



DIPL.- ING. VOLKER BRATKE

Von der IHK Hannover öffentlich besteller und
vereidigter Sachverständiger für die
Wertermittlung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

STEINGRUBE 3
31141 HILDESHEIM
TELEFON (05121) 15 71 94
TELEFAX (05121) 296 44 00

DORFSTRASSE 64
30966 HEMMINGEN
TELEFON (0511) 42 08 93
TELEFAX (0511) 42 08 94

www.Wert-Ermittlung.de

E-Mail: bratke@htp-tel.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

für ein Grundstück, bebaut mit einem Verwaltungsgebäude (Rathaus),

in

30982 Pattensen, Auf der Burg 2



Verkehrswert: 330.000 €

Auftraggeber:

Stadt Pattensen, Auf der Burg 2, 30982 Pattensen

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes (Marktwertes)

Wertermittlungstichtag: 16. November 2017

Das Gutachten umfasst insgesamt 45 Seiten incl. Anlagen.

Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt.

Eine Ausfertigung verbleibt im Aktenarchiv des Sachverständigen.

Ausfertigung: 1 2 3



8 Wertermittlung

8.1 Ertragswertermittlung

Bodenwert gem. der Ermittlung nach Abschnitt 7

Bodenwert	282.000 €
	0 €

Bodenwert Bewertungsobjekt insgesamt (gerundet) 282.000 €

Ermittlung des Ertragswertes

Anzahl der Mieteinheiten	1
Anzahl der Stellplätze	18

Gebäudenutzfläche	gesamt m²	666
davon Büro- und Sozialflächen	m ²	666

Erträge

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	pro m ²	pro Monat	pro Jahr
für Büro- und Sozialflächen	10,00 €	6.660 €	79.920 €
für Stellplätze	pro Stellplatz:	270 €	3.240 €
Mieterträge (Rohertrag) gesamt (ohne MWSt.)		6.930 €	83.160 €

Ertragsschmälernde Bewirtschaftungskosten

a. Verwaltungskosten p.a.	3%	2.495 €
b. Instandhaltungskosten, -rücklage pro Jahr	11 €/m ²	7.326 €
c. Mietausfallwagnis pauschal	4%	3.326 €

Summe der Bewirtschaftungskosten		-13.147 €
Anteil der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	-16%	
Netto-Mieterträge (Reinertrag)		70.013 €

Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages		-12.690 €
Bodenwert wie oben	282.000 €	
Liegenschaftssatz	4,50%	

Der Ertrag, der auf das Gebäude entfällt beträgt somit 57.323 €

Restnutzungsdauer	50 Jahre
Barwertfaktor gem. § 20 ImmoWertV	19,76

Der Gebäudeertragswert (Barwertfaktor * Gebäudeertrag) beträgt	1.132.814 €
zuzüglich Gesamtbodenwert	282.000 €

Vorläufiger Ertragswert	1.414.814 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.083.000 €

Zwischensumme (nachrichtlich)	331.814 €
-------------------------------	-----------

Ertragswert für das Grundstück mit Bodenwert (gerundet) 330.000 €

9 Ergebnis der Verkehrswertermittlung

Ertragswert	330.000 €
-------------	-----------

Dem Ertragswert messe ich hier eine Aussagekraft von 100 % bei, weil bei derartigen Objekten Renditegesichtspunkte den Ausschlag für eine Investitionsentscheidung geben.

Den **Verkehrswert** für ein Grundstück, bebaut mit einem **Verwaltungsgebäude** (Rathaus), **Auf der Burg 2, 30982 Pattensen** ermittle ich zum **Wertermittlungstichtag 16. November 2017** mit

EUR 330.000,-

(in Worten: Dreihundertdreißigtausend EURO)

Die vorgenommene Rundung entspricht den Gepflogenheiten im Grundstücksverkehr.

9.1 Plausibilitätskontrolle, Kennzahlen

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem 4,0-fachen des Jahresrohertrages (Rohetragsfaktor), bzw. unter Herausrechnung der besonderen Grundstücksmerkmale (Wertabschläge für Umbau/Modernisierung) dem 17,0-fachen.

Der örtliche Grundstücksmarktbericht 2017 (Preisstand Jahresmitte 2016) nennt für Bürogebäude in der Stadt Hannover einen mittleren Rohetragsfaktor von 14,2 und in der Region Hannover (außerhalb der Landeshauptstadt) Niedersachsen einen mittleren Rohetragsfaktor von 10,1 ohne jedoch eine Spanne anzugeben.

Der ermittelte Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der unterstellten Umbauten/Modernisierung und dem danach angenommenen zeitgemäßen und modernen Standard insgesamt plausibel und marktgerecht. Neuwertige oder voll modernisierte Immobilien weisen Rohetragsfaktoren deutlich über dem mittleren Spannenbereich auf.