

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!**

Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 24K 117/23

Ladengeschäft

**Rebenring 52
38106 Braunschweig**



Verkehrswert:

281.000 €

zweihunderteinundachtzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **19.04.2024**

Objektbesichtigung: 19.04.2024

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Braunschweig
An der Marinikirche 8, Braunschweig

Hinweis zur Ausfertigung:

Ausarbeitung Nr. 253081 vom 21.06.2024
Textteil mit 31, Anlagen mit 34 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Marius Jahn
Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.
Bundesverband Deutscher Sachverständiger & Fachgutachter
e.V.
Zertifiziert nach DIN EN ISO / IEC 17024 durch ADA InVivo



JI 38 Services UG
Im Försterkamp 20, 38554 Weyhausen
Mail info@wertgutachten-wolfsburg.de
www.wertgutachten-wolfsburg.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten | Nr. 253081 vom 21.06.2024 –

1.1. Objektart

Ladengeschäft

Gewerbeobjekt Erdgeschoss / 1 Obergeschoss nebst Kellerraum

1.2. Grundstück

Grundbuch:

Braunschwei-B, Blatt 28294

Grundstücksgröße:

85,2 m² (anteilig; Gesamtgröße: 5.054 m²)

Lagebewertung:

Region: A++ | Adresse: A++ (beste Lage)

1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude:

1

Anzahl Einheiten:

1 Gewerbeeinheit

Anzahl PKW-Stellplätze:

2 Außenstellplätze

Nutz- & Wohnfläche:

225 m² Nfl., 0,0 m² Wfl.

Wohn- /Nutzfläche:

225 m²

Energieverbrauch:

k. A.

Baujahr:

1969 (fiktiv 1974, nach Modernisierung)

Nutzungsdauer:

80 Jahre (GND), 30 Jahre (RND)

Ausstattungsstandard:

Stufe 3 bis 4 gemäß ImmoWertV

1.4. Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 19.04.2024

Verkehrswert: 281.000 €

Verkehrswert / m²: 1.249 €/m² Nfl.

1.5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr:

21.480 €

Bewirtschaftungskosten / Jahr:

3.711 €

Reinertrag / Jahr:

17.769 €

Liegenschaftszinssatz:

4,9 %

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (vorrangiges Verfahren):	281.365 €	281.365 €
Rohertrag, Faktor:	13,1	13,1
Reinertrag, Faktor:	15,8	15,8
Ertragswert d. baul. Anlagen:	260.065 €	92,0%
Bodenwert:	21.300 €	8,0%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (unterstützendes Verfahren):	163.139 €	163.139 €

Zusammenfassung der Wertermittlung

Das Objekt wurde am 19.04.2024 ohne den Auftraggeber besichtigt. Bilder wurden bei der Besichtigung erstellt und als Anlage zu dieser Arbeit hinzugefügt.

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 31 Seiten | Anlagen mit 34 Seiten –

Ergebnisübersicht

1	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
---	---	---

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6
3.1.	Kartendarstellung – GoogleMaps	7
3.2.	Lageplan – Flurkarte	8
3.3.	Lagebeschreibung	9
4.	Grundbuchstand	11
5.	Rechtliche Gegebenheiten	12
6.	Grundstück – Beschreibung	13
7.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	14

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	16
9.1.	Bodenwert	19
9.2.	Bodenwertermittlung – Berechnung	20
10.1.	Sachwertverfahren	21
10.2.	Bruttogrundfläche	22
10.3.	Einwertung Gebäude	23
10.4.	Sachwertverfahren – Berechnung	26
11.1.	Ertragswertverfahren	27
11.2.	Ermittlung der Marktmiete	28
11.3.	Jahresreinertrag	29
11.4.	Ertragswertverfahren – Berechnung	30
12.	Schlussklärung	31

Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder - Außen	32
A2	Amtlicher Lageplan	40
A3	Grundbuch	41
A4	Grundriss	45
A5	Altlastenverzeichnis	47
A6	Baulastenverzeichnis	49
A7	Denkmalschutz	54
A8	Liegenschaftskarte Niedersachsen	55

A9	B-Planauskunft HA 139	56
A10	Flächenermittlung	57
A11	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte	58
A12	Liegenschaftszinssatz	59
A13	Bewirtschaftungskosten	60
A14	Rechtsgrundlagen	61
A15	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	63
A16	Glossarium	64
A17	Haftungsausschluss	65

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

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Ladengeschäft in Braunschweig. Der Wertermittlungstichtag (WEST) ist der 21.02.2024 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag. Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck erstellt. Der Name des Auftraggebers ist für diese Ausarbeitung anonymisiert.

2.3. Objektbesichtigung

Das Objekt konnte zum Ortstermin nur teilweise besichtigt werden. Die Besichtigung umfasste folgende Teilbereiche:

- Außenbereich
- öffentlicher Straßenbereich

Nicht besichtigt werden konnten sämtliche Flächen innerhalb des Gebäudes. Die Prozessbeteiligten gewährten dem Gutachter zum Ortstermin kein Zutritt.

2.4. Erläuterung des Gebäudekomplexes

Das gesamte Gebäude ist als Wohn- und Geschäftshaus im gängigen Wirtschaftsverkehr zu bezeichnen.

2.5. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

2.6. Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist augenscheinlich als Gewerbeeinheit bzw. Ladenfläche nutzbar.

2.7. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Eine Aussage über die baulichen Anlagen ist nur eingeschränkt möglich. Augenscheinlich sind keine Bauschäden durch eine Besichtigung von außen ersichtlich. Durch die fehlende Information wird die Annahme im weiteren Verlauf des Gutachtens getroffen, dass keine Bauschäden vorhanden sind.

3.1. Lage – Kartendarstellung

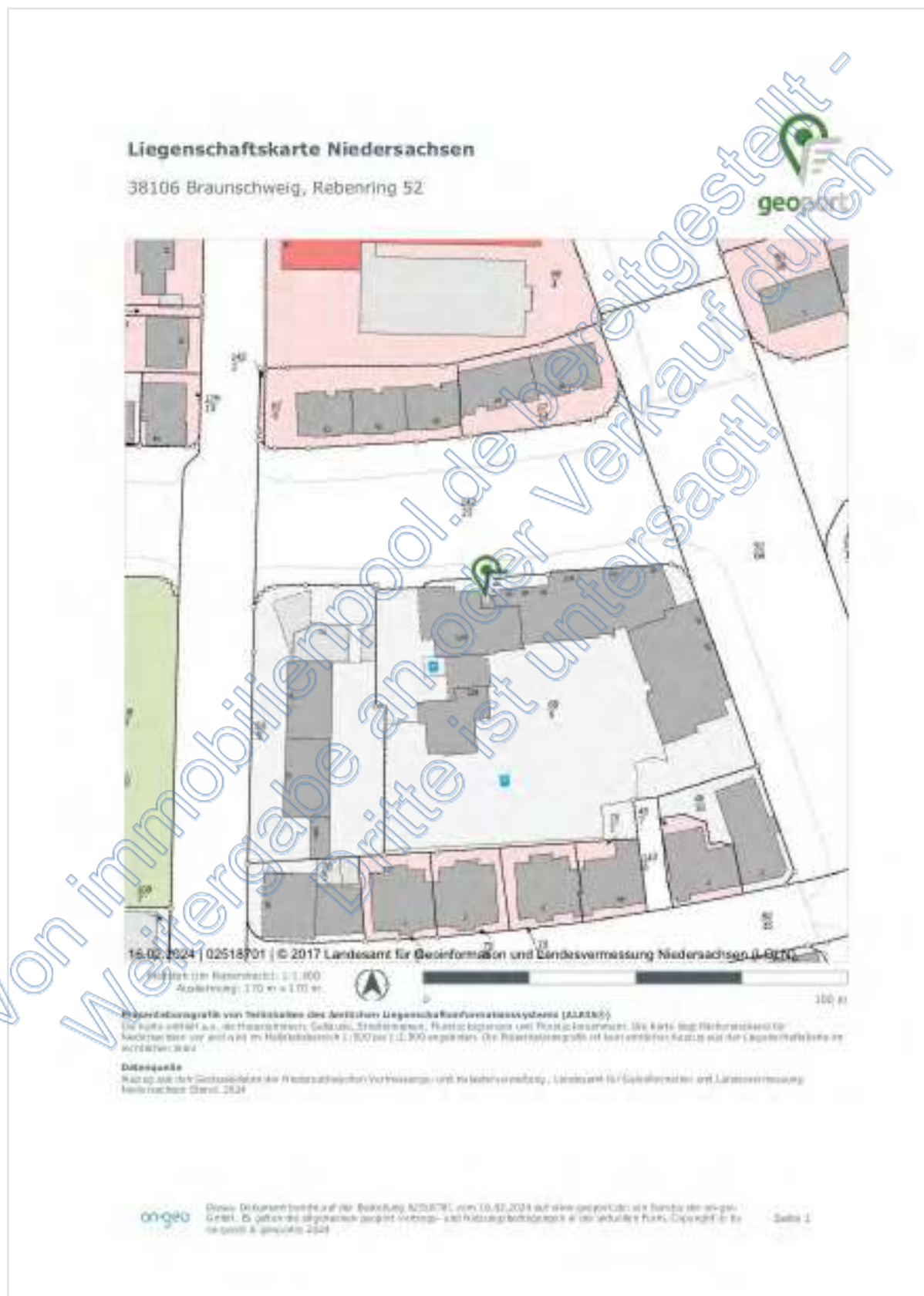
– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Rebenring 52, 38106 Braunschweig

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

3.2. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



3.3. Lagebeschreibung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

3.3.1. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Niedersachsen, in der Stadt Braunschweig (Kreisfreie Stadt Braunschweig). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Nordstadt. Die Fläche von Braunschweig beträgt 193 km², mit zum 31.12.2021 insgesamt 248.823 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 1.289 pro km². Die Fläche gilt damit als sehr dicht besiedelt.

3.3.2. Makrolage – Qualität

Das Einkommen in Braunschweig liegt mit 30.884 € über dem deutschen Durchschnitt von 28.610 €. Dies deutet auf eine höhere Kaufkraft und einen höheren Lebensstandard in Braunschweig hin. Auch die Arbeitslosenquote ist in Braunschweig mit 6 % niedriger als in Deutschland (5,4 %). Dies deutet auf eine stärkere Wirtschaft und einen höheren Beschäftigungsgrad in Braunschweig hin. Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern ist in Braunschweig mit 0,71 % höher als in Deutschland (0,49 %). Dies deutet auf eine höhere Belastung der Sozialsysteme in Braunschweig hin. Die Sozialhilfeempfänger Quote ist in Braunschweig mit 0,26 % gleich hoch wie in Deutschland (Bundesamt der Statistik 2021).

Im Vergleich zu Niedersachsen ist das Einkommen in Braunschweig höher (30.884 € gegenüber 28.610 €). Auch die Arbeitslosenquote ist in Braunschweig niedriger (6 % gegenüber 6,4 %). Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern ist in Braunschweig höher (0,71 % gegenüber 0,67 %). Die Sozialhilfeempfänger Quote ist in Braunschweig gleich hoch wie in Niedersachsen (0,26 %).

Insgesamt deuten die Zahlen darauf hin, dass Braunschweig eine Stadt mit einem hohen Lebensstandard und einer starken Wirtschaft ist. Allerdings ist die Belastung der Sozialsysteme in Braunschweig höher als in Deutschland.

Für Käufer von Immobilien ist Braunschweig ein durchschnittlich attraktiver Standort. Das hohe Einkommen und der hohe Lebensstandard machen Braunschweig zu einem attraktiven Wohnort. Auch die starke Wirtschaft bietet gute Beschäftigungsmöglichkeiten. Allerdings sollten Käufer von Immobilien auch die höhere Belastung der Sozialsysteme in Braunschweig berücksichtigen.

Fazit: Das Investment in Braunschweig ist nach meiner Interpretation "durchschnittlich attraktiv".

3.3.3. Mikrolage – Qualität

Die Wohnlage am Rebenring 52, 38106 Braunschweig, lässt sich als attraktiv beschreiben.

- **Ruhige und grüne Umgebung:** Die Straße ist von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern umgeben und bietet eine ruhige Wohnatmosphäre. Grünflächen und Parks wie der Bürgerpark und der Prinz-Albrecht-Park befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Erholungsmöglichkeiten.
- **Gute Infrastruktur:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahe gelegene Bushaltestelle "Rebenring" gegeben.
- **Gepflegte und sichere Nachbarschaft:** Die Nachbarschaft ist gepflegt und sicher. Die Straßen sind sauber und gut beleuchtet. Kriminalität ist in der Gegend selten.
- **Naherholungsgebiete:** Der Bürgerpark und der Prinz-Albrecht-Park bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Entspannung. Spaziergänge, Radtouren oder Picknicks sind hier möglich.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Braunschweig –

4.1. Grundbuch Braunschweig-B, Blatt 28294

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
3	Hagen	69/6	5.054 Gebäude – und Freifläche	✓ 1686/100000	85,2
Grundstücksfläche:					85,2

Abteilung I

Keine Angabe (Anonymisiert)

Abteilung II

1. [...] Schalt- und Umspannanlagenrecht sowie Stromkabel-, Leitungs- und Fernwärmeleitungsrecht zugunsten Braunschweiger Versorgungs- Aktiengesellschaft [...]

2. Zwangsversteigerung angeordnet [...]

Abteilung III

Keine Angaben im Rahmen dieser Ausarbeitung.

* Grundstück geteilt gemäß Wohnungseigentumsgesetz WEG

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1. Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag vermietet/verpachtet.

Die Einheit ist Bestandteil einer Wohneigentümergeinschaft und wird zum WEST durch den
verwaltet

5.2. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Rebenring verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Rebenring handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

5.3. Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet.

5.4. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

5.5. Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Ob auf dem Grundstück Abstandsflächen von Nachbargrundstücken übernommen wurden, wurde in dieser Bewertung nicht überprüft. Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen, da keine Verdachtsmomente vorliegen. Eine Eintragung ist vorhanden. Siehe Anhang

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Das gesamte Grundstück ist als eben zu bezeichnen. Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 5.054 m². Der Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjekts ist 85,2 m² groß.

6.2. Aufteilung



Die Liegenschaft des Wohn- und Geschäftshauses besteht aus mehreren Gebäudeteilen, Hausnummer. Im Erdgeschoss befinden sich Laden- und Geschäftsflächen und in den oberen Geschossen Wohneinheiten

6.3. Einfriedung

Das Grundstück ist gepflastert und asphaltiert.

6.4. Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, Gewerbebetriebe und Ladenflächen.

6.5. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.6. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

7. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Gegenwärtig scheint die Bewertungseinheit fremdvermietet zu sein. Momentaner Nutzer der Einheit ist ein Gastronomiebetrieb mit Lieferservices.

7.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Das Objekt ist über die Verkehrsstraße ebenerdig erreichbar. Vertikale Erschließung kann nicht beschrieben werden aufgrund fehlender Innenbesichtigung.

7.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Der Zustand kann nicht bewertet werden aufgrund fehlender Innenbesichtigung.

7.5. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

7.6. Beurteilung des Instandhaltungszustands

Der Zustand kann nicht bewertet werden aufgrund fehlender Innenbesichtigung.

7.7. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Der Zustand kann nicht vollständig bewertet werden aufgrund fehlender Innenbesichtigung.

7.8. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.9. Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

7.10. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes wird verzichtet. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und lückenhaften Bauakte, kann die tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale größtenteils nicht aufgeführt werden.

8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A15 –
-

8.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemen ist dieser Arbeit mit A15 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

8.2. Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.

8.3. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

8.4. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

8.5. Begründung der Verfahrenswahl

Begründung für die Wahl des Ertragswertverfahrens bei der Bewertung einer Gewerbefläche mit Ladenfläche

1. Einleitung

Die Bewertung von Gewerbeflächen mit Ladenfläche erfordert die Berücksichtigung verschiedener Faktoren, die sich auf den Wert der Immobilie auswirken. Das Ertragswertverfahren (EWV) und das Sachwertverfahren (SWV) sind zwei etablierte Verfahren zur Immobilienbewertung, die unterschiedliche Ansätze zur Ermittlung des Verkehrswerts verfolgen. In dieser Begründung wird dargelegt, warum das EWV bei der Bewertung einer Gewerbefläche mit Ladenfläche das geeignetere Verfahren ist und warum das SWV als unterstützendes Verfahren herangezogen werden kann.

2. Das Ertragswertverfahren

Das EWV basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch die zukünftigen Erträge bestimmt wird, die sie generieren kann. Bei Gewerbeflächen mit Ladenfläche spielen dabei die Mieteinnahmen eine zentrale Rolle. Der Verkehrswert wird durch die Kapitalisierung der zukünftigen Nettoerträge ermittelt.

2.1 Vorteile des Ertragswertverfahrens

Direkte Berücksichtigung der Ertragskraft: Das EWV berücksichtigt die tatsächliche Ertragskraft der Immobilie, die durch die Mieteinnahmen und die Bewirtschaftungskosten bestimmt wird.

Flexibilität: Das EWV kann an verschiedene Marktbedingungen und Nutzungskonzepte angepasst werden.

Zukunftsorientierung: Das EWV berücksichtigt die zukünftigen Ertragserwartungen, die sich auf den Wert der Immobilie auswirken können.

2.2 Nachteile des Ertragswertverfahrens

Abhängigkeit von Prognosen: Die Ermittlung des Verkehrswerts im EWV erfordert die Prognose zukünftiger Erträge und Marktbedingungen.

Komplexität: Die Anwendung des EWV kann komplex sein, da verschiedene Faktoren wie Mietverträge, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer berücksichtigt werden müssen.

3. Das Sachwertverfahren

Das SWV basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch die Kosten ihrer Herstellung bestimmt wird. Bei Gewerbeflächen mit Ladenfläche werden dabei die Herstellungskosten des Gebäudes und des Grundstücks sowie die Wertminderung durch Abnutzung und Alterung berücksichtigt.

3.1 Vorteile des Sachwertverfahrens

Nachvollziehbarkeit: Das SWV ist ein relativ transparentes Verfahren, da der Wert der Immobilie anhand objektiver Kriterien wie den Herstellungskosten ermittelt wird.

Sicherheit: Das SWV bietet eine gewisse Sicherheit, da es auf der Substanz der Immobilie basiert.

Unabhängigkeit von Marktschwankungen: Der Wert der Immobilie im SWV ist weniger stark von Marktschwankungen abhängig als der Wert im EWV.

3.2 Nachteile des Sachwertverfahrens

Vernachlässigung der Ertragskraft: Das SWV berücksichtigt die Ertragskraft der Immobilie nicht direkt.

Ungeeignet bei schwankenden Mieten: Das SWV ist weniger geeignet bei Gewerbeflächen mit stark schwankenden Mieten.

Keine Berücksichtigung von zukünftigen Entwicklungen: Das SWV berücksichtigt zukünftige Entwicklungen des Marktes und der Immobilie nicht.

4. Schlussfolgerung

Das EKV ist das geeignetere Verfahren zur Bewertung einer Gewerbefläche mit Ladenfläche, da es die Ertragskraft der Immobilie direkt berücksichtigt. Das SWV kann als unterstützendes Verfahren herangezogen werden, um die Substanz der Immobilie zu bewerten und eine Vergleichsbasis zu schaffen.

5. Ergänzende Punkte

Marktanalyse: Bei der Bewertung einer Gewerbefläche mit Ladenfläche ist eine umfassende Marktanalyse unerlässlich. Die Analyse sollte die aktuellen Mietniveaus, die Leerstandsquote und die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der jeweiligen Lage berücksichtigen.

Mieteinnahmen: Die Höhe der Mieteinnahmen ist ein wichtiger Faktor für den Wert der Immobilie. Es ist daher wichtig, die aktuellen Mietverträge zu prüfen und die zukünftigen Mietentwicklungen zu prognostizieren.

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten spielen eine wichtige Rolle bei der Ermittlung des Nettoertrags der Immobilie. Es ist daher wichtig, alle relevanten Kostenpositionen zu berücksichtigen.

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer der Immobilie ist ein weiterer wichtiger Faktor für den Wert der Immobilie. Sie wird durch die bauliche Substanz und die technische Ausstattung der Immobilie sowie durch die Nutzungsart und die zu erwartenden Instandhaltungskosten bestimmt.

6. Zusammenfassung

Die Bewertung einer Gewerbefläche mit Ladenfläche ist eine komplexe Aufgabe, die verschiedene Faktoren berücksichtigt. Das EKV ist das geeignetere Verfahren zur Bewertung, da es die Ertragskraft der Immobilie direkt berücksichtigt. Das SWV kann als unterstützendes Verfahren her

9.1. Bodenwertermittlung

– Anwendung und Grundsätze –

9.1.1. Rechtsgrundlage

Die Bodenwertermittlung ist in Teil 4, Abschnitt 1, in den §§ 40 – 45 der ImmoWertV geregelt. Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

9.1.2. Eignung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert bezieht den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse zu Grunde liegen. Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

9.1.3. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen

Grundstücksfläche:	85,2 m ²
Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2024:	250 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 19.04.2024, (+/-):	0,0 %
Bodenrichtwert / m ² , angepasst an Konjunktur:	250 €
Bodenwert des Grundstückes:	21.300 €

Hinweis zur Berechnung

zu 9.2.1.: Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

10.1. Sachwertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

10.1.1. Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

10.1.2. Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

10.1.3. Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

10.1.4. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

10.2. Ermittlung des Sachwerts – Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten* –

10.2.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (über alle Ebenen)

Ebene	Faktor	Länge (m) ×	Breite (m)	Fläche (m²)
Untergeschoss, ca.:		(Fläche, gesamt – ca.)		64,6
Erdgeschoss, ca.:		(Fläche, gesamt – ca.)		212,7
Obergeschoss, ca.:	1,00	0,0	0,0	0,0
Summe aller aufgeführten Flächen (Brutto-Grundfläche):				277,3

Hinweis zu dieser Seite

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt. Kein Aufmaß möglich aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung. Flächenpläne nur unvollständig vorhanden und lesbar.

* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

10.3. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.3.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 5.2 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser

Baujahr: 1969

Brutto-Grundfläche: 277,3 m²

Standardstufen:	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	890	1.375	1.720 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	205 €
Dächer:			100 %			15 %	134 €
Außentüren & Fenster:			100 %			11 %	98 €
Innenwände & -türen:			100 %			11 %	98 €
Deckenkonstrukt. & Treppen:				100 %		11 %	151 €
Fußböden:			100 %			5 %	45 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	80 €
Heizung:			100 %			9 %	80 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	53 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							944 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,845
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							0,783
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.364 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3 bis 4

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2015, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 90,1

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 166,2. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,845.

Gemäß § 36 der ImmoWertV sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren. Als Quelle für den Regionalfaktor wurde im Bewertungsfall der für das Jahr des Wertermittlungstichtages gültige Faktor des BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH – angewandt.

10.3.2. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungsgrad:		4,0

10.3.3. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	19.04.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	1969
Baujahr, modifiziert:	1974
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	30 J

Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 4 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 30 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1974 resultieren.

Kann keine Aussage getroffen werden aufgrund fehlender Innenbesichtigung

10.3.4. Wert der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Wohn- und Geschäftshaus	277,3	1.364 €	378.237 €
Herstellungskosten:			378.237 €
Abzgl. Alterswertminderung (62,5 % bei = 1 - 30 J / 80 J):			- 236.398 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			141.839 €

10.4. Sachwertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.4.1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Ladengeschäft	378.237 €	236.398 € 62,5 %	141.839 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			141.839 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:			0 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			141.839 €

10.4.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:	0 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:	0 €
Wert der Außenanlagen:	0 €

10.4.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	141.839 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	0 €
Bodenwert:	21.300 €
Vorläufiger Sachwert:	163.139 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):	1,00
Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:	163.139 €

10.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	163.139 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 19.04.2024:	163.139 €

Hinweis zu dieser Seite

Keine besonderen Hinweise.

11.1. Ertragswertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

11.1.1. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

11.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

11.2. Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

11.2.1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Machine Learning Preise 21st Real Estate:	7,81 €
Online Angebote, 21st Real Estate:	9,30 €
IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien- Einzelhandel:	8,52 €
Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:	8,54 €

11.2.2. Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

Aufenthaltsqualität:	0,00 €
Ausstattungsqualität:	0,00 €
Objektgröße:	0,00 €
Energieklasse:	0,00 €
Repräsentation:	0,00 €
Lagequalität:	0,00 €
Markmiete pro m², netto – Einschätzung:	8,54 €

Hinweis zu dieser Seite

Die Anpassung der Durchschnittsergebnisse aus den herangezogenen Vergleichsquellen basiert auf sachverständiger Einschätzung.

11.3. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m²	€ / m²	Netto / M.
1	Erdgeschoss	G	Mietvertrag	160,0	11,19 €	1.790,00 €

11.3.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 1.790,00 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 21.480,00 €

11.3.2. Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 309,00 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr: 3.711,00 €

11.3.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 21.480 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -3.711 €
Jahresreinertrag: 17.769 €

Hinweis zu dieser Seite

Nach Aussagen des Eigentümers ist das Objekt mit einer Größe 160qm Ladenfläche für 1790,00 Euro kalt vermietet. Die Dauer des Mietverhältnisses beträgt nach den Angaben 10 Jahre.

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A13 Bewirtschaftungskosten

11.4. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Vorrangiges Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.4.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

11.4.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Ladengeschäft	21.480 €	3.711 €	17.769 €	15,5492	276.294 €
Summe:	21.480 €	3.711 €	17.769 €		276.294 €

11.4.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück	-1.044 €	15,5492	-16.229 €
Summe:	-1.044 €		-16.229 €

11.4.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	276.294 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-16.229 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	260.065 €

11.4.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	92,0%	260.065 €
Bodenwert des Grundstückes:	8,0%	21.300 €
Vorläufiger Ertragswert:	100,0%	281.365 €

11.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	281.365 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 19.04.2024:	281.365 €

Hinweis zu dieser Seite

zu 11.4.2.: Barwertfaktor von 15,5492 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,9 % (siehe Anlage A12 Liegenschaftszinssatz).

* Berechnung des Kapitalisierungsfaktors: $((0,049 + 1) ^ 30 - 1) / ((0,049 + 1) ^ 30 * ((0,049 + 1) - 1)) = 15,5492$

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	163.139 €	(unterstützendes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	281.365 €	(vorrangiges Verfahren)

12.3. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

281.000 €

zweihunderteinundachtzigtausend Euro

Weyhausen, den 21.06.2024

Marius Jahn

Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.
Bundesverband Deutscher Sachverständiger & Fachgutachter e.V.
Zertifiziert nach DIN EN ISO / IEC 17024 durch ADA InVivo





Nordseite Objekt- Zuführung über Rebenring



Nordwestliche Ecke des Gebäude



Westseite Blick auf das Gebäude



Westseite des Gebäudes Blick auf den Rebenring



Westseite Blick auf den Rebenring



Westseite Gebäude "hinter" der Bewertungseinheit



Westseite des Gebäudes



Straßenführung Rebenring Blick Ostseite



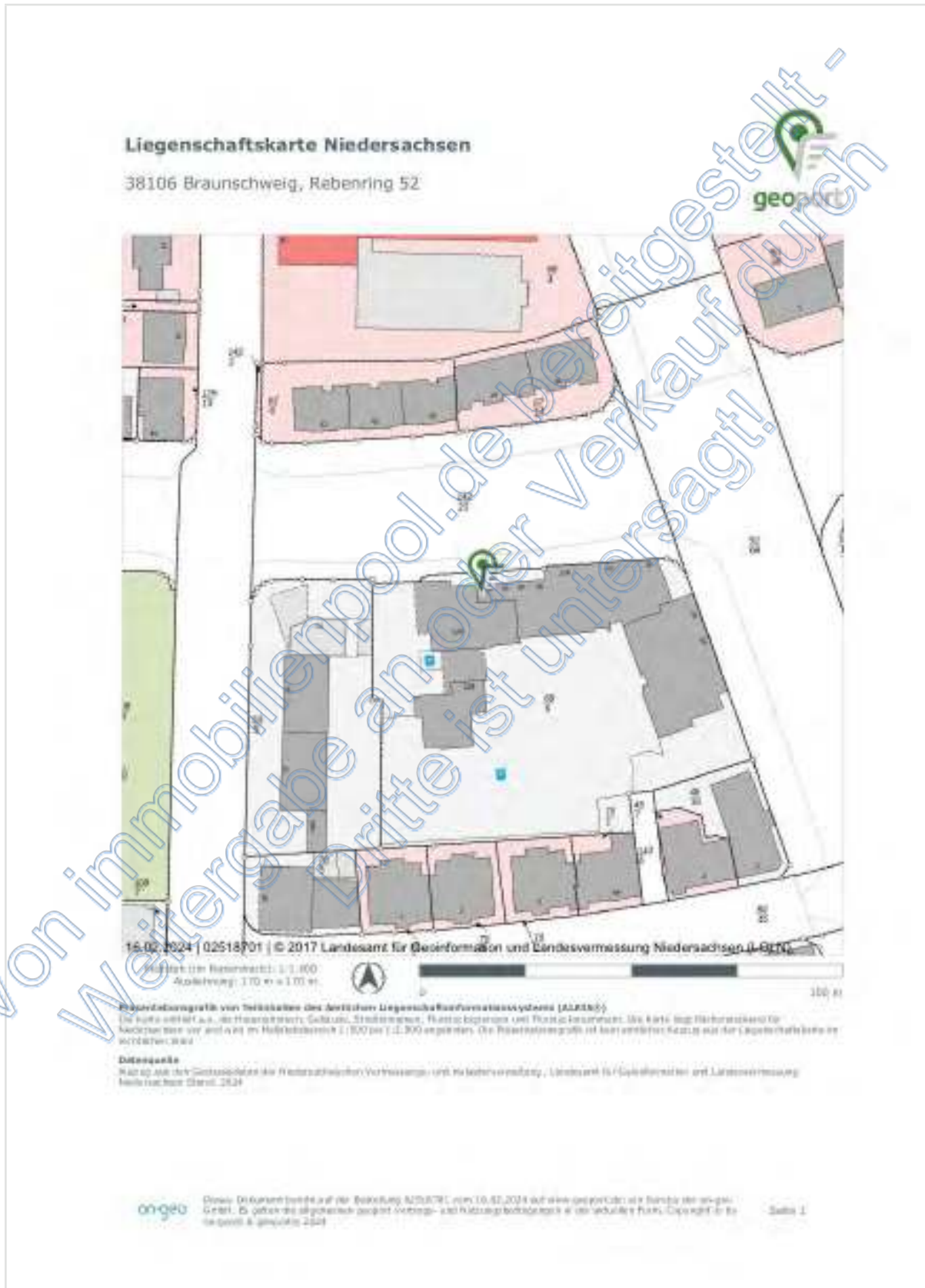
Straßenführung Rebenring Blick Westseite

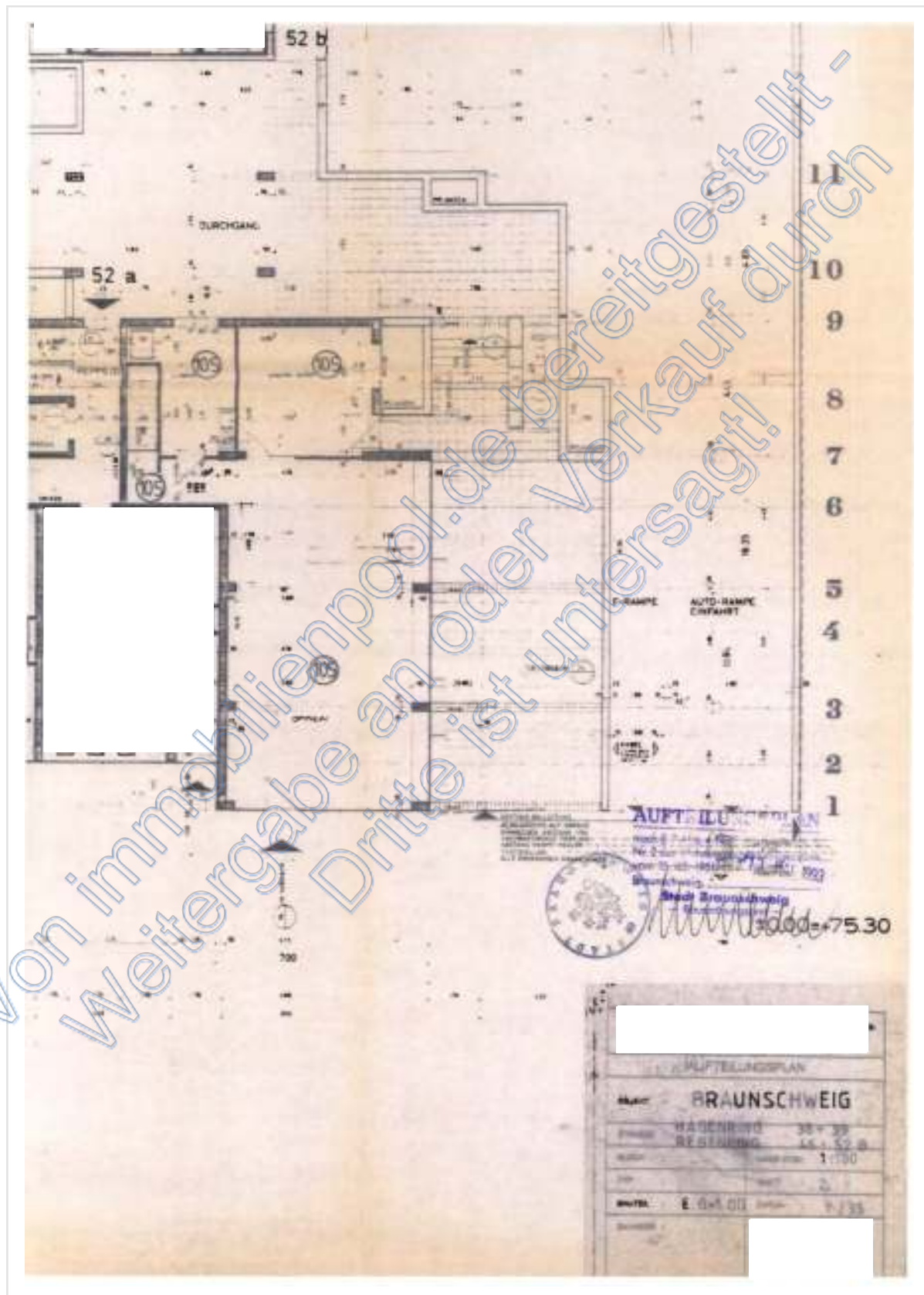


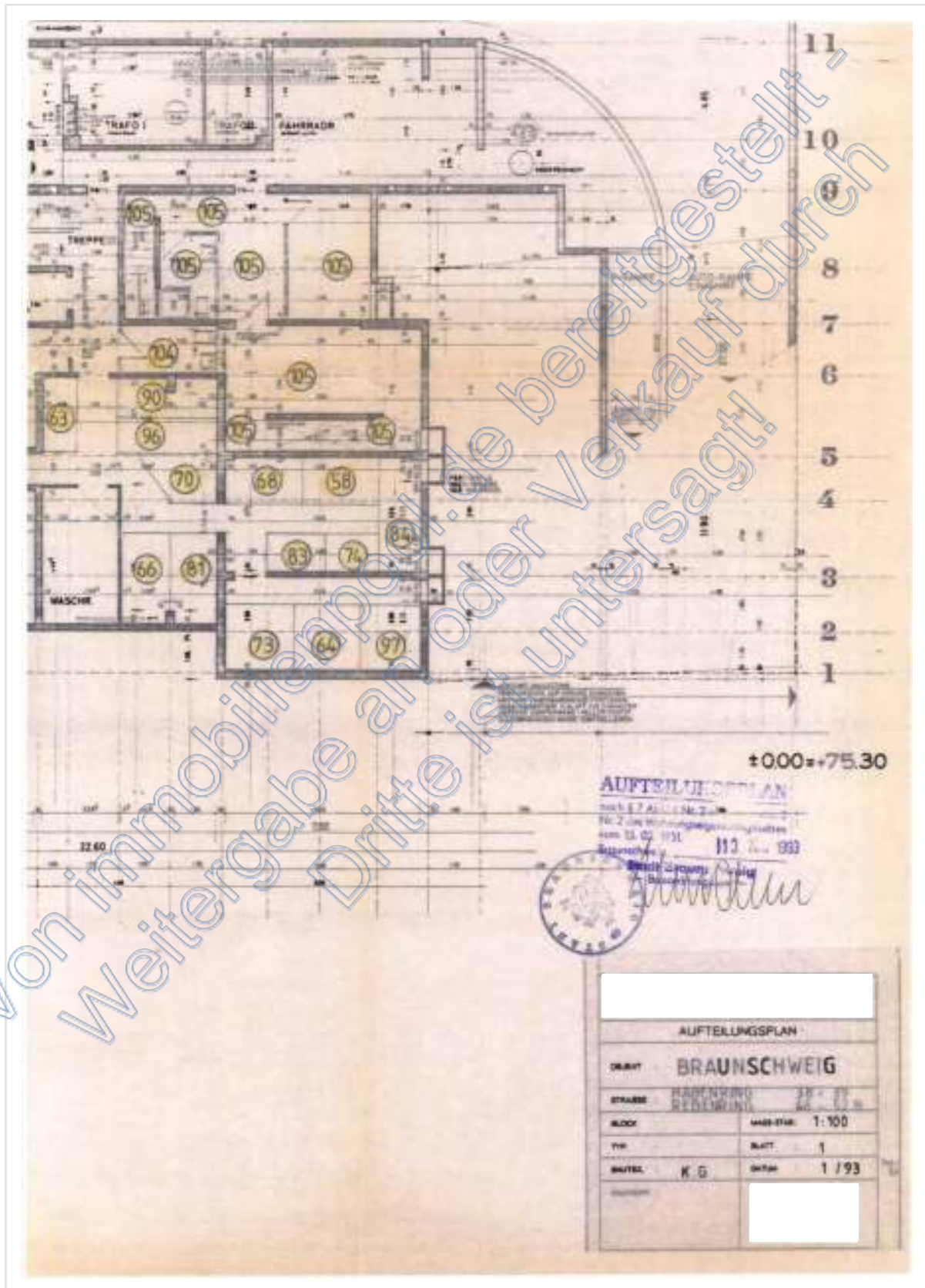
Zugang Tiefgarage / Kellergeschoss

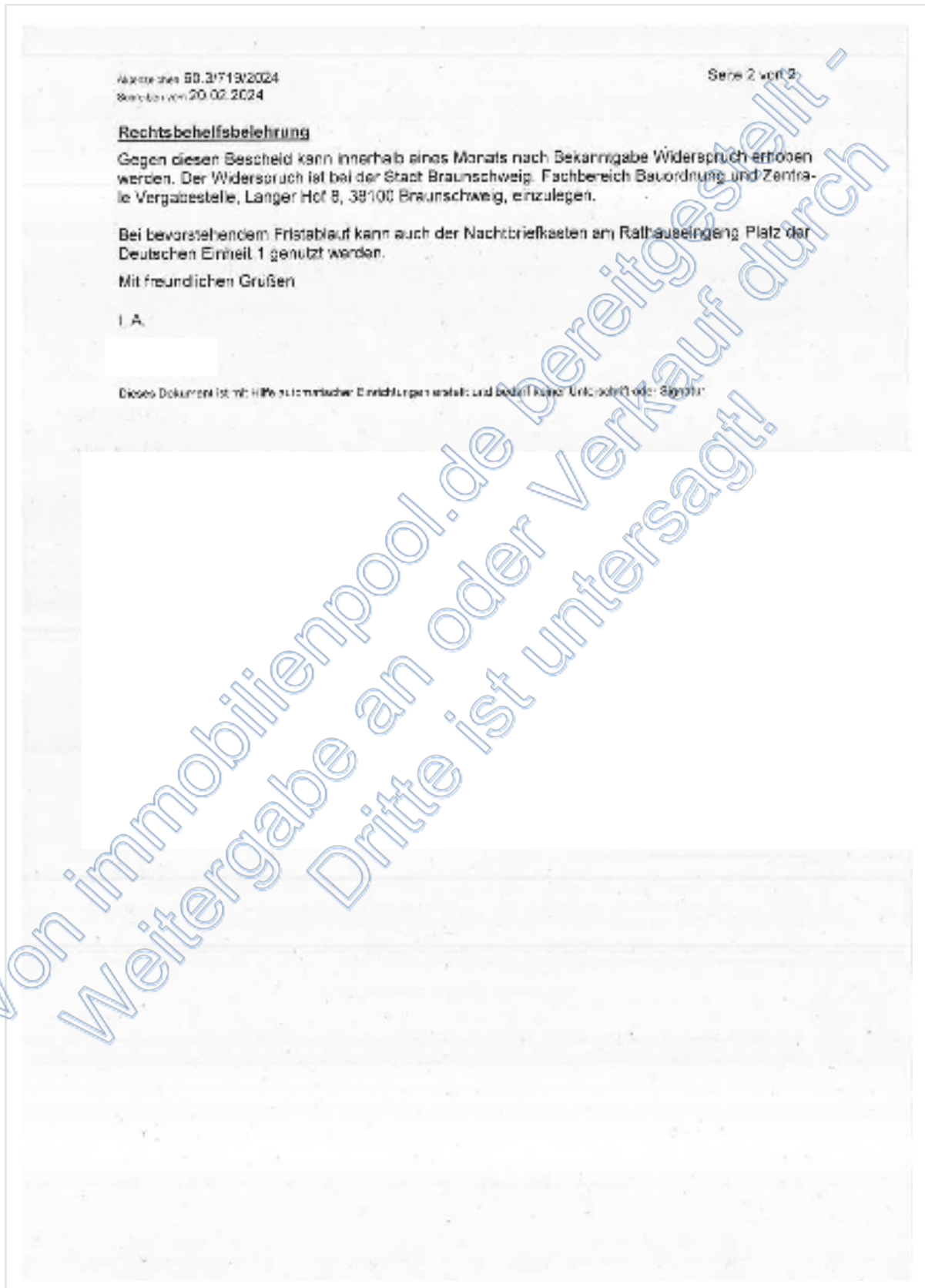
A2 Amtlicher Lageplan


– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –










Stadt Braunschweig
 Der Oberbürgermeister

Postfach 1109, 38103 Braunschweig

Referat Stadtbild und Denkmalpflege
 Langer Hof 8

on-geo GmbH
 Frau Daniela Kohl
 Parzevalstraße 2
 99092 Erfurt

Telefon:
 Fax:
 E-Mail:

Tag und Zeichen des Dokuments:
 02516701

Jahr der Anfertigung:
 Mon./Jahr:
 06/10/713/2024

Tag:
 19.02.2024

Grundstück: Braunschweig, Rebenring 52

Gemarkung: Hagen
 Flur: 3
 Flurstück: 694E

Vorname: Auskunft aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale

Auskunft aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale

06/10/713/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrte Frau Kohl,


auf Ihre entsprechende Nachfrage teile ich Ihnen mit, dass das Objekt Rebenring 52 in Braunschweig nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmale für die Stadt Braunschweig nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eingetragen ist.

Meiner Auskunft liegt allein das oben genannte Verzeichnis mit Stand vom heutigen Datum zu Grunde.

Hierzu gebe ich folgenden Hinweis:

Der Schutz dieses Gesetzes ist nicht davon abhängig, dass Kulturdenkmale in das Verzeichnis nach § 4 NDSchG eingetragen sind (§ 5 NDSchG). Daher ist es nicht ausgeschlossen, dass bauliche Anlagen Kulturdenkmal sind, obwohl sie nicht oder noch nicht im Verzeichnis aufgenommen sind.

Sollten Sie eine Bestätigung benötigen, dass die von Ihnen angefragte bauliche Anlage/Liegenschaft kein Kulturdenkmal ist, wenden Sie sich bitte an die für die Feststellung der Denkmaleigenschaft zuständige Behörde:



115
 Notrufnummer

Internet: <http://www.braunschweig.de>
 ServiceCenter-Nr. 05 31 115-115

NORD/LB Landesbank: IBAN DE21 2512 0000 0006 8151 01
 Postbank: IBAN DE05 2501 0010 0010 0543 00
 Volksbank AG: IBAN DE03 2609 1006 6026 8640 00

Gebäude-ID: DE 0685109600094285
 Umsatzsteuer-ID: DE 31 46 78 770
 Umsatzsteuer-Nummer: SA/301/00223

A10 Flächenermittlung

- Nutzfläche –
- Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Bezeichnung	Fl. m ²	Nutz. %	Fläche m ²
Lagerflächen	65,0	100,0%	65,0
Untergeschoss:			65,0
Geschäfts-und Ladenflächen	160,0	100,0%	160,0
Erdgeschoss			160,0
<u>Nutzfläche:</u>			<u>225,0</u>
<u>Gesamtfläche:</u>			<u>225,0</u>

Hinweis zu dieser 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 (m²)	Kaltmiete	Miete / m²
Büro	31.03.2023	110 m²	1.200€	10,91 €
Baujahr 1958 Etage 3 Lage: 38100 Braunschweig, Steinweg				
Büro	30.09.2023	135 m²	1.500€	11,11 €
Baujahr 1994 Lage: 38112 Braunschweig, Porschestra.				
Büro	31.12.2022	143 m²	1.140€	7,98 €
Baujahr 1979 Etage 3 Lage: 38112 Braunschweig, Hansestr.				
Büro	30.09.2023	158 m²	1.260€	7,96 €
Baujahr 1979 Etage 2 Lage: 38112 Braunschweig, Hansestr.				
Büro	30.06.2023	250 m²	2.220€	8,86 €
Baujahr 1996 Etage 3 Lage: 38100 Braunschweig, Lange Str.				
Büro	30.06.2023	250 m²	2.250€	9,00 €
Baujahr 1996 Etage 3 Lage: 38100 Braunschweig, Lange Str.				
Miete / m² – Durchschnittswert:				9,30 €

Hinweis zu dieser Seite

Abufr am 05.04.2024 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 6 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: 5 km Radius, Angebote von 2021-Q1 bis 2024-Q1, Baujahr von 1949 bis 2000, Fläche 100 bis 250 m².

A12 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

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)

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz:

4,90 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde aus den Angaben des Gutachterausschusses ein für das Objekt geeigneter Liegenschaftszinssatz ausgewählt.

Die dem Objekt zugrunde liegenden Merkmale wurden bei der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

A13 Bewirtschaftungskosten

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

1. Verwaltungskosten – jährlich

Zwischensumme (3% des Rohertrags): 644,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	%	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	160,0 m²	13,80 €	100,0	2.208,00 €
Fläche zu SB-Verbrauchermärkte:	0,0 m²	13,80 €	50,0	0,00 €
Fläche zu Lager-, Produktions- & Logistikhallen:	0,0 m²	13,80 €	30,0	0,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	104,00 €		0,00 €
Zwischensumme:				2.208,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	21.480,00 €
Mietausfallwagnis:	4,00 %
Zwischensumme:	859,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	644 €
Instandhaltungskosten:	2.208 €
Mietausfallwagnis:	859 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	3.711 €

Hinweis zu dieser Seite

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 einer rein gewerblichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 4 % kalkuliert.

A14 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 (BelWertV)

(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.

A14 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.

A15 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A151. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
unterstützendes Verfahren	vorrangiges Verfahren	nicht durchgeführt

A152. 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 wert- haltiger 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

A16 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
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A17 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 dieses Gutachtens. 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., erschwerte 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.