

dipl. ing. **josef poll**

ö. b. u. v. Sachverständiger für Bewertungen  
von Immobilien und Gebäudeschäden  
Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen  
ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses  
der Stadt und Region Hannover  
Velper Straße 10  
31303 Burgdorf  
Telefon (05136) 7241  
Mobil 0171 47 37 360  
E-Mail: [josefpoll@t-online.de](mailto:josefpoll@t-online.de)

Amtsgericht Burgdorf  
Postfach 100163  
Schloßstraße 4  
31303 Burgdorf

Datum: 09.02.2026  
Az.: 1274-G-25

## KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem ehemaligen KFZ-Begutachtungsgebäude bebaute Grundstück  
**Rälingser Straße 22, in 31311 Uetze, OT Hänigsen**, im Zwangsversteigerungsverfahren  
betreffend das im Grundbuch von Hänigsen Blatt 2673 unter laufender Nummer  
7 eingetragene Grundstück. **Az. des Gerichts: 5 K 15/23**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.10.2025 ermittelt mit rd.  
**162.000 €.**

### Fazit:

Zu bewerten ist ein 996 m<sup>2</sup> großes bebautes Grundstück im Volleigentum, welches mit einem 218,5 m<sup>2</sup> großen Hallengebäude bebaut ist. Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Hänigsen der Stadt Uetze. Das im Jahr 2014/2015 errichtete Hallengebäude diente ehemals als KFZ-Sachverständigenstützpunkt und war zum Besichtigungszeitpunkt leerstehend bzw. nur Wohnzwecken und zu untergeordneten Unterstellzwecken bereichsweise geringfügig genutzt. Eine Person bewohnt einen behelfsmäßig errichteten Raum in Hallenteil. Das Hallengebäude mit insgesamt 195,8 m<sup>2</sup> Nutzfläche gliedert sich gemäß Baugenehmigung in einen 99,6 m<sup>2</sup> großen Büro- und Sozialbereich sowie einem 96,2 m<sup>2</sup> großen Hallenteil. Im Gebäude befanden sich zum Besichtigungszeitpunkt noch 2 Autowracks, diverse Möbel, Gerätschaften und sonstiges Inventar- und Einrichtungsgegenstände. Die Kosten für den einmaligen Wand- und Deckenanstrich des Büroteiles, die Beräumung, die Entsorgung des gesamten Inventars und die besenreine Reinigung des gesamten Gebäudes werden mit **ca. 16.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Außerdem ist der Werteeinfluss einer bestehenden Baulast mit **20.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt worden.

1.1 Wertermittlungstichtag	2
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	2
2.1 Lagemerkmale	2
2.1.1 Erläuterungen zur Makrolage	2
2.1.2 Erläuterungen zur Mikrolage	3
2.1.3 Rechte und Belastungen	3
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	5
2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	5
2.2.2 Nutzung	5
2.2.3 Entwurfsunterlagen aus der Bauakte der Gewerbehalle	6
2.2.4 Baubeschreibung Gewerbehalle	8
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	10
3.1 Grundlagen	10
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	10
3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.2 Bodenwert	10
3.2.1 Gesamtbodenwert	12
3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren	12
3.3.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	12
3.3.2 Vorläufiger Ertragswert	13
3.3.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	13
3.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
3.3.5 Ertragswert	14
3.4 Verkehrswert	14
Anlagen:	
– Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	
– Auszug aus der Liegenschaftskarte	
– Landkartenauszüge	
– Grundrisszeichnungen	
– Fotodokumentation	

## 1.1 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 08.12.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung).

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland: Niedersachsen

Region Hannover, Gemeinde Uetze

zentralörtliche Bedeutung: Gemeinde Uetze: Grundzentrum

Einwohnerentwicklung: Region Hannover: steigend (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

Kaufkraftkennziffer: rd. 101,2 (Region Hannover, mb-research, 2022)

Arbeitslosenquote: rd. 7,4 % (Region Hannover, Agentur für Arbeit, 02/2023)

Uetze (ca. 20.000 EW) liegt ca. 35 km nordöstlich vom Stadtzentrum von Hannover und ca. 25 km nördlich des Stadtzentrums von Peine.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Hänigsen der Stadt Uetze, an der Straße Rälingsstraße 22, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum vom Ortsteil Hänigsen beträgt 2 km und zum Zentrum der Stadt Uetze ca. 9 km.

**Die Makrolagequalität wird als gut beurteilt.**

### 2.1.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ortsteil Hänigsen, ca. 7,5 km nordwestlich des Ortszentrums von Uetze, Lage an einer Nebenstraße ohne größeres Verkehrsaufkommen, Sackgasse, Nachbarbebauung: Gewerbegebiet

#### Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten: für den täglichen Bedarf in ca. 300 m Entfernung (Discounter, Bäcker), darüber hinaus in Stadtgebiet von Uetze. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 24 km entfernt in Großburgwedel.

Schulen / KiTa: sind im Umfeld ausreichend vorhanden, weiterführende Schulen im Stadtgebiet von Uetze und Hannover, erreichbar über Bus und Bahn

ÖPNV: Bushaltestelle in ca. 400 m, S-Bahn in ca. 10 km insgesamt normale ÖPNV-Anbindung

Verkehrsanbindung: Bundesstraße B 188 in ca. 3 km und B3 in ca. 12 km, Autobahn A 7 in ca. 20 km und A2 in ca. 18 km. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Burgdorf. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 10 km.

### Lagequalitätsbeurteilung

Die Wohn- und Gewerbelage wird aus gutachterlicher Sicht als durchschnittlich bewertet. Sie ist für normale Wohn- und Gewerbebeansprüche durchschnittlich geeignet.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer für die Objektart und Nutzung adäquaten Mikrolage ohne darüberhinausgehende signifikante Positiv- und Negativ-Faktoren.

**Die Mikrolagequalität im Gewerbegebiet wird als ausreichend/befriedigend beurteilt.**

sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Burgdorf. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 10 km.

### 2.1.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

#### Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragungen enthalten:

lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung angeordnet (5 K 2/23). Eingebracht am 10.03.2023.

Entsprechend BauGB § 194 wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das zu bewertende Objekt im Bewertungszustand zu erzielen wäre. Insofern ist die Eintragung der



Der Bewertungseinfluss dieser Baulast ist nur schwer abzuschätzen, da der endgültige Ausbau des Anliegerweges von den Ansprüchen und Wünschen der sieben Anliegergrundstücke abhängig ist. Von den 7 Grundstücken sind augenblicklich nur 3 Grundstücke bebaut. Der Werteeinfluss der Kosten für die zukünftige Ausführung und Ausstattung des Erschließungsweges hängt im Wesentlichen von den Anforderungen und Ansprüchen der noch zu bebauenden Flächen ab. Es ist nicht bekannt, inwieweit Versorgungsleitungen bereits im Erschließungsweg liegen.

Setzt man den schlimmster Fall voraus, der in Zukunft eintreten kann (worst case), so ist die Wegfläche von rd. 950 m<sup>2</sup> Größe für einen Schwerlastverkehr auszubauen. Die geschätzten Kosten für den Weg mit Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit mindestens 150 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt.

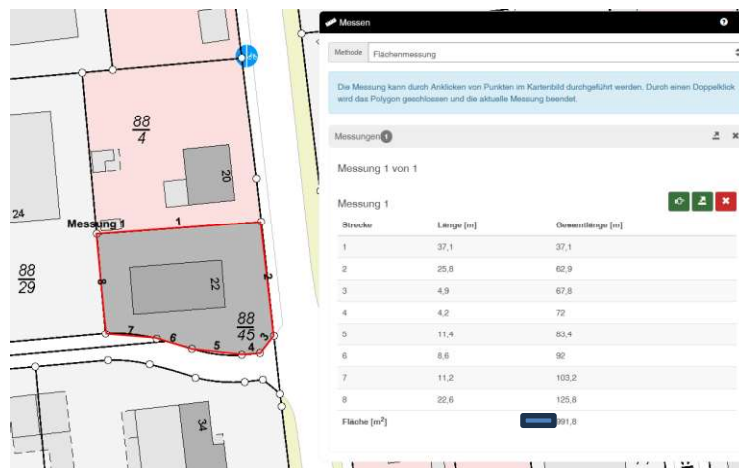
Geschätzter Gesamtaufwand:  $950 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ EUR/m}^2 = 142.500,00 \text{ EUR}$   
aufgeteilt auf 7 Anliegergrundstücke = abger. 20.000,00 EUR

Die geschätzten Kosten werden als Wertbeeinflussung wertmindernd berücksichtigt

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

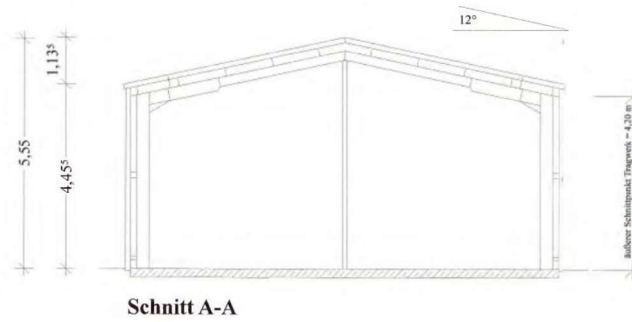
Das 996 m<sup>2</sup> große Wertermittlungsobjekt ist überwiegend gleichmäßig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 28 m und die mittlere Tiefe ca. 36 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.



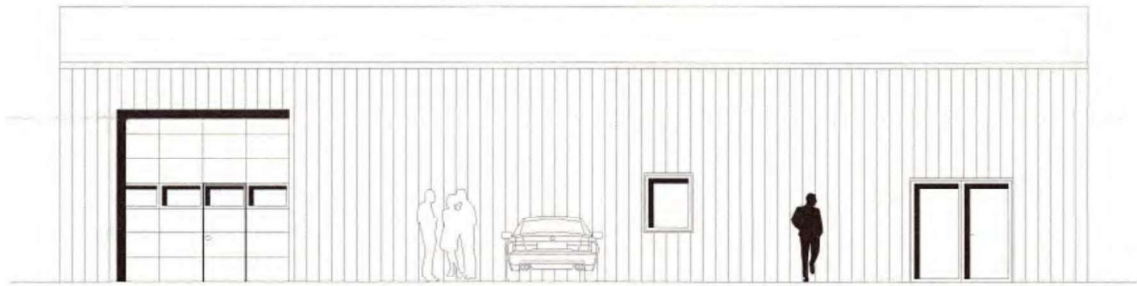
### 2.2.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einer Gewerbehalle bebaut. Die Stellplätze vor dem Eingangsbereich zur Bürofläche und vor der Halleneinfahrt sind mit Rasensteinpflaster befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist mit Gras bewachsen.

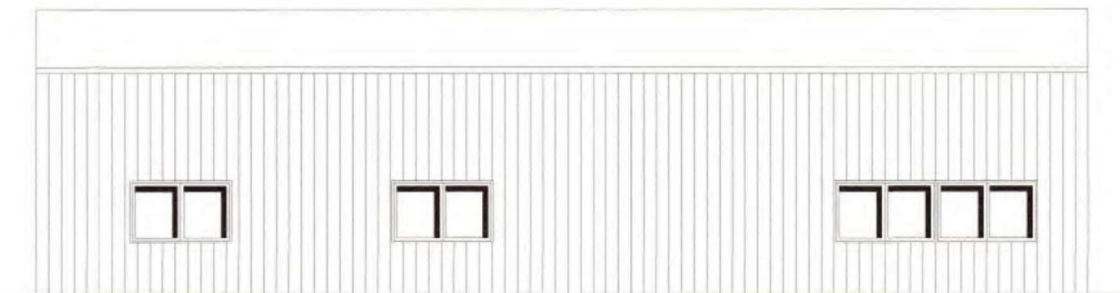
### 2.2.3 Entwurfsunterlagen aus der Bauakte der Gewerbehalle



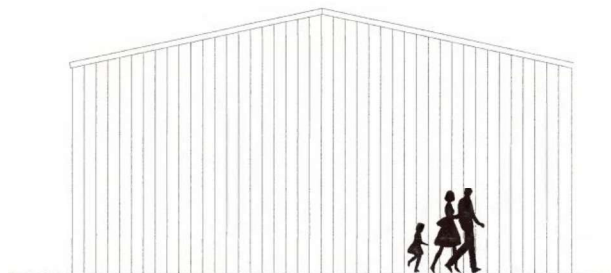
Schnitt A-A



**Südansicht**



**Nordansicht**



**Westansicht**



**Ostansicht**

## 2.2.4 Baubeschreibung Gewerbehalle

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind.

<b>Gebäudeart:</b>	<b>Gebäudetyp:</b>	Eingeschossige Stahl-Rahmenbinderhalle als Zweigelenkrahmenkonstruktion auf Einzel- und Streifenfundamenten.
<b>Geschosse:</b>		Erdgeschoss
<b>Unterkellerung:</b>		nichtunterkellert
<b>Baujahr:</b>		2014/2015
<b>Größe:</b>	<b>Bruttogrundfläche:</b>	219 m <sup>2</sup>
<b>Raumaufteilung:</b>		siehe auch Grundrisszeichnungen, Seite 12
<b>Einstufung / Besonderheiten:</b>		Im Gebäude lagern noch erheblich viel Einrichtungsgegenstände etc.. Grundlage dieses Gutachtens ist eine vollständige Räumung und ein besenreiner Zustand als Soll-Zustand. Etwaige Kosten hierfür werden wertmindernd zum Abzug gebracht.
<b>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</b> Bei dem Betriebsgebäude handelt es sich um eine mittels Zweigelenk-Stahlrahmenbindern im Abstand von 5,0 Metern in Quer- und Längsrichtung ausgesteifte Stahlhalle mit Satteldach.		
<b>Außenwände:</b>		Sandwichelemente mit 120 mm Zwischenwärmedämmung
<b>Dach:</b>		Wärmegeämmtes Stahltrapezblech. Rinnen und Fallrohre aus Zink
<b>Außentüren:</b>		Büroeingang: Kunststoff-Doppeltür mit Isolierverglasung; einfache Qualität. Kunststoff-Sektionaltor als Eingang zur Halle
<b>Fenster:</b>		Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, einfache Qualität
<b>Innenwände im Büroteil:</b>		Leichtbauwände mit Tapete und Anstrich, Fliesen im Sanitärraum
<b>Innentüren:</b>		einfache Holztüren mit Holzzargen
<b>Geschossdecken / Fußböden:</b>		Holzbalkendecke über dem Büroteil mit Wärmedämmung und Holz-Fußbodenbelag oberhalb der Decke.
<b>Geschosstreppe:</b>		keine
<b>Fußbodenbelag:</b>		überwiegend Laminatböden im Bürobereich. Glattgestrichener Betonfußboden im Hallenteil
<b>Sanitäreinrichtungen:</b>		Im Büroteil: einfache Toilette mit Waschbecken und Dusche
<b>Heizung:</b>		Gastherme im Hallenteil
<b>Technische Ausstattung:</b>		Ausstattung baujahrestypisch; geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen;
<b>Einbaumöbel:</b>		keine Einbaumöbel

Besondere Bauteile:	keine besonderen Bauteile
Zustandseinstufung:	Das Gebäude ist augenscheinlich längere Zeit nicht mehr als Betriebsgebäude genutzt worden. Offensichtlich wurde es zwischenzeitlich bereichsweise zu Wohnzwecken umgenutzt.
Baumängel / -schäden:	Bewertungsbeeinflussende Gebäudeschäden konnten während der Kurzbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Einstufung des Zustandes:	Normal üblicher Gebrauchszustand.

### **Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:**

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

### **Ermittlung der Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	40 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	10 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Keine wertbeeinflussenden
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	30 Jahre

#### **2.2.1 Außenanlagen**

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Plattierungen:	Stellplätze mit Betonsteinpflaster
Einfriedung:	Kein Einfriedung vorhanden
Gartenanlage:	Keine Gartenanlage vorhanden. Gemäß Baugenehmigung sind die Freiflächen wie folgt zu gestalten. Ob die vorhandene Freiflächengestaltung den nachfolgenden Bedingungen genügt, konnte vom Unterzeichner nicht geprüft werden.

#### Freiflächengestaltung

10. Gem. dem Bebauungsplan Nr. 26 „Rälingser Straße Süd“ ist an der nördlichen Grundstücksgrenze ein 5m breiter Pflanzstreifen als geschlossene Kulisse mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Bäume und Sträucher sind als 3-reihige Pflanzung mit einem Reihenabstand von 1,2m und einem Abstand der Reihen von max. 1,50m anzulegen. Der Abstand der Großbäume soll 10m nicht unter und 30m nicht überschreiten.
11. Mind. 10% eines Grundstücks sind als Grünfläche anzulegen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind auf dem Grundstück 2 großkronige Laubbäume und 40 Sträucher zu pflanzen.
12. Die Stellplätze sind, wie in der Baubeschreibung ausgeführt, mit Rasengittersteinen zu befestigen.

Sonstige Nebengebäude: Keine  
Sonstige Anlagen: Keine  
Einstufung der Außenanlage: sehr einfach

### 3. Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

##### 3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltige erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

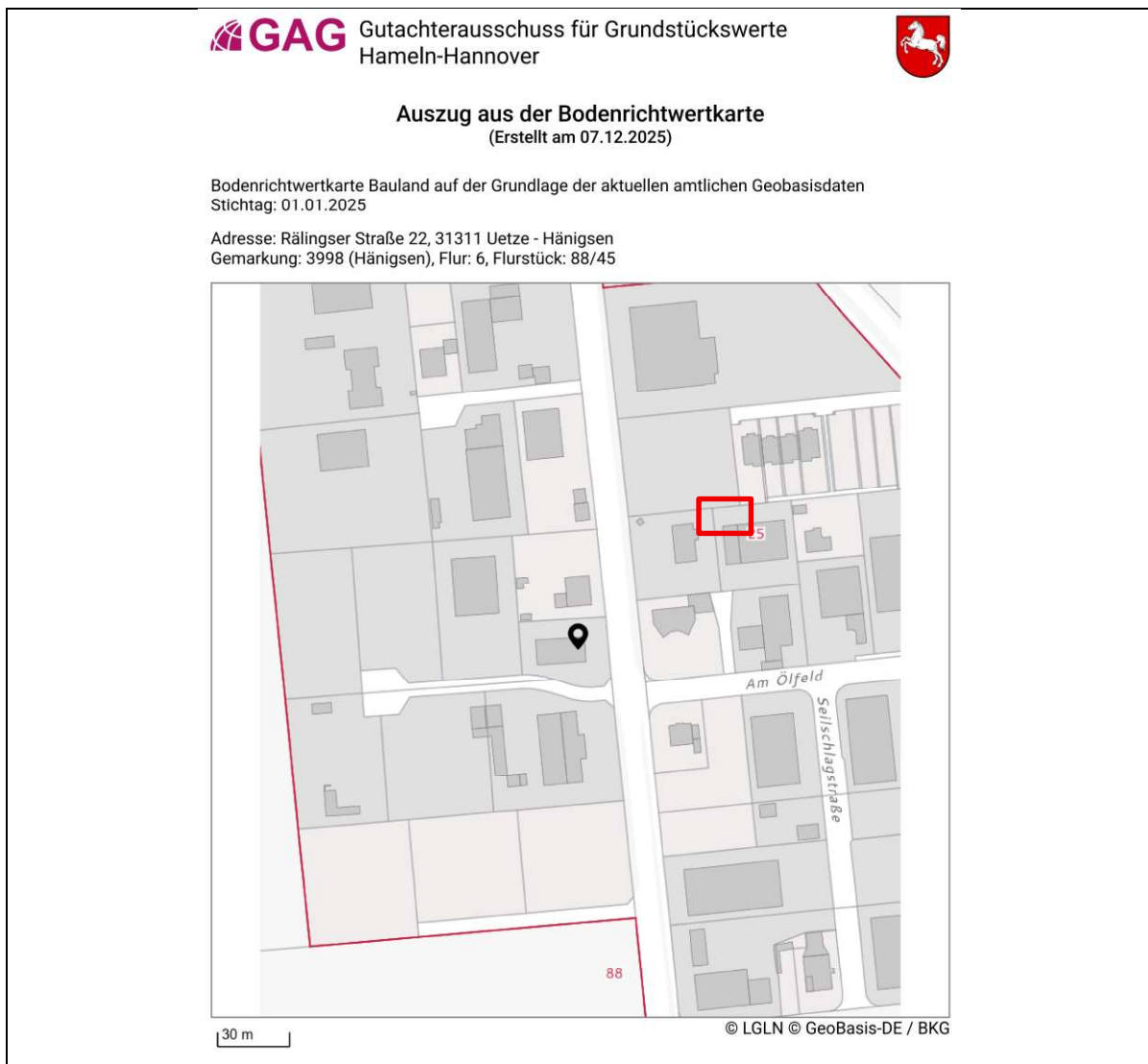
#### 3.2 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

Der Gutachter hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 25 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

#### **Bodenrichtwertzonen**

Bodenrichtwertzone: 04306848  
 Teilmarkt: Bauland  
 Bodenrichtwert: 25 €/m<sup>2</sup>  
 Entwicklungszustand: Baureifes Land  
 Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei  
 Art der Nutzung: Gewerbliche Baufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachter für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 25 €/m<sup>2</sup> ab.

### 3.2.1 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
marktübliche Fläche		996	25,00	24.900
Bodenwert insgesamt		996		24.900

### 3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

#### 3.3.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

##### Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

##### Mietansatz

Unter Berücksichtigung der Lage in der Region Hannover, der Objektgröße, der Objektqualität wird eine Miete von 9,00 EUR/m<sup>2</sup> für den Büroteil und 4,50 EUR/m<sup>2</sup> NFL für den Hallenteil und als marktüblich eingeschätzt und für die Ertragswertermittlung angesetzt:

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Jahresmiete
		m <sup>2</sup>		€
1	Bürofläche	99,6	9,00 €/m <sup>2</sup>	10.757
1	Hallenfläche	96,2	4,50 €/m <sup>2</sup>	5.195
2		196		15.952
jährlicher Rohertrag				€ 15.952

##### Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Die Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachter sachverständig und modellkonform wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	638
Instandhalt.-kosten	Gewerbe	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	7,00	1.371
Betriebskosten	Gewerbe	in % des Rohertrags	0,0	0
Mietausfallwagnis	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	638
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	2.647
BWK in % des Jahresrohertrages				16,6
jährlicher Reinertrag			€	13.305

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 5 - 6 Prozent Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer) und auf den Wertermittlungstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu 5,5 Prozent.

Restnutzungsdauer

Der Gutachter setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 30,0 Jahren (s. Gebäudebeschreibung, Seite 14) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag			€	13.305
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	5,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-1.370
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	11.936
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	30	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	5,50	
Kapitalisierungsfaktor			14,5337	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	173.470

**3.3.2 Vorläufiger Ertragswert**

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts:

Bodenwert (marktübliche Fläche)			€	24.900
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	173.4700
vorläufiger Ertragswert			€	198.370

**3.3.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden. Der marktangepasste vorläufiger Ertragswert ist somit identisch mit dem vorläufigen Ertragswert (s. o.).

**3.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

1. Kosten der Beräumung des Objektes und einmaliger Decken- und Wandanstrich des Büroteiles rd. 16.0000 €
2. Werteinfluss der Baulast: Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Bewertungsgrundstücks zur Beteiligung an der Herstellung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Weges sowie der Leitungen zur Ver- und Entsorgung sich zu beteiligen rd. 20.000 €.

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Nutzfläche	Ansatz	Wertbeeinflussung
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
	1 Bürofläche	99,6	80	-7.968
	1 Hallenfläche	96,2	80	-7.696
Reparaturstau		196	-80	-15.664
Sonstiges	Wertminderung Baulast		€	-20.000
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-35.664 rd. 36.000

Der Gutachter hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von aufgerundet 36.000 € für erforderlich und angemessen.

### 3.3.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€ 198.370
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€ -36.000
Ertragswert			€ 162.370
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren		gerundet	€ 162.000

### 3.4 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Beim Ertragswert (=162.000€) ist die Marktanpassung durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Außerdem sind zusätzlich besondere objektspezifische Besonderheiten wertmindernd berücksichtigt worden.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

**162.000 €**

(in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro)

abgeleitet.