen erforderlich wird.

7.4 Elektroinstallation

7.4.1 Allgemeine Beschreibung

Die Elektroinstallation des Gebäudes ist überwiegend baujahrestypisch ausgeführt und stammt in wesentlichen Teilen noch aus früheren Bau- und Modernisierungsphasen, insbesondere aus dem Baujahr 1956 sowie aus späteren Teilmodernisierungen.

Die elektrische Versorgung erfolgt über mehrere Sicherungskästen, die sich sowohl im Kellergeschoss als auch in den Fluren der Hotelgeschosse befinden. Die Installation ist insgesamt durch eine uneinheitliche Ausführung geprägt, die auf eine über Jahrzehnte gewachsene Elektrostruktur ohne grundlegende Gesamterneuerung schließen lässt.

7.4.2 Sicherungstechnik und Verteilung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die elektrische Absicherung teilweise noch über Drehsicherungen (Schraubsicherungen) erfolgt. Diese Sicherungstechnik entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und wird in modernen Gebäuden regelmäßig durch Leitungsschutzschalter und zeitgemäße Verteileranlagen ersetzt.

Die Sicherungskästen selbst sind teilweise älterer Bauart und entsprechen hinsichtlich Aufbau, Übersichtlichkeit und Schutzstandard nicht den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße elektrische Gebäudeinstallation.

7.4.3 Leitungen und Installationszustand

Die elektrischen Leitungen verlaufen überwiegend unter Putz sowie offen sichtbar in Technik- und Nebenräumen. Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass wesentliche Teile der Leitungsführung nicht den heutigen normativen Anforderungen (u. a. hinsichtlich Leitungsquerschnitten, Schutzmaßnahmen, Brandschutz) entsprechen.

Eine systematische Erneuerung der Elektroinstallation im Sinne einer vollständigen Modernisierung ist augenscheinlich nicht erfolgt. Vielmehr ist von punktuellen Anpassungen und Erweiterungen im Zuge einzelner Nutzungsänderungen auszugehen, ohne dass die Grundinstallation umfassend erneuert wurde.

7.4.4 Technischer und funktionaler Gesamteindruck

Der Gesamteindruck der Elektroinstallation ist als deutlich überaltert zu bewerten. Insbesondere die Kombination aus:

- teilweise noch vorhandenen Drehsicherungen,
- uneinheitlicher Installationsstruktur,
- sowie dem hohen Alter wesentlicher Leitungsabschnitte,

spricht für eine technisch überholte Elektroanlage, die den heutigen Anforderungen an Betriebssicherheit, Energieeffizienz und brandschutztechnische Standards nicht mehr entspricht.

Auch vor dem Hintergrund der intensiven gewerblichen Nutzung des Gebäudes (Hotel, Einzelhandel, Gastronomie) ist davon auszugehen, dass die bestehende Elektroinstallation nicht mehr dauerhaft für eine zeitgemäße wirtschaftliche Nutzung geeignet ist, ohne dass umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen erforderlich werden.

7.4.5 Bewertung im Hinblick auf die Restnutzungsdauer

Aus sachverständiger Sicht stellt der Zustand der Elektroinstallation einen wesentlichen technischen Mangel dar, der die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes nachhaltig beeinflusst.

Aufgrund des hohen Alters, der veralteten Sicherungstechnik sowie der fehlenden umfassenden Modernisierung ist davon auszugehen, dass innerhalb der verbleibenden Nutzungsdauer eine grundlegende Erneuerung der Elektroinstallation erforderlich wird. Der derzeitige Zustand ist daher als Nutzungsdauerverkürzend einzustufen.

Eine Prüfung der Funktionsfähigkeit einzelner Stromkreise oder elektrischer Anlagen war nicht Gegenstand dieses Gutachtens; es wird die grundsätzliche Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die bestehende Elektroinstallation entspricht in wesentlichen Teilen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und ist aus wirtschaftlicher Sicht nur unter Inkaufnahme erheblicher Investitionen weiterhin nutzbar.

7.5 Wasser- und Abwasserinstallation

7.5.1 Allgemeine Beschreibung

Die Wasser- und Abwasserinstallation des Gebäudes ist in wesentlichen Teilen baujahrestypisch ausgeführt. Die Haupt- und Steigleitungen für die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserleitungen stammen

überwiegend noch aus dem Baujahr 1956. Eine umfassende Erneuerung der Leitungsnetze wurde augenscheinlich bislang nicht durchgeführt.

Im Gebäude befinden sich zwar einzelne modernisierte Sanitärbereiche, insbesondere im Zusammenhang mit Teilmodernisierungen einzelner Nutzungseinheiten; diese betreffen jedoch überwiegend nur die sichtbaren Endinstallationen (Sanitärobjekte) und nicht die tragenden Leitungsstränge.

7.5.2 Leitungsführung und Installationszustand

Die Wasser- und Abwasserleitungen verlaufen überwiegend verdeckt in Schächten, Wänden und Decken sowie teilweise offen sichtbar in den Keller- und Technikbereichen. Aufgrund des hohen Alters der Installation ist davon auszugehen, dass wesentliche Teile der Leitungen nicht mehr dem heutigen technischen Standard entsprechen.

Insbesondere bei Installationen aus dem Baujahr 1956 ist erfahrungsgemäß mit:

- Materialalterung,
- erhöhtem Risiko von Korrosion, Ablagerungen und Undichtigkeiten,
- sowie mit eingeschränkter Anpassungsfähigkeit an heutige Nutzungsanforderungen

zu rechnen.

Eine durchgängige Modernisierung der Steigleitungen im Sinne einer vollständigen Erneuerung der Wasser- und Abwasserinstallation ist augenscheinlich nicht erfolgt.

7.6 Sanitärbereiche und Nebenräume

Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Sanitär- und WC-Bereiche, die ursprünglich für die gewerblichen Nutzungen vorgesehen waren. Diese Bereiche werden nach augenscheinlicher Feststellung derzeit nicht bzw. nur eingeschränkt genutzt. Der Zustand der sanitären Installationen ist einfach und teilweise deutlich veraltet.

Die vorhandenen Sanitärinstallationen entsprechen weder in technischer noch in hygienischer Hinsicht dem heutigen Standard für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung.

7.6.1 Bewertung im Hinblick auf die Restnutzungsdauer

Der Zustand der Wasser- und Abwasserinstallation ist als wesentlich altersbedingt und technisch überholt einzustufen. Die sehr alten Steigleitungen aus dem Baujahr 1956 stellen einen erheblichen technischen Mangel dar, der die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes nachhaltig beeinträchtigt.

Aus sachverständiger Sicht ist davon auszugehen, dass innerhalb der verbleibenden wirtschaftlichen Nutzungsdauer eine umfassende Erneuerung der Wasser- und Abwasserinstallation einschließlich der Steigleitungen erforderlich wird. Der derzeitige Zustand wirkt daher klar Nutzungsdauerverkürzend.

Eine Prüfung der Funktionsfähigkeit einzelner Leitungsabschnitte oder Installationen war nicht Gegenstand dieses Gutachtens; die grundsätzliche Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

7.7 Brandschutz – augenscheinliche Defizite

7.7.1 Bauordnungsrechtliche Einordnung

Das Gebäude unterliegt bauordnungsrechtlich der Gebäudeklasse 3. Aufgrund der mehrgeschossigen Bauweise, der intensiven gewerblichen Nutzung (Hotel, Einzelhandel, Gastronomie, Versammlungsstätte im Untergeschoss) sowie der hohen Personenfrequenz besteht ein erhöhter brandschutzrechtlicher Anspruch.

Eine brandschutztechnische Detailprüfung oder eine Bewertung nach aktuellem Brandschutzkonzept war nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

7.7.2 Augenscheinliche Feststellungen beim Ortstermin

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden jedoch mehrere augenscheinliche brandschutzrelevante Defizite festgestellt, darunter insbesondere:

- fehlende oder nicht flächendeckend erkennbare Brandmelder,
- fehlende bzw. unzureichend vorhandene Feuerlöscheinrichtungen,
- fehlende oder nicht als solche erkennbare Brandschutztüren,

- Zimmereingangstüren im Hotelbereich, die augenscheinlich nicht rauchdicht, nicht selbstschließend und nicht als Brandschutztüren ausgeführt sind,
- stark abgenutzte Türen in Fluren und Nebenräumen,
- insgesamt ein brandschutztechnischer Ausstattungsstand, der nicht dem heutigen Standard für Gebäude dieser Art und Nutzung entspricht.

Die vorhandenen Fluchtwege und zweiten Rettungswege sind zwar baulich vorhanden; ob diese jedoch den aktuellen brandschutzrechtlichen Anforderungen in vollem Umfang entsprechen, konnte im Rahmen dieses Gutachtens nicht geprüft werden.

7.7.3 Bewertung im Hinblick auf die Restnutzungsdauer

Die festgestellten brandschutzrelevanten Mängel sind als wesentlich nutzungsdauerbeeinflussend einzustufen. Unabhängig von einer formalen brandschutzrechtlichen Bewertung führen Defizite dieser Art zu:

- erhöhten Investitionserfordernissen,
- potenziellen betrieblichen Einschränkungen,
- sowie zu einer wirtschaftlichen Entwertung der bestehenden Gebäudesubstanz.

Insbesondere bei einem Hotelbetrieb sowie bei öffentlich zugänglichen gewerblichen Nutzungen sind zeitgemäße Brandschutzmaßnahmen zwingende Voraussetzung für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung. Der bestehende Ausstattungsstand ist daher aus wirtschaftlicher Sicht als nicht dauerhaft tragfähig zu bewerten.

Aus sachverständiger Sicht ist davon auszugehen, dass zur Sicherstellung einer regelkonformen Nutzung umfangreiche brandschutztechnische Nachrüstungen erforderlich werden. Diese Erfordernisse wirken sich verkürzend auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes aus.

Die augenscheinlich bestehenden brandschutztechnischen Defizite stellen einen erheblichen wirtschaftlichen Risikofaktor dar und erfordern innerhalb der verbleibenden Nutzungsdauer substanzielle Investitionen in die Gebäudesicherheit.

8 Zusammenfassende Bewertung des baulichen und technischen Zustands

Das Bewertungsobjekt stellt ein mehrgeschossiges, gemischt genutztes Gewerbegebäude dar, dessen tragende Bausubstanz und technische Gebäudeausstattung überwiegend aus dem Baujahr 1956 sowie aus früheren Teilmodernisierungsphasen (insbesondere 1988 und 2000) stammen.

Die durchgeführte Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Informationen zeigen, dass das Gebäude zwar punktuell modernisiert wurde, jedoch keine umfassende, substanzsichernde Gesamtanierung der maßgeblichen Bauteile und technischen Anlagen erfolgt ist. Der bauliche und technische Zustand ist vielmehr durch eine Kumulation altersbedingter Abnutzungen, technischer Überalterung und unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen geprägt.

Insbesondere die primären lebensdauerbestimmenden Bauteile des Gebäudes befinden sich in einem kritischen Zustand:

- Das Flachdach weist Undichtigkeiten, zahlreiche Flickstellen sowie Hinweise auf eine geschädigte Dachkonstruktion und eine funktionslose Wärmedämmung auf.
- Die Außenfassade ist nicht gedämmt und entspricht weder energetisch noch technisch dem heutigen Standard; hieraus resultieren erhöhte Energieverluste und Nutzungseinschränkungen.
- Die technische Gebäudeausstattung (Heizung, Wasser- und Abwasserinstallation, Elektroinstallation) ist in wesentlichen Teilen deutlich überaltert. Insbesondere die noch vorhandenen Leitungsnetze aus dem Baujahr 1956 sowie veraltete Sicherungstechnik stellen erhebliche technische Defizite dar.
- Die brandschutztechnische Ausstattung entspricht augenscheinlich nicht den aktuellen Anforderungen für ein Gebäude dieser Nutzung und Größe und erfordert erhebliche Nachrüstungen.

Darüber hinaus zeigen die Innenbereiche, insbesondere im Hotelbetrieb, eine deutliche Abnutzung. Teilmodernisierungen einzelner Zimmer konnten den grundlegenden technischen und energetischen Mängeln des Gesamtgebäudes nicht entgegenwirken.

Aus sachverständiger Sicht ist festzustellen, dass die nachhaltige wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes nur unter Inkaufnahme erheblicher Investitionen in nahezu allen wesentlichen Bauteilgruppen möglich ist. Die erforderlichen Maßnahmen beschränken sich dabei nicht auf punktuelle Instandsetzungen, sondern betreffen

grundlegende Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an Dach, Fassade, technischer Gebäudeausstattung sowie brandschutzrelevanten Bauteilen.

Insgesamt ist das Gebäude daher als technisch und wirtschaftlich deutlich vorgealtert einzustufen. Der bestehende bauliche und technische Zustand führt zu einer erheblichen wirtschaftlichen Entwertung der Gebäudesubstanz und wirkt sich nachhaltig verkürzend auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus.

Diese zusammenfassende Bewertung bildet die maßgebliche Grundlage für die nachfolgende Herleitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2025.

9 Methodische Vorgehensweise / Begriffsbestimmung

Die Restnutzungsdauer stellt eine bewertungsrelevante Größe in der Wertermittlung dar und ist in § 4 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Die technische Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes bzw. die daraus rechnerisch abgeleitete Restnutzungsdauer kann daher von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu einem bestimmten Stichtag erheblich abweichen. Maßgeblich für die Bewertung ist nicht die theoretisch mögliche technische Standdauer, sondern die tatsächlich verbleibende wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes.

Für die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist zunächst von einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) auszugehen, die sich aus der Gebäudeart und dem Gebäudeausstattungsstandard ableitet. Die in der ImmoWertV 2021 (Anlage 1) genannten Gesamtnutzungsdauern stellen Orientierungs- bzw. Anhaltswerte dar, die unter Berücksichtigung objektspezifischer Gegebenheiten nach oben oder unten abweichen können.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beschreibt die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Sie wird dabei maßgeblich durch den baulichen und technischen Zustand, den Modernisierungsstand, die wirtschaftliche Verwertbarkeit sowie durch etwaige Instandhaltungsrückstände bestimmt; das kalendarische Alter des Gebäudes ist hierbei lediglich ein nachrangiger Einflussfaktor.

In einer ersten Näherung ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag. Diese rechnerische Restnutzungsdauer ist jedoch sachverständig zu modifizieren, sofern – wie im vorliegenden Fall – unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, technischer Verschleiß oder wirtschaftliche Entwertung zu einer Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit führen. Umgekehrt kann eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nur dann angenommen werden, wenn wesentliche, substanzsichernde Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

10 Herleitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

10.1 Ausgangslage und rechtlicher Rahmen

Ziel der nachfolgenden Betrachtung ist die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2025. Maßgeblich ist hierbei nicht die abstrakte, typisierte Nutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG, sondern die tatsächlich gegebene wirtschaftliche Nutzbarkeit des konkreten Gebäudes unter Berücksichtigung seines baulichen, technischen und funktionalen Zustands.

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs kann eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer insbesondere dann angesetzt werden, wenn das Gebäude vor Ablauf der typisierten Nutzungsdauer objektiv betrachtet technisch und/oder wirtschaftlich verbraucht ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere:

- technischer Verschleiß,
- wirtschaftliche Entwertung sowie
- rechtliche bzw. nutzungsbedingte Einschränkungen.

10.2 Qualitative Herleitung (wirtschaftlich-funktionale Betrachtung)

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1956 errichtet und ist zum Wertermittlungstichtag bereits rund 69 Jahre alt. Eine umfassende, substanzsichernde Gesamtanierung der maßgeblichen Bauteile und technischen Anlagen wurde bislang nicht durchgeführt.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln detailliert dargestellt, bestehen erhebliche Defizite in nahezu allen für die Nutzungsdauer relevanten Bereichen:

- **Dach:** undichte Flachdachabdichtung, zahlreiche Flickstellen, Hinweise auf geschädigte Dachkonstruktion sowie funktionslose Wärmedämmung;
- **Fassade:** fehlende Wärmedämmung, energetisch deutlich unterdurchschnittlicher Zustand, eingeschränkter Nutzungskomfort;
- **Technische Gebäudeausstattung:** überalterte Heizungs-, Wasser- und Abwasser- sowie Elektroinstallation, teilweise noch aus dem Baujahr;
- **Brandschutz:** augenscheinlich unzureichender brandschutztechnischer Ausstattungsstand für ein Gebäude dieser Nutzung und Größe;
- **Innenbereiche:** deutliche Abnutzung, lediglich punktuelle Teilmodernisierungen ohne nachhaltige Verbesserung der Gesamtsubstanz.

Die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes ist damit nur unter Inkaufnahme erheblicher Investitionen aufrechtzuerhalten. Für eine zeitgemäße und nachhaltige Nutzung wären umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an nahezu allen Hauptbauteilen erforderlich. Diese Situation führt aus wirtschaftlicher Sicht zu einer vorzeitigen Entwertung der bestehenden Gebäudesubstanz.

Aus sachverständiger Sicht ist das Gebäude daher nicht geeignet, ohne grundlegende Erneuerungen über den ursprünglich typisierten Nutzungszeitraum hinaus wirtschaftlich genutzt zu werden.

10.3 Quantitative Herleitung (sachverständige Plausibilisierung)

Zur quantitativen Plausibilisierung wird ergänzend auf die in der Immobilienbewertung gebräuchliche Systematik der modifizierten Restnutzungsdauer abgestellt.

Das Gebäude weist aufgrund seines Alters und Zustands lediglich einen niedrigen bis mittleren Modernisierungsgrad auf. Punktuelle Erneuerungen (z. B. einzelner Fenster, Teilbereiche der Innenausstattung, Heizkessel im Jahr 2000) können die überalterten Hauptbauteile und Leitungsnetze nicht kompensieren.

Vor dem Hintergrund:

- des hohen Gebäudealters (69 Jahre),
- der fehlenden umfassenden Modernisierung,
- des erheblichen Sanierungsstaus an Dach, Fassade und Technik,

ist aus sachverständiger Sicht von einer deutlich reduzierten verbleibenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit auszugehen.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren erscheint eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren zum Wertermittlungstichtag als realistisch, sachgerecht und plausibel. Eine darüberhinausgehende Nutzungsdauer würde voraussetzen, dass umfangreiche, wirtschaftlich grundlegende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die derzeit nicht erfolgt sind und auch nicht unterstellt werden können.

10.4 Gesamtergebnis

In der Gesamtbetrachtung aus qualitativer und quantitativer Analyse ist festzustellen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025 technisch und wirtschaftlich deutlich vorgealtert ist. Die vorhandenen Mängel betreffen nicht nur untergeordnete Bauteile, sondern die wesentlichen lebensdauerbestimmenden Komponenten des Gebäudes.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wird daher zum Wertermittlungstichtag **sachverständig mit 20 Jahren** eingeschätzt.

Diese Restnutzungsdauer liegt unterhalb der typisierten Nutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG und ist aufgrund der dargestellten objektiven Gegebenheiten **nachvollziehbar und fachlich begründet**.

Die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren berücksichtigt den tatsächlichen baulichen

und technischen Zustand des Gebäudes zum Stichtag und stellt eine realistische Einschätzung der verbleibenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit dar.

11 Tabellarische Übersicht – Bauteilzustand und Relevanz für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Bauteil / Anlage	Baujahr / Modernisierungsstand	Festgestellter Zustand	Bewertung im Hinblick auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer
Dachkonstruktion / Dachabdichtung	Ursprünglich 1956, Bitumenabdichtung älteren Datums	Undichtigkeiten, zahlreiche Flickstellen, weiche Konstruktion unter der Abdichtung, zerstörte Wärmedämmung, alter Dachaufbau mit nicht mehr funktionsfähiger Lüftungsanlage	Stark nutzungsdauerverkürzend ; umfassende Dachsanierung erforderlich
Außenfassade / Wärmeschutz	1956	Nicht gedämmt, energetisch deutlich unterdurchschnittlich, hoher Wärmeverlust	Nutzungsdauerverkürzend ; energetische Sanierung erforderlich
Fenster / Verglasung	ca. 60 % Holzfenster 1988, weitere Holzfenster einfachverglast (Baujahr), Teilbereiche Kunststofffenster ca. 2000	Teilweise stark verwittert, energetisch unzureichend, inhomogener Bestand	Nutzungsdauerverkürzend ; Erneuerung erforderlich
Heizungsanlage (Wärmeerzeuger)	2000	Technisch überholt, keine moderne Brennwerttechnik, hohe Wärmeverluste	Nutzungsdauerverkürzend ; Erneuerung mittelfristig erforderlich
Heizungsrohre / Verteilung	1988 / 1956	Überalterte Rohrleitungen, mangelhafte Dämmung, hohe Strahlungswärme im Heizraum	Stark nutzungsdauerverkürzend
Wasser- und Abwasserinstallation	überwiegend 1956	Sehr alte Steigleitungen, erhöhte Ausfall- und Schadensrisiken	Stark nutzungsdauerverkürzend
Elektroinstallation	überwiegend 1956, punktuelle Anpassungen	Teilweise Drehsicherungen, veraltete Sicherungstechnik, keine umfassende Modernisierung	Nutzungsdauerverkürzend
Brandschutz	bauzeitlich / keine erkennbare umfassende Ertüchtigung	Fehlende bzw. unzureichende Brandmelder, Brandschutztüren und Feuerlöscheinrichtungen	Nutzungsdauerverkürzend , erhöhter Investitionsbedarf
Innenausbau Hotel / Flure	Teilmodernisierung ca. 50 %	Starke Abnutzung von Böden, Türen und Oberflächen	Unterstützend nutzungsdauerverkürzend
Aufzug	1956 (Umbau zum Ortstermin)	Sehr alte Grundanlage, Umbau erforderlich	Unterstützend nutzungsdauerverkürzend
Keller / Abdichtung / Dämmung	1956	Keine Dämmung, fehlende/ungenügende Abdichtung	Nutzungsdauerverkürzend

11.1 Zusammenfassende Bewertung

Die tabellarische Übersicht zeigt, dass die maßgeblichen lebensdauerbestimmenden Bauteile des Gebäudes überwiegend überaltert sind und erhebliche technische sowie wirtschaftliche Defizite aufweisen. Punktueller Modernisierungen können den bestehenden Sanierungsstau nicht kompensieren. Insgesamt rechtfertigt der festgestellte Zustand die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025.

12 Gesamtfazit

Das vorliegende Sachverständigengutachten hatte den Zweck, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts in der
zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025
für steuerliche Zwecke zu ermitteln.

Im Ergebnis der Ortsbesichtigung, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen sowie der sachverständigen Würdigung des baulichen, technischen und funktionalen Zustands ist festzustellen, dass sich das Gebäude in einem deutlich altersbedingten und wirtschaftlich vorgealterten Zustand befindet.

Zwar wurden im Laufe der Nutzung punktueller Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, diese beschränken sich jedoch auf Teilbereiche und konnten die überalterten lebensdauerbestimmenden Bauteile des Gebäudes nicht nachhaltig verbessern. Insbesondere Dach, Fassade, technische Gebäudeausstattung sowie brand-schutzrelevante Bauteile weisen erheblichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf.

Die nachhaltige wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes ist daher nur unter Inkaufnahme erheblicher Investitionen möglich. Ohne umfassende Sanierungsmaßnahmen ist das Objekt nicht geeignet, über den typisierten Nutzungszeitraum hinaus wirtschaftlich genutzt zu werden.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Einflussfaktoren – insbesondere des hohen Gebäudealters, des festgestellten technischen Verschleißes, der wirtschaftlichen Entwertung sowie der fehlenden umfassenden Modernisierung – wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025 sachverständig mit 20 Jahren eingeschätzt.

Diese Einschätzung ist fachlich nachvollziehbar, objektiv begründet und steht im Einklang mit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung zur Anerkennung einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG.

13 Plausibilisierung

13.1 Plausibilisierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Bezugnahme auf die Gesamtnutzungsdauer gemäß Sachwertrichtlinie

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts erfolgt vor dem Hintergrund der in der Sachwertrichtlinie enthaltenen Orientierungswerte zur Gesamtnutzungsdauer (GND) verschiedener Gebäudetypen.

Nach der Sachwertrichtlinie werden für vergleichbare Nutzungen unter anderem folgende Gesamtnutzungsdauern angegeben:

- Hotelgebäude, Standardstufe 3: ca. 40 Jahre
- Bürogebäude in Massivbauweise, Standardstufe 3: ca. 60 Jahre
- Verbrauchermärkte und Kaufhäuser, Standardstufe 3: ca. 30 Jahre

Diese Werte stellen typisierte Orientierungswerte dar, die von einem durchschnittlichen baulichen und technischen Zustand sowie von einer regelmäßigen Instandhaltung und Modernisierung der jeweiligen Gebäude ausgehen.

Das vorliegende Bewertungsobjekt weist aufgrund seiner gemischten Nutzung (Hotel, Einzelhandel, Gastronomie, weitere gewerbliche Nutzungen) keine eindeutige Zuordnung zu einem einzelnen Gebäudetyp auf. Vielmehr ist von einer überlagerten Gesamtnutzung auszugehen, bei der insbesondere der Hotelbetrieb und die intensive gewerbliche Nutzung maßgeblich für die Abnutzung der baulichen und technischen Anlagen sind.

Unabhängig von der angesetzten typisierten Gesamtnutzungsdauer ist festzustellen, dass das Gebäude zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025 bereits ein Alter von rund 69 Jahren erreicht hat. Damit liegt das Gebäude deutlich über der in der Sachwertrichtlinie angegebenen Gesamtnutzungsdauer für Hotelgebäude sowie über derjenigen für Verbrauchermärkte und nähert sich selbst der oberen Grenze für Bürogebäude an.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer über diese Richtwerte hinaus wäre nur dann sachgerecht, wenn eine umfassende, substanzsichernde Sanierung der maßgeblichen Bauteile (Dach, Fassade, technische Gebäudeausstattung, Leitungsnetze, Brandschutz) erfolgt wäre. Eine derartige Sanierung ist jedoch – wie im Gutachten ausführlich dargestellt – nicht erfolgt.

Vielmehr liegt ein Gebäudezustand vor, der durch:

- überalterte lebensdauerbestimmende Bauteile,
- erhebliche technische Defizite,
- energetische Unterlegenheit sowie
- einen erheblichen Sanierungsstau

gekennzeichnet ist. Diese Faktoren führen dazu, dass die tatsächliche wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes nicht dem Idealzustand entspricht, der den typisierten Gesamtnutzungsdauern der Sachwertrichtlinie zugrunde liegt.

Vor diesem Hintergrund ist es sachverständig folgerichtig, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer deutlich unterhalb der rechnerischen Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter anzusetzen ist. Die angesetzte wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 20 Jahren berücksichtigt** dabei, dass eine weitere Nutzung grundsätzlich möglich ist, jedoch nur unter Inkaufnahme erheblicher Investitionen in nahezu allen wesentlichen Bauteilgruppen.

Die Herleitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer steht somit in Einklang mit der Systematik der Sachwertrichtlinie, da diese ausdrücklich von einer Abhängigkeit der Nutzungsdauer vom tatsächlichen baulichen und technischen Zustand ausgeht und keine starre Anwendung der Gesamtnutzungsdauern vorgibt.

Die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren stellt vor diesem Hintergrund eine sachgerechte und plausible Ableitung dar, die sowohl dem fortgeschrittenen Gebäudealter als auch dem tatsächlichen baulichen und technischen Zustand des Bewertungsobjekts Rechnung trägt.

13.2 Plausibilisierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer anhand des Investitionszyklus

13.2.1 Grundgedanke des Investitionszyklus

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes endet nicht zwingend erst mit dem vollständigen technischen Versagen der Bausubstanz, sondern bereits dann, wenn die Fortführung der Nutzung nur noch unter Inkaufnahme erheblicher, substanzverändernder Investitionen möglich ist.

Aus sachverständiger Sicht ist ein Gebäude dann als wirtschaftlich verbraucht anzusehen, wenn die zur Aufrechterhaltung einer zeitgemäßen Nutzung erforderlichen Maßnahmen nicht mehr als laufende Instandhaltung, sondern als grundlegende Erneuerung wesentlicher Gebäudebestandteile zu qualifizieren sind. In diesem Stadium tritt regelmäßig eine wirtschaftliche Entwertung der vorhandenen Gebäudesubstanz ein.

13.2.2 Erforderliche Investitionen beim Bewertungsobjekt

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, besteht beim Bewertungsobjekt ein erheblicher Sanierungs- und Erneuerungsbedarf, der sich auf nahezu alle lebensdauerbestimmenden Bauteile erstreckt. Für eine nachhaltige Fortführung der Nutzung wären insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- **Umfassende Dachsanierung**, einschließlich Erneuerung der Abdichtung, Wiederherstellung der Wärmedämmung sowie ggf. Sanierung der Dachkonstruktion,
- **Energetische Sanierung der Außenfassade**, einschließlich Wärmedämmung,
- **Vollständige Erneuerung der Heizungsanlage**, einschließlich der überalterten Rohrleitungen und Verteilsysteme,
- **Erneuerung der Wasser- und Abwasserinstallation**, insbesondere der Steigleitungen aus dem Baujahr 1956,
- **Grundlegende Erneuerung der Elektroinstallation**, einschließlich Sicherungstechnik und Leitungsnetze,
- **Umfassende brandschutztechnische Nachrüstung** zur Herstellung eines zeitgemäßen und genehmigungsfähigen Zustands.

Diese Maßnahmen gehen in ihrer Gesamtheit deutlich über eine übliche Instandhaltung oder Einzelreparaturen hinaus. Sie stellen vielmehr substanzielle Reinvestitionen dar, die wirtschaftlich einer grundlegenden Erneuerung des Gebäudes gleichkommen.

13.2.3 Wirtschaftliche Bewertung im Kontext des Investitionszyklus

Vor dem Hintergrund des fortgeschrittenen Gebäudealters und des festgestellten technischen Zustands ist davon auszugehen, dass die genannten Investitionen innerhalb der verbleibenden Nutzungsdauer zwingend erforderlich werden, um eine weitere wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen.

Aus sachverständiger Sicht markiert dieser Punkt den Übergang von der wirtschaftlichen Nutzung der bestehenden Gebäudesubstanz zu einem Zustand, in dem die Nutzung nur noch durch grundlegende Erneuerung aufrechterhalten werden kann. Damit ist der wirtschaftliche Investitionszyklus des Bestandsgebäudes im Wesentlichen ausgeschöpft.

13.2.4 Schlussfolgerung für die Restnutzungsdauer

Die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren berücksichtigt, dass eine weitere Nutzung des Gebäudes grundsätzlich noch möglich ist, jedoch nur unter Inkaufnahme erheblicher Investitionen, die wirtschaftlich nicht mehr der Nutzung der vorhandenen Substanz, sondern deren grundlegender Erneuerung dienen.

Die Plausibilisierung über den Investitionszyklus bestätigt somit die zuvor hergeleitete wirtschaftliche Restnutzungsdauer und stellt eine eigenständige, wirtschaftlich-logische Begründung dar, die unabhängig von typisierten Gesamtnutzungsdauern oder Tabellenwerten ist.

13.3 Plausibilisierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Gebäudestandards gemäß Sachwertrichtlinie

13.3.1 Gebäudestandard als Bewertungsparameter

Die Sachwertrichtlinie differenziert die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden nicht nur nach der Gebäudeart, sondern auch nach dem sogenannten Gebäudestandard. Der Gebäudestandard beschreibt dabei den qualitativen Ausstattungs- und Ausführungszustand eines Gebäudes in Bezug auf Baukonstruktion, technische Gebäudeausstattung, energetischen Zustand, Funktionalität sowie Modernisierungsgrad.

Die in der Sachwertrichtlinie genannten Gesamtnutzungsdauern setzen regelmäßig voraus, dass das Gebäude einem durchschnittlichen, zeitgemäßen Standard entspricht und dass eine regelmäßige Instandhaltung sowie marktübliche Modernisierungen vorgenommen wurden.

13.3.2 Einordnung des Bewertungsobjekts in den Gebäudestandard

Das Bewertungsobjekt weist zwar einzelne, punktuell modernisierte Bauteile auf, insgesamt ist der Gebäudestandard jedoch als **unterdurchschnittlich** einzustufen. Maßgeblich hierfür sind insbesondere folgende Aspekte:

- **Gebäudehülle:**
Nicht gedämmte Außenfassade, geschädigte Dachabdichtung, funktionslose Dämmung der obersten Geschossdecke; energetischer Zustand deutlich unterhalb heutiger Anforderungen.
- **Technische Gebäudeausstattung:**
Überalterte Heizungs-, Wasser- und Abwasser- sowie Elektroinstallation, teilweise noch aus dem Baujahr 1956; keine durchgängige Modernisierung der Leitungsnetze.
- **Ausstattung und Funktionalität:**
Heterogener Ausstattungsstand, lediglich teilweise modernisierte Hotelzimmer, stark abgenutzte Allgemeinflächen, funktionale Einschränkungen durch verwinkelte Gebäudestruktur.
- **Brandschutz und Sicherheit:**
Augenscheinlich unzureichender brandschutztechnischer Ausstattungsstand für ein Gebäude dieser Nutzung und Größe.

Diese Merkmale entsprechen nicht dem Gebäudestandard, der den in der Sachwertrichtlinie genannten Orientierungswerten für die Gesamtnutzungsdauer zugrunde liegt.

13.3.3 Auswirkungen auf die Gesamtnutzungsdauer

Die in der Sachwertrichtlinie angegebenen Gesamtnutzungsdauern (z. B. für Hotelgebäude oder Bürogebäude der Standardstufe 3) sind als Ideal- bzw. Durchschnittswerte zu verstehen. Sie setzen voraus, dass das Gebäude während seines Lebenszyklus regelmäßig instand gehalten und dem jeweiligen Stand der Technik angepasst wurde.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund des festgestellten baulichen und technischen Zustands davon auszugehen, dass der tatsächliche Gebäudestandard unterhalb der Standardstufe liegt, die den tabellarischen Gesamtnutzungsdauern zugrunde liegt. Eine Übertragung der vollen Gesamtnutzungsdauer auf das Bewertungsobjekt wäre daher nicht sachgerecht.

Vielmehr ist die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes bereits vor Erreichen der typisierten Gesamtnutzungsdauer eingeschränkt, da wesentliche Bauteile und Anlagen nicht mehr dem marktüblichen Standard entsprechen und nur durch umfangreiche Investitionen auf ein zeitgemäßes Niveau angehoben werden könnten.

14 Schlussfolgerung für die Restnutzungsdauer

Die sachverständige Einstufung des Gebäudestandards bestätigt, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts nicht aus den tabellarischen Werten der Sachwertrichtlinie abgeleitet werden kann, sondern objektspezifisch zu verkürzen ist.

Die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **20 Jahren** berücksichtigt, dass eine weitere Nutzung grundsätzlich noch möglich ist, jedoch nur bei einem **unterdurchschnittlichen Gebäudestandard** und unter Inkaufnahme erheblicher Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen.

Die Plausibilisierung über den Gebäudestandard stellt somit eine ergänzende, konsistente Begründung dar, die die zuvor hergeleitete wirtschaftliche Restnutzungsdauer zusätzlich absichert.

Der festgestellte unterdurchschnittliche Gebäudestandard rechtfertigt eine gegenüber den Orientierungswerten der Sachwertrichtlinie verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer und bestätigt die sachverständige Einschätzung von 20 Jahren.

15 Zusammenfassung der wesentlichen Gutachtendaten

Kriterium	Angabe
Art des Gutachtens	Sachverständigengutachten über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer
Zweck des Gutachtens	Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer für steuerliche Zwecke gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG
Bewertungsobjekt	Gewerbeimmobilie (Hotel-, Einzelhandels- und Gastronomienutzung)
Adresse	
Grundbuch	
Gemarkung / Flurstück	
Grundstücksfläche	
Baujahr des Gebäudes	1956
Wesentliche Modernisierungen	Teilmodernisierung 1988; Heizkessel ca. 2000; punktuelle weitere Maßnahmen
Gebäudeart / Nutzung	Gemischt genutztes Gewerbeobjekt (Hotel, Einzelhandel, Gastronomie, weitere Gewerbeflächen)
Gebäudestandard	Unterdurchschnittlicher Gebäudestandard gemäß Sachwertrichtlinie
Baulicher Zustand	Deutlich altersbedingt, erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsstau
Technischer Zustand	Überalterte technische Gebäudeausstattung (Heizung, Elektro, Wasser/Abwasser, Dach)
Energetischer Zustand	Deutlich unter dem heutigen Standard; GEG-relevanter Anpassungsbedarf
Brandschutz	Augenscheinliche Defizite; erheblicher Nachrüstbedarf
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025
Ortstermin	23.01.2026
Methodische Grundlage	ImmoWertV 2021, Sachwertrichtlinie, BFH-Rechtsprechung
Plausibilisierungsansätze	Gebäudestandard, Investitionszyklus, technischer und wirtschaftlicher Verschleiß
Typisierte Gesamtnutzungsdauer (Orientierungswerte)	ca. 30–60 Jahre (gebäude- und standardabhängig gemäß Sachwertrichtlinie)
Sachverständig ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre
Besonderer Hinweis	Die angesetzte Restnutzungsdauer berücksichtigt den tatsächlichen baulichen, technischen und wirtschaftlichen Zustand des Gebäudes

Die vorstehende Übersicht fasst die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer maßgeblichen Eckdaten des Bewertungsobjekts zusammen und verdeutlicht die sachverständige Herleitung der angesetzten Restnutzungsdauer.

16 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Alle Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Gutachten genannten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder sonstige Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers zulässig.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder – im Falle einer ausdrücklich vereinbarten Drittverwendung – ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen. Dies gilt auch für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers. Eine unbeschränkte Haftung besteht ferner:

- bei Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie,
- bei arglistigem Verschweigen von Mängeln,
- sowie bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In allen übrigen Fällen leichter Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wurde, deren Erfüllung für die Erreichung des Vertragszwecks von wesentlicher Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In diesen Fällen ist die Haftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Eine persönliche Haftung der Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreter und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden ist ausgeschlossen.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenerstellung bezogen oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des dem Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen und im Übrigen je Einzelfall auf einen Betrag von maximal 200.000,00 EUR begrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten, Pläne und grafischen Darstellungen (z. B. Straßenkarten, Stadtpläne, Lagepläne, Luftbilder u. ä.) urheberrechtlich geschützt sind. Diese dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und nicht einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Im Falle einer Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nicht für kommerzielle Zwecke erfolgen darf.

Das vorliegende Gutachten wurde durch mich persönlich, nach bestem Wissen und Gewissen sowie ohne persönliches oder wirtschaftliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Der Sachverständige versichert mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen jemand als Sachverständiger oder Beweiszeuge ausgeschlossen werden könnte oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden dürfte.

Engelsberg, den 02.02.2026

Hofer Gerhard

- *Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten, sowie Beleihungswerte*
- *Immobiliencoach nach dvct*
- *Dipl. Bauschadensbewerter (DIA)*
- *zertif. Schimmelsachverständiger (TÜV)*
- *EnergieWertExperte*
- *Dipl. Immobilienwirt DIA*
- *Immobilienfachwirt IHK / DIA*
- *Betriebswirt d. Handwerks*



17 Zertifikat gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



ZERTIFIKAT

Die DIAZert – Zertifizierungsstelle
der DIA Consulting AG bescheinigt

Herrn Gerhard Hofer

geboren am 12.03.1966

den Nachweis der Kompetenz als

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)

für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV
von Standardimmobilien LS (Wohn- und Gewerbeimmobilien)

Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms Sachverständige für
Immobilienbewertung

Programmversion 6.0
Revisionsstand: 5.0

und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter
Einhaltung der Anforderungen der
DIN EN ISO/IEC 17024.

Die Erstzertifizierung erfolgte am: 17.08.2015
Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 17.08.2030
Zertifikats-Nr.: DIA-IB-202

Freiburg, 24.07.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'St. Findeisen'.

Dr. Stephan Findeisen
Leitung der Zertifizierungsstelle



DIA Consulting AG - Eisenbahnstraße 56 - 79098 Freiburg
Vorstände: Peter Graf, Prof. Dr. Marco Wölfl, Vorsitzender des Aufsichtsrates: Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen