

Hotel Jägerhof Hubertus Faulensee



Marktwert der Gegenstände die nicht Bestandteil der Immobilie sind (Zugehör / Mobiliar)

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen, Abgrenzung Zugehör - Bestandteil	2 - 3
Zusammenfassung Marktwerte	4
1 Maschinen, Apparate, Mobiliar	5 - 8
1.1 Ausser Haus / Terrasse / Gartenwirtschaft / Fahrzeuge	5
1.2 Restaurationsmobiliar	6
1.3 Küchen- und Waschküchenmobiliar	7
1.4 Zimmermobiliar	8
2. Glaswaren / Porzellan / Besteck / Inox / Silber / Kupfer	9
3. Küchenartikel/Kleinmobiliar / Diverses	10
4. Wäsche	11

Vorbemerkungen, Abgrenzung Zugehör/Bestandteil

Bei der Schätzung einer gastgewerblichen Immobilie muss der Schätzer berücksichtigen, dass er nur Bestandteile der Immobilie bewerten darf. Damit taucht unweigerlich die Frage auf, welche Teile des Inventars Zugehör darstellen, was Klein- und was Grossinventar, was Kauf- und was Mietinventar und schliesslich was Bestandteil ist.

Nach Art. 644 Abs. 2 ZGB sind Zugehör die beweglichen Sachen, die nach der am Ort üblichen Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben. Zugehör können nur materielle und bewegliche Sachen sein, was Zugehör von Bestandteilen unterscheidet.

Damit eine Sache einen Bestandteil darstellt, müssen kumulativ drei Voraussetzungen erfüllt sein:

- 1.) Eine innere Verbindung: Die Sache bildet ein Ganzes, nur so ist die Sache fertig und vollständig oder der ihr eigentümlichen wirtschaftlichen Bedeutung angepasst.
- 2.) Ein dauernder Zustand der inneren Verbindung: D.h. es ist keine vorübergehende zufällige von den Parteien ungewollte Vereinigung.
- 3.) Ein äusserer Zusammenhang: Dieser liegt vor, wenn der Zusammenhang mit der Sache derart ist, dass die Abtrennung für diese eine Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung zur Folge hätte. In der Regel wird der feste Zusammenhang als „niet- und nagelfest“ bezeichnet.

Es gibt keine Listen, Aufstellungen, die allgemein verbindlich bezeichnen, welche Gegenstände, die zum Betrieb eines Gastgewerbebetriebes benötigt werden, Zugehör darstellen und welche Gegenstände Bestandteil der Immobilie bilden.

Es gibt eine Aufstellung über Abgrenzung Gross- und Kleininventar im Schweizerischen Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien 2005, 2012 des SVKG (Schweizerische Vereinigung der kantonalen Grundstückbewertungsexperten), SEK/SVIT (Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft) bzw. im Schätzerhandbuch 2019 (SVKG). Diese Aufstellung unterscheidet aber nicht über Zugehör und Bestandteil.

In Ermangelung anderer Hilfsmittel nimmt der Schätzer die im Schätzerhandbuch 2005 / 2012 / 2019 publizierte Liste Abgrenzung Gross- und Kleininventar als Basis und bezeichnet in dieser Liste alle Gegenstände, die nach seiner Ansicht Bestandteil der Immobilie bilden. Der Rest der Gegenstände, die nicht Bestandteil sind, wird im vorliegenden Inventar aufgeführt und separat bewertet.

Eine auch nur annähernd genaue Inventaraufnahme war anlässlich des Augenscheins (situationsbedingt) leider nicht möglich. In Absprache mit dem Betriebsamt erfolgt deshalb nur eine grobe, pauschale Inventaraufnahme und Bewertung. Das Hotel ist geschlossen und die Lagerung des Kleinmobiliars sehr unübersichtlich.

Das Inventar ist grösstenteils älter, teilweise defekt und verbraucht.

Abgrenzung Gross- und Kleininventar (Liste Schätzerhandbuch 2005/2012 SVKG/SEK/SVIT) (2019 SVKG)

Die in dieser Liste aufgeführten Aufzählungen sind nicht abschliessend.

Grossinventar (Mietinventar)

1. Mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen, die so befestigt oder angepasst sind, dass sie nicht ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können

- Raumabschlüsse fest , angepasste Bodenbeläge, dekorative Wand- und Deckenelemente
- Aufzüge, Rolltreppen, Rampen
- San. Installationen, Löschanlagen (ohne Handfeuerlöscher), Klimaanlage (Heizung, Lüftung)
- Personen- und Gebäudeschutz (Notstrom- und Beleuchtungsanlagen)
- Buffet-, Kühl- und andere Anlagen
- Küchen- und Wascheinrichtungen: Gewerbekochherde, Kippkessel, Wärmeschränke etc.; Geschirrwashanlagen, Abluftanlagen
- Buffetanlagen, Gewerbekühl- und Tiefkühlschränke (eingebaut)
- Telefon- und Rufanlagen
- Sanitäre Anlagenteile für hygienische Zwecke wie Handtuch- und Seifenspender, Handtrocknungsanlagen, Toilettenschränke

2. Mobiliar und andere Einrichtungen

- Restaurationsmobiliar (Tische, Stühle, Bänke, Trennwände), Raumseparationen mit Behältereinbauten, Garderoben etc.
- Zimmereinrichtungen inkl. Bettinhalte ohne Wäsche, Radios, Fernseher, Zugvorhänge
- Büroeinrichtungen

3. Maschinen und Apparate mit erheblichen bauseitigen Installationen

- Rôtisserie- und Grilleinrichtungen, Getränkevitriolen
- alle Arten Beleuchtung (Teile), *Leuchtreklamen*, Ton- und Lichtanlagen
- eingebaute Haushaltmaschinen
- Steamer, Backöfen, Glacemaschinen
- Konditorei-, Bäcker-, Metzgereigrossmaschinen

Kleininventar (Kaufinventar)

1. Mobile Maschinen und Apparate

- Gläserspülmaschinen, Kaffeemaschinen, Kaffeemühlen, Eiswürfelmaschinen, Grillapparate, Toaster etc.
- Registrierkassen, Buchungsmaschinen
- bewegliche Küchenmaschinen, Rechauds
- Flaschen- und Gläserreiniger
- Spiel- und Musikautomaten, Musikanlagen etc.

2. Klein- und Gebrauchsmaterial

- Gläser und Geschirr
- Besteck, Küchenartikel (Kasserollen, Pfannen)
- Tisch- und Bettwäsche, Uniformen
- Vorhänge in den Restaurationsräumen
- Mobilien mit technischem Charakter wie Flambierwagen, Etagenwagen, Abfallcontainer, Transportgeräte, Leitern etc.

Die rot, kursiv bezeichneten Gegenstände bilden Bestandteil der Immobilie und werden mit dieser bewertet und sind im vorliegenden Inventar nicht aufgeführt.

Zusammenfassung der Marktwerte (ohne Mwst)

1	Maschinen, Apparate, Mobiliar	CHF	CHF
1.1	Ausser Haus / Terrasse / Gartenwirtschaft / Fahrzeuge	2.000	
1.2	Restaurationsmobiliar	9.600	
1.3	Küchen-, Waschküchenmobiliar	3.500	
1.4	Zimmermobiliar	11.500	
1	Total Maschinen, Apparate, Mobiliar		26.600
2	Glaswaren / Porzellan / Besteck / Inox / Silber / Kupfer		4.600
3.	Küchenartikel / Diverses Kleinmobiliar		500
4.	Wäsche		500
Total Maschinen, Apparate, Mobiliar, Wäsche, Kleinmobiliar gerundet			32.000

Stichtag der Schätzung 13.06.2023

Vorbehalte:

Das vorliegende Inventar wurde im Auftrag des Betriebsamtes Berner Oberland erstellt. Eine Verantwortung aus diesem Mandat besteht auch nur ihm gegenüber und der Bewerter lehnt jegliche Haftung gegenüber Dritten ab, die aus welchen Gründen auch immer in den Besitz dieses Gutachtens gelangen.

Der Bewerter erstatten diesen Bericht nach bestem Wissen auf der Basis der ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen.

Eine auch nur annähernd genaue Inventaraufnahme war anlässlich des Augenscheins (situationsbedingt) leider nicht möglich. In Absprache mit dem Betriebsamt erfolgt deshalb nur eine grobe, pauschale Inventaraufnahme und Bewertung. Das Hotel ist geschlossen und die Lagerung des Kleinmobiliars sehr unübersichtlich.

BrunnerCONSULTING

Beat S. Brunner

Dipl. École Hôtelière de Lausanne

Zertifizierter Gerichsexperte im Fachgebiet
der Immobilienbewertung ISO 17042/SEC 04

Scheurenweg 21, 3812 Wilderswil

1 Maschinen, Apparate, Mobiliar
 1.1 Ausser Haus / Terrasse / Gartenwirtschaft



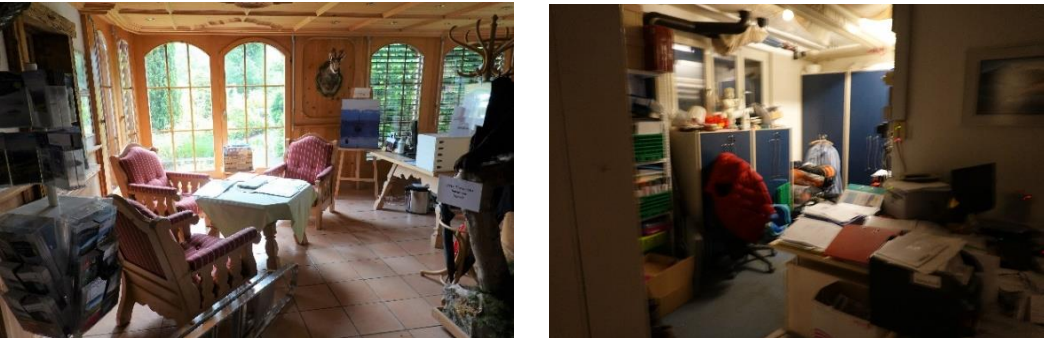
Menge	Text	Kauf-jahr	Neu-preis	Einheits-preis	Betrag
	Mobiliar Hotelterrasse mit ca. 50 Sitzplätzen			pauschal	2.000



Es ist unklar, ob noch alle Stühle und Sonnenschirme vorhanden sind.

Total				CHF	2.000
--------------	--	--	--	-----	--------------

1.2 Restaurationsmobiliar

Menge	Text	Kauf-jahr	Neu-preis	Einheits-preis	Betrag
30	Sitzplätze im Frühstücksraum (Anteil Tisch/Bank, Stuhl)		pauschal	100	3.000
					
16	Sitzplätze in der Hotelbar/Aufenthaltsraum (Anteil Tisch/Bank, Stuhl)		pauschal	100	1.600
					
	Diverse Dekorationsgegenstände, Bilder, Vorhänge, Bauernschrank, Lampen		pauschal		2.000
	Diverse Apparate und Maschinen (Kaffeemaschine, Registrierkasse etc.)		pauschal		2.000
	Réception und Büro (Stühle, Tische, Pult, Büromobiliar)		pauschal		1.000
					
Total				CHF	9.600

1.3 Küchen- Waschküchenmobiliar

Menge	Text	Kauf-jahr	Neu-preis	Einheits-preis	Betrag
-------	------	-----------	-----------	----------------	--------



Die mobilen Kücheneinrichtungen und Maschinen sind grösstenteils alt und werden für den Betrieb eines Garni-Hotels vielfach nicht mehr gebraucht.

Maschinen, Apparate (Aufschnittmaschine, Steamer, Friteuse, Waage, TK-Truhen etc.)	pauschal	3.000
---	----------	-------



Die Waschmaschinen und die Tumbler sind fest installiert und damit Bestandteil des Gebäudes

Mänge und anderes Kleinmaterial	pauschal	500
---------------------------------	----------	-----

Total	CHF	3.500
--------------	------------	--------------

1.4 Zimmermobiliar

Menge	Text	Kauf-jahr	Neu-preis	Einheits-preis	Betrag
18	Hotelzimmer		pauschal	600	10.800
1	Familienzimmer (1 zusätzlicher Schlafrum) (Bett mit Inhalt, Stühle, Lampen, Tisch, Bilder, Vorhänge, Schränke etc.)		pauschal	700	700
<p>Ein Teil des Mobiliars ist angeschraubt und wäre damit Bestandteil des Gebäudes und nicht Zugehör. Bei unterschiedlichen Eigentümern (Gebäude und Zugehör) müsste das im Detail abgeklärt werden.</p>					



Total				CHF	11.500
--------------	--	--	--	-----	---------------

2. Glaswaren / Porzellan / Besteck / Inox / Silber / Kupfer

Menge	Text	Kauf-jahr	Neu-preis	Einheits-preis	Betrag
-------	------	-----------	-----------	----------------	--------



30	Sitzplätze im Frühstücksraum		pauschal	100	3.000
16	Sitzplätze in der Hotelbar/Aufenthaltsraum		pauschal	100	1.600

Teller flach, Suppenteller, Tassen, Unterteller, Dessertteller, Kaffeetassen, Espressotassen, Weingläser, Mineralgläser, Teegläser, Messer, Löffeln, Gabeln, Servicematerial etc.

Total				CHF	4.600
--------------	--	--	--	-----	--------------

3. Küchenartikel (Kleinmobiliar), Diverses

Menge	Text	Kauf-jahr	Neu-preis	Einheits-preis	Betrag
-------	------	-----------	-----------	----------------	--------



pauschal 500

Total				CHF	500
--------------	--	--	--	-----	------------

4. Wäsche

Menge	Text	Kauf- jahr	Neu- preis	Einheits- preis	Betrag
-------	------	---------------	---------------	--------------------	--------

	Bettwäsche, Tischwäsche, Küchenwäsche	?		pauschal	500
--	---------------------------------------	---	--	----------	-----

Total					500
--------------	--	--	--	--	------------