

A10 Flächenermittlung

- Wohn-Nutz-Fläche –
 - Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –
-

Bezeichnung	Fl. m ²	Nutz. %	Fläche m ²
Gewölbekeller	120,0	100,0%	120,0
Untergeschoss:			120,0
Ladenfläche	35,0	100,0%	35,0
Wirtschaftsgebäude	70,0	100,0%	70,0
Nutzfläche:			225,0
Erdgeschoss:	80,0	100,0%	80,0
			185,0
Obergeschoss:	120,0	100,0%	120,0
			120,0
Dachgeschoss	42,0	100,0%	42,0
			42,0
Wohnfläche:			242,0
Gesamtfläche:			467,0

Hinweis zur Flächenermittlung:

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A11 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte

– Aus verschiedenen Onlineportalen, inklusive historischer Angebote –

Objekttyp	Angebot vom	Fläche (m ²)	Kaltmiete	Miete / m ²
1-Zi-Wohnung	31.12.2022	30 m ²	200€	6,67 €
Baujahr 1920 Lage: 38700 Braunlage, Marktstr.				
1-Zi-Wohnung	30.09.2023	32 m ²	260€	8,12 €
Baujahr 1968 Lage: 37444 Braunlage, Sudetenlandweg				
2-Zi-Wohnung	04.06.2024	34 m ²	340€	9,91 €
Baujahr 1975 Etage 2 Lage: 38700 Braunlage, Robert Roloff Str.				
1-Zi-Wohnung	31.12.2022	36 m ²	320€	8,89 €
Baujahr 1959 Lage: 38700 Braunlage, Am Marienhof				
2-Zi-Wohnung	04.06.2024	39 m ²	300€	7,64 €
Baujahr 1954 Lage: 38700 Braunlage, Am Marienhof				
2-Zi-Wohnung	30.09.2023	39 m ²	300€	7,64 €
Baujahr 1954 Lage: 38700 Braunlage, Am Marienhof				
2-Zi-Wohnung	31.12.2022	44 m ²	390€	8,86 €
Baujahr 1969 Lage: 38700 Braunlage, Lauterberger Str.				
2-Zi-Wohnung	31.12.2022	44 m ²	310€	7,05 €
Baujahr 1970 Etage 1 Lage: 38700 Braunlage, Am Jermerstein				
2-Zi-Wohnung	04.06.2024	52 m ²	650€	12,50 €
Baujahr 1967 Etage 2 Lage: 38700 Braunlage, Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße				
3-Zi-Wohnung	04.06.2024	57 m ²	420€	7,36 €
Baujahr 1957 Etage 3 Lage: 38700 Braunlage, Blankenburger Str.				
3-Zi-Wohnung	30.09.2023	57 m ²	420€	7,36 €
Baujahr 1957 Etage 3 Lage: 38700 Braunlage, Blankenburger Str.				
3-Zi-Wohnung	30.09.2023	61 m ²	540€	8,86 €
Baujahr 1965 Lage: 38700 Braunlage, Birkenweg				
3-Zi-Wohnung	30.09.2023	61 m ²	450€	7,39 €
Baujahr 1965 Etage 1 Lage: 38700 Braunlage, Birkenweg				
3-Zi-Wohnung	30.09.2023	63 m ²	460€	7,30 €
Baujahr 1964 Etage 2 Lage: 38700 Braunlage, Birkenweg				
Miete / m² – Durchschnittswert:				7,73 €

Hinweis zur Berechnung:

Abruf am 19.06.2024 per API-Datenschnittstelle an die Smart-Data-Datenbank von 21st Real Estate – mit mehr als 40 Millionen gespeicherten, täglich aus einer Vielzahl von Quellen gesammelten und aktualisierten Angeboten.

Ausgewertet wurden die letzten 30 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: 10 km Radius, Angebote von 2022-Q1 bis 2024-Q2, Baujahr von 1900 bis 1990, Fläche 30 bis 200 m².

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

- Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 19.06.2024 12:30:45 –
 - Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –
-

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs	Score-Wert	Gewichtung	Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung			
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,000%	
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	1,000%	250,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	1,000%	608,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	2,000%	24,000
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	13,0	0,700%	7,000
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde.	0,0	8,540%	
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	35,0	0,140%	1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,350%	
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	15,0	0,210%	1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,700%	
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	16,0	0,350%	2,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,050%	
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	8,0	0,420%	4,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,050%	
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	0,0	0,210%	
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,280%	

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 19.06.2024 12:30:45 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Score-Kategorie: Arbeitsmarkt

Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 12 Monaten (Stand März 2023).	74,0	-2,800%
		0,046
Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 3 Monaten (Stand März 2023).	70,0	-1,400%
		0,047
Die Arbeitslosenquote der Gemeinde (Stand März 2023).	74,0	-2,800%
		0,049

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	32,0	0,800%
		1.295,183
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	46,0	1,200%
		1.227,134
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	60,0	2,000%
		1.126,231
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	35,0	0,800%
		2.500,327
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	1,200%
		2.453,766
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	71,0	2,000%
		2.384,960
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	13,0	0,400%
		21,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	32,0	0,120%
		241,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	88,0	0,560%
		3,000
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	30,0	0,280%
		1.757
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	42,0	0,400%
		7,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,120%
		45,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	87,0	0,560%
		1,000
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	94,0	0,240%
		0,586

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 19.06.2024 12:30:45 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	21,0	0,400%
	11,000	
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	0,120%
	102,000	
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	0,560%
	1,000	
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	56,0	0,240%
	0,920	
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	49,0	0,750%
	3,000	
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	0,090%
	21,000	
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	26,0	0,060%
	72,000	
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%

Score-Kategorie: Demographie

Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	5,0	1,750%
	-0,031	
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	4,0	1,750%
	-0,060	
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	98,0	-0,400%
	49,526	
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	85,0	-0,120%
	46,712	
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	98,0	-3,480%
	52,300	
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	27,0	2,450%
	0,978	
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	21,0	0,700%
	0,985	
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	20,0	0,350%
	0,989	
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	98,0	-2,600%
	0,336	

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 19.06.2024 12:30:45 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	98,0	-1,400%
	0,304	

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	61,0	-2,400%
	0,004	

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	54,0	-1,600%
	0,012	

Score-Kategorie: Immobilienmarkt

Das durchschnittliche Mietniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	18,0	2,400%
	7,673	

Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	5,0	2,400%
	1.946,455	

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	85,0	0,900%
	0,203	

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	60,0	1,200%
	0,313	

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	72,0	0,900%
	0,512	

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	65,0	0,900%
	0,099	

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	87,0	1,200%
	0,867	

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	88,0	0,900%
	1,154	

Score-Kategorie: Immobilienmarktindizes

Die Leerstandsrate für Wohnen innerhalb des Landkreises.	91,0	-1,200%
	0,077	

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	17,0	0,505%
	24,000	

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	77,0	0,505%
	2,000	

Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	82,0	-0,800%
	364,000	

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	78,0	-0,800%
	638,953	

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 19.06.2024 12:30:45 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	92,0	-2,400%
	651,746	

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	24,0	0,505%
	48,000	
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,505%

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	0,505%
	52,000	
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	86,0	0,505%
	4,000	
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	1,574%
	8,000	
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	38,0	1,103%
	38,000	
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	23,0	0,200%
	91,000	
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,103%
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	11,0	0,505%
	5,000	
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,505%

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	28,0	0,505%
	138,000	
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	86,0	0,505%
	11,000	
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	16,0	0,505%
	112,000	
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	88,0	0,505%
	12,000	
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	40,0	0,505%
	806,000	

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 19.06.2024 12:30:45 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,505%
	128,000	

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	0,0	0,354%
--	-----	--------

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	39,0	0,293%
	10,000	

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,293%
--	-----	--------

Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	16,0	0,505%
	72,000	

Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	83,0	0,505%
	7,000	

Score-Kategorie: Wirtschaft

Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	17,0	1,250%
	3.369.385.310,770	

Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde.	77,0	1,250%
	172.454.860,345	

Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	13,0	1,250%
	28.331,304	

Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	75,0	1,250%
	30.479,827	

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	1,0	1,167%
	38.718,477	

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	9,0	1,167%
	22.884,193	

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	4,0	1,167%
	21.129,190	

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	19,0	0,750%
	2.735.919.702,985	

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	70,0	0,750%
	118.006.526,792	

Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs	Score-Wert Gewichtung	Absoluter Wert
--	-------------------------	----------------

Score-Kategorie: Anbindung	Score-Wert Gewichtung	Absoluter Wert
----------------------------	-------------------------	----------------

Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	54,0	25,000%
	54,118	

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

- Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 19.06.2024 12:30:45 –
 - Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –
-

Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	8,0	7,000%
	8,471	
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	28,0	7,000%
	28,471	

Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	41,0	-10,000%
	40,706	
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	60,0	-7,000%
	41,440	

Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	39,0	15,000%
	38,824	
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	68,0	7,000%
	68,235	
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	41,0	5,000%
	40,706	
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	63,0	10,000%
	62,588	

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	25,0	2,000%
	25,176	

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	23,0	2,500%
	23,059	
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	45,0	2,500%
	45,176	

A13 Liegenschaftszinssatz

– nach sachverständiger Ermittlung; auf Grundlage der 30-jährigen Bundesanleihe –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

1. Liegenschaftszinssatz, vor Anpassungen

Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe, Abruf bei der Bundesbank zum WEST: 2,60 %

zzgl. Risikoaufschlag für die Nutzung "Gemischte Nutzung": 1,75 %

Grundlage der Ermittlung, vor Anpassungen: 4,32 %

2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

Risikobewertung – Standort / Infrastruktur

Eher schlechtere Lage 0,17 %

Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt

Eher rückläufiger Markt 0,14 %

Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit

Eher negative Einschätzung 0,14 %

Bewertung – Restnutzungsdauer

30-50 J 0,00 %

Risikobewertung – Investitionen

Eher negative Einschätzung 0,12 %

Risikobewertung – Mietverträge

0,00 %

3. Liegenschaftszinssatz, nach Anpassungen, festgelegt: 4,89 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der zum WEST gültige Basiszinssatz gemäß §247 BGB als Grundlage verwendet. Darauf wird ein pauschaler Aufschlag – als grundsätzliche Renditeerwartung für das riskante Immobiliengeschäft – erhoben. Im Anschluss daran werden objektspezifische Anpassungen vorgenommen.

A14 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (reine gewerbliche oder gemischte Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

Zwischensumme (3% des Rohertrags): **533,00 €**

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	%	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	277,0 m ²	13,80 €	100,0	3.822,60 €
Fläche zu SB-Verbrauchermärkte:	0,0 m ²	13,80 €	50,0	0,00 €
Fläche zu Lager-, Produktions- & Logistikhallen:	0,0 m ²	13,80 €	30,0	0,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	1 Stk	104,00 €		104,00 €
Zwischensumme:				3.927,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	17.760,00 €
Mietausfallwagnis:	2,36 %
Zwischensumme:	419,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	533 €
Instandhaltungskosten:	3.927 €
Mietausfallwagnis:	419 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	4.879 €

Hinweis zur Berechnung:

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020). Bei monatlichen gewerblichen Mieteinnahmen von rund 267 € und wohnwirtschaftlichen Mieteinnahmen von 1.213 € ergibt sich bei einem kalkulierten Mietausfallrisiko von 4 % für Gewerbe bzw. von 2 % für Wohnen ein interpoliertes Mietausfallwagnis von rund 2,36 %.

A15 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Niedersächsische Bauordnung

(Bundesland: Niedersachsen) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BeiWertV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A15 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für das vorliegende Gutachten wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

A16 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A161. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
unterstützendes Verfahren	vorrangiges Verfahren	nicht durchgeführt

A162. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	

Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A17 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoß
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoß
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung

A18 Haftungsausschluß

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwere Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.