

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Florian Venter

Von der IHK Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken · lic. rer. pol. · Immobilienökonom (ebs) · Dipl.- Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden (DIA)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

OBJEKT: Teileigentum (Kiosk)

ANSCHRIFT: Dietenbachstraße 1, 79114 Freiburg i. Br.

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG: 15.04.2022

LICHTBILD:



Sachverständigenbüro Florian Venter

Alte Sägemühle 14 · 79117 Freiburg
Tel: 0761 60504 · Fax: 0761 60509

Im Winkel 3a · 78479 Reichenau
E-Mail: info@grundstuecks-sv.de

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Bewertungsgegenstand	Teileigentum Nr. 1: Ladengeschäft im EG mit Lagerraum im UG, das Ladengeschäft ist seit Herstellung des Gebäudes als Kiosk genutzt
Ortsbesichtigungstag	28.10.2022 in Anwesenheit von Frau Mieterin
Qualitätsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist auch der Qualitätsstichtag (der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht)
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß ImmoWertV und § 194 BauGB für die Ermittlung von Pflichtteilsansprüchen
Auftraggeber	Herr
Grundbucheintragungen Wohnungseigentum	Amtsgerichtsbezirk Emmendingen, Gemeinde: Freiburg im Breisgau, Teileigentums- Grundbuch von Freiburg Nr. 19591;
Bestandsverzeichnis	86/ 1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr.: 13429/7; Grundstücksgröße: <u>322 qm</u> , Dietenbachstraße 1, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Ladengeschäft nebst Kellerraum
Eigentümer	Lfd. Nr. 3:
Belastungen in Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen: 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht, eine Gast- oder Schankwirtschaft oder Getränkeverkaufsstelle zu betreiben, für die Brauerei GmbH ¹

¹ Die Brauerei GmbH gab dem Mieter die Auskunft, dass schon lange kein Vertrag mehr mit der Brauerei bestehe und die Brauerei auch das Werbeschild nicht abmontieren werde.

2. LAGE

Makrolage

Freiburg i. Br. mit ca. 232.000 Einwohnern (davon ca. 30.000 Studenten an verschiedenen Universitäten und Fachschulen) ist Oberzentrum im Südwesten von Deutschland (viertgrößte Stadt in Baden- Württemberg) und besitzt einen sehr hohen Wohn- und Freizeitwert (auch aufgrund der Nähe zur Schweiz und dem Elsass sowie zu Wintersportorten im Hochschwarzwald).

Es bestehen gute bis sehr gute Verkehrsverbindungen (ICE- Haltepunkt der Strecke Mannheim - Basel, Höllentalbahn in den Hochschwarzwald; 3 Anschlüsse an die Autobahn A 5 Karlsruhe - Basel; Der nächste Flughafen Basel/ Mulhouse/ Freiburg befindet sich bei Basel, ca. 70 km entfernt).

Der Dienstleistungssektor sowie der öffentliche Dienst dominieren in der Stadt. Größter Arbeitgeber ist die Universität mit dem Universitätsklinikum.

Das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf ist regional und national überdurchschnittlich (Freiburg: 49.621 €, Baden- Württemberg: 43.632 €, Deutschland: 38.180 €). Freiburg ist Messestandort, der Tourismus ist ebenfalls ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Mikrolage

Der Stadtteil Betzenhausen liegt westlich der Innenstadt und der Hauptbahnlinie.

Die Dietenbachstraße führt zu dem alten Dorfkern mit der Kirche (ca. 100 m entfernt), das Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der Sundgaullee, von der die Dietenbachstraße abzweigt, das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Ende der Sundgaullee.

In der Sundgaullee verlaufen auch die Straßenbahngleise. Die Straßenbahn fährt direkt zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt von Freiburg.

Ca. 200 m entfernt befinden sich die Endstation der Straßenbahn und Zu- und Abfahrten der Westtangente, eine 4-spurige Schnellstraße (Höchstgeschwindigkeit überwiegend 80 km/ h) um die westlichen Stadtteile von Freiburg.

Die ca. 4 km entfernte Innenstadt und der Hauptbahnhof sind vor allem mit der Straßenbahn schnell zu erreichen (5 bis 10 Minuten).

Weitere Grundstücks-
eigenschaften und
Beurteilung der Lage

Das Grundstück ist insgesamt gut geschnitten (es wird zur Sundgauallee hin schmaler und ist im Eckbereich Sundgauallee/ Dietenbachstraße abgerundet);

Die Oberflächenbeschaffenheit ist eben;

Das Grundstück besitzt keine Höhenlage;

Es sind normale Verkehrslärmemissionen festzustellen (Zone 30 auf den angrenzenden Straßen, Straßenbahnverkehr in der Sundgauallee, die Westtangente ist nur leicht zu hören);

Gute Sichtbarkeit des zu bewertenden Objektes von der vielbefahrenen Sundgauallee und von der Dietenbachstraße aus (Eckgrundstück im Kreuzungsbereich);

2 (kleinere) Konkurrenzbetriebe sind im Umkreis von 200 - 250 m vorhanden, zu einem Umsatzrückgang führte nach Auskunft des Kioskbetreibers jedoch der Zeitschriftenverkauf im nahe gelegenen Nahkauf-Einkaufsmarkt;

Dem Teileigentum sind großzügige, teilweise überdachte Freiflächen auf dem Grundstück zugeordnet;

Mittlere Lageeinstufung des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg

3. ART UND BESCHAFFENHEIT

Objektart/
Nutzung

Das Teileigentum Nr. 1 ist die einzige gewerbliche Einheit in dem Wohn- und Geschäftshaus, im 1. OG, 2. OG und im ausgebauten Dachgeschoss sind insgesamt 6 Wohnungseigentumseinheiten hergestellt.

Das Gebäude ist voll unterkellert und einseitig angebaut.

Im UG sind dem Ladengeschäft ein großer Ladenkeller mit rd. 26 qm Nutzfläche zugeordnet, gemeinschaftlich genutzte Flächen sind eine Waschküche, das UG ist auch über eine Kelleraußentreppe vom Hof aus zu erreichen.

Im EG ist das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 ebenfalls an das (in westlicher Richtung errichtete) Nachbargebäude angebaut, neben dem Treppenhaus sind 3 Einzelgaragen vorhanden, die vom Innenhof aus angefahren werden.

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (boG)**

Die derzeitigen Mieter betreiben den Kiosk seit dem Jahre 2006, in dieser Mietzeit gab es nach Auskunft der Mieter 5 Wasserschäden, davon betrafen 2 den Kiosk und 3 den Ladenkeller.

Alle Waren im Keller werden nunmehr höher gelagert, weil jederzeit mit einem weiteren Wasserschaden zu rechnen ist, nach Auskunft der Fachfirma, die die Leitungen immer nur in kleinen Stücken ersetzt, handelt es sich um minderwertige Leitungsrohre, die insgesamt erneuert werden müssten.

Bislang wurden alle Leitungswasserschäden von der Versicherung übernommen und bezahlt, was verwundert, weil üblicherweise bei 3 Schäden innerhalb weniger Jahre die Versicherung entweder kündigt oder umfassende Sanierungsmaßnahmen fordert.

Der Mieter hat nach eigener Aussage Heizkörper ausgebaut, derzeit ist im Hauptraum nur noch ein Heizkörper vorhanden, der die gesamten Flächen nur unzureichend beheizt (im WC ist noch ein kleiner Konvektor vorhanden), daher wird zusätzlich mit elektrischen Einzelöfen geheizt.

Erhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich innen und außen in einem normal guten Erhaltungszustand

Rohbau

Außenwände: Beton, massives Mauerwerk;

Decken: Stahlbetondecken;

Dach: Walmdach mit Ziegeleindeckung

**Nebengebäude/ Garagen/
Carport**

Dem Teileigentum Nr. 1 sind keine Garagen- oder oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück zugeordnet

Außenanlagen

Mit Betonsteinen befestigter Innenhof, Vorplatz und Gehweg (Einfriedungen sind rückwärtig auf den Nachbargrundstücken errichtet), es gibt kein Einfahrtstor zum Hof

6. WERTERMITTLUNG

Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert eines Teileigentums ist i. d. R. aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die Erträge und Mieten sind für den Wert des Objektes ausschlaggebend (egal ob fremd vermietet oder eigen genutzt).

Für Wohnungseigentum ist auch das Vergleichswertverfahren für die Ableitung des Verkehrswertes gut geeignet, insbesondere das indirekte Vergleichswertverfahren, bei dem die Angaben eines Grundstücksmarktberichtes ausgewertet bzw. herangezogen werden.

Grundstücksmarktberichte liegen für die Stadt Freiburg mit jährlicher Erscheinungsweise vor.

Auch ein Auszug aus der Kaufpreissammlung eignet sich für die Festsetzung eines Vergleichswertes, allerdings werden der Umfang von Modernisierungsmaßnahmen nur unzureichend und Bauschäden überhaupt nicht erfasst.

Es müssen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens jedoch eine hinreichende Anzahl von Kauffällen (tatsächlichen Transaktionen) vergleichbarer Objekte vorliegen.

Bei Verwendung von Daten aus dem Grundstücksmarktbericht ist aufgrund einer zu fordernden Modellkonformität das Rechenmodell mit den entsprechenden Wertansätzen des Gutachterausschusses anzuwenden bzw. anzusetzen.

Dem Grundstücksmarktbericht 2021 können Daten für Teileigentum Ladengeschäfte in der Stadt ohne Tuniberggemarkungen und Hochdorf (westliche Außengemarkungen) entnommen werden.

Bei den Liegenschaftszinssätzen für Teileigentum Ladengeschäfte finden sich auch zusätzliche Angaben bezüglich der Anzahl der ausgewerteten Kauffälle, der durchschnittlichen Nutzfläche der Ladengeschäfte, der durchschnittlichen marktüblich erzielbaren Mieten sowie der durchschnittlichen Restnutzungsdauer.

Die Liegenschaftszinssätze sind weiterhin differenziert angegeben bezüglich Baujahresklasse, Wohnungsgrößenklasse und Lageklasse.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Im Rechenmodell des Gutachterausschusses werden für Wohngebäude und Wohn- und Geschäftshäuser eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt (auch für Teileigentum Praxis/ Büro und Ladengeschäfte ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben).

Diese Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren setze ich im vorliegenden Gutachten auch für das Bewertungsobjekt an (die Angaben des Grundstücksmarktberichtes haben Vorrang vor der Sachwert- Richtlinie bzw. der ImmoWertV).

Baujahr und
Modernisierungspunkte

1980, ich vergebe 1 Modernisierungspunkt für die Erneuerung der Fenster und einer Eingangstüre.

Die Vergabe von 1 Modernisierungspunkt führt bei einem Alter von 42 Jahren zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Restnutzungsdauer

Ich setze die Restnutzungsdauer mit 38 Jahren an.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (boG)

Für die Erneuerung der Leitungswassersysteme bringe ich anteilige Beseitigungskosten von frei bemessen 5.000 € als boG in Abzug.

Die Erhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2021 rd. 3.350 €, die jährliche Rückstellungszuführung beträgt anteilig 795 €.

Die Eigentümergemeinschaft hat bislang bezüglich der Erneuerung der Leitungen noch keine Maßnahmen beschlossen.

Die Bodenrichtwerte sind mittlerweile zum 01.01.2022 mit 1.400 €/ qm angegeben. Allerdings ist auch eine GFZ von 1,4 anstatt wie bisher 1,2 für diese Richtwertzone angegeben, so dass sich mit dem Umrechnungskoeffizienten von ca. 1,05 keine wertrelevante Differenz zum angesetzten Bodenpreis ergibt.

Ich nehme für die im Zeitablauf weiter gestiegenen Bodenpreise keinen zusätzlichen Zuschlag als boG vor.

Bei einer längeren Restnutzungsdauer von 38 Jahren sind Änderungen des Bodenpreises von z. B. 50 €/ qm zu vernachlässigen bzw. verändern das Ergebnis des Ertragswertverfahrens auf 3 Stellen von vorne gerundet nicht.

Die Mieterin bezahlt nachweislich eine Miete von 1.085,55 €/ Monat, in dieser Miete ist nach wie vor eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 100 € und die gesetzliche MwSt. enthalten, nach Abzug beider Beträge ergibt sich eine Netto- Kaltmiete in Höhe von 828,19 €/ Monat.

Im Jahre 2021 entfielen auf das Teileigentum Nr. 1 umlagefähige Kosten von rd. 1.250 €/ Jahr, auf die Heiz- und Wasserkosten entfielen dabei ungefähr die Hälfte bzw. nur ca. 50 €/ Monat.

Eine Nebenkostenabrechnung wurde den Mietern jedenfalls bislang noch nie vorgelegt. Zum Wertermittlungstichtag konnte von einem starken Gaspreisanstieg noch nicht ausgegangen werden. Auch wenn die Grundsteuer noch umgelegt werden würde, lohnt es sich vermutlich nicht, die Nebenkosten mit den Mietern abzurechnen, da diese davon ausgehen, dass durch die bezahlte Nebenkostenpauschale (die an einer Stelle des Vertrages tatsächlich so bezeichnet wird) alle Nebenkosten abgegolten sind (außer den Strom-, Telefonie- und Internetkosten).

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses wird bezüglich Gewerbemieten ausgeführt: „Die Citynebenlagen haben sich im Durchschnitt mit 32 €/ qm und in den Stadtteilen in den Spitzenmieten bei 19,50 €/ qm und in der Durchschnittsmiete bei 13,50 €/ qm stabilisiert.“

Bei den Angaben der Liegenschaftszinssätze für Ladengeschäfte ist eine durchschnittliche Miete von 14,47 €/ qm für die 17 ausgewerteten Kauffälle von Ladengeschäften angegeben.

Die erzielte Miete liegt somit ca. 50% über den angegebenen Durchschnittsmieten und sogar noch über der Spitzenmiete in den Stadtteilen.

Die Drittverwendungsfähigkeit des Kiosks ist unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Es gab nach Auskunft auch schon längere Leerstandzeiten, nachdem die Eigentümerfamilie den Kiosk nicht mehr weiter betrieben hat.

Insgesamt wird für das Teileigentum angesichts der überwiegend einfachen Ausstattung und Beschaffenheit eine hohe Qm- Miete erzielt.

Eine deutliche Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich somit bei Ladengeschäften mit einer kleineren Fläche.

Aufgrund der überwiegend einfachen Ausstattung, der hohen Qm- Miete, der unterdurchschnittlichen Drittverwendungsfähigkeit und der relativ kleinen Ladengeschäftsflächen sowie der Häufigkeit von Leitungswasserschäden nehme ich zu dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,8% einen Zuschlag in Höhe von 1,0% vor und setze im Ergebnis somit einen Liegenschaftszinssatz von 4,8% an.

Die Restnutzungsdauer entspricht ungefähr der ermittelten durchschnittlichen Restnutzungsdauer der ausgewerteten Ladengeschäfte.

Ausreißer werden durch den Mittelwert $\pm 2 \times$ die jeweilige Standardabweichung bestimmt. Bezüglich der erzielten Miete wäre das zu bewertende Objekt sogar als Ausreißer aus der Stichprobe zu entfernen.

Im Grundstücksmarktbericht 2020 ist jedoch bei einer leicht höheren Durchschnittsmiete von 14,60 €/ qm eine Standardabweichung der Mieten von 6,45 €/ qm angegeben und der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz ist mit 4,3% um 0,5% höher ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht 2019 sind ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Ladengeschäfte von 4,1% (SD: 1,7%) und eine durchschnittliche Miete von 14,65 €/ qm (SD: 9,26 €/ qm) angegeben.

8. AUSWERTUNG

Ergebnisse

Bodenwert: 39.500 €

Ertragswert: 151.000 € bzw. ~ 4.040 €/ qm

Vergleichswert

Ein Vergleichswert kann nur für Wohnungseigentum angegeben werden:

Grundstücksmarktbericht 2021: Wohnungseigentum im Stadtteil Betzenhausen mit einer Wohnfläche bis 45 qm (26 Kauffälle): 4.593 €/ qm bzw. ~ 171.500 €.

Erläuterungen

Der Bodenwert ist in den Ergebnissen des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens enthalten.

Nach einem Badeinbau (bzw. Investitionen in Höhe von 20.000 €) könnte für das Bewertungsobjekt auch der durchschnittliche Vergleichswert für Wohnungseigentum angesetzt (bzw. angegeben) werden.

Für das gewerblich genutzte Teileigentum Nr. 1 kann jedoch kein Vergleichswert angegeben werden.

Eine alternative gewerbliche Nutzungsmöglichkeit der Räumlichkeiten ist z. B. eine Änderungsschneiderei oder eine gastronomische Nutzung (für eine gastronomische Nutzung sind jedoch ebenfalls erhebliche Investitionen notwendig).

Mit beiden alternativen Nutzungsmöglichkeiten können m. E. an diesem Standort nicht so hohe Mieten wie mit dem Kiosk erzielt werden.

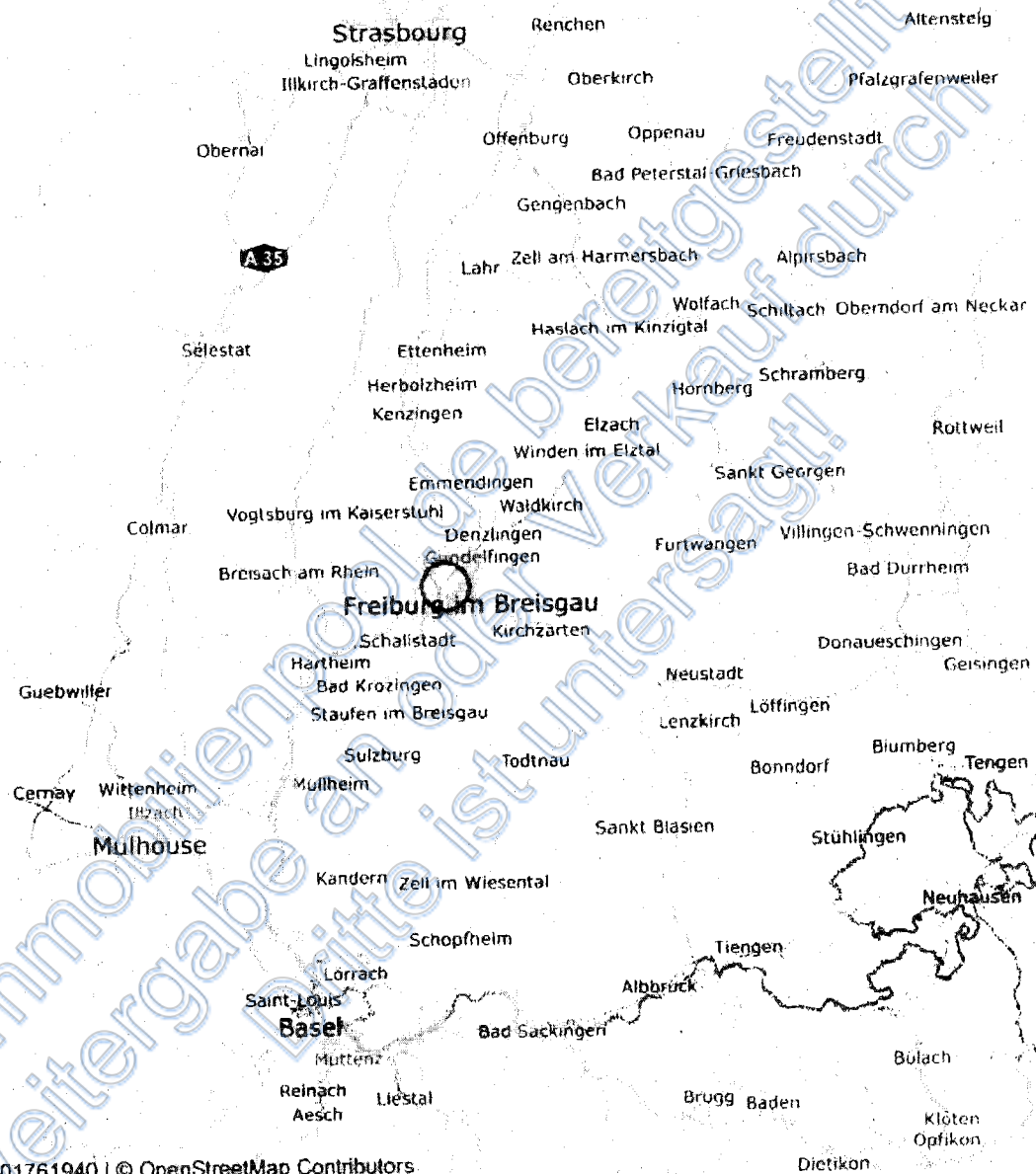
Auch wenn für die Ladenkellerflächen eine Miete von 4,00 €/ qm ~ 104 €/ Monat angesetzt wird, beträgt die EG- Ladengeschäftsmiete immer noch rd. 19,40 €/ qm.

Aufgrund der relativ hohen erzielten Miete ergeben sich gute Kennziffern: eine hohe Netto- Anfangsrendite und ein niedriger Rohertragsvervielfältiger von unter 18.

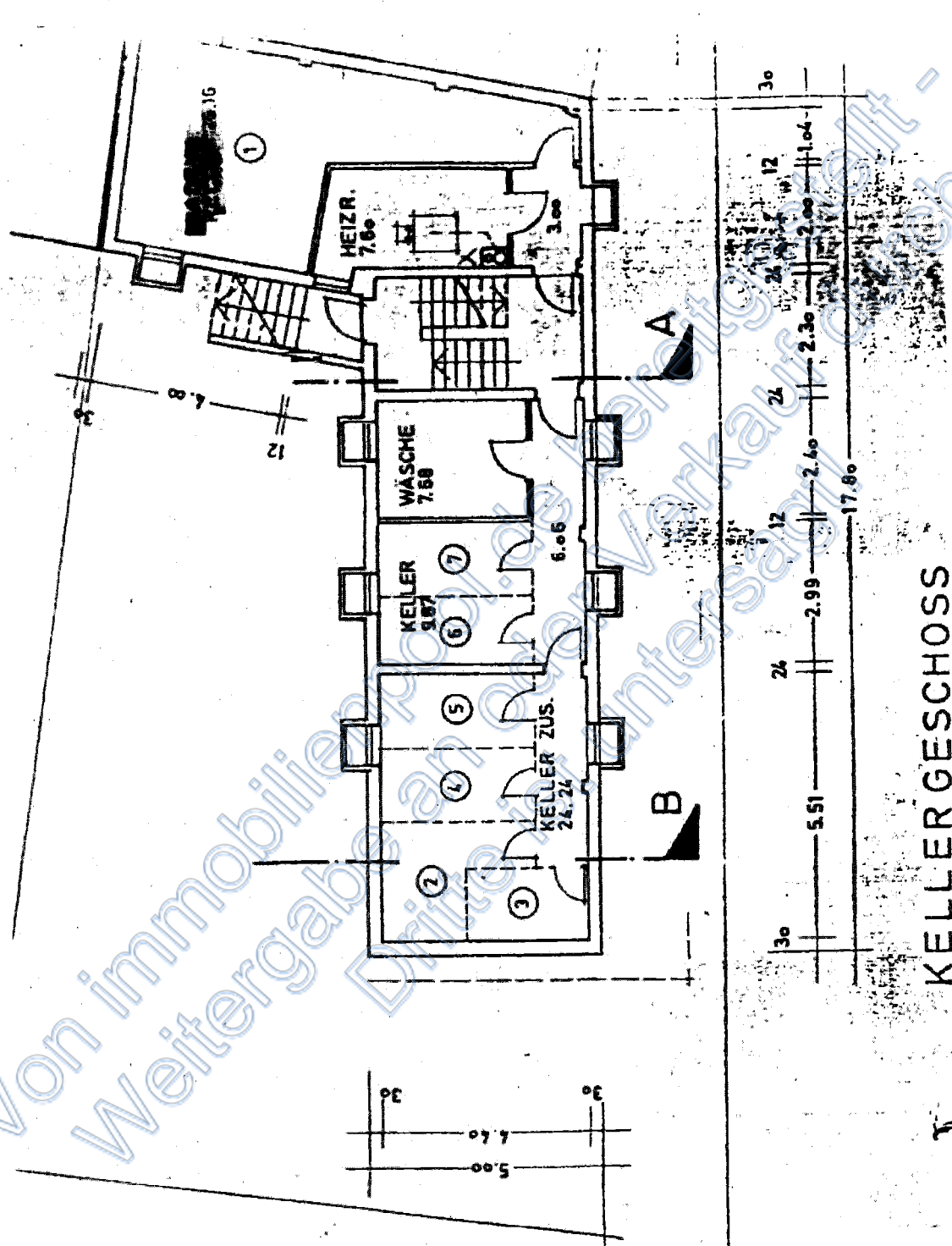
Ich übernehme den Ertragswert nicht weiter angepasst auch als Verkehrswert.

9. ANLAGEN

Übersichtsplan



Grundrissplan KG



WC



Kücheneinrichtung

