

GUTACHTEN

im Auftrag von

Exporo Hannover GmbH
Sandtorkai 70
20457 Hamburg

über den Verkehrswert der Liegenschaft

**Mehrfamilienwohnhaus
Kaiserallee 1
30175 Hannover**

Verkehrswert: € 1.130.000

Klaus Wagner MRICS, REV
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIN ISO 17024
RICS Registered Valuer, Dipl. Sachverständiger (DIA)
Immobilienökonom (ebs), International Appraiser (DIA)
Mitglied im Bundesverband der Immobilien-
Investment-Sachverständigen (BIIS e.V.)

WAGNER & PARTNER
IMMOBILIENBEWERTUNG

Mönckebergstraße 5
20095 Hamburg
+49 (0)40 2271 6752
www.wagnerundpartner.de

Auftrag: 250812 - 2
Exemplar: Digitale Ausfertigung

Inhalt

1.	Zusammenfassung.....	4
2.	Auftrag und Auftragsdurchführung	5
3.	Zweck der Bewertung	6
4.	Markt- und Standortanalyse	7
4.1	Makrostandort.....	7
4.2	Mikrostandort.....	10
4.3	Marktanalyse	13
4.3.1	Aktuelle Angebotsmieten.....	18
5.	Beschreibung des Bewertungsobjekts	21
5.1	Grundbucheintragung	21
5.2	Bau- und Altlasten, Denkmalschutz	22
5.3	Grundstücksbeschreibung	22
5.4	Beschreibung der baulichen Anlagen	22
5.4.1	Baujahr, Art und Zweckbestimmung.....	23
5.4.2	Bau- und Zustandsbeschreibung	23
5.4.3	Außenanlagen	23
5.5	Mietvertragliche Situation	23
5.6	Zusammenfassung	24
6.	Flächenberechnung	25
6.1	Methodische Vorbemerkung	25
7.	Bewertungsgrundsätze	26
7.1	Methodische Vorbemerkung	26
7.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	26
8.	Wertermittlung	28
8.1	Bodenwert.....	28
8.1.1	Methodische Vorbemerkung.....	28
8.1.2	Bodenwertermittlung	28
8.2	Ertragswert	31
8.2.1	Methodische Vorbemerkung.....	31
8.2.2	Marktübliche Mieterträge	32
8.2.3	Bewirtschaftungskosten	32
8.2.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	33
8.2.5	Liegenschaftszinssatz	34
8.2.6	Barwertfaktor	37
8.2.7	Ertragswertermittlung	37

8.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	38
8.3	Verkehrswert.....	39
9.	Schlussbemerkung	40

Anlagen

- (1) Fotodokumentation**
- (2) Flurkarte**
- (3) Mieterliste vom 05.03.2025**
- (4) Flächenberechnung vom 19.04.2005**
- (5) Auftragsbedingungen**

1. Zusammenfassung

Adresse:	<i>Kaiserallee 1 30175 Hannover</i>
Wertermittlungstichtag:	<i>28.04.2025</i>
Wertrelevante Nutzung:	<i>Wohn- und Geschäftshaus</i>
Planungsrecht:	<i>B-Plan Nr. 1251 vom 27.06.1990</i>
Grundstücksqualität:	<i>Baureifes Land</i>
Art und Maß der baulichen Nutzung:	<i>Wohnen</i>
Erschließungszustand:	<i>erschließungsbeitragsfrei (ebf.)</i>
Grundstücksgröße gesamt:	<i>239 m²</i>
Wohn-/ Nutzfläche:	<i>463,16 m²</i>
Baujahr (ggf. fiktiv):	<i>Ca. 1930 1985 (fiktiv)</i>
Restnutzungsdauer:	<i>30 Jahre</i>
Instandhaltungskosten:	<i>14,00 €/m² p.a.</i>
Verwaltungskosten:	<i>359 €/Wohnung</i>
Mietausfallwagnis Wohnen:	<i>2,0%</i>
Liegenschaftszinssatz:	<i>1,5%</i>
Jahresrohertrag:	<i>48.078,36 €</i>
Verkehrswert:	<i>1.130.000 €</i>
Rohertragsvervielfältiger:	<i>23,50-fache</i>
Wert je qm-Mietfläche:	<i>2.890,03 €/m²</i>

2. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Exporo Hannover GmbH, vertreten durch Herrn Patrick Hartmann, beauftragte die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB über das Objekt Kaiserallee 1 in 30175 Hannover.

Zur Anfertigung/Aktualisierung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Informationen übergeben:

- Mieterliste mit Mietflächen vom 05.03.2025
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hannover vom 11.02.2025
- Liegenschaftskarte vom 17.06.2002
- Grundrisspläne vom 19.04.2005
- Wohnflächenberechnung vom 19.04.2005
- Technische Due Dilligence vom 15.09.2017

Es wird davon ausgegangen, dass die gegebenen Erläuterungen und Auskünfte, die für die Erstellung des Gutachtens von Bedeutung sind, vollständig und richtig erteilt wurden.

Ferner wurden folgende eigene Erkundigungen eingeholt:

- Informationen über den Grundstücksmarkt in Hannover vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Online-Auskunft über die planungsrechtliche Situation
- Allgemeine Informationen vom Statistischen Landesamt
- Informationen vom Bundesamt für Statistik
- Allgemeine Recherche im Internet

Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 28.04.2025 vorgenommen.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 28.04.2025.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen in Hinblick auf mögliche Kontaminations- und andere sich aus der Beschaffenheit des Bodens ergebende Risiken vorgenommen. Dem Gutachten liegen darüber hinaus keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zu Grunde. Ferner wird unterstellt, dass die Gebäude, Anlagen und technischen Einrichtungen mit Genehmigung der zuständigen Behörden errichtet sowie betrieben und überwacht werden.

Für die Durchführung dieses Auftrags und die Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die in der Anlage beigefügten Auftragsbedingungen maßgebend.

Das Gutachten ist nicht zur Veröffentlichung, zur Vervielfältigung oder zur Verwendung für andere als den unter Punkt 3 dargestellten Zweck bestimmt. Ohne vorherige schriftliche Einwilligung darf dieses Gutachten nicht an Dritte weitergegeben werden.

3. Zweck der Bewertung

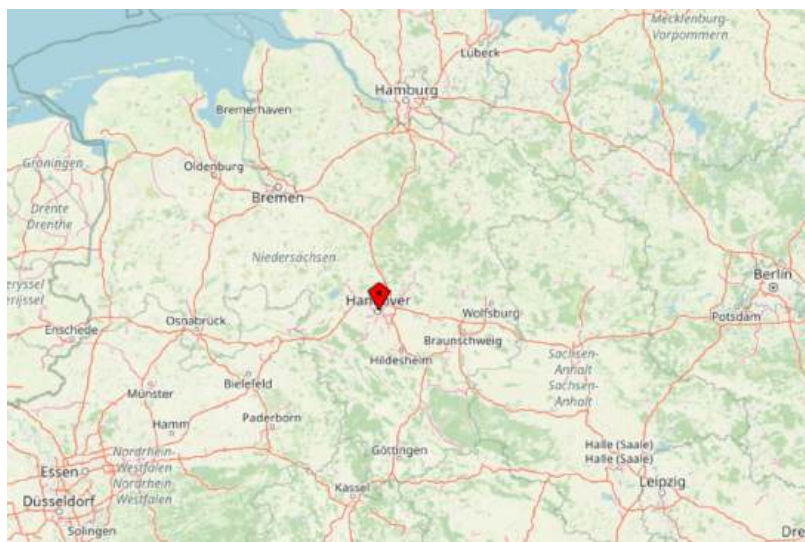
Im Rahmen der Regelbewertung ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

4. Markt- und Standortanalyse

4.1 Makrostandort

Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover (557.200 Einwohner, Stand 30.09.2024) ist Sitz der niedersächsischen Landesregierung, Verwaltungssitz der Region Hannover (Zusammenschluss von Stadt und Landkreis mit rd. 1,2 Mio. Einwohnern) sowie Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg (rd. 3,8 Mio. Einwohner).

Als mit Abstand größte Stadt in Niedersachsen ist Hannover eines der wichtigsten politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Zentren in Norddeutschland. Die Messe-, Industrie- und Handelsstadt ist zudem ein auch überregional wichtiger Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Versicherungsstandort.



Quelle: [openstreetmap.de](https://www.openstreetmap.de)

Die Infrastrukturinvestitionen und andere Projekte im Rahmen der EXPO-Ausstellung im Jahr 2000 gaben der Stadt einen deutlichen Modernisierungsschub. Auch in der Folge zeichnet sich Hannover durch eine dynamische Entwicklung im universitären Bereich sowie der Wissenschaft und Forschung aus. Hannover ist Sitz zahlreicher Hochschulen, unter ihnen die Leibniz Universität Hannover und die Medizinische Hochschule Hannover. In Hannover sind mehr als 50.000 Studierende eingeschrieben.

Hannover stellt landesplanerisch ein Oberzentrum dar und ist überregional ein Einkaufsziel mit großer Strahlkraft, was die Einzelhandelszentralität von 121,3 Indexpunkten (2024; 2023: 119,8) belegt. Die private Kaufkraft ist mit 96,8 Punkten (2024; 2023: 97,0) leicht unterdurchschnittlich, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt mit 100,1 Punkten im deutschen Durchschnitt (RIWIS).

Verkehrsanbindung

In Norddeutschland ist Hannover sowohl im Straßen- als auch im Schienenverkehr als wichtigster Verkehrsknotenpunkt der Ost-West- und Nord-Süd-Achsen anzusehen. Die Region Hannover ist dementsprechend gut an das überregionale Fernstraßen- und Bahnnetz angebunden.

Der Hauptbahnhof von Hannover ist somit auch einer der wichtigsten Knotenpunkte im nationalen wie europäischen Schienenverkehr und bietet zahlreiche Direktverbindungen in deutsche Großstädte (z.B. Hamburg in rd. 1,25 Std., Berlin in rd. 1,75 Std., Frankfurt/M. in rd. 2,5 Std., Köln in rd. 2,75 Std.). Das Netz der Stadtbahn Hannover und die S-Bahnanbindung der umgebenden Region sind ebenfalls gut ausgebaut.

Hannovers Flughafen in Langenhagen zählt zu den zehn wichtigsten Verkehrsflughäfen in Deutschland und ist als Sitz der TUIfly Norddeutschlands führender Flughafen im Tourismus-Flugverkehr.

Durch die zentrale Lage, die Kreuzung wichtiger Verkehrsachsen des Individual- und Schienenverkehrs, sowie aufgrund der Anbindung an den Mittellandkanal hat sich die Region Hannover zu einem wichtigen Logistikstandort entwickelt.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl von Hannover ist zwischen 2011 und 2022 um 7,0 % gewachsen (Niedersachsen: 4,7 %). Der Wanderungssaldo ist insbesondere aufgrund der sog. Bildungswanderung positiv. Die Bevölkerungsprognose von Wegweiser Kommune (Bertelsmann Stiftung) geht für den Zeitraum von 2020 bis 2040 von einem weiteren Wachstum um 2,7 % aus. Das Bund-Länder-Demografieportal erwartet für den Zeitraum 2022 bis 2045 für die Region Hannover einen Zuwachs um 2,0 % bezogen auf 2020.

Wirtschaftsstruktur

Die Region Hannover ist einer der führenden Wirtschaftsstandorte in Norddeutschland. Zu den Leitbranchen, in denen mehr als 70 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig sind, zählen neben der Automobilwirtschaft und Produktionstechnik vor allem die Gesundheitswirtschaft, die Logistik, Finanzdienstleistungen, wissensbasierte Dienstleistungen und IT/Kommunikation sowie das Handwerk. Unter anderem haben die Continental AG, die TUI AG sowie die Nord/LB, Talanx und Swiss Life Select ihren Hauptsitz in Hannover. Der Wirtschaftsstandort wird zudem stark von Wissenschaft und Forschung, der Kreativwirtschaft sowie vom Messe- und Kongresswesen geprägt. Zu den wichtigsten Institutionen vor Ort zählt das Messezentrum mit internationalen Leitmesen wie der Industrieschau Hannover Messe und der IAA-Transportation.

In der Landeshauptstadt ist auch die öffentliche Verwaltung ein wichtiger Bereich.

Der Wirtschaftsförderung Hannover zufolge sind die Wirtschaftsabschnitte Verkehr und Lagerei, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie die öffentliche Verwaltung und Sozialversicherung gemessen an ihrem Anteil an der Gesamtbeschäftigung in der Region Hannover im Vergleich zum Bundesgebiet überproportional stark vertreten. Die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in den Wirtschaftsabschnitten Gesundheits- und Sozialwesen (rd. 82.400), verarbeitendes Gewerbe (rd. 68.900) und Handel inkl. Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (rd. 67.200) tätig. Ein dynamisches Wachstum innerhalb der letzten 10 Jahre wies die Zahl der Beschäftigten in der Region Hannover vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen (+2,6 % auf rd. 82.400), im Bereich Verkehr und Lagerei (+3,3 % auf rd. 40.800) sowie in der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+3,1 auf rd. 42.000) auf.

BIP, Erwerbstätige

Das BIP pro Einwohner liegt deutlich über dem Durchschnitt der 12 deutschen Regionalzentren und nur wenig unterhalb des Durchschnitts der Top-7-Städte (2023, Quelle: Scope). Die Zahl der Erwerbstätigen liegt ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt der Regionalzentren, ihre Entwicklung hingegen ist in Hannover seit 2014 unterdurchschnittlich dynamisch verlaufen.

Bürobeschäftigung

Die Bürobeschäftigung gibt ein ähnliches Bild ab: Die Gesamtzahl liegt mit rd. 179.200 ebenfalls deutlich über dem B-Städte-Durchschnitt von rd. 116.100, aber die 5-Jahres-Entwicklung von Hannover ist mit +3,3 % weniger dynamisch wie die der B-Städte von durchschnittlich +4,9 % (Stand 2022, RIWIS).

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit ist RIWIS zufolge nach einem Anstieg während der Corona-Pandemie und einem leichten Rückgang 2022 in den Jahren 2023 und 2024 wieder gestiegen und wird mit 9,6 % angegeben. Damit liegt sie oberhalb des B-Städte-Durchschnitts von 8,7 %. Die Zahl der Arbeitslosen hat in Hannover während der letzten 5 Jahre mit 27,0 % stärker zugenommen als im Durchschnitt der B-Städte (21,4 %). Der Bundesagentur für Arbeit zufolge lag die Arbeitslosenquote in Hannover im Dezember 2024 bei 7,9 %.

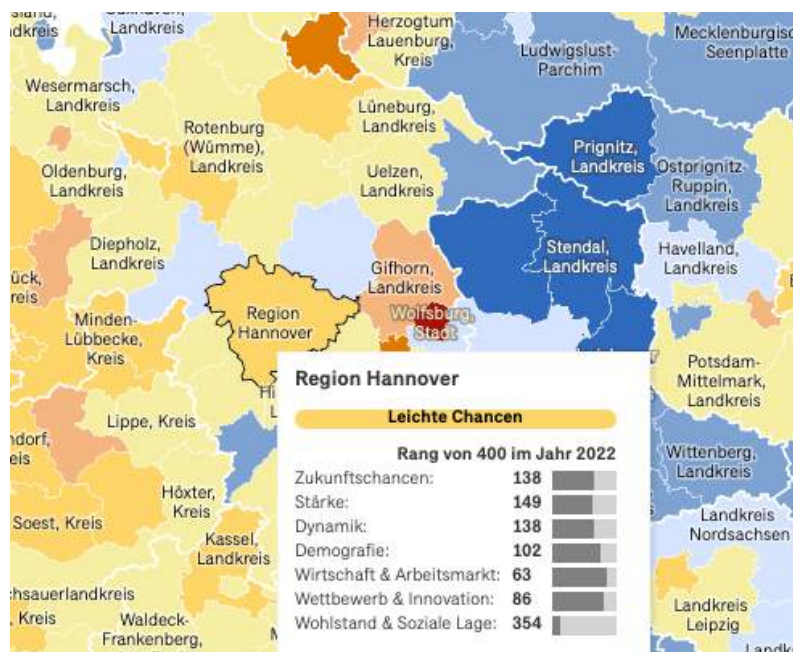
Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaftlich wird Hannover von RIWIS als B-Stadt klassifiziert. Hannover weist mit 4,7 Mio. m² mit Abstand den größten Büroflächenbestand und das zweitgrößte durchschnittliche Fertigstellungsvolumen unter diesen Regionalzentren auf und stellt somit unter ihnen einen der bedeutendsten Standorte dar.

Auch der Vermietungsumsatz und die Spitzenmiete liegen deutlich über dem Durchschnitt der 14 B-Städte (RIWIS, siehe Marktanalyse).

Prognos Zukunftsatlas

Im zuletzt veröffentlichten Prognos-Zukunftsatlas (aus 2022) liegt die Region Hannover auf Rang 138 der 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte („Leichte Chancen“). Der beste Indikator ist „Wirtschaft & Arbeitsmarkt“ (Rang 63), gefolgt von „Wettbewerb & Innovation“ (Rang 86) und „Demografie“ (Rang 102).



Quelle: Prognos / Handelsblatt

4.2 Mikrostandort

Ortslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlich des Stadtzentrums Hannovers gelegenen Stadtteil Zooviertel, welches zu den begehrtesten Wohnlagen Hannovers zählt. Dicht gelegen am Stadtwald bietet der Standort eine sehr gute Naherholungsqualität und ist gleichzeitig sehr zentrumsnah.



Quelle: openstreetmap.de

Das Zooviertel ist von gründerzeitlichen, wilhelminischen Bauten und gepflegten Grünanlagen geprägt. Gemäß IZ-Research befindet sich das Bewertungsobjekt in einer sehr guten Wohnlage, was die zweitbeste Kategorie darstellt.



Quelle: IZ-Research

Verkehrliche Situation

Das Grundstück liegt in einer Erschließungsstraße und ist dementsprechend weitgehend vom Durchgangsverkehr verschont. Die Kaiserallee ist über die Hohenzollernstraße sowie die Berliner Allee direkt an das städtische Straßennetz angebunden. Die A2 ist innerhalb von rd. 12 Minuten über den Messeschnellweg (rd. 1,7 km) mit dem Auto erreichbar und liegt in rd. 7,5 km Entfernung. Die A7 liegt rd. 11 km entfernt und ist in rd. 15-20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Flughafen Hannover-Langenhagen befindet sich in rd. 16 km Entfernung (knapp 30 min. Fahrt).

Die Bushaltestelle „Kaiserallee“ (Linie 128 und 134) befindet sich schräg gegenüber vom Bewertungsobjekt. Die nächste U-Bahn

Nahversorgung

Haltestelle „Zoo“ (Linie 11 und Buslinien 128, 134 und 900) ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar (rd. 550 m) und bietet eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof.

Die Nahversorgungssituation im direkten Umfeld ist als eingeschränkt zu bezeichnen. Im direkten Wohnumfeld von 500 m befinden sich kaum Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf.

Erst im weiteren Umfeld finden sich Supermärkte und Drogerien. Der nächste REWE-Markt befindet sich in rd. 2 km Entfernung in der Marienstraße 45/47 und der nächste größere EDEKA-Markt in rd. 1,3 km Entfernung in der Bödekerstraße 24. Auch Drogerien wie dm oder Rossmann sind erst ab rd. 1,5 km Entfernung entlang der Lister Meile vorzufinden.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend von Geschosswohnungsbau geprägt. Teilweise finden sich Arztpraxen, kleine Büros und vereinzelt Gastronomieangebote im Erdgeschoss. Dabei sind sowohl repräsentative Stadtvillen und gepflegte Altbauten als auch einfachere, teils sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

Beeinträchtigungen

Wesentliche und wertrelevante Beeinträchtigungen konnten während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

4.3 Marktanalyse

Wohnungsmarkt Hannover

Hannover umfasst einen Bestand von insg. etwa 68.800 Wohngebäuden (zum letzten Stichtag 2022) mit einem Angebot von knapp 303.600 Wohneinheiten und rd. 22,9 Mio. m² Wohnfläche.¹

Der Wohnimmobilienmarkt zeigte sich 2024 weiterhin angespannt. Nachdem 2023 mit gut 5.300 fertiggestellten Wohneinheiten (Stadt und Umland) ein Rekordwert an Fertigstellungen verzeichnet wurde, ging die Zahl der Baugenehmigungen deutlich zurück. Während 2021 mit rd. 5.170 Genehmigungen ein langjähriger Höchststand erreicht wurde, waren es 2023 nur noch rd. 3.140 genehmigte Wohnungen, was im fünfjährigen Vergleich ca. 26 % unterhalb des Durchschnitts liegt (4.135 Wohneinheiten). Perspektivisch dürfte dies zu einer weiteren Verknappung des Angebots führen und den Druck auf die Mietpreise erhöhen.²

Auf der Nachfrageseite begrenzten hohe Zinsen und verschärfte Finanzierungsvorgaben der Banken die Kaufkraft insbesondere privater Haushalte. Auch bei institutionellen Investoren war eine zunehmende Zurückhaltung zu spüren. Parallel dazu stieg die Nachfrage am Mietmarkt, was sich in weiter steigenden Mieten sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandgebäuden bemerkbar machte. Zur Jahresmitte 2024 bremste sich der Preisverfall der Wohnimmobilien jedoch aufgrund der Stabilisierung der Zinsen wieder etwas ab.³

Auch die Bautätigkeit blieb unter Druck. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Vorgaben hemmten 2024 neue Projekte. Projektentwickler und Investoren nahmen dementsprechend eher eine beobachtende Rolle ein.⁴

Maßnahmen der öffentlichen Hand, wie beispielsweise beschleunigte Genehmigungsverfahren oder Förderprogramme, sollen zwar den Wohnungsbau fördern, erzielen bislang jedoch keine spürbare Wirkung.⁵

Folgende Abbildung zeigt die Mietpreise, Kaufpreise und die Vielfältiger zum Stand Q3/2024. Auf der linken Seite ist die Entwicklung der Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment von 2019 bis 2024 in Hannover zu sehen. Dort ist zu erkennen, dass sowohl

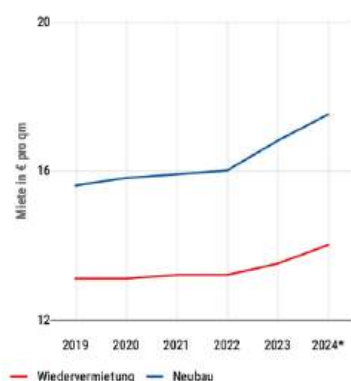
¹ Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen Wohnen 2022

² Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Hannover, Immobilienmarktbericht 2024, S. 19 ff.

³ Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Hannover, Immobilienmarktbericht 2024, S. 19 ff.

⁴ Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Hannover, Immobilienmarktbericht 2024, S. 19 ff.

⁵ Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Hannover, Immobilienmarktbericht 2024, S. 19 ff.



Quelle: bulwienges AG

*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2024

die Wiedervermietungsmieten als auch die Neubaumieten zwischen 2022 und 2024 sichtbar angestiegen sind.

Mieten 2024	
Neubau, Spitzenmiete in €/qm	17,50
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	13,80
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	14,00
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	10,40
Kaufen 2024	
Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	6.450
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	5.050
Vervielfacher 2024	
Mehrfamilienhäuser / Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe	22,5
Mehrfamilienhäuser / Zinshäuser Neubau, Durchschnitt	19,5
Mehrfamilienhäuser / Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe	21,5
Mehrfamilienhäuser / Zinshäuser Bestand, Durchschnitt	19,1

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwienges AG; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2024

Quelle: Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Hannover, Immobilienmarktbericht 2024, S. 19 f.

Proprate gibt die durchschnittliche Angebotsmiete aktuell mit 12,39 €/m² für Neubauten und 10,33 €/m² für Bestandsbauten an. Die durchschnittlichen Angebotspreise werden mit 4.743,12 €/m² für den Neubau und 3.315,97 €/m² für Bestandsgebäude angegeben.⁶

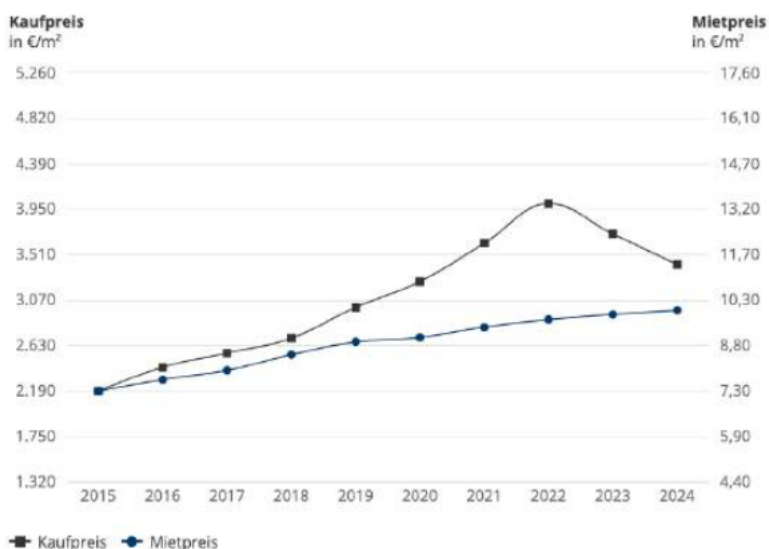
Auch IZ-Research zufolge sind die Mietpreise in den letzten 10 Jahren gestiegen. Bei den Kaufpreisen war zwischen 2015 und 2019 eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Zwischen 2019 und 2024 entwickelten sich die Kaufpreise allerdings nicht mehr parallel zu den Mietpreisen. Das Verhältnis von Miet- und Kaufpreisen stellt eine wichtige Kenngröße für die Stabilität eines lokalen Marktes dar. Idealerweise sollten sich Miet- und Kaufpreise parallel zueinander entwickeln. Die Regulierung von Mieten sowie die enormen Kaufpreisstärkungen der letzten Jahre verhinderten dies jedoch in vielen Märkten. Dementsprechend wurde in den letzten Jahren vermehrt eine Entkopplung von Kauf- und Mietpreisen beobachtet, was zu instabileren Märkten führte. Für Kapitalanleger sorgte dies für eine geringere Attraktivität des Marktes.⁷

⁶ <https://proprate.de/market-report/hannover>

⁷ Selbst erstellte Wohnmarktanalyse durch IZ-Research

Marktstabilität

Stichtag 08.05.2025 | Kaiserallee 1 30175 Hannover | Mehrfamilienhaus

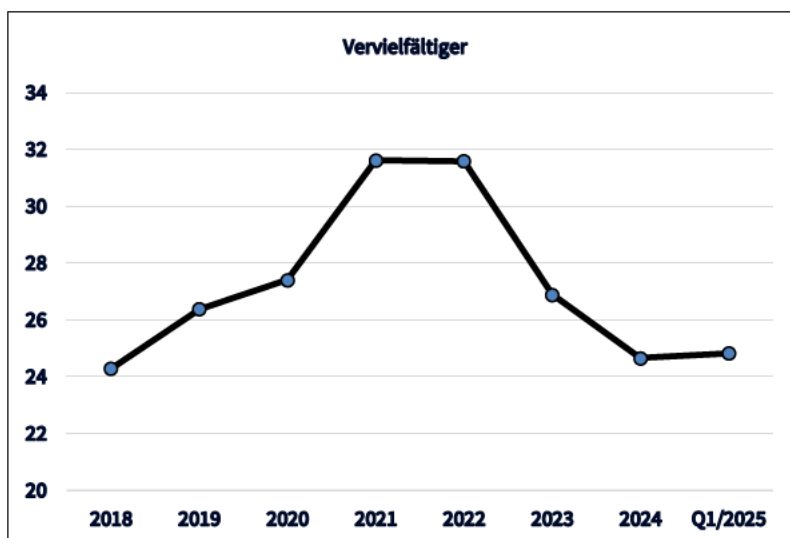


Quelle: Selbst erstellte Wohnmarktanalyse durch IZ-Research

Die Vervielfältiger (insgesamt) sind zwischen 2018 und 2021 kontinuierlich von rd. 24-fach auf rd. 31,6-fach gestiegen. In den Jahren 2021 und 2022 blieb das hohe Niveau zunächst konstant, bevor ab 2023 eine rückläufige Entwicklung zu beobachten war. Innerhalb von zwei Jahren sank der Vervielfältiger spürbar auf etwa 24,5. Im ersten Quartal 2025 ist erneut eine leichte Steigung zu verzeichnen. Die Werte von Sprengnetter beziehen sich auf 30 Jahre alte Gebäude mit mittlerem Standard. Die Werte von Empirica regio beziehen sich 60-79 m² große Wohnungen für alle Baujahre mit gehobener Ausstattung.

Vervielfältiger								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Q1/2025
Vervielfältiger insgesamt								
Empirica regio:	24,28	26,38	27,4	31,62	31,58	26,88	24,65	24,82
Vervielfältiger Haus Bestand								
Sprengnetter:	-	27	28,8	30,97	32,32	27,95	26,18	26,12
Vervielfältiger Wohnung Bestand								
Empirica regio:	24,92	26,84	27,72	31,6	32,5	28,06	25,35	25,2

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Daten von IZ-Research



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Daten von IZ-Research

Mietspiegel

Die Region Hannover erstellt seit 2011 gemeinsam mit den 21 Städten und Gemeinden im Regionsgebiet qualifizierte Mietspiegel. Der zuletzt veröffentlichte qualifizierte Mietspiegel stammt aus 2021. Eine neue Veröffentlichung ist für Ende 2025 geplant. Bis dahin kann der im Jahr 2023 veröffentlichte einfache Mietspiegel herangezogen werden.

	Baualterklasse		bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020
	Wohnungsgröße		A	B	C	D	E	F	G	H
normale Wohnlage	Unter 45 m²	1		7,36 6,06 - 9,02	8,46 6,52 - 10,56	7,92 6,86 - 9,95	8,07 6,70 - 10,01	8,96 7,03 - 11,62	8,06 7,10 - 8,83	14,14 11,69 - 16,23
	45 m² bis unter 65 m²	2	7,27 5,12 - 9,75	7,62 5,89 - 9,20	7,78 6,23 - 10,10	7,39 6,47 - 8,86	7,74 6,43 - 9,74	7,97 6,96 - 9,29	8,62 7,25 - 10,28	10,69 10,17 - 11,14
	65 m² bis unter 85 m²	3	7,76 6,13 - 9,95	7,61 6,18 - 9,20	7,60 6,10 - 9,50	7,67 6,28 - 9,85	7,20 5,97 - 8,86	7,96 7,03 - 9,01	8,37 7,23 - 10,28	11,33 10,27 - 13,44
	85 m² und mehr	4	8,23 6,15 - 10,51	8,04 6,37 - 10,60	7,60 6,04 - 9,88	7,25 6,48 - 8,55	7,44 6,12 - 8,67	8,16 6,82 - 9,80	9,55 7,30 - 11,23	11,36 10,04 - 13,47
gute Wohnlage	Unter 45 m²	5	9,81 8,00 - 12,18	10,25 6,67 - 13,77	9,11 7,48 - 11,50	10,10 8,57 - 12,37	10,93 9,09 - 13,22	9,41 7,44 - 11,70		
	45 m² bis unter 65 m²	6	8,47 7,03 - 10,01	8,53 6,86 - 10,31	8,18 6,75 - 10,05	8,85 7,31 - 10,82	8,85 6,76 - 10,14	8,96 7,63 - 10,82	9,74 8,44 - 10,81	12,30 11,59 - 13,07
	65 m² bis unter 85 m²	7	8,54 6,69 - 10,60	7,65 6,28 - 9,29	8,21 6,68 - 10,28	8,98 6,83 - 11,04	9,27 7,39 - 10,97	9,29 7,20 - 11,89	9,95 7,87 - 11,45	11,98 9,77 - 14,73
	85 m² und mehr	8	8,43 6,42 - 10,92	7,99 6,29 - 10,28	8,30 6,44 - 10,56	8,96 7,39 - 10,82	8,48 7,24 - 9,65	9,97 7,43 - 11,42	10,64 8,41 - 13,84	13,01 10,99 - 15,35

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Mietspiegel 2023, S. 9.

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. In der ersten Zeile ist jeweils das arithmetische Mittel und in der zweiten Zeile der Unter- und Oberwert der 4/5- Spanne

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wurde durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz auf Bundesebene zum 1. Juni 2015 eingeführt. Seitdem können die Länder per Verordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen, in denen die Regelung Anwendung finden soll. In Niedersachsen wurde die Landeshauptstadt Hannover zum 1. Dezember 2016 durch eine entsprechende Rechtsverordnung als solches Gebiet ausgewiesen. Seitdem gilt die Mietpreisbremse gem. § 556d BGB. Dort wird geregelt, dass die Miete bei Neuvermietung von Bestandswohnungen maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Maßgeblich für die Vergleichsmiete ist der oben aufgeführte Mietspiegel der Stadt Hannover.⁹ Da der letzte qualifizierte Mietspiegel der Stadt Hannover aus dem Jahr 2021 stammt, wird hier auf den einfachen Mietspiegel aus dem Jahr 2023 Bezug genommen. Von den Regelungen ausgenommen sind unter anderem Neubauten (Erstbezug nach dem 1. Oktober 2014) sowie umfassend modernisierte Wohnungen, sofern bestimmte Investitionsgrenzen überschritten wurden.¹⁰

Bei Staffelmietverträgen gilt die Mietpreisbremse für jede einzelne Staffel (§ 557 a Absatz 4 BGB). Dabei ist die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns maßgeblich.

Ziel der Mietpreisbremse ist es, übermäßige Mietsteigerungen bei Wiedervermietungen zu begrenzen und so der sozialen Verdrängung in angespannten Wohnungsmärkten entgegenzuwirken. Die derzeitige niedersächsische Verordnung ist zunächst bis zum 31. Dezember 2025 befristet. Eine Verlängerung bis 2029 ist im Rahmen einer bundesgesetzlichen Reform vorgesehen.¹¹

4.3.1 Aktuelle Angebotsmieten

Wohnungsmieten On-Geo

Die Angebotssituation zum Bewertungsstichtag von Mietwohnungen in einem Radius von 250 m bis 450 m zur Kaiserallee 1 (siehe folgende Kartendarstellungen) wird durch eine On-Geo-Auswertung für den Zeitraum 1. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2024 verdeutlicht.

⁹ Landeshauptstadt Hannover, Mietspiegel 2023, S. 9.

¹⁰ §§ 556e und f BGB

¹¹ Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz, Pressemitteilung Nr. 16/2025



Quelle: OnGeo

Wie die folgende Tabelle zeigt, wurden Wohnungen mit einer Fläche von 60 – 90 m² im Radius von 250 m um das Bewertungsobjekt im letzten Jahr für durchschnittlich rd. 14,84 €/m² (arithmetisches Mittel) angeboten. Die erfassten 10 Angeboten weisen ein Streuungsintervall (90%) von 9,20 bis 23,77 €/m² auf. Für Wohnungen mit einer Fläche von 90 – 120 m² wurden 6 Angebote erfasst. Das Streuungsintervall (90%) lag dabei zwischen 10,81 – 15,38 €/m² und das arithmetische Mittel bei 13,41 €/m².

Mietpreise: Umkreis 250 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	33	14,00 €	9,25 € - 23,77 €	23.604
<= 30 m ²	-	-	-	14.578 (61,8%)
>30 - 60 m ²	10 (30,3%)	13,61 €	9,40 € - 22,44 €	17.959 (76,1%)
>60 - 90 m ²	10 (30,3%)	14,84 €	9,20 € - 23,77 €	18.353 (77,8%)
>90 - 120 m ²	6 (18,2%)	13,41 €	10,81 € - 15,38 €	15.244 (64,6%)
>120 m ²	7 (21,2%)	13,88 €	9,38 € - 17,94 €	14.469 (61,3%)

Quelle: OnGeo

Die Angebotsmieten in einem Radius von 450 m ist in untenstehender Tabelle dargestellt. Diese zeigt, dass für 60 – 90 m² Wohnungen ein durchschnittlicher Mietpreis von 13,22 €/m² gefordert wurde. Für Wohnungen mit einer Fläche von 90 – 120 m² lag der durchschnittliche Mietpreis bei 14,37 €/m².

Mietpreise im Umkreis 450 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	93	13,31 €	9,25 € - 18,90 €	23.604
<= 30 m ²	5 (5,4%)	12,91 €	10,00 € - 17,68 €	14.578 (61,8%)
>30 - 60 m ²	22 (23,7%)	12,70 €	9,38 € - 17,70 €	17.959 (76,1%)
>60 - 90 m ²	38 (40,9%)	13,22 €	9,14 € - 23,77 €	18.353 (77,8%)
>90 - 120 m ²	16 (17,2%)	14,37 €	10,81 € - 18,90 €	15.244 (64,6%)
>120 m ²	12 (12,9%)	13,46 €	9,38 € - 17,94 €	14.469 (61,3%)

Quelle: OnGeo

Beide Auswertungen zeigen einen eher ungewöhnlichen Trend. Grundsätzlich ist es häufig so, dass bei zunehmender Wohnungsgröße der Preis pro m² sinkt. Hier ist teilweise eine abweichende Tendenz zu beobachten. Dafür könnte unter anderem die gute Lage verantwortlich sein. In stark nachgefragten, urbanen Lagen gibt es häufig eine hohe Nachfrage nach hochwertigen, großen Wohnungen. Wie in der obenstehenden Tabelle zu sehen ist, haben lediglich 17,2 % der Angebotenen Wohnungen eine Fläche von 90 – 120 m². Wohnungen die größer als 120 m² sind, machen nur 12,9 % der Angebote aus. Die starke Nachfrage bei begrenztem Angebot wirkt preistreibend.

Die Betrachtung der Nachfrageübersicht im Umkreis des Bewertungsobjektes (450 m) bestätigt eine stark überdurchschnittliche Nachfrage.



Quelle: OnGeo

5. Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Grundbucheintragung

Bestandsverzeichnis

Ausweislich der Grundbuchabschrift vom 11.02.2025, welche auftragsgemäß diesem Gutachten zugrunde gelegt wird, ist das zu bewertende Grundstück beim Amtsgericht Hannover im Grundbuch von Bult mit Blatt 4774 wie folgt eingetragen:

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bis. lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
5	1,2,3,4 Hannover II	843/1.000 15 684/36	Miteigentumsanteil am Grundstück Gebäude- und Freifläche, Kaiseralle 1	239
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Nr. W1, W2, W3 und W4 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte. Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind nunmehr eingetragen in Blatt 4774 und 4775.</p> <p>Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Fall der Erbveräußerung, der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 30.08./08.09.2005 (URNr. 161 und 163/2005, Notar Reuper, Hannover) unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 2202 eingetragen am 28.09.2005 in Blatt 4771 bis 4775 am 28.09.2005.</p>				

Abteilung I

Eigentümer gem. Abteilung I der Grundbuchabschrift ist die Exporo Hannover GmbH mit Sitz in Hamburg (Amtsgericht Hamburg HRB 146723) als Eigentümer aufgeführt.

Die Auftraggeberin ist gem. vorliegendem Grundbuchauszug nicht Alleineigentümerin der zu bewertenden Immobilie. Dementsprechend ist sie lediglich mehrheitliche Miteigentümerin.

Abteilung II

Keine Eintragungen.

Abteilung III

Eintragungen in den Abteilung III sind als nicht wertmindernde Belastungen des Bewertungsgrundstücks anzusehen und bleiben somit bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Anmerkung

Das Bewertungsobjekt ist nach WEG aufgeteilt. Eine Teilungserklärung hat zur Bewertung nicht vorgelegen. Bewertungsgegenständlich sind die Wohnungen 1 bis 4 (EG bis 3. OG). Die Wohnung im 4. OG (Dachgeschoss) ist nicht Gegenstand der Bewertung. Die zu bewertende Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 391 m².

5.2 Bau- und Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten

Eine Baulast ist als eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde definiert, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden, welche nicht die privatrechtliche Regelung der Angelegenheit unter den beteiligten Grundstückseigentümern ersetzt.

Es wurde keine Einsicht in das Baulastenverzeichnis genommen. Auftragsgemäß wird in dieser Bewertung eine Baulastenfreiheit angenommen.

Altlasten

Als Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes werden Altablagerungen und Altstandorte bezeichnet, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Ursächlich hierfür können die unsachgemäße Behandlung, Lagerung oder Ablagerung von Abfällen und der unsachgemäße Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sein.

Es wird ein altlastenfreier d.h. nicht verunreinigter Boden unterstellt. Das Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ferner waren im Rahmen der Besichtigung auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück festzustellen.

Denkmalschutz

Zu dem Bewertungsobjekt liegen keine Angaben vor. Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine wertbeeinflussenden Denkmalschutzaufgaben bestehen.

5.3 Grundstücksbeschreibung

Das der Bewertung zugrundeliegende, 239 m² große und bebaute Grundstück besteht aus einem Flurstück. Der Grundstückszuschnitt ist im Wesentlichen rechteckig. Die Front zur Kaiserallee ist ca. 11 m lang. Das Grundstück ist ca. 22 m tief.

Im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks befindet sich Geschosswohnungsbau.

5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Folgende Beschreibung erfolgt auf Basis der im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse. Die Ausführungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen.

5.4.1 Baujahr, Art und Zweckbestimmung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein massiv errichtetes, unterkellertes, fünfgeschossiges Wohnhaus mit 5 Wohnungen. Das genaue Baujahr des Hauses ist unbekannt. Das Ursprungsbaupjahr wird auf 1930 vermutet.

5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung

Außenwände

Mauerwerk verputzt;

Dach

Walmdach;

Fenster und Außentüren

Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

Innenwände und Türen

Massiv teils verputzt, teils tapeziert und Holzwerkstofftüren lackiert;

Fußböden

In den Wohnungen Laminat/Fertigparkett, teilweise Fliesenbelag in Küche und Bad, teils in den Fluren; Treppenhaus mit PVC-Belag;

Heizung

Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung;

Zustand allgemein

Der Zustand des Bewertungsobjekts ist im Allgemeinen als in Ordnung zu beurteilen.

5.4.3 Außenanlagen

Das Grundstück ist nahezu vollständig mit dem Haus bebaut, nur im rückwärtigen Bereich besteht eine kleine Gartenfläche. Auf der einen Seite des Gebäudes ist sowohl der Boden als auch der untere Teil des Zaunes versiegelt, was dem Regenwasser kaum Möglichkeiten zum Abfließen lässt. Dies kann zu erheblichen Feuchtigkeitsproblemen führen. Im Rahmen der Besichtigung wurde Feuchtigkeit im Keller sowie vereinzelt Moos- und Algenbildung an der Fassade festgestellt. Eine weitere Überprüfung zum Beispiel durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden wird empfohlen. Zugehörige Stellplätze sind nicht vorhanden.

5.5 Mietvertragliche Situation

Zum Bewertungsstichtag sind alle Wohnungen vermietet. Der Bewertung wird die von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellte und in der Anlage befindlichen Mieterliste vom 05.03.2025 zugrunde gelegt.

In der Mieterliste sind fünf verschiedene Mieteinheiten aufgeführt, wobei die fünfte Mieteinheit die nach WEG aufgeteilte Einheit darstellt, welche nicht Bewertungsgegenstand ist. Die erste Wohneinheit im EG verfügt über eine Fläche von 98,07 m² und ist seit Dez. 2022 für 11,22 €/m² vermietet. Die zweite Wohneinheit im 1. OG hat eine Fläche von 100,65 m² und ist seit Mai 2019 für 9,29 €/m² vermietet. Die Wohneinheit im 2. OG ist 101,22 m² groß und seit Juni

2017 vermietet. Aufgrund des vereinbarten Staffelmietvertrages gab es zuletzt zum 01.01.2024 eine Erhöhung um 30 €. Die aktuelle Miete beläuft sich auf 12,40 €/m². Die Wohneinheit im 3. OG hat eine Fläche von 90,70 m² und ist seit November 1972 für 7,90 €/m² vermietet. Die Gesamtmiete (Nettokaltmiete) im Objekt beträgt € 4.006,53.

Der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellte Mustermietvertrag aus dem Jahr 2019 regelt ein unbefristetes Mietverhältnis und eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf Jahren und acht Jahren seit der Übergabe um jeweils drei Monate. Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist grundsätzlich möglich. Eine Untervermietung ist mit Erlaubnis des Vermieters möglich. Schönheitsreparaturen sind für die Dauer des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters durchzuführen. Kleinreparaturen der Mieträume sind bis zu einem Betrag von € 100 zzgl. MwSt. durch den Mieter zu tragen (insg. nicht mehr als € 320 zzgl. MwSt. pro Jahr).

Wie unter Abschnitt 4.2 dargestellt, gilt in Hannover die Mietpreisbremse. Die im Objekt gezahlten Mieten überschreiten teilweise die ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 556d Abs. 1 BGB. Im vorgelegten Mustermietvertrag wurde dementsprechend eine Ausnahme gem. § 556e Abs 1 BGB geltend gemacht. Danach ist die Mietpreisbremse nicht anzuwenden, wenn die Vormiete bereits mindestens ein Jahr vor Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses in entsprechender Höhe vereinbart war.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen die im Objekt gezahlten Mieten bereits über dem Mietspiegel. Angabe gemäß wurden alle Miethöhen in Q1/2024 überprüft und mögliche Mieterhöhungspotentiale ausgeschöpft. Dafür wurden die Ausstattungsmerkmale der einzelnen Wohnungen anhand einer Punkteskala eingeordnet, um den Mietspiegelwert möglichst exakt ermitteln zu können. Der nächste Mietspiegel für Hannover erscheint Ende 2025. Eine vorherige Mietanpassung auf der Grundlage des Mietspiegels ist somit nicht möglich.

5.6 Zusammenfassung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein augenscheinlich in den letzten Jahren laufend instandgehaltenes bzw. saniertes Wohngebäude, welches allerdings aufgrund der unter Abschnitt 5.4.3 beschriebenen Situation Feuchtigkeit im Keller aufweist.

6. Flächenberechnung

6.1 Methodische Vorbemerkung

Auftragsgemäß wird die Flächenberechnung vom 19.04.2005 zugrunde gelegt. Bei der Plausibilisierung der Flächenberechnung mithilfe der Grundrisspläne wurden leichte Abweichungen festgestellt. Aufgrund der Marginalität dieser Abweichungen wird auf eine neue Flächenberechnung verzichtet. Die in der Mieterliste eingetragenen Flächen stimmen mit der Wohnflächenberechnung überein.

lfd. Nr.	Wohnfläche
Wohnung 1	98,07 m ²
Wohnung 2	100,65 m ²
Wohnung 3	101,22 m ²
Wohnung 4	90,70 m ²

7. Bewertungsgrundsätze

7.1 Methodische Vorbemerkung

Verkehrswertdefinition

In § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“

Der Verkehrswert wird in Fachkreisen als „verobjektivierter Tauschwert“ bzw. „objektiver Wert“ bezeichnet. Er ist als wahrscheinlichster Verkaufspreis zum Bewertungsstichtag zu charakterisieren.

Rechtsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Als weitere Rechts- und Verwaltungsgrundlagen, die bei der Verkehrswertermittlung von besonderer Bedeutung sind, seien hier ebenso unter Berücksichtigung der jeweiligen letzten Änderungen genannt:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277/ 1987

Market Value

Die deutsche Definition des Verkehrswertes entspricht der international anerkannten Definition des „market values“ der *European Valuation Standards* (EVS) der *The European Group of Valuers's Association* (TEGoVA) und stimmen ebenfalls mit den Bewertungsstandards der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) überein.

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahrensnormen

Die Ermittlung des Verkehrswertes kann gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 grundsätzlich nach dem Vergleichswert- (§ 24 ImmoWertV), dem Ertragswert- (§§ 27 ff.

ImmoWertV) oder dem Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) vorgenommen werden.

Entscheidend für die Auswahl des Verfahrens sind die Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

In der Praxis werden diese Bestimmungen in aller Regel wie folgt angewandt:

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird überwiegend für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken herangezogen, bei denen üblicherweise marktüblich erzielbare Erträge anfallen oder geschätzt werden können. Es wird daher insbesondere bei Mietgrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken angewandt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird überwiegend für Grundstücke herangezogen, bei deren Nutzung es auf einen Ertrag nicht in erster Linie ankommt oder ein solcher nicht hinreichend genau bestimmt werden kann. Es wird daher insbesondere bei eigengenutzten Wohngrundstücken gewählt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird überwiegend zur Ermittlung des Bodenwertes und des Wertes von Eigentumswohnungen (fallweise auch Einfamilienhäusern) herangezogen.

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich im wesentlichen um ein Mehrfamilienwohnhaus. Die Teilnehmer des Immobilienmarktes bzw. ein potenzieller Käufer wird die zu bewertende Liegenschaft in erster Linie danach beurteilen, welcher Ertrag mit diesem Objekt erwirtschaftet werden kann. Die Aufteilung einer Immobilie nach WEG allein führt nicht dazu, dass diese bzw. deren aufgeteilte Wohnungen nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten sind. Das Ertragswertverfahren kommt auch bei der Bewertung von Eigentumswohnungen die vornehmlich als Kapitalanlage gehalten werden zur Anwendung.¹² Aus diesem Grund wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf Grundlage des Ertragswertverfahrens festgestellt.

¹² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010 S. 1994

8. Wertermittlung

8.1 Bodenwert

8.1.1 Methodische Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Wertes des Grund und Bodens (Bodenwert) sind grundsätzlich Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke heranzuziehen. Neben oder anstelle dieser Kaufpreise können der Ermittlung des Bodenwertes gemäß Baugesetzbuch auch geeignete Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden (vgl. §§ 196 ff. BauGB). Der Bodenwert ist so zu ermitteln, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

Wertbeeinflussende Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen gehören insbesondere die Lage des Grundstücks, die auf ihm ruhenden Rechte und Lasten, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Grundstückszuschnitt, der Erschließungszustand und die Bodenbeschaffenheit. Darüber hinaus können sich Wertminderungen auch ergeben aus der Belastung der Grundstücke durch wirtschaftlich/ technisch verbrauchte Substanz, aus einem Abbruchgebot oder anderen behördlichen Auflagen (z.B. Denkmalschutz).

8.1.2 Bodenwertermittlung

Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück befindet sich gem. Onlineauskunft der Stadt Hannover im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1251 vom 27.06.1990, welcher für die zu bewertende Liegenschaft ein reines Wohngebiet (WR) ausweist.



Quelle: Offizielles Portal der Landeshauptstadt und Region Hannover

Art und Maß der baul. Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden in § 16 BauNVO definiert. Das Maß der baulichen Nutzung ist die Angabe über die Intensität einer Grundstücksausnutzung und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Zur Erstellung des Gutachtens haben Angaben hierüber nicht vorgelegen. Aus diesem Grund wurde auf Basis der Flurkarte und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung die Geschossfläche grob überschlägig abgeleitet und eine wGFZ von rd. 2,58 eruiert.

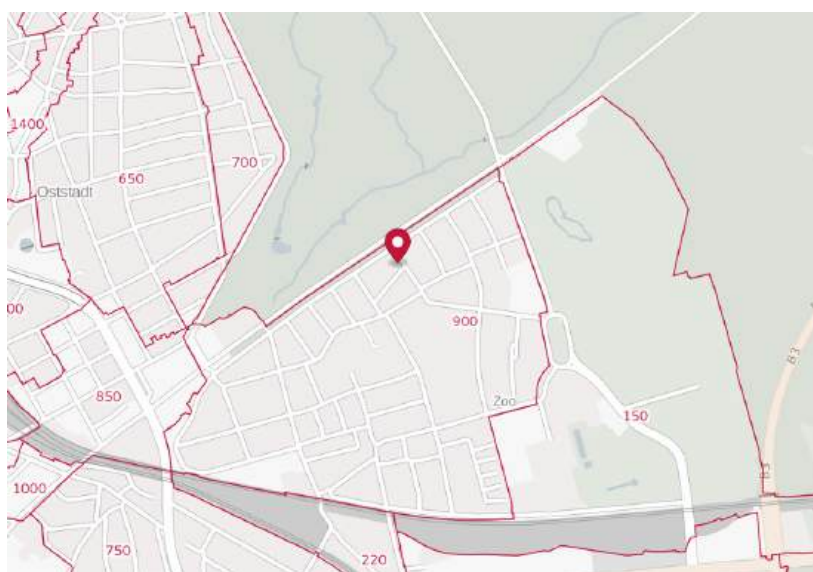
Grundstücksqualität

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Es wird als baureifes Land charakterisiert.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover weist auf Basis einer wGFZ von 1,0 für das Bewertungsobjekt mit Stichtag 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert aus:

- **900 €/m²** für Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst. Der GAA hat für das Bewertungsgrundstück eine wGFZ von 1,0 zugrunde gelegt. Überschlägig wurde eine tatsächliche wGFZ von rd. 2,60 ermittelt. Zur Anpassung des Bodenwertes hat der GAA Umrechnungskoeffizienten für eine vom Bodenrichtwert abweichende bauliche Ausnutzung vorgegeben. Bei einer wGFZ von 2,60 weist der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert aus:

- **1.297 €/m²** für Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

Bodenwert Gesamtgrundstück

Auf Grundlage der erläuterten Ansätze und Annahmen errechnet sich für das Bewertungsgrundstück folgender Bodenwert:

Bodenwertberechnung	
Bodenrichtwert:	1.300 €/m ²
Grundstücksgröße:	239 m ²
Zu-/Abschläge auf den BRW:	0,0%
Bodenwert:	1.300 €/m ²
Bodenwert gesamt:	€ 310.700

Bodenwert Bewertungsanteil

Der Miteigentumsanteil beläuft sich im vorliegenden Bewertungsfall auf 843/1.000. Für die bewertungsgegenständlichen Wohnungen ergibt sich folgender anteiliger Bodenwert:

Anteiliger Bodenwert	
Bodenwert gesamt:	310.700 €/m ²
Miteigentumsanteil (Bruchteil):	843/1.000
Bodenwert:	261.920 €/m ²
Bodenwert gesamt rd.:	€ 260.000

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt **rd. € 260.000.**

8.2 Ertragswert

8.2.1 Methodische Vorbemerkung

Üblicherweise wird bei rein gewerblicher Nutzung, bei Misch- oder Mietwohnnutzung das Ertragswertverfahren angewandt. Die Methode (beschrieben in den §§ 27 ff. ImmoWertV) gliedert sich in zwei Abschnitte: In die Bodenwertermittlung einerseits und in die Ermittlung des kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlage andererseits. Für dessen Berechnung sind von den marktüblich erzielbaren Erträgen die Bewirtschaftungskosten (z.B.: Mietausfall, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) abziehen. Von dem sich ergebenden Reinertrag des Grundstücks wird die Bodenwertverzinsung (Produkt aus Bodenwert und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz) abgezogen. Das Ergebnis stellt den jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlage dar.

Durch Aufsummierung, des über die Restnutzungsdauer kapitalisierten Reinertragsanteils der baulichen Anlage, mittels des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes, und dem Bodenwert, errechnet sich der vorläufige Ertragswert.

Abschließend erfolgt die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B.: Wertminderung für erforderliche Investitionen). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen Ansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- Besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden
- Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Dementsprechend ergibt sich der Ertragswert der zu bewertenden Liegenschaft.

Die getrennte Ermittlung von Boden- und Gebäudewert wird als erforderlich erachtet, weil der Boden auf Dauer einen Ertrag im Sinne einer ewigen Rente abwirft, während Gebäude, die einem Alterungsprozess unterliegen, keinen dauerhaften Ertrag abwerfen können.

8.2.2 Marktübliche Mieterträge

Im Rahmen der Ertragswertermittlung von Wohngrundstücken ist grundsätzlich von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugehen. Üblicherweise kann bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete der einfache oder qualifizierte Mietspiegel herangezogen werden.¹³ Außerdem ist in Hannover, wie bereits unter Abschnitt 4.3 dargestellt, die Mietpreisbremse rechtskräftig. Dementsprechend darf die zulässige Neuvermietungsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % nicht überschreiten, sofern keine Ausnahme gem. §§ 556e und f BGB vorliegt.

Da im vorliegenden Fall sowohl die im Objekt gezahlten Mieten, als auch die im Umfeld recherchierten Mieten über dem Mietspiegel liegen, erscheint es sachgerecht, die tatsächlichen Ist-Mieten als marktüblich erzielbaren Rohertrag anzusetzen. Dieser Ansatz entspricht der Definition der Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB, wonach der Verkehrswert aus dem Preis abgeleitet werden soll, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks erzielt werden kann. Die Tatsache, dass die gezahlten Mieten trotz Überschreitung der Mietpreisbremse akzeptiert und dauerhaft gezahlt werden und dass vergleichbare Objekte im Umfeld ebenfalls höhere Mieten aufweisen, spricht dafür, dass die tatsächlich erzielten Mieten eher der marktüblichen Miete entsprechen. Vor diesem Hintergrund werden die Ist-Mieten der Bewertung zugrunde gelegt und das damit verbundene Risiko durch den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

8.2.3 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um regelmäßig im Zusammenhang mit dem Grundstück anfallende Ausgaben wie Aufwendungen für die Verwaltung (Verwaltungskosten), für die Erhaltung der baulichen Anlagen (Instandhaltungskosten), Kosten für den Ausgleich eventuell entstehenden Mietausfalls und Aufwand für Rechtsverfolgungen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (Mietausfallwagnis) sowie für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks (Betriebskosten).¹⁴ Abschreibung und Zinsen für Darlehen gehören nicht zu den Bewirtschaftungskosten.

¹³ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2013 S. 1745

¹⁴ § 32 ImmoWertV

Betriebskosten	Die Betriebskosten wie Heizung, Reinigung und Strom und ggf. weitere Kosten werden gewöhnlich in Form einer Nebenkostenabrechnung erhoben und auf den Mieter umgelegt. In diesem Fall zahlen die Mieter eine Nebenkostenpauschale. Es wird davon ausgegangen, dass diese auskömmlich ist und die tatsächlich anfallenden Betriebskosten abdeckt. Betriebskosten werden in dieser Wertermittlung daher nicht berücksichtigt.
Mietausfallwagnis	<p>Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko eine Ertragsminderung die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen entstehen. In Anlage 3 zur ImmoWertV wird ein Ansatz wird bei Wohnimmobilien von 2 % des Jahresrohertrages empfohlen.</p> <p>Der Ansatz von 2 % des Jahresrohertrages wird als sachgerecht erachtet und der Bewertung zugrunde gelegt.</p>
Instandhaltung	In Anlage 3 zur ImmoWertV wird ein Ansatz für die laufende Instandhaltung für Wohnnutzung in Höhe von 14,00 €/m ² (indexiert) empfohlen.
Verwaltungskosten	<p>Die Verwaltungskosten werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV für Wohnungen mit € 359 (indexiert) angegeben.</p> <p>Im Rahmen der Bewertung wird ein Ansatz von € 359 je Wohnung als sachgerecht erachtet.</p>
	8.2.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer
Gesamtnutzungsdauer	<p>Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) berücksichtigt sowohl technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer von Gebäuden. Sie wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen. Die GND bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.</p> <p>Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern ist gem. Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren anzusetzen.</p>
Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen,

Modernisierungen oder unterlassen Instandhaltungen das Wertermittlungsobjektes können die sich ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Ableitung der RND

Das Bewertungsobjekt mit unbekanntem Baujahr wurde über die Jahre hinweg laufend instandgehalten. Aus diesem Grund wird der Bewertung ein fiktives Baujahr von 1985 zugrunde gelegt.

Die Angaben des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht beziehen sich auf ein Normobjekt mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Da im Folgenden der Liegenschaftszinssatz auf Basis der im Grundstücksmarktdaten ermittelt wird, wird hier eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt.

Hieraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende RND:

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND)	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70
Zugrunde zulegendes Baujahr	1985
Alter der baulichen Anlage am Bewertungsstichtag	40
Restnutzungsdauer (RND)	30

8.2.5 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

Die Verzinsung des Bodenwertes und die Ermittlung des kapitalisierten jährlichen Reinertrags erfolgt auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes.¹⁵ Dieser lässt sich aus mehreren verschiedenen Faktoren wie z.B. der Eigenkapitalrendite, Anteile und Konditionen der Fremdmittel und Ertragsänderungen aus dem Objekt ableiten. Er bestimmt sich nach der Art der baulichen Anlagen und nach der Lage des Grundstücks. Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt, marktorientiert zu bestimmen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover (GAA) leitet zum 01.01.2025 für Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe 2,1 % ab. Basis hierfür ist ein Bodenrichtwertniveau von 450 €/m², eine monatliche Nettokaltmiete von 7,35 €/m² Wohnfläche, ein durchschnittlicher baulicher Zustand und eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Folgende Korrekturwerte sind bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen:¹⁶

¹⁵ § 28 Abs. 3 ImmoWertV

¹⁶ Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, Grundstücksmarktdaten 2025, S. 92.

- Bodenrichtwert 900 €/m²: - 1,51 %

Dementsprechend ergibt sich ein Korrekturwert von -1,51 % und mithin ein angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 0,6 %.

Die wirtschaftlichen Risiken bei den Ertrags- und Wertverhältnissen, die durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung finden, werden vorwiegend durch das langfristig zu erwartende Nachfragepotenzial bestimmt. Dieses wird neben der allgemeinen Marktsituation insbesondere von folgenden Kriterien beeinflusst:

- Mikrolage, Infrastruktur, Standortqualität (unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit durch Bus, Bahn und den Individualverkehr)
- Objektqualität und Gebäudeökonomie (insbesondere Drittverwendungsmöglichkeit sowie Flächengröße und technische Infrastruktur)
- Vermietungs- bzw. Leerstandsituation

Höhe des Liegenschaftszinssatzes Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus, welches nach WEG aufgeteilt ist. Wie unter Abschnitt 5.1 und 5.4.1 ausgeführt, ist die Auftraggeberin nicht Alleineigentümerin des Hauses (843/1.000 Miteigentumsanteile).

Seit der WEG-Reform zum 01.12.2020 reicht für die Beschlussfassung grundsätzlich eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG). Dies gilt allerdings nach § 20 Abs. 4. WEG nicht bei baulichen Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einzelne Eigentümer unbillig benachteiligen. Diese dürfen weder beschlossen, gestattet noch verlangt werden. Dabei ist nicht definiert, was eine „grundlegende Umgestaltung“ darstellt. Es ist davon auszugehen, dass eine grundlegende Umgestaltung insbesondere dann vorliegt, wenn sich durch die bauliche Maßnahme das Gesamterscheinungsbild, die Nutzungsstruktur oder der Charakter der Immobilie wesentlich verändert, wie beispielsweise durch den Anbau eines Balkons.

Privilegierte Maßnahmen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz, dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen, können ohne eine Mehrheit verlangt werden (§ 20 Abs. 2. WEG). Ferner kann ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung auch dann Verlangen, wenn keine Mehrheit der Wohnungseigentümer erreicht wird, sofern sämtliche

Eigentümer, deren Rechte durch die Maßnahme über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmen (§ 20 Abs. 3. WEG).

Solange also nur der Mehrheitseigentümer betroffen ist, können entsprechende Maßnahmen auch ohne Zustimmung des Minderheitseigentümers durchgeführt werden. Sollten die baulichen Veränderungen die Einheit des Minderheitseigentümers allerdings wesentlich beeinträchtigen (z.B. durch Lärm oder Blockieren der Zugangswege), ist dessen ausdrückliche Zustimmung erforderlich.

Es besteht also keine vollständige Verfügungsfreiheit über das Objekt. Dieser Umstand kann mitunter zu erheblichen Einschränkungen führen, die potentielle Investoren mit einem Zuschlag auf die Verzinsung belegen. Auch hinsichtlich der Fungibilität der Immobilie sind Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen, da mögliche Erwerber von dem Kauf von einzelnen WEG Anteilen Abstand nehmen könnten.

Außerdem legt der Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht eine durchschnittliche Miete von 7,35 €/m² zugrunde. Das Mietniveau im Objekt ist allerdings deutlich höher. Das damit verbundene Risiko wird mit einem Aufschlag von 0,2 % auf den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungen über der durch die Mietpreisbremse zulässigen Miete vermietet sind, was ein mietrechtliches Risiko im Hinblick auf mögliche Rückforderungsansprüche der Mieter oder erforderliche Mietanpassungen bei Neuvermietung darstellt, was mit einem Aufschlag von 0,1 % Berücksichtigung findet.

Ausgehend von o.g. Überlegungen ergibt sich folgende Ableitung des Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssatz	
Liegenschaftszinssatz Gutachterausschuss	2,10%
Korrektur Bodenrichtwert	-1,51%
Korrektur Restnutzungsdauer	0,00%
Liegenschaftszinssatz	0,59%
Berücksichtigung WEG	0,60%
Berücksichtigung Mietniveau	0,20%
Berücksichtigung Mietpreisbremse	0,10%
Bereinigter Liegenschaftszins	1,49%
Bewertungsrelevanter Liegenschaftszinssatz	1,50%

8.2.6 Barwertfaktor

Die Formel für den Barwertfaktor lautet:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{(1+i)^n - 1}{i * (1+i)^n}$$

i = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer in Jahren

Setzt man in die Formel eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren sowie den Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ein, ergibt sich als Barwertfaktor eine Größe von **24,02**.

8.2.7 Ertragswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wird der vorläufige Ertragswert wie folgt ermittelt:

Jahresrohertrag					
Lfd. Nr.	Nutzungsart	Stockwerkslage	Mietfläche (Nutzfl.)	Marktübliche Miete pro m²	Monats-rohertrag
1	Wohnung	001-hki-EG	98,07 m²	11,22 €/m²	1.100,00 €
2	Wohnung	002-hki-1.OG	100,65 m²	9,29 €/m²	935,00 €
3	Wohnung	003-hki-2.OG	101,22 m²	12,40 €/m²	1.255,00 €
4	Wohnung	004-hki-3.OG	90,70 m²	7,90 €/m²	716,53 €
Summe Monatsrohertrag:					4.006,53 €
Jahresrohertrag:					48.078,36 €
./. Bewirtschaftungskosten					
Nicht umgelegte Betriebskosten			ohne Ansatz		
Instandhaltungskosten Mietfläche			14,00 €/m²	391 m²	5.468,96 €
Verwaltungskosten			359 €	4 Stück	1.436,00 €
Mietausfallwagnis			2,0% des Jahresrohertrages		961,57 €
Summen:			16,4% des Jahresrohertrags		7.866,53 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:					40.211,83 €
./. Bodenwertverzinsung					
Bodenwert			1.087,87 €	239 m²	260.000,00 €
Bodenwertverzinsung			Liegenschaftszinssatz: 1,50%		3.900,00 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:					36.311,83 €
Ertragswert der baulichen Anlage					
Liegenschaftszinssatz			1,50%		872.059,09 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer			30 Jahre		
Vervielfältiger			24,02		
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:					872.059,09 €
Bodenwert					
Bodenwert			1.087,87 €	239,00 m²	260.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:					1.132.059,09 €

(In der Berechnung wird mit ungerundeten Werten gerechnet)

Der vorläufige Ertragswert beträgt **rd. € 1.130.000.**

8.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie unter 8.2.1 ausführlich dargelegt, werden unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertbeeinflussende Aspekte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen Ansätzen abweichen, verstanden.

Ein dementsprechender Ansatz wird als nicht notwendig erachtet.

./. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
o.a.	0,00 €
Ertragswert (gerundet):	1.130.000,00 €

Somit ergibt sich ein Ertragswert von **rd. € 1.130.000.**

8.3 Verkehrswert

Unter Punkt 7.2 wurde erläutert, dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Wert eines wirtschaftlich zu nutzenden Grundstücks wird vornehmlich von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und Erwartungen bestimmt. Ein wirtschaftlich sinnvoll handelnder Marktteilnehmer betrachtet die zu bewertende Immobilie unter Renditegesichtspunkten.

Eine Marktanpassung ist beim Ertragswertverfahren nicht notwendig, da marktkonforme Wertansätze in das Verfahren Einfluss fanden.

Es wird ein Verkehrswert in Höhe von rund

€ 1.130.000

ermittelt.

In Worten: Einemillioneinhundertdreißigtausend Euro

Das Wertermittlungsergebnis entspricht dem 23,50-fachen des marktüblichen Jahresrohertrages und rd. 2.890,03 €/m² Mietfläche.

9. Schlussbemerkung

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen aufgrund sorgfältiger Untersuchungen sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt.

Hamburg, den 14.07.2025



Klaus Wagner MRICS, REV
Sachverständiger



Anlage (1) - Fotodokumentation

Ansicht von der Straße



Eingangsbereich



Außenbereich



Treppenhaus



Beispielwohnung 1
Flur



Beispielwohnung 1
Küche



Beispielwohnung 2
Küche



Beispielwohnung 2
Wohnzimmer



Beispielwohnung 2
Bad



Keller



Moos- und Algenbildung
Fassade



Außenansicht Rückseite



Anlage (2) - Flurkarte

AMTSEXEMPLAR

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Gemeinde: HANNOVER, LANDESHAUPTSTADT

Gemarkung: HANNOVER

Flur: 15

Antrag: A 4267/02

Datum: 17.06.2002

1706/05

Vermessungs- und Katasterbehörde
Hannover

- Katasteramt -

Sädehausstr. 16
30159 Hannover



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Auszüge aus der Liegenschaftskarte sind gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Absatz 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 Nds. GVBl. S. 187).

Anlage (3) - Mieterliste

[illegible]

Bauvorhaben: Neubau eines Balkons 3.OG, Wohnung 4
Nachweis der Grundflächen 2.OG, Wohnung 3
Aufhebung der zeitlich begrenzten Nutzung der Dachgeschosswohnung
mit Antrag auf die Genehmigung des Balkons

Antragsteller: Andreas Lenz
Im kurzen Felde 1, 30938 Burgwedel

Standort: Kaiserallee 1
Hannover

Grundbuchblatt: 2202-90

Gemarkung: Hannover, Flur 15, Flurstück 684/36

Wohnflächenzusammenstellung

Wohnfläche: Wohnung, Nr. 1	=	98,07 m ²
Wohnfläche: Wohnung, Nr. 2	=	100,65 m ²
Wohnfläche: Wohnung, Nr. 3	=	101,22 m ²
Wohnfläche: Wohnung, Nr. 4	=	90,70 m ²
Wohnfläche: Wohnung, Nr. 5	=	72,52 m ²

Wohnfläche Insgesamt		463,16 m²
-----------------------------	--	-----------------------------



Wohnflächenberechnung

nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (WoFlV)

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer)

Bauantrag Kaiserallee 1

Bauherr:

Andreas Lenz

Bezeichnung der Wohnung (Haus Nr, Geschoss, Lage)		Grundfläche nach § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs 1-4	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs 1-4	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
W1 Wohnung 1		Fertigmaß - einschl. Tür- und Fensterbekleidungen und umrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen (Herde, Öfen, Badewannen, etc), freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern. Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mind. 2m. Türnischen sind nicht hinzuzurechnen	Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 0,1m² und mehr als 1,5m Höhe; Treppen und deren Absätze mit über 3 Steigungen; Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Boden herunterreichen oder bis zum Fußboden reichen und kleiner als 0,13m tief sind; 100 v.H. der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit lichter Höhe von 1m und geringer; 50 v.H. der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit lichter Höhe von 1m bis 2m; 50 v.H. von unbeheizten Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen; in der Regel 75 v.H. bis höchstens 50 v.H. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m²	m x m = m²	m²	
001	Flur	1,36*6,37 + 0,84*1,08 + 0,84*0,28/2 = 9,69		9,69	
002	Wohnen	6,00*4,43 + 1,19*0,33 = 26,97		26,97	
003	Wohnen	2,74*5,76 + 0,63*5,13 + 0,63*0,63/2 = 19,21		19,21	
004	Küche	3,58*2,18 + 3,18*0,65 + 1,03*0,65/2 + 0,63*1,97 + 0,63*0,21/2 + 2,72*0,18 + 0,28*0,18/2 = 12,03		12,03	
005	Schlafen	2,71*4,77 + 0,19*4,07 = 13,70		13,70	
006	Zimmer	3,60*1,57 + 3,40*1,17 = 9,63		9,63	
007	Bad/WC	1,94*2,25 + 0,16*2,09 = 4,70		4,70	
008	Balkon	3,07*1,39 = 4,28	2,14	= 2,14	2,14
009	Keller	3,60*0,64 + 2,10*1,32 + 1,94*0,16 = 5,39	0,00	= 0,00	0,00
010	Keller	2,71*4,77 + 0,19*4,07 = 13,70	0,00	= 0,00	0,00
011	Keller	3,60*1,57 + 3,40*1,42 + 1,13*0,33 = 10,85	0,00	= 0,00	0,00
Grundflächensumme				98,07	

Ort, Datum

Hildesheim, den 19.04.2005

Wohnflächenberechnung

nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (WoFIV)

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer)

Bauantrag Kaiserallee 1

Bauherr:

Andreas Lenz

Bezeichnung der Wohnung (Haus Nr, Geschoss, Lage)		Grundfläche nach § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs 1-4	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs 1-4	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
W2 Wohnung 2		Fertigmaß - einschl. Tür- und Fensterbekleidungen und umrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen (Herde, Öfen, Badewannen, etc), freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern. Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mind. 2m. Türnischen sind nicht hinzuzurechnen	Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 0,1m² und mehr als 1,5m Höhe; Treppen und deren Absätze mit über 3 Steigungen; Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Boden herunterreichen oder bis zum Fußboden reichen und kleiner als 0,13m tief sind; 100 v.H. der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit lichter Höhe von 1m und geringer; 50 v.H. der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit lichter Höhe von 1m bis 2m; 50 v.H. von unbeheizten Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen; in der Regel 75 v.H. bis höchstens 50 v.H. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m²	m x m = m²	m²	
001	Flur	$1,36 \cdot 6,37 + 0,84 \cdot 1,08 + 0,84 \cdot 0,28/2 = 9,69$		9,69	
002	Wohnen	$6,00 \cdot 4,54 = 27,24$		27,24	
003	Wohnen	$2,74 \cdot 5,87 + 0,74 \cdot 5,13 + 0,74 \cdot 0,74/2 = 20,15$		20,15	
004	Essen	$3,69 \cdot 2,11 + 2,74 \cdot 0,90 + 1,42 \cdot 0,90/2 + 0,16 \cdot 2,38 + 0,47 \cdot 1,96 + 0,47 \cdot 0,15/2 = 12,23$		12,23	
005	Schlafen	$2,71 \cdot 4,88 + 0,19 \cdot 4,18 = 14,02$		14,02	
006	Küche	$3,60 \cdot 1,68 + 3,40 \cdot 1,17 + 1,13 \cdot 0,22 = 10,27$		10,27	
007	Bad/ WC	$1,94 \cdot 2,25 + 0,16 \cdot 2,09 = 4,70$		4,70	
008	Balkon	$3,92 \cdot 1,20 = 4,70$	2,35	= 2,35	2,35
009	Keller	$2,74 \cdot 5,76 + 0,63 \cdot 5,13 + 0,63 \cdot 0,63/2 = 19,21$	0,00	= 0,00	0,00
Grundflächensumme				100,65	

Ort, Datum

Hildesheim, den 19.04.2005

Wohnflächenberechnung

nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (WoFlV)

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer)

Bauherr:

Bauantrag Kaiserallee 1

Andreas Lenz

Bezeichnung der Wohnung (Haus Nr, Geschoss, Lage)		Grundfläche nach § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs 1-4	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs 1-4	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
W3 Wohnung 3		Fertigmaß - einschl. Tür- und Fensterbekleidungen und umrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen (Herde, Öfen, Badewannen, etc), freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern. Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mind. 2m. Türnischen sind nicht hinzuzurechnen	Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 0,1m² und mehr als 1,5m Höhe; Treppen und deren Absätze mit über 3 Steigungen; Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Boden herunterreichen oder bis zum Fußboden reichen und kleiner als 0,13m tief sind; 100 v.H. der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit lichter Höhe von 1m und geringer; 50 v.H. der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit lichter Höhe von 1m bis 2m; 50 v.H. von unbeheizten Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen; in der Regel 75 v.H. bis höchstens 50 v.H. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m²	m x m = m²	m²	
001	Flur	1,36*6,37 + 0,84*1,08 + 0,84*0,28/2 = 9,69		9,69	
002	Wohnen	6,00*4,54 + 1,24*0,22 = 27,51		27,51	
003	Schlafen	2,74*5,87 + 0,74*5,13 + 0,74*0,74/2 = 20,15		20,15	
004	Wohnen	3,69*2,11 + 0,63*1,90 + 0,63*0,21/2 + 3,11*0,77 + 1,21*0,77/2 + 2,79*0,13 + 0,21*0,13/2 = 12,28		12,28	
005	Essen	2,71*4,88 + 0,19*4,18 = 14,02		14,02	
006	Küche	3,60*1,68 + 3,40*1,17 + 1,13*0,22 = 10,27		10,27	
007	Bad/ WC	1,94*2,25 + 0,16*2,09 = 4,70		4,70	
008	Balkon	3,92*1,20 = 4,70	2,35	= 2,35	2,35
009	Freitritt	1,24*0,40 = 0,50	0,25	= 0,25	0,25
010	Keller	0,45*6,25 + 1,46*4,19 + 0,45*0,49 + 0,55*1,33 = 9,88	0,00	= 0,00	0,00
Grundflächensumme				101,22	

Ort, Datum

Hildesheim, den 19.04.2005

Wohnflächenberechnung

nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (WoFlV)

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer)

Bauherr:

Bauantrag Kaiserallee 1

Andreas Lenz

Bezeichnung der Wohnung (Haus Nr, Geschoss, Lage)		Grundfläche nach § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs 1-4	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs 1-4	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
W4 Wohnung 4		Fertigmaß - einschl. Tür- und Fensterbekleidungen und umrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen (Herde, Öfen, Badewannen, etc), freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern. Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mind. 2m. Türnischen sind nicht hinzuzurechnen	Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 0,1m² und mehr als 1,5m Höhe; Treppen und deren Absätze mit über 3 Steigungen; Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Boden herunterreichen oder bis zum Fußboden reichen und kleiner als 0,13m tief sind; 100 v.H. der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit lichter Höhe von 1m und geringer; 50 v.H. der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit lichter Höhe von 1m bis 2m; 50 v.H. von unbeheizten Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen; in der Regel 75 v.H. bis höchstens 50 v.H. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m²	m x m = m²	m²	
001	Flur	1,36*6,37 + 0,84*1,08 + 0,84*0,28/2 = 9,69		9,69	
002	Wohnen	6,00*4,54 + 1,24*0,22 = 27,51		27,51	
003	Schlafen	2,74*5,87 + 0,74*5,13 + 0,74*0,74/2 = 20,15		20,15	
004	Küche	3,69*2,11 + 3,11*0,77 + 1,21*0,77/2 + 0,63*1,90 + 0,63*0,21/2 + 2,79*0,13 + 0,21*0,13/2 = 12,28		12,28	
005	Zimmer	2,90*1,08 + 2,71*0,70 = 5,03		5,03	
006	Bad/ WC	2,10*2,25 = 4,72		4,72	
007	Balkon	7,25*1,93 + 6,95*1,17 = 22,12	11,06	= 11,06	11,06
008	Freitritt	1,24*0,40 = 0,50	0,25	= 0,25	0,25
009	Keller	3,58*2,18 + 0,63*1,97 + 0,63*0,21/2 + 3,18*0,65 + 1,03*0,65/2 + 2,72*0,18 + 0,28*0,18/2 = 12,03	0,00	= 0,00	0,00
Grundflächensumme				90,70	

Ort, Datum

Hildesheim, den 19.04.2005

Wohnflächenberechnung

nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (WoFIV)

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer)

Bauherr:

Bauantrag Kaiserallee 1

Andreas Lenz

Bezeichnung der Wohnung (Haus Nr, Geschoss, Lage)		Grundfläche nach § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs 1-4	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs 1-4	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
W5 Wohnung 5		Fertigmaß - einschl. Tür- und Fensterbekleidungen und umrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen (Herde, Öfen, Badewannen, etc), freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern. Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mind. 2m. Türnischen sind nicht hinzuzurechnen	Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 0,1m² und mehr als 1,5m Höhe; Treppen und deren Absätze mit über 3 Steigungen; Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Boden herunterreichen oder bis zum Fußboden reichen und kleiner als 0,13m tief sind; 100 v.H. der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit lichter Höhe von 1m und geringer; 50 v.H. der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit lichter Höhe von 1m bis 2m; 50 v.H. von unbeheizten Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen; in der Regel 75 v.H. bis höchstens 50 v.H. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m²	m x m = m²	m²	
001	Flur	$2,14 \times 0,19 + 0,86 \times 0,47/2 + 1,49 \times 1,26 + 2,11 \times 0,72 + 0,95 \times 1,07 + 1,31 \times 0,68 + 0,80 \times 0,68/2 = 6,18$		6,18	
002	Schlafen	$3,66 \times 3,62 + 2,18 \times 1,02 + 0,89 \times 3,13 + 0,89 \times 0,49/2 = 18,46$		18,46	
003	Wohnen	$0,84 \times 4,50 + 2,17 \times 1,02 + 2,80 \times 4,50 = 18,62$		18,62	
004	Küche	$3,40 \times 2,80 + 1,10 \times 0,14 + 0,75 \times 2,60 + 0,75 \times 0,64/2 + 2,71 \times 0,44 + 0,69 \times 0,44/2 = 13,21$		13,21	
005	Bad	$1,16 \times 2,60 = 3,02$		3,02	
006	WC	$0,80 \times 2,91 = 2,32$		2,32	
007	Abstell	$0,80 \times 3,41 = 2,73$		2,73	
008	Balkon	$7,37 \times 1,26 + 7,17 \times 0,93 = 15,96$	7,98	= 7,98	7,98
009	Abstell	$8,39 \times 4,08 = 34,23$	0,00	= 0,00	0,00
010	Keller	$1,52 \times 5,11 + 0,22 \times 1,33 + 0,07 \times 0,49 + 0,53 \times 4,43 = 10,44$	0,00	= 0,00	0,00
Grundflächensumme				72,52	

Ort, Datum



Allgemeine Auftragsbedingungen

§ 1 Geltung

1. Die Rechtsbeziehungen des Sachverständigen zu seinem Auftraggeber (AG) bestimmen sich nach den folgenden Vertragsbedingungen.
2. Davon abweichende Regelungen des AG werden nur dann Vertragsinhalt, wenn sie der Sachverständige ausdrücklich und schriftlich anerkennt.

§ 2 Auftrag

1. Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Sachverständigen.
2. Auftragsgegenstand und Zweck des Gutachtens sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.

§ 3 Durchführung des Auftrages

1. Der Auftrag ist entsprechend den für einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen.
2. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom AG gewünschtes Ergebnis, kann der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.
3. Der Sachverständige erstattet das Gutachten persönlich. Soweit es notwendig oder zweckmäßig ist und die Eigenverantwortung des Sachverständigen erhalten bleibt, kann sich der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens der Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen.
4. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages die Zuziehung von Sachverständigen anderer Fachgebiete erforderlich, so erfolgt deren Beauftragung gesondert durch den AG.
5. Im Übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des AG die notwendigen und üblichen Untersuchungen und Versuche nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Dazu zählen insbesondere das Einziehen von Erkundigungen, das Anstellen von Nachforschungen, die Vornahme von Reisen und Besichtigungen sowie die Anfertigung oder das Anfertigen lassen von Fotos und Zeichnungen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des AG bedarf. Soweit hier unvorhergesehene oder im Verhältnis zum Zweck des Gutachtens zeit- und kostenaufwendige Untersuchungen erforderlich werden, ist dazu die vorherige Zustimmung des AG einzuholen.
6. Der Sachverständige wird vom AG ermächtigt, bei Behörden und dritten Personen, die für die Erstattung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom AG hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
7. Das Gutachten ist innerhalb der vereinbarten Frist zu erstatten.
8. Das Gutachten wird dem AG ausschließlich in digital im PDF-Format zur Verfügung gestellt. Die Ausfertigung in Papierform erfolgt gegen in Rechnungstellung von pauschal 185 Euro zzgl. MwSt. je Exemplar.
9. Nach Erledigung des Auftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung hat der Sachverständige die ihm vom AG zur Durchführung des Gutachtenauftrages überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückzugeben.

§ 4 Pflichten des AG

1. Der AG darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen können.
2. Der AG hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Auskünfte und Unterlagen (z.B. Rechnungen, Zeichnungen, Berechnungen, Schriftverkehr) unentgeltlich und rechtzeitig zugehen. Der Sachverständige ist von allen Vorgängen und Umständen, die erkennbar für die Erstattung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen.

§ 5 Schweigepflicht des Sachverständigen

1. Der Sachverständige unterliegt gemäß § 203 Abs. 2 Nr. 5 StGB einer mit Strafe bewehrten Schweigepflicht. Dementsprechend ist es ihm auch vertraglich untersagt, das Gutachten selbst oder Tatsachen oder Unterlagen, die ihm im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit anvertraut worden oder sonst bekannt geworden sind, unbefugt zu offenbaren, weiterzugeben oder auszunutzen. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen und gilt über die Dauer des Auftragsverhältnisses hinaus.
2. Diese Schweigepflicht gilt auch für alle im Betrieb des Sachverständigen mitarbeitenden Personen. Der Sachverständige hat dafür zu sorgen, dass die Schweigepflicht von den genannten Personen eingehalten wird.

3. Der Sachverständige ist zur Offenbarung, Weitergabe oder eigenen Verwendung der bei der Gutachtenerstattung erlangten Kenntnis befugt, wenn er aufgrund von gesetzlichen Vorschriften dazu verpflichtet ist oder sein Auftraggeber ihn ausdrücklich und schriftlich von der Schweigepflicht entbindet.
4. Ist keine anderslautende Vereinbarung getroffen worden, ist es dem Sachverständigen gestattet, offenkundige Tatsachen des Auftragsverhältnisses sowie den Namen des Auftraggebers als Referenz an Dritte weiterzugeben und ggf. mit dessen Logo im Internet zu veröffentlichen.

§ 6 Urheberrechtsschutz

1. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht.
2. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist.
3. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem AG nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet.
4. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

§ 7 Honorar

1. Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach dem Auftrag.
2. Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich anfallender (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) verlangt werden.
3. Das Honorar sowie die jeweils angefallenen Nebenkosten verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

§ 8 Zahlung - Zahlungsverzug

1. Das vereinbarte Honorar wird zu 50 % bei Auftragserteilung und zu weiteren 50 % zzgl. der Nebenkosten mit Zugang des Gutachtens beim AG fällig. Die postalische Übersendung des Gutachtens unter gleichzeitiger Einziehung der fälligen Vergütung durch Nachnahme ist zulässig.
2. Kommt der AG mit der Zahlung des Honorars in Verzug, so kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten und/oder Schadensersatz gem. §§ 286 ff, 280 ff BGB wegen Nichterfüllung verlangen. Vorbehaltlich der Geltendmachung weiteren Schadens sind bei Zahlungsverzug Verzugszinsen nach Maßgabe von § 288 I BGB zu entrichten. Die Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Verzugschadens bleibt vorbehalten.
3. Zahlt der AG einen vereinbarten Vorschuss oder eine vereinbarte Rate trotz Fristsetzung unter Kündigungsandrohung nicht, so ist der Sachverständige berechtigt vom Vertrag zurückzutreten und das vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen, zu verlangen. Sofern der AG im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40 % des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.
4. Erhält der Sachverständige Kenntnis von Umständen, die die Kreditwürdigkeit des AG gefährden, so ist er berechtigt, das gesamte Honorar unter Fristsetzung mit Kündigungsandrohung sofort fällig zu stellen.
5. Gegen Ansprüche des Sachverständigen kann der AG nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung des AG unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der AG nur geltend machen, soweit es auf Ansprüchen aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

§ 9 Fristüberschreitung

1. Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens (vgl. § 3 Abs. 7) beginnt mit dem Werktag nach Vertragsabschlussdatum. Benötigt der Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen des AG (vgl. § 4 Abs. 2) so verlängert sich die Ausführungsfrist um den Zeitraum bis zu ihrem Eingang beim AN, sofern der AG zu deren Beibringung verpflichtet ist, andernfalls um den Zeitraum von ihrer Anforderung durch den AN bis zum Eingang der Unterlagen. Ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der Unterlagen bzw. des Vorschusses. Die Frist verlängert sich ferner um den Zeitraum vom Zugang der Fristsetzung bis zur Zahlung gem. § 8 Zif. 4 oder Zif. 5.
2. Bei der Überschreitung des Ablieferungstermins kann der AG nur im Falle des Leistungsverzuges des Sachverständigen oder der vom Sachverständigen zu vertretenden Unmöglichkeit vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen.
3. Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen wie beispielsweise Fälle höherer Gewalt oder Krankheit tritt Lieferverzug nicht ein. Die Ablieferungsfrist verlängert sich um den Zeitraum, in dem das unverschuldete Leistungshindernis andauert. Der AG kann hieraus keine Schadensersatzansprüche herleiten. Wird durch solche Lieferhindernisse dem Sachverständigen die

Erstattung des Gutachtens völlig unmöglich, so wird er von seinen Vertragspflichten frei. Auch in diesem Falle steht dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch nicht zu.

4. Der AG kann neben Lieferung Verzugschadensersatz nur verlangen, wenn dem Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

§ 10 Kündigung

1. Auftraggeber und Sachverständiger können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.
2. Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind u.a. ein Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung.
3. Wichtige Gründe, die den Sachverständigen zur Kündigung berechtigen, sind u.a. Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des AG; Versuch unzulässiger Einwirkung des AG auf den Sachverständigen, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen kann (vgl. § 4 Abs. 1); wenn der Sachverständige nach Auftragsannahme feststellt, dass ihm die zur Erledigung des Auftrages notwendige Sachkunde fehlt.
4. Im übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.
5. Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, den der Sachverständige zu vertreten hat, so steht ihm eine Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Teilleistung nur insoweit zu, als diese für den AG objektiv verwendbar ist.
6. In allen anderen Fällen behält der Sachverständige den Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen. Sofern der Auftraggeber im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40% des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

§ 11 Gewährleistung

1. Stellt der AG nach Ablieferung des Gutachtens einen Mangel fest, so hat er diesen dem Sachverständigen unverzüglich anzuzeigen, andernfalls erlöschen die Ansprüche auf Gewährleistung für diesen Mangel.
2. Ist das Gutachten mit einem Mangel behaftet, so stehen dem AG zunächst nur die Rechte auf Nacherfüllung innerhalb einer angemessenen Frist (Mangelbeseitigung oder Neuerstellung nach Wahl des Sachverständigen gem. §§ 635, 636 BGB) zu.
3. Kommt der Sachverständige seiner Verpflichtung zur Nacherfüllung nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist nach, so kann der AG die Vergütung nach den Vorschriften des § 638 II bis IV BGB mindern.
4. Die Begrenzung der Gewährleistungsansprüche tritt in den Fällen des § 639 BGB (arglistiges Verschweigen eines Mangels oder Übernahme einer Garantie) nicht ein.
5. Gewährleistungsansprüche verjähren innerhalb von 1 Jahr ab dem Schluss des Jahres des Eingangs des Gutachtens beim AG, sofern sie nicht schon nach Ziffer. 1 dieser Vorschrift ausgeschlossen sind.

§ 12 Haftung

1. Der Sachverständige haftet für Schäden des AG - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben und für Schäden aus der Verletzung aus Leben, Körper und Gesundheit, sofern diese vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführt wurden. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen, sofern diese sich nicht aus Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ergeben. Dies gilt auch für Fälle der Nacherfüllung.
2. Die Rechte des AG aus Gewährleistung gemäß § 11 werden dadurch nicht berührt. Die Ansprüche wegen Lieferverzugs sind in § 9 abschließend geregelt.
3. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf höchstens 20 % des ermittelten Wertes, jedoch maximal 200.000 Euro, begrenzt.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist Hamburg
2. Ist der AG Vollkaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist Hamburg ausschließlicher Gerichtsstand:
3. Der gleiche Gerichtsstand wie in Ziffer 2 gilt, wenn der AG keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.