

# Hotel - Restaurant Hirschen / Ebligen

## Marktwertbewertung



Grundstücke: Gemeinde Oberried  
Grundbuchblätter Nr. 1234, 1236

Eigentümer: Loyd Swiss GmbH  
Ebligen 7  
3854 Oberried Brienz

Auftraggeber der Schätzung: Betriebsamt Oberland  
Dienststelle Oberland Ost  
Schloss 5  
3800 Interlaken

Stichtag der Bewertung: 15.06.2021

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Zusammenfassung	3
2	Vorbemerkungen	4 - 6
2.1	Auftrag, Zweck der Schätzung	4
2.2	Definition Marktwert / Verkehrswert	4
2.3	Stichtag, Gültigkeit	4
2.4	Besichtigung	4
2.5	Bewertungsunterlagen	4
2.6	Bewertungsmethode	4
2.7	Vorbehalte	5
3	Objektbeschreibung	6 - 10
3.1	Grundbuch	6
3.2	Amtliche Werte	6
3.3	Gebäudeversicherungswerte	7
3.4	Bauzone	7
3.5	Schutzinventare, Altlasten, Gefahrenkarte	7
3.6	Lage	8
3.7	Baubewilligungen, aktuelle Situation	8
3.8	Beschreibung der Gebäude / Parkplätze	9 - 10
4	Beurteilung	11 - 12
4.1	Allgemeines	11
4.2	Geschichte - Geschäftslage - Gastgewerbliche Zukunft der Liegenschaft	11
4.3	Baulicher Zustand	11
4.4	Markt für gastgewerbliche Liegenschaften	12
5	Berechnung des Marktwertes nach der Substanzwertmethode	13 - 16
5.1	GBB 1234 (Hauptparzelle)	13 - 15
5.2	GBB 1236 (Nebenparzelle)	15 - 16
5.3	Total Marktwert GBB Nr. 1234 / 1236	16

Beilagen	Beilage 1	- Grundbuch-Auszüge Oberried GBB 1234 + 1236 - Situationspläne Oberried GBB 1234 + 1236 - Auszug Naturgefahrenkarte Oberried - Auszug Zonenplan Gemeinde Oberried - Begriffsdefinitionen / Abkürzungsverzeichnis
	Beilage 2	- Pläne 2017 bewilligtes Bauprojekt - Gesamtbauentscheid 02.08.2017 - Pläne 2020 eingereichte Projektänderung, noch nicht baubewilligt
	Beilage 3	- Orthofoto / Luftbild - Fotodokumentation Betriebsamt Oberland Ost 18.05.2021

# 1 Zusammenfassung

Der ehemalige Hotel-, Restaurationsbetrieb Hirschen liegt in Ebligen, Gemeinde Oberried, nur durch die Staatsstrasse vom Brienersee getrennt. Auf der anderen Seite der Strasse, unmittelbar an den See anstossend, liegt eine zusätzliche Parkplatzparzelle mit Bootssteg. Der grösste Teil des Umsatzes wurde in der Vergangenheit während den Sommermonaten erzielt. In den Wintermonaten war der Betrieb nur sehr schwach frequentiert. Bedingt vor allem durch die Lage, konnte der Hotel- Restaurationsbetrieb während den letzten 40 Jahren eigentlich nie gewinnbringend betrieben werden. Die gastgewerbliche Zukunft der Liegenschaft ist deshalb ungewiss.

Im Jahr 2017 wurde eine Baubewilligung zu einer umfassenden Renovation und Umbau des Gastwirtschaftsbetriebes erteilt. Anschliessend hat die Eigentümerschaft das im Grundbuch angemerkte Zugehör (Mobiliar) im Wert von CHF 89'183 (Inventar vom 31.01.1985) entfernt und gemäss Auskunft der heutigen Eigentümerschaft verschenkt. Im Weiteren wurden die Installationen und der Ausbau des Gastgewerbebetriebes entfernt bzw. ab- und ausgebrochen.

Vom ursprünglichen Hotelgebäude besteht heute nur noch der grösste Teil der Konstruktion (Rohbau 1) und Teile der Gebäudehülle (Rohbau 2). Weil die Finanzierung des Umbaus nicht gesichert werden konnte, wurden die Umbauarbeiten eingestellt. Die ursprüngliche Baubewilligung von 2017 ist inzwischen abgelaufen, könnte aber längstens bis im August 2022 verlängert werden. Im Jahr 2022 wurde von der Bauherrschaft eine Projektänderung eingegeben. Wegen fehlender Unterlagen wurde diese Änderung vom Regierungsstatthalteramt aber noch nicht bewilligt und wird, gemäss Auskunft Regierungsstatthalteramt, nächstens abgeschrieben, wenn die geforderten Unterlagen nicht zeitnah eintreffen.

Der Bewerter erachtet es als sehr unwahrscheinlich, dass die geplanten Umbaukosten des aktuellen Bauprojektes von Total ca. CHF 4,6 Mio. je durch den Betrieb des sanierten Hotels amortisiert und verzinst werden können. Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass ein zukünftiger Käufer die Liegenschaft zu Wohn- und/oder Gewerbebezwecken umnutzen wird. Dazu muss aber ein neues Bauprojekt erstellt und bewilligt werden.

In der synoptischen Gefahrenkarte (Naturgefahren) der Gemeinde Oberried liegt der südliche und der westliche Teil der Parzellen im roten Gefahrenbereich, das heisst in einem Gefahrenbereich mit hoher Gefährdung. (Siehe Auszug aus der Gefahrenkarte, Beilage 1)

Diese Naturgefahr (insbesondere Lawinen) bedeutet, dass bei zukünftigen baulichen Veränderungen entsprechende bauliche Schutzmassnahmen zur Verminderung der Gefahr zu treffen sind.

**Marktwert Oberried Gbbl. Nr. 1234/1236**

(Ziffer 5.3)

**CHF 400.000**

inkl. 5'155m<sup>2</sup> Platz/Umschwung/Land/Parkplatz

Das im Grundbuch angemerkte Zugehör ist nicht mehr vorhanden.

Stichtag 15.06.2021

Der Bewerter:

3812 Wilderswil

25.06.2021

Beat S. Brunner  
Dipl. École hôtelière de Lausanne  
Zertifizierter Gerichtsexperte im Fachgebiet  
der Immobilienbewertung ISO 17024/SEC 04.1  
Scheurenweg 21  
3812 Wilderswil  
Tel. 033 822 38 59  
[beat.brunner@brunner-consulting.ch](mailto:beat.brunner@brunner-consulting.ch)



## 2 Vorbemerkungen

### 2.1 Auftrag, Zweck der Schätzung

Im Rahmen eines Pfand-Verwertungsverfahrens erfolgte der Auftrag des Betreibungsamtes Oberland, Dienststelle Oberland Ost: Aktualisierung resp. Erstellen einer Verkehrswertschätzung Oberried GBB-Nrn. 1234 und 1236 /Loyd Suisse GmbH, Ebligen 7, 3854 Oberried.

### 2.2 Definition Marktwert

Der Marktwert (Verkehrswert) ist der unlimitierte Höchstpreis, den die Mehrheit kaufbereiter Interessenten am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr unter Würdigung aller Werteinflüsse für die betreffende Immobilie zu bezahlen bereit wäre. Verkehrswerte sind demzufolge marktorientiert und Käuferorientiert. Sie richten sich ausdrücklich nicht nach den Wertvorstellungen des bisherigen Eigentümers.

### 2.3 Stichtag, Gültigkeit

Der Schätzer bestimmt als Bewertungsstichtag den 15.06.2021 (Tag des Augenscheins). Die errechneten Werte gelten so lange die wertbestimmenden Faktoren wie Objekteigenschaften, Rechtslage, Planungsstand, Marktverhältnisse, Kapitalzinssätze und dergleichen keine Änderung erfahren. Die Expertise gilt ausserdem nur für den in Ziff.2.1 erwähnten Auftrag.

### 2.4 Besichtigung

Die Besichtigung der Liegenschaft durch den Bewerter (B. Brunner) in Begleitung durch die Vertreterin der Eigentümerschaft, Frau D. Jeger und die Vertreterin des Betreibungsamtes Oberland, Frau Iris Trummer, hat am 15.06.2021 stattgefunden. Es konnten alle Räume besichtigt werden.

### 2.5 Schätzungsunterlagen

Auftrag Betreibungsamt Oberland

Grundbuchauszüge GBB-Nr. 1234 und 1236

Protokoll der amtlichen Bewertung GBB-Nr. 1234 und 1236

Gebäudeauskunft GVB

Verkehrswertschätzung vom 24.04.2012, BrunnerCONSULTING 3812 Wilderswil

Auskünfte Gemeindeverwaltung Oberried und Bauverwaltung Brienz.

Auskünfte Regierungsstatthalteramt Oberland Ost, Herr Martin Meier

Aktuelle Naturgefahrenkarte, Zonenplan Gemeinde Oberried

Baugesuchsakten der Baubewilligung vom 27.07.2021 bzw. hängige Projektänderung 2020.

Auskünfte von Frau D. Jeger, Vertreterin der Eigentümerschaft

### 2.6 Bewertungsmethode

Gastgewerbeliegenschaften sind nutzbare Immobilien mit Mieterträgen. Der Marktwert solcher Liegenschaften wird eigentlich mit Ertragswertmethoden geschätzt.

Nach umfangreichen Abbruch- und Demontearbeiten bestehen vom ursprünglichen Gebäude des Hotels Hirschen am Bewertungsstichtag nur noch Teile des Rohbaus und der Gebäudehülle. Der Ausbau und die Installationen wurden vollständig entfernt. Siehe Fotodokumentation als Beilage.

Es ist unwahrscheinlich, dass der ursprünglich im Jahr 2017 bewilligte gastgewerbliche Umbau vollendet werden kann. Grund dazu ist vor allem die fehlende wirtschaftliche Rentabilität des Umbauprojekts. Wahrscheinlich wird die Liegenschaft durch eine Käuferschaft einer neuen, nicht gastgewerblichen, Nutzung zugeführt werden. Dazu braucht es ein neues Bauprojekt und eine neue Baubewilligung. Weil dieses Projekt zum Bewertungszeitpunkt unbekannt ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt kein Ertragswert berechnet werden. Aus diesem Grund wird der Marktwert der Grundstücke inklusive der vorhandenen Bausubstanz mittels der Substanzwertmethode festgelegt.

## 2.7 Vorbehalte

Die bestehende Bausubstanz wurde mit einer einfachen Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie Unterputz verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien wurden nicht freigelegt. Es erfolgten keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für die Wertwirkung von versteckten Baumängeln oder Bauschäden wird keine Haftung übernommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den bewerteten Grundstücken/Gebäuden gesundheitsgefährdende Stoffe befinden. Diesbezügliche Abklärungen, ausser wenn diese im Bericht speziell erwähnt sind, wurden nicht durchgeführt. Der Bericht stellt keine detaillierte Aufnahme des aktuellen Gebäudezustandes und aller Mängel dar.

Der Bewerter erstattet diesen Bericht nach bestem Wissen auf der Basis der ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Naturgemäss stellen die in der Expertise gemachten Annahmen subjektive Einschätzungen der Zukunft dar. Obwohl die Bewertung mit grösst möglicher Sorgfalt erstellt wurde, gibt der Bewerter keine Gewähr oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben und Informationen. Keine der im Gutachten enthaltenen Informationen und Aussagen gelten als Zusicherung für den Eintritt künftiger Ereignisse. Es können daraus keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Die Bewertung dient ausschliesslich dem Eingangs beschriebenen Zweck und Werte können nicht unbesehen für andere Zwecke übernommen werden.

### 3 Objektbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

##### 3.1.1. Grundbuchblatt Nr. 1234

Grundstückfläche:	Gebäude	622 m2
	Strasse, Weg, Trottoir	16 m2
	Übrige befestigte Fläche	739 m2
	Acker, Wiese, Weide	2879 m2
	Gartenanlage, Hofraum	287 m2
	Total	<u>4543 m2</u>

Das angemerkte Zugehör ist nicht mehr vorhanden und wird deshalb bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Zweckentfremdungsverbot gemäss Erstwohnungsanteilplan bzw. die Anmerkung "Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung" wird bei der Marktwertbewertung nach der Substanzwertmethode bei der Festlegung des Landwertes berücksichtigt. Die übrigen eingetragenen Anmerkungen/Dienstbarkeiten/ Vormerkungen beeinflussen den Wert der Parzelle voraussichtlich nur unbedeutend. Sie werden deshalb in dieser Marktwertbewertung nicht berücksichtigt.

##### 3.1.2. Grundbuchblatt Nr. 1236 :

Grundstückfläche:	Übrige befestigte Fläche	578 m2
	Übrige humusierte Fläche	22 m2
	Stehende Gewässer	12 m2
	Total	<u>612 m2</u>

Ausser der Pfandverwertung sind keine Anmerkungen/Dienstbarkeiten/Vormerkungen eingetragen.

#### 3.2 Amtliche Werte

##### 3.2.1. Grundbuchblatt Nr. 1234

Hotel	Nr. 7	CHF	435.000
Wohn- und Geschäftshaus	Nr. 7	CHF	209.600
Parkplatz		CHF	51.000
Platz Umschwung	909m2	CHF	0
Acker, Wiese, Weide	2879m2	CHF	710
Übrige befestigte Fläche	739m2	CHF	0
Strasse, Weg, Trottoir	16m2	CHF	0
Totaler amtlicher Wert, gültig ab Steuerjahr 2020		CHF	<u>696.310</u>

Der letzte Augenschein, der durch die amtliche Bewertung durchgeführt wurde, fand am 07.02.1990 statt. Die heute gültige amtliche Bewertung basiert auf diesen vor über 30 Jahren erhobenen Daten und berücksichtigt den heutigen baulichen Zustand (Baute im Rohbau, im aktuellen baulichen Zustand nicht nutzbar) nicht. Der amtliche Wert ist aus diesem Grund viel zu hoch.

##### 3.2.2. Grundbuchblatt Nr. 1236

Parkplatz		CHF	63.700
Platz Umschwung	600m2	CHF	0
Gewässer	12m2	CHF	0
Totaler amtlicher Wert, gültig ab Steuerjahr 2020		CHF	<u>63.700</u>

Der letzte Augenschein, der durch die amtliche Bewertung durchgeführt wurde, fand am 08.06.1988 statt. Die heute gültige amtliche Bewertung basiert auf diesen vor über 33 Jahren erhobenen Daten und berücksichtigt den heutigen baulichen Zustand des Hotelgebäudes auf der Hauptparzelle nicht. (Baute im Rohbau, im aktuellen baulichen Zustand nicht nutzbar). Der amtliche Wert ist aus diesem Grund zu hoch. Die beiden Parzellen GBB-Nr. 1234 und 1236 bilden eine gastgewerbliche Betriebseinheit.



### 3.6 Lage

#### 3.6.1 Makrolage

Oberried am Brienersee ist gemäss Bundesamt für Statistik eine «periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte» im Kanton Bern, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Oberried am Brienersee zählt 461 Einwohner (2020), verteilt auf 235 Haushalte.



Ortschaften	Distanzen	
Interlaken	km	12
Thun	km	42
Bern	km	68
Zürich	km	110
Luzern	km	59

#### 3.6.2 Mikrolage

Die Liegenschaft liegt nur durch die Hauptstrasse Interlaken - Brienz getrennt direkt am Brienersee zwischen Oberried und Brienz. Ebligen ist ein kleiner Weiler, der zur Einwohnergemeinde Oberried gehört. In Ebligen liegt eine Haltestelle der Zentralbahn. (Halt auf Verlangen)

### 3.7 Baubewilligungen, aktuelle Situation

27.07.17	Erteilung Baubewilligung zum Umbau/Renovation des Hotelgebäudes Nr. 7 Baukosten gem. Baueingabe CHF 3'440'000 (Siehe Beilage 2)
31.08.18	Eintrag Zweckentfremdungsverbot gemäss Erstwohnungsanteilplan im Grundbuch
31.08.18	Eintrag Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung im Grundbuch.
28.07.20	Formeller Ablauf der Baubewilligung des Jahres 2017. Wenn ein Verlängerungsantrag eingereicht würde, könnte die Baubewilligung bis maximal am 27.08.2022 verlängert werden. Bis zu Schätzungsstichtag ist jedoch kein Verlängerungsgesuch beim Statthalteramt eingetroffen.
Sommer 2020	Eingabe Projektänderung, zusätzliche Baukosten gem. Baueingabe CHF 1'130'000 Betriebsleiterwohnung, Änderung Fensterflächen, Terrasse (Siehe Beilage 2)
Nov 20	Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli verlangt weitere Unterlagen zur Baueingabe Projektänderung.
15.06.21	Die verlangten zusätzlichen Bauunterlagen sind beim Regierungsstatthalteramt noch nicht eingetroffen. Gemäss Auskunft von Herrn Martin Meier, zuständiger Sachbearbeiter Regierungsstatthalteramt, erfolgt, wenn innert drei Wochen diese Unterlagen zur Baueingabe Projektänderung nicht eingereicht werden, der Bauabschlag.



### 3.8 Beschreibung der Gebäude / Parkplätze

Das Hauptgebäude wurde gemäss Gebäudeversicherungsprotokoll um 1954 erstellt. Seit 2012 war der Gastgewerbebetrieb wahrscheinlich nie mehr geöffnet. Am 27.07.2017 wurde der heutigen Eigentümerin, Loyds GmbH, die Baubewilligung zum Umbau/ Renovation des Hotelgebäudes Nr. 7 erteilt. Anschliessend wurde durch die Eigentümerin mit Abbrucharbeiten begonnen. Heute sind der Ausbau und die Installationen des Gebäudes fast vollständig und die Fenster teilweise entfernt. Ein Teil des Süd-Traktes wurde ab Decke EG vollständig abgebrochen. Mit dem Wiederaufbau wurde noch nicht begonnen. Die Bauarbeiten sind schon längere Zeit unterbrochen und die vorhandenen Bauten präsentiert sich in einem äusserst schlechten Zustand.

#### 3.8.1 Raumbeschrieb Gebäude Nr. 7

UG:	Das Gebäude ist nicht unterkellert	Netto-Nutzfläche (NNF) m2	
EG:	Garage	m2	38
	Tankraum	m2	9
	Heizraum (Heizung komplett entfernt)	m2	15
	Toiletten Damen (Installationen entfernt)	m2	10
	Toiletten Herren/Invaliden (Installationen entfernt)	m2	13
	Küche 1 (nur Rohbau vorhanden)	m2	13
	Küche 2 (nur Rohbau vorhanden)	m2	47
	Keller	m2	18
	Korridor 1	m2	11
	Korridor 2	m2	20
	Korridor 3	m2	19
	Büro 1 (nur Rohbau vorhanden)	m2	25
	Eingang	m2	43
	Büro 2 (nur Rohbau vorhanden)	m2	17
	Restaurant 2 (nur Rohbau vorhanden)	m2	44
	Restaurant 1 "	m2	73
	Bar "	m2	57
	Restaurant Hotel "	m2	34
	Nebenräume, Eingang Hotel	m2	20
			526
1.OG:	Gebäudeteil Nord Nur Rohbau, Zwischenwände teilweise entfernt	m2	195
2.OG:	Gebäudeteil Nord Nur Rohbau, Zwischenwände teilweise entfernt	m2	120
1.OG:	Gebäudeteil Süd Nur Rohbau, Zwischenwände teilweise entfernt	m2	66
2.OG:	Gebäudeteil Süd Nur Rohbau, Zwischenwände teilweise entfernt	m2	30
Total Netto - Nutzfläche NNF, bestehende Bauten		ca. m2	937

#### 3.8.2 Baubeschrieb Gebäude Nr. 7

- UG : Das Gebäude ist nicht unterkellert
- EG : Mauerwerk, Zementboden, nordseitig Betonwand
- OG : Mauerwerk, Holzkonstruktion, Lawinenschutz-Betonwand
- DG : Mauerwerk, Holzkonstruktion, Lawinenschutz-Betonwand
- Fenster : Isolierverglasung, Doppelverglasung, Einfachverglasung, teilweise fehlende Fenster
- Dach : Satteldächer mit Ziegeleindeckung, Flachdach
- Spenglerarbeiten : Eisenblech

Vom ursprünglichen Hotelgebäude Nr. 7 sind heute nur noch Teile der Grundsubstanz und Teile der Gebäudehülle erhalten. Die Installationen und der Ausbau des Gebäudes wurden fast vollständig entfernt. Ebenfalls wurden Teile der Gebäudehülle bzw. des Rohbaus abgebrochen bzw. entfernt. Die einzelnen verbliebenen Leitungen sind wahrscheinlich durch Frostschäden im Winter unbrauchbar geworden. (Fehlende Heizung)



### 3.8.3 Parkplätze/Schiffssteg

Grundbuchblatt Nr. 1234 (Hauptparzelle)

Parkplätze: Asphaltiert, nicht markiert

ca. 20

Grundbuchblatt Nr. 1236

Parkplätze: Beton, asphaltiert, teilweise markiert

ca. 15

Der grösste Teil der Parkplätze befinden sich auf einer im See abgestützten Betonplatte.

Parkplätze	Total	ca. <u>35</u>
------------	-------	---------------



Betonplatte über Seegrund als Parkplatz



Betonplatte des Parkplatzes  
Schiffssteg mit Treppe zum Anbinden von ca. 5 Booten

## 4 Beurteilung

### 4.1 Allgemeines

Der Bewerter erachtet es als sehr unwahrscheinlich, dass die geplanten Umbaukosten des aktuellen Hotel - Bauprojektes von Total ca. CHF 4,6 Mio. je durch den Betrieb des sanierten Hotels amortisiert und verzinst werden können. Eine durch den Bewerter durchgeführte grobe Rentabilitätsberechnung des Bauprojektes (Ertragswert nach Bauvollendung ./ Umbaukosten) führte zu einem negativen Ergebnis. Die Umbaukosten betragen pro m3 umbauten Raumes > CHF 1'200.

### 4.2 Geschichte - Geschäftslage - Gastgewerbliche Zukunft der Liegenschaft

Der Betrieb hat in den letzten 40 Jahren mehrmals die Eigentümerschaft gewechselt. Dem Bewerter bekannt ist, dass der Betrieb 2004 von Herrn Stefan Lanz zum Preis von CHF 650'000.-- zuzüglich ca. CHF 20'000.-- für das Mobiliar gekauft wurde. Nach Angaben von Herrn Lanz befanden sich die Gebäulichkeiten beim Kauf 2004 in einem sehr schlechten baulichen Zustand mit einem sehr grossen aufgestauten Unterhaltsbedarf. Nach Angaben von Herrn Lanz hat er in den nächsten 8 Jahren ca. CHF 500'000.-- in den Betrieb investiert. (Baute und Mobiliar). Im Jahr 2012 erfolgte eine konkursamtliche Versteigerung der Liegenschaft. Nach zwei weiteren Besitzerwechseln erwarb die heutige Eigentümerschaft, die Loyds Swiss GmbH die Liegenschaft am 21.08.2015.

Auf der unmittelbar an den See anstossenden Parkplatzparzelle wurde in früheren Jahren, zusätzlich zu den Restaurationsräumlichkeiten im Hauptgebäude und der Gartenwirtschaft vor dem Restaurant, noch eine kleine "See-Gartenwirtschaft" bewirtschaftet. Dies ist heute aber wahrscheinlich nicht mehr möglich. Der grösste Teil des Umsatzes wurde in den Sommermonaten erzielt. In den Wintermonaten ist der Betrieb nur sehr schwach frequentiert. Der Durchgangsverkehr hat aber auch in den Sommermonaten, seit die Nationalstrasse auf dem linken Brienerseeufer gebaut wurde, stark abgenommen. Die Geschäftslage muss deshalb sowohl für den Restaurations- als auch für den Hotelbetrieb bloss als knapp genügend angesehen werden. Gäste finden den Betrieb nur, wenn sie diesen gezielt aufsuchen. Negativ auf die Geschäftslage wirkt sich auch das grosse Angebot anderer Hotel- und Restaurationsbetriebe im Raume Interlaken - Meiringen (z.B. Neues Florens Lake Resort & SPA) und das kleine Nachfragepotenzial für die Bedarfsverpflegung (z.B. Angestellte/Arbeiter von Firmen oder von Mitarbeitern der öffentlichen Hand) aus. Ebenfalls konkurrenziert wird der Betrieb durch die attraktiven Gastgewerbebetriebe auf der anderen Seeseite (Iseltwald).

Der Bewerter erachtet es als sehr unwahrscheinlich, dass die geplanten Umbaukosten des aktuellen Bauprojektes von Total ca. CHF 4,6 Mio. je durch den Betrieb des sanierten Hotels amortisiert und verzinst werden können. Deshalb ist die gastgewerbliche Zukunft der Liegenschaft höchst ungewiss.

Wahrscheinlicher ist, dass ein zukünftiger Käufer die Liegenschaft umnutzen wird. Wobei das Nutzungspotenzial der Liegenschaft durch die bestehenden Naturgefahren (rote und blaue Zone in der Naturgefahrenkarte) und den Erstwohnungsanteilplan der Gemeinde Oberried sehr eingeschränkt ist.

### 4.3 Beurteilung Baulicher Zustand / Lage

Bauart	:	ungenügend
Baulicher Zustand	:	ungenügend
Ausbau und Anordnung der Räume	:	ungenügend
Besonnung	:	gut
Geschäftslage	:	genügend - ungenügend
Wohnlage	:	genügend

Lärm der Hauptstrasse und Geruchsbelästigung der direkt angrenzend an die Parzelle gelegenen ARA Erligen.



Verkehrslage innerhalb der Ortschaft	:	genügend
Isolation des Gebäudes	:	ungenügend
Unterhalt des Gebäudes	:	ungenügend im Bau
Baujahr	:	Ursprünglich 1954

#### 4.4 Markt für gastgewerbliche Liegenschaften

Der Markt für gastgewerbliche Liegenschaften ist übersättigt. Sehr viele gastgewerbliche Objekte stehen zum Verkauf. Es gibt zwar recht viele potenzielle Käufer, aber diese verfügen meistens nicht über das erforderliche Eigenkapital zum Erwerb der Liegenschaft. Die Banken finanzieren heute normalerweise nur 50% des Marktwertes eines gastgewerblichen Objektes. D.h. Der Käufer muss 50% des Kaufpreises mit Eigenmitteln bestreiten. Diese Tatsache schränkt den Kreis der möglichen Käufer entscheidend ein. Entsprechend schwierig und langwierig ist der Verkauf einer gastgewerblichen Liegenschaft. Erschwerend kommt bei der Liegenschaft des Hotels Hirschen hinzu, dass es sich bei diesem Objekt um eine unvollendete Baute handelt. Die ursprüngliche Baubewilligung vom Jahr 2017 ist abgelaufen. Diese kann aber bis längstens August 2022 verlängert werden. Im Jahr 2020 wurde eine, wegen fehlender Unterlagen, bis heute unbewilligte Projektänderung eingegeben. Es ist äusserst fraglich, ob die Liegenschaft noch eine gastgewerbliche Zukunft hat. Wahrscheinlicher ist, dass ein Käufer diese Liegenschaft in Zukunft zu Wohn- und/oder Gewerbezwecken umnutzen wird. Dafür muss aber ein völlig neues Bauprojekt, unter Berücksichtigung der vorhandenen Naturgefahren, ausgearbeitet und bewilligt werden.

## 5. Berechnung des Marktwertes nach der Substanzwertmethode

### 5.1. GBB 1234 (Hauptparzelle)

#### 5.1.1. Berechnung der Neubaukosten (Bestehendes Gebäude)

BKP 1:	Keine Werte erkennbar					
BKP 2/3:	Nr. 7	3.500 m3 zu CHF	550 /m3		CHF	1.925.000
<i>(Ansatz m3- Preis für Altbauten)</i>						
<i>(m3-Berechnung = GVB Norm, angenäherte Berechnung SIA 416)</i>					Total	CHF 1.925.000
BKP 4:	Total Umgebungsarbeiten, Kanalisation, Werkleitungen etc. Terrasse, Brüstung, Bodenbeläge		Total gerundet		CHF	190.000
			Ansatz/m2	Betrag CHF		
	Gebäude	622 m2				
	Strasse, Weg, Trottoir	16 m2	CHF 200	3.200		
	Übrige befestigte Fläche	739 m2	CHF 200	147.800		
	Acker, Wiese, Weide	2879 m2				
	Gartenanlage, Hofraum	287 m2	CHF 40	11.480		
	Total Fläche	4.543 m2				
	Kanalisation, Werkleitungen etc.		geschätzt	30.000		
			Total			
BKP 5:	Baunebenkosten	Ansatz	5%	192.480	CHF	105.750
Total Neubaukosten BKP 1 bis 5					CHF	2.220.750

#### 5.1.2. Festlegung der Lageklasse :

Kriterium	Note	
Standort :	1,0	Naturgefahren
Nutzung :	1,0	Gastgewerbe/Wohnen (Erstwohnungsanteil)
Geschäftslage/Wohnlage :	1,0	Nur Sommersaison/Direkt an Hauptstrasse/Kläranlage
Erschliessung :	3,0	
Marktverhältnisse :	1,0	Schlecht: Gastgewerbe/Lage/Naturgefahren
Notentotal für 5 Kriterien	7,0	
<b>Ergibt im Mittel :</b>	<b>1,40</b>	(= massgebende Lageklasse)

5.1.4 Berechnung des Substanzwertes / Realwertes

5.1.4.1 **Neubaukosten** (Ziffer 5.1.1) CHF 2.220.750

5.1.4.2 Berechnung der jährlichen Erneuerungsrate

g = Gesamtlebensdauer      r = Restnutzungsdauer      TA = Technisches Alter      E = Erneuerungskosten  
 S<sub>n</sub> = Rentenendwertfaktor nachschüssig      ER = jährliche Erneuerungsrate

$$S_n = \frac{(1+i)^g - 1}{i} \quad \text{Erneuerungsrate} = \frac{E}{S_n}$$

		E	g	r	TA	ER	
			in Jahren	in Jahren	in Jahren	CHF	
Zinssatz der Rechnung							
Annahme des Bewerter	2,00%						
Bauteilgruppen	Erneuerungsanteil						
BKP 2	Grunds substanz	40,0%	808.500	100	50	50	2.589
	Gebäudehülle	15,0%	303.188	50	5	45	3.585
	Haustechnik	25,0%	505.313	35	0	35	10.107
	Ausbau	20,0%	404.250	30	0	30	9.965
	Umgebung		199.500	60	5	55	1.749
Total Reprokosten (Ziffer 5.1.1.)		100,0%	2.220.750				
jährliche Erneuerungsrate (für neuwertiges Gebäude)						CHF	27.995

5.1.4.3 Berechnung der Entwertung 2. Art Altersentwertung

Zinssatz der Rechnung	TA in Jahren	Jährliche Erneuerungsrate	Rentenendwertfaktor	Entwertung
Annahme des Bewerter	(Ziffer 5.2.2.)	(Ziffer 5.2.2.)	des Technischen Alters	in CHF *)
	2,00%			
Grunds substanz	50	2.589	50,0000	-219.011
Gebäudehülle	45	3.585	45,0000	-257.710
Haustechnik	35	10.107	35,0000	-505.313
Ausbau	30	9.965	30,0000	-404.250
Umgebung	55	1.749	55,0000	-172.448
Technische Entwertung (Altersentwertung)			27.995	-1.558.733

\*) Berechnung Technische Entwertung: Jährliche Erneuerungsrate x Rentenendwertfaktor des Technischen Alters

**Entwertung 2. Art: Technische Entwertung (Altersentwertung)** (Ziffer 5.1.4.3.) CHF -1.558.733

Entwertung in % der Reproduktionskosten (Neuwert) -70%

**Entwertung 1. Art** Annahme des Schätzers in % der Reproduktionskosten: -25% CHF -555.188

Entwertung infolge nachhaltiger Veränderung der wirtschaftlichen Nutzung oder Verlust an Nutzungspotential:

- Verlust an Nutzungspotential, verglichen mit den Neubaukosten liegt das Objekt an ungeeigneter Lage
- Es gibt in der Schweiz nur ganz wenige Lagen wo eine Gastgewerbebaute das investierte Kapital verzinsen kann
- Zukünftige Nutzung unklar, es sind nur noch Teile des ursprünglichen Gebäudes vorhanden
- Naturgefahren

5.1.4.4 **Zeitbauwert der Gebäude, Anlagen** CHF 106.830

Übertrag CHF 106.830

5.1.4.5 Landwert

Übertrag CHF 106.830

5.1.4.5.1 Platz/Umschwung

Gebäude		622 m2
Strasse, Weg, Trottoir		16 m2
Übrige befestigte Fläche		739 m2
Gartenanlage, Hofraum		287 m2
Total	Platz/Umschwung	1.664 m2
	Massgebende Lageklasse	Ziffer 5.1.2
		1,40

Berechnung des relativen Landwertes in Prozenten

Lageklasse x 6,25% = 8,750 %

Berechnung des relativen Landwertes

(Als Basis dient die Summe aller Neuwerte inkl. Baunebenkosten, Ziffer 5.1.1)

$$\frac{2.220.750 \times 8,750}{91,250} = \text{CHF } 212.950$$

(= 128 Fr./m2)

5.1.4.5.2 Acker, Wiese, Weide

Acker, Wiese, Weide	2879 m2	Ansatz/m2	CHF 5	=	CHF 14.395
---------------------	---------	-----------	-------	---	------------

5.1.6 Total Substanzwert / Marktwert GBB 1234 CHF 334.175

5.2. GBB 1236 (Nebenparzelle)

5.2.1. Berechnung der Neubaukosten

BKP 1:	Keine Werte erkennbar			
BKP 2/3:	Keine Gebäude vorhanden			CHF 0
BKP 4:	Total Umgebungsarbeiten, Betonplatte, Parkplatz, Stützmauer € Total gerundet			CHF 220.000
		Ansatz/m2	Betrag CHF	
	Übrige befestigte Fläche	578 m2	CHF 200	115.600
	Übrige humusierete Fläche	22 m2	CHF 50	1.100
	Stehende Gewässer	12 m2	CHF 0	0
	Total Fläche	612 m2		
	Stützmauer, Betonplatte über See etc		geschätzt	100.000
	Total Umgebungsarbeiten, Betonplatte, Parkplatz, Stützmauer etc.			216.700
BKP 5:	Baunebenkosten	Ansatz	5%	CHF 11.000
Total Neubaukosten BKP 1 bis 5				CHF 231.000
5.2.2.	./ Entwertung 2. Art: Technische Entwertung (Altersentwertung, behebbare Entwertung) geschätzt -40%			CHF -92.400
5.2.3.	./ Entwertung 1. Art: (dauerhafte Abschreibung) geschätzt -40%			CHF -92.400
Entwertung infolge nachhaltiger Veränderung der wirtschaftlichen Nutzung oder Verlust an Nutzungspotential: Parkplatzparzelle: Die Nutzung ohne Gastgewerbebetrieb auf der Hauptparzelle ist schlecht.				
5.2.4	Zeitbauwert des Parkplatz, Terrasse, Stützmauer, Betonplatte, Umgebungsarbeiten			CHF 46.200

Übertrag CHF 46.200

5.2.5 Landwert

Übertrag CHF 46.200

Platz/Umschwung

Übrige befestigte Fläche		578 m2
Übrige humusierte Fläche		22 m2
Stehende Gewässer		12 m2
Total	Platz/Umschwung	<u>612 m2</u>
	Massgebende Lageklasse	Ziffer 5.1.2 1,40

Berechnung des relativen Landwertes in Prozenten

Lageklasse x 6,25% = 8,750 %

Berechnung des relativen Landwertes

(Als Basis dient die Summe aller Neuwerte inkl. Baunebenkosten, Ziffer 5.3.1)

$$\frac{231.000}{91,250} \times 8,750 = \text{CHF } 22.150$$

(= 36 Fr./m2)

5.2.6 Total Substanzwert / Marktwert GBB 1236 CHF 68.350

5.3 Total Substanzwert / Marktwert GBB 1234 + 1236

Total Substanzwert / Marktwert GBB 1234	(Ziffer 5.1.6) gerundet	CHF	330.000
Total Substanzwert / Marktwert GBB 1236	(Ziffer 5.2.6) gerundet	CHF	70.000

Total Substanzwert / Marktwert GBB 1234 + 1236 CHF 400.000