

# GUTACHTEN

im Auftrag von

Exporo Hannover GmbH  
Sandtorkai 70  
20457 Hamburg

über den Verkehrswert der Liegenschaft

**Wohn- und Geschäftshaus  
Theodorstraße 1  
30159 Hannover**

**Verkehrswert: € 2.480.000**

**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](http://www.wagnerundpartner.de)

Auftrag: 250812 - 3  
Exemplar: Digitale Ausfertigung

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Auftrag und Auftragsdurchführung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Zweck der Bewertung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Markt- und Standortanalyse .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Makrostandort.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2</b>	<b>Mikrostandort.....</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Marktanalyse .....</b>	<b>12</b>
4.3.1	Aktuelle Angebotsmieten.....	17
<b>5.</b>	<b>Beschreibung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>19</b>
<b>5.1</b>	<b>Grundbucheintragung .....</b>	<b>19</b>
<b>5.2</b>	<b>Bau- und Altlasten, Denkmalschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>5.3</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>20</b>
5.3.1	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	20
5.3.2	Baujahr, Art und Zweckbestimmung.....	20
5.3.3	Bau- und Zustandsbeschreibung .....	20
5.3.4	Außenanlagen .....	21
<b>5.4</b>	<b>Mietvertragliche Situation .....</b>	<b>21</b>
<b>5.5</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Flächenberechnung .....</b>	<b>22</b>
<b>6.1</b>	<b>Methodische Vorbemerkung .....</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Bewertungsgrundsätze .....</b>	<b>23</b>
<b>7.1</b>	<b>Methodische Vorbemerkung .....</b>	<b>23</b>
<b>7.2</b>	<b>Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>25</b>
<b>8.1</b>	<b>Bodenwert.....</b>	<b>25</b>
8.1.1	Methodische Vorbemerkung.....	25
8.1.2	Bodenwertermittlung .....	25
<b>8.2</b>	<b>Ertragswert .....</b>	<b>27</b>
8.2.1	Methodische Vorbemerkung.....	27
8.2.2	Marktübliche Mieterträge .....	28
8.2.3	Bewirtschaftungskosten .....	28
8.2.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	29
8.2.5	Liegenschaftszinssatz .....	30
8.2.6	Barwertfaktor .....	32
8.2.7	Ertragswertermittlung .....	32

---

8.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
<b>8.3</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>Schlussbemerkung .....</b>	<b>36</b>

**Anlagen**

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

## 1. Zusammenfassung

Adresse:	<i>Theodorstraße 1 30159 Hannover</i>
Wertermittlungstichtag:	<i>28.04.25</i>
Wertrelevante Nutzung:	<i>Wohnhaus mit kleiner Gewerbefläche im EG</i>
Planungsrecht:	<i>Bebauungsplan Nr. 645 der Stadt Hannover</i>
Grundstücksqualität:	<i>Baureifes Land</i>
Art und Maß der baulichen Nutzung:	<i>Wohnbaufläche für Wohn- und Geschäftshäuser</i>
Erschließungszustand:	<i>erschließungsbeitragsfrei (ebf.)</i>
Grundstücksgröße gesamt:	<i>349 m<sup>2</sup></i>
Wohn-/ Nutzfläche:	<i>951,06 m<sup>2</sup> Wohnen 49,69 m<sup>2</sup> Gewerbe 60,79 m<sup>2</sup> Lager</i>
Baujahr (ggf. fiktiv):	<i>1956 1985 (fiktiv)</i>
Restnutzungsdauer:	<i>30 Jahre</i>
Instandhaltungskosten:	<i>14,00 €/m<sup>2</sup> p.a.</i>
Verwaltungskosten:	<i>359 €/Wohnung 3 % Gewerbe</i>
Mietausfallwagnis Wohnen:	<i>2,0%</i>
Liegenschaftszinssatz:	<i>1,40%</i>
Jahresrohertrag:	<i>115.260,13 €</i>
<b>Verkehrswert:</b>	<b><i>2.480.000 €</i></b>
Rohertragsvervielfältiger:	<i>21,52-fache</i>
Wert je qm-Mietfläche:	<i>2.250,78 €/m<sup>2</sup></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 Theodorstraße 1 in 30159 Hannover.

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

- Mieterliste mit Mietflächen vom März 2025
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hannover vom 11.02.2025
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.07.2015
- Liegenschaftskarte vom 12.12.2020
- Grundrisspläne vom 11.07.1955
- 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**

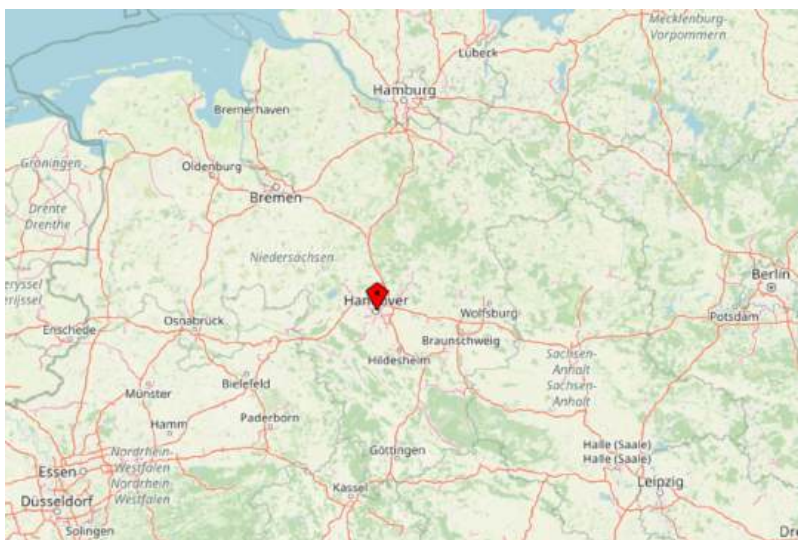
Im Rahmen der Regelbewertung ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

## 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 liegt die Arbeitslosenquote in Hannover im Dezember 2024 bei 7,9 %.

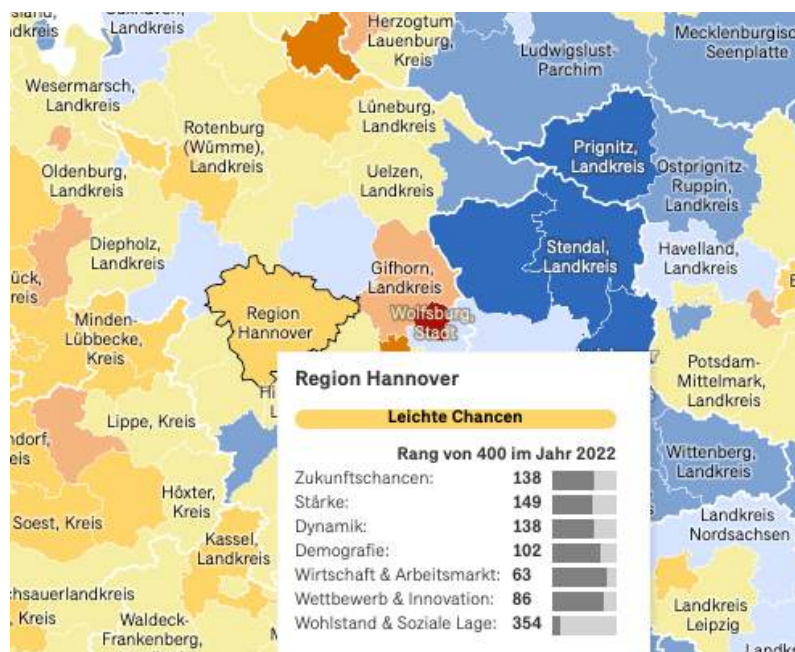
#### **Immobilienwirtschaft**

Immobilienwirtschaftlich wird Hannover von RIWIS als B-Stadt klassifiziert. Hannover weist mit 4,7 Mio. m<sup>2</sup> 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

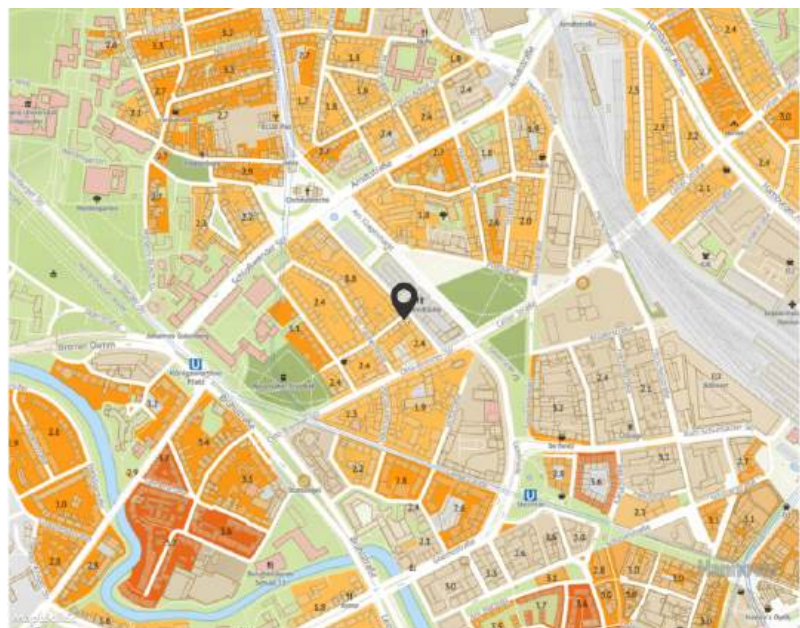
#### Ortslage

Die Theodorstraße liegt im wohngepprägten Stadtkern von Hannover-Mitte und ist eine klassische Anliegerstraße.



Quelle: openstreetmap.de

Der Bereich um die Theodorstraße wird einer mittleren Wohnlage zugeordnet.



Bewertungsskala nach Punkten



Quelle: IZ-Research

## Verkehrliche Situation

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Anliegerstraße zwischen Schlosswender Straße und Otto-Brenner-Straße in einer Tempo 30 Zone.

Das Bewertungsobjekt ist gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Auf der betrachteten Liegenschaft befinden sich keine Stellplätze (lediglich drei Garagenplätze, die allerdings

teilweise als Lager und teilweise als Fahrradraum genutzt werden) und auch die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt.

Eine sehr gute Alternative stellen der ÖPNV wie auch der Fernverkehr der Deutschen Bahn dar. Der DB-Hauptbahnhof Hannover ist rd. 850 m entfernt. Der U-Bahnhof Christuskirche liegt in rd. 400 m Entfernung und der U-Bahnhof Steintor kann in 500 m erreicht werden. Außerdem sind die Bushaltestellen Am Klagesmarkt und Christuskirche in rd. 300 m zu erreichen. Die Anbindung an das Zentrum Hannovers und das übrige Stadtgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut einzuschätzen.

#### **Nahversorgung**

Die Nahversorgungssituation ist aufgrund des Einzelhandelsangebotes im Umfeld als gut zu bewerten. Es finden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf und Dienstleistungen in der Nähe. Supermärkte wie Netto (300 m entfernt), Aldi (700 m entfernt), Edeka (450 m entfernt) und Kaufland (1 km entfernt) sind ebenfalls teilweise fußläufig zu erreichen. Auch die innerstädtische Fußgängerzone mit seinem vielseitigen Einzelhandelsangebot ist fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

#### **Umgebungsbebauung**

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist von Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise geprägt. Dabei besteht ein Mix aus Altbau und modernen Neubauten. Die Anwohnerstruktur ist gemischt, mit sowohl studentischem und jungem Publikum als auch Familien. In den Erdgeschossflächen finden sich vereinzelt kleinere gewerbliche Nutzungen.

#### **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. m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>1</sup>

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).

<sup>1</sup> Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen Wohnen 2022



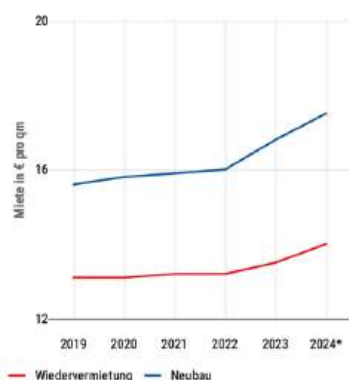
Perspektivisch dürfte dies zu einer weiteren Verknappung des Angebots führen und den Druck auf die Mietpreise erhöhen.<sup>2</sup>

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.

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.

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

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



Quelle: bulwiengesa AG  
\*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer\*innen,  
Datenstand Q3/2024

<b>Mieten 2024</b>	
Neubau, Spitzenmiete in €/qm	17,50
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	13,80
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	14,00
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	10,40
<b>Kaufen 2024</b>	
Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	6.450
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	5.050
<b>Vervielfacher 2024</b>	
Mehrfamilienhäuser / Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe	22,5
Mehrfamilienhäuser / Zinshäuser Neubau, Durchschnitt	19,5
Mehrfamilienhäuser / Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe	21,5
Mehrfamilienhäuser / Zinshäuser Bestand, Durchschnitt	18,1

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.  
Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmer\*innen, Datenstand Q3/2024

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

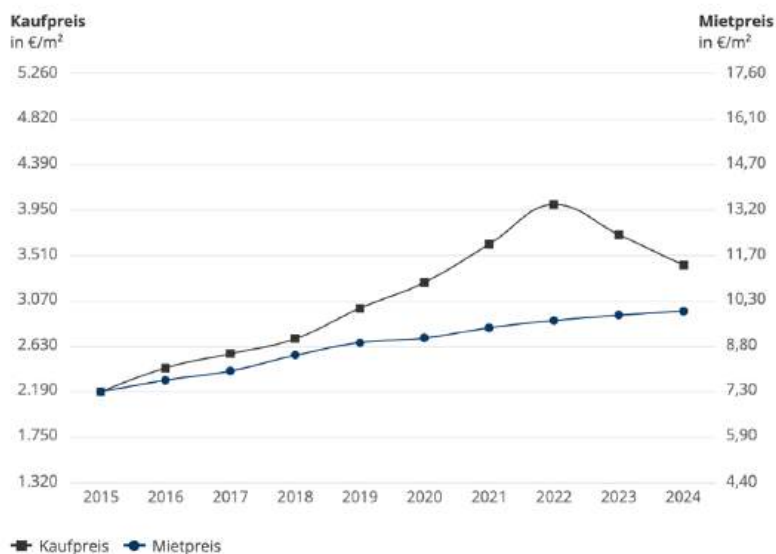
<sup>2</sup> Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Hannover, Immobilienmarktbericht 2024, S. 19 ff.

Proprate gibt die durchschnittliche Angebotsmiete aktuell mit 12,39 €/m<sup>2</sup> für Neubauten und 10,33 €/m<sup>2</sup> für Bestandsbauten an. Die durchschnittlichen Angebotspreise werden mit 4.743,12 €/m<sup>2</sup> für den Neubau und 3.315,97 €/m<sup>2</sup> für Bestandsgebäude angegeben.<sup>3</sup>

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 Kaufpreisstegungen 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.<sup>4</sup>

### Marktstabilität

Stichtag 08.05.2025 | Tieckstraße 11 30625 Hannover | Mehrfamilienhaus



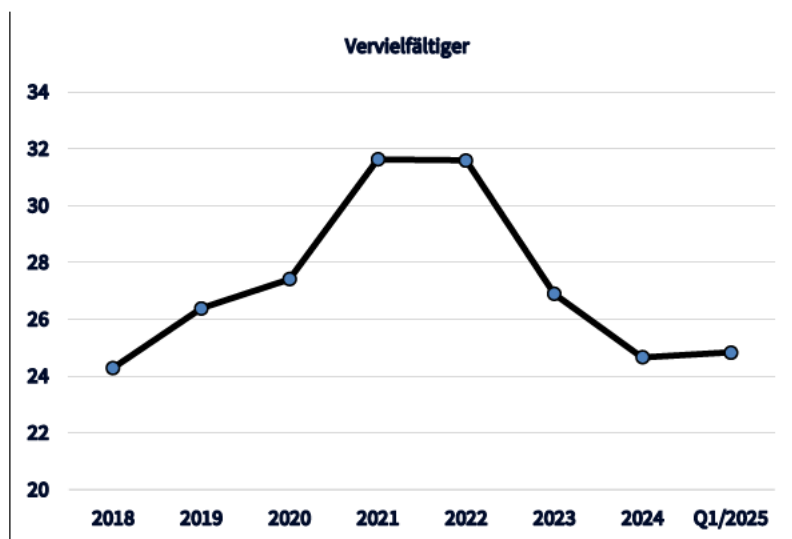
Quelle: Selbst erstellte Wohnmarktanalyse durch IZ-Research

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

<sup>3</sup> <https://proprate.de/market-report/hannover>

<sup>4</sup> Selbst erstellte Wohnmarktanalyse durch IZ-Research

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 m<sup>2</sup> große Wohnungen für alle Baujahre mit gehobener Ausstattung.



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.

Vervielfältiger								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Q1/2025
<b>Vervielfältiger insgesamt</b>								
Empirica regio:	24,28	26,38	27,4	31,62	31,58	26,88	24,65	24,82
<b>Vervielfältiger Haus Bestand</b>								
Sprengnetter:	-	27	28,8	30,97	32,32	27,95	26,18	26,12
<b>Vervielfältiger Wohnung Bestand</b>								
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

Baualtersklasse		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 6,43 - 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 eingetragen. In leeren Feldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden.<sup>5</sup>

Die folgende Karte gibt eine erste Orientierung über die Wohnlagenzuordnung von Hannover.



Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Mietspiegel 2023, S. 10.

<sup>5</sup> Landeshauptstadt Hannover, Mietspiegel 2023, S. 9.



## 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.<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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.<sup>8</sup>

### 4.3.1 Aktuelle Angebotsmieten

## Wohnungsmieten On-Geo

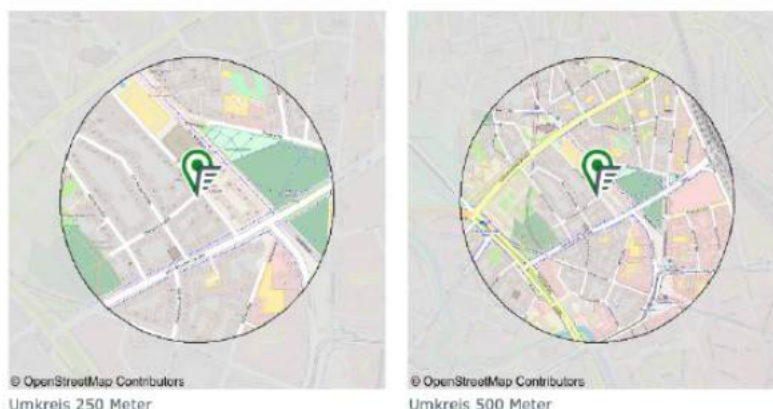
Die Angebotssituation zum Bewertungsstichtag von Mietwohnungen in einem Radius von 250 m bis 500 m zur Theodorstraße 1 (siehe folgende Kartendarstellung) wird durch eine On-Geo-Auswertung für den Zeitraum 1. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2024 verdeutlicht.

---

<sup>6</sup> Landeshauptstadt Hannover, Mietspiegel 2023, S. 9.

<sup>7</sup> §§ 556e und f BGB

<sup>8</sup> Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz, Pressemitteilung Nr. 16/2025



Quelle: OnGeo

Wie die folgende Tabelle zeigt, wurden in einem Umkreis von 250 m Wohnungen mit einer Fläche von 30 – 60 m<sup>2</sup> durchschnittlich für 11,73 €/m<sup>2</sup> angeboten. Bei den 22 erfassten Angeboten lag das Streuungsintervall (90 %) bei 7,99 – 16,28 €/m<sup>2</sup>. Für 60 – 90m<sup>2</sup> große Wohnungen wurde im Durchschnitt ein Preis von 11,59 €/m<sup>2</sup> gefordert. Bei den 32 Angeboten lag das Streuungsintervall bei 7,32 – 16,91 €/m<sup>2</sup>.

Mietpreise: Umkreis 250 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	70	11,82 €	7,46 € - 17,17 €	5.780
<=30 m <sup>2</sup>	8 (11,4%)	14,08 €	9,05 € - 17,26 €	3.072 (53,1%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	22 (31,4%)	11,73 €	7,99 € - 16,28 €	4.092 (70,8%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	32 (45,7%)	11,59 €	7,32 € - 16,91 €	4.265 (73,8%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	3 (4,3%)	10,77 €	6,02 € - 15,79 €	3.182 (55%)
>120 m <sup>2</sup>	5 (7,1%)	10,77 €	8,04 € - 13,97 €	3.020 (52,2%)

Quelle: OnGeo

In einem Radius von 500 m wurden Wohnungen mit einer Fläche von 30 – 60 m<sup>2</sup> durchschnittlich zu einem Preis von 12,38 €/m<sup>2</sup> angeboten (90 % Streuungsintervall: 8,00 – 18,39 €/m<sup>2</sup>). Bei 60 – 90 m<sup>2</sup> Wohnungen lag der durchschnittliche Angebotspreis bei 11,44 €/m<sup>2</sup> (90 % Streuungsintervall: 7,47 – 17,50 €/m<sup>2</sup>).

Mietpreise im Umkreis 500 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	254	12,29 €	7,99 € - 18,00 €	5.780
<=30 m <sup>2</sup>	27 (10,6%)	15,21 €	9,50 € - 17,38 €	3.072 (53,1%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	85 (33,5%)	12,38 €	8,00 € - 18,39 €	4.092 (70,8%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	102 (40,2%)	11,44 €	7,47 € - 17,50 €	4.265 (73,8%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	31 (12,2%)	12,98 €	9,00 € - 16,00 €	3.182 (55%)
>120 m <sup>2</sup>	9 (3,5%)	10,02 €	8,00 € - 13,97 €	3.020 (52,2%)

## 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 Vorort mit Blatt 603 wie folgt eingetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke	Bis. lfd. Nr. d. Grundstücke	Flur/Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	-	4/ 958/80	Bebauter Hofraum und Hausgarten, Theodorstraße Nr. 1	349

#### Abteilung I

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

#### 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.

### 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.

Gem. Schreiben vom 24.07.2015 ist im Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen.

#### 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, 349 m<sup>2</sup> große und bebaute Grundstück besteht aus einem Flurstück. Der Grundstückszuschnitt ist im Wesentlichen rechteckig. Die Front zur Theodorstraße ist ca. 25 m lang. Die Front zu Am Klagesmarkt beträgt ca. 14 m.

Im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks befindet sich überwiegend Geschosswohnungsbau mit wenig lagetypischer Einzelhandelsnutzung im EG.

#### 5.3.1 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.

#### 5.3.2 Baujahr, Art und Zweckbestimmung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein im Jahr 1956 massiv errichtetes, voll unterkellertes, fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit lt. Mieterliste 16 Wohnungen. Zusätzlich besteht eine Gewerbeeinheit und ein Lager im EG, sowie 3 Garagen, wovon zwei vermietet sind und eine als Fahrradgarage durch alle Mieter genutzt wird. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 991 m<sup>2</sup>, die Gewerbefläche rd. 111 m<sup>2</sup>. Insofern verfügt das Gebäude über insgesamt rd. 1.102 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Der Hauseingang liegt an der Straße Am Klagesmarkt.

#### 5.3.3 Bau- und Zustandsbeschreibung

#### Außenwände

Mauerwerk mit WDVS Fassade;

#### Dach

Sattel- und Flachdach;

#### Fenster und Außentüren

Kunststofffenster mit Isolierglas;

#### Innenwände und Türen

Massiv teils verputzt, teils tapeziert und Holzwerkstofftüren lackiert bzw. furniert;

#### Fußböden

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

#### Heizung

Fernwärmezentralheizung mit Warmwasserversorgung; Baujahr 2017

## Zustand allgemein

Der Zustand des Bewertungsobjekts ist im Allgemeinen als gepflegt zu beurteilen. Angabe gemäß erfolgten im Jahr 2017/18 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen wie beispielsweise Fassade, Heizung, Gegensprechanlage etc.

### 5.3.4 Außenanlagen

Das Grundstück ist nahezu vollständig mit dem Haus bebaut, nur im rückwärtigen Bereich gibt es eine kleine, befestigte Außenfläche.

## 5.4 Mietvertragliche Situation

Zum Bewertungsstichtag sind alle Mieteinheiten bis auf eine Wohnung vermietet, diese steht seit August 2023 leer und muss vor einer Neuvermietung umfassend saniert werden. Der Bewertung wird die Mieterliste (Anlage 3) vom März 2025 zugrunde gelegt. In der Gewerbefläche befindet sich ein Übersetzungsbüro.

Das Verhältnis der Mieteinnahmen von Wohnen (951 m<sup>2</sup>) zu Gewerbe und Lager (111 m<sup>2</sup> zzgl. 3 Garagen) liegt aktuell bei rd. 89 % zu rd. 11 % im Gesamtobjekt.

Im Objekt liegen die durchschnittlichen Wohnungsmieten bei 8,74 €/m<sup>2</sup> (Spanne von 6,68 €/m<sup>2</sup> bis 11,11 €/m<sup>2</sup>) zzgl. NK. Zuletzt gab es zum 01.03.2025 für eine der Mietflächen eine Mieterhöhung aufgrund einer individuellen Vereinbarung. Ansonsten wurde im Jahr 2024 bei zwei Wohnungen eine Mieterhöhung aufgrund von Indexanpassungen durchgeführt und bei einer Wohnung auf Grundlage des Mietspiegels.

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. Dies ist stellenweise durch die Modernisierung der Wohnungen gerechtfertigt.

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.

## 5.5 Zusammenfassung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Wohnhaus mit einer kleinen Geschäftseinheit im Erdgeschoss.

## **6. Flächenberechnung**

### **6.1 Methodische Vorbemerkung**

Im Rahmen der Bewertung waren keine belastbaren Flächenberechnungen verfügbar. Es wurde kein eigenes Aufmaß durchgeführt.

Auftragsgemäß werden der Bewertung die Flächen aus der Mieterliste (Anlage 3) zugrunde gelegt.

Es ist nicht auszuschließen, dass es hier Abweichungen zu den tatsächlichen Flächenmaßen gibt.

## 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 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. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf Grundlage des Ertragswertverfahrens festgestellt.



## 8. Wertermittlung

### 8.1 Bodenwert

#### 8.1.1 Methodische Vorbemerkung

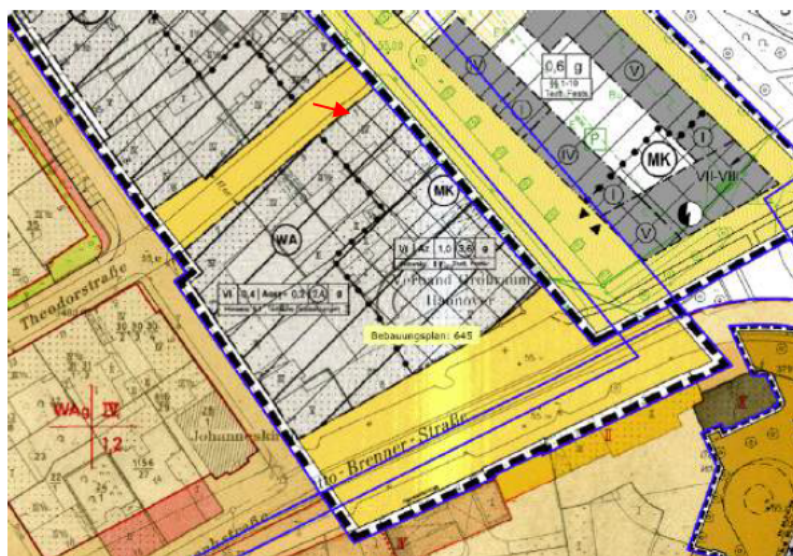
Zur Ermittlung des Wertes des Grund und Bodens (Bodenwert) sind grundsätzlich Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke heranzuziehen. Neben oder anstelle dieser Kaufpreise können der Ermittlung des Bodenwertes gemäß Baugesetzbuch auch geeignete Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden (vgl. §§ 196 ff. BauGB). 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 im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 645 der Stadt Hannover. Hinsichtlich der Nutzung wird das Grundstück als besonderes Mischkerngebiet (MK), bebaubar mit bis zu sechs Geschossen und einer GFZ von 3,6, festgesetzt.



Quelle: Service Portal der Landeshauptstadt 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 Geschossflächenzahl (GFZ) und die Bau-massenzahl (BMZ) sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

#### Grundstücksqualität

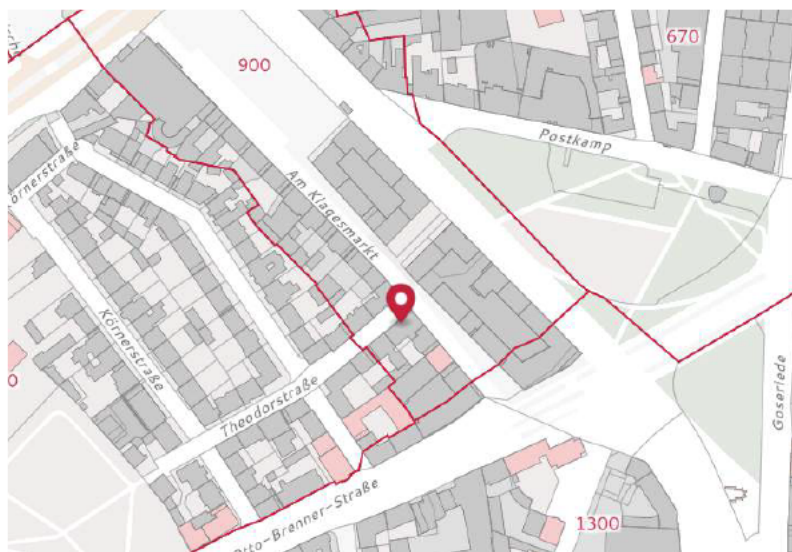
Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Es wird als baureifes Land charakterisiert.

#### Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover weist für das Bewertungsobjekt mit Stichtag 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert aus:

- **900 €/m<sup>2</sup>** für Wohnbaufläche (Wohn- und Geschäftshäuser)

Eine GFZ, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, wird nicht angegeben. Die Bebauung innerhalb der Bodenrichtwertzone ist als ortstypisch anzusehen und wird der Bewertung zugrunde gelegt. Eine Anpassung wird nicht als notwendig erachtet.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

#### Bodenwert

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

Bodenwertberechnung	
Bodenrichtwert:	900 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	349 m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge auf den BRW:	0,0%
Bodenwert:	900 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt:</b>	<b>€ 314.100</b>

Der Bodenwert beträgt **rd. € 314.000.**

## 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 Liegenschaftszinssatz, 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.<sup>9</sup> 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 nachhaltig 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.

### 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).<sup>10</sup> Abschreibung und Zinsen für Darlehen gehören nicht zu den Bewirtschaftungskosten.

#### **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

<sup>9</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2013 S. 1745

<sup>10</sup> § 32 ImmoWertV

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**

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 bei Wohnimmobilien von 2 % und bei gewerblich genutzten Immobilien ein Satz von 4 % des Jahresrohertrages empfohlen.

Für die Bewertung wird auf Grund des geringen Anteils der gewerblichen Nutzung ein Ansatz von 2 % des Jahresrohertrages für angemessen erachtet.

#### **Instandhaltung**

In Anlage 3 zur ImmoWertV wird ein Ansatz für die laufende Instandhaltung für Wohnnutzung in Höhe von 14,00 €/m<sup>2</sup> (indexiert) empfohlen.

Bei gewerblicher Nutzung bspw. für Büro, Ladenlokale, Praxen o.ä. wird ebenfalls ein Ansatz von 100 % genannt, welcher der Bewertung zugrunde gelegt wird.

Für Garagen wird Ansatz von 47,00 € (indexiert) pro Stellplatz zugrunde gelegt.

#### **Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV für Wohnungen mit € 359 (indexiert) angegeben. Bei gewerblicher Nutzung werden 3 % zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Bewertung wird ein Ansatz von 3 % für die Gewerbeflächen und € 359 je Wohnung als sachgerecht erachtet.

#### **8.2.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer**

#### **Gesamtnutzungsdauer**

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.

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern ist gem. Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren anzusetzen.

#### **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 unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

#### Ableitung der RND

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1956 errichtet und im Laufe der Zeit weiter modernisiert. Zuletzt umfassend im Jahr 2017/18. 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
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	<b>30</b>

#### 8.2.5 Liegenschaftszinssatz

#### Vorbemerkung

Die Verzinsung des Bodenwertes und die Ermittlung des kapitalisierten jährlichen Reinertrags erfolgt auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes<sup>11</sup>. 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.

<sup>11</sup> § 28 Abs. 3 ImmoWertV

## 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 €/m<sup>2</sup>, eine monatliche Nettokaltmiete von 7,35 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem durchschnittlichen baulichen Zustand.

Folgende Korrekturwerte sind bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen:

- Bodenrichtwert größer 450 €/m<sup>2</sup>: -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 älteren Baujahres, das langfristige Mieteinnahmen ermöglicht. Allerdings weist das Objekt auch einen kleinen gewerblichen Flächenanteil auf, der mit einem höheren Risiko hinsichtlich des nachhaltig erzielbaren Mietertrags aufweist, was mit einem Aufschlag von 0,5 % berücksichtigt wird.

Außerdem legt der Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht eine durchschnittliche Miete von 7,35 €/m<sup>2</sup> 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	
Liegenschaftszins Gutachterausschuss	2,10%
Korrektur Bodenrichtwert	-1,51%
Korrektur Restnutzungsdauer	0,00%
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>0,59%</b>
Berücksichtigung Gewerbe	0,50%
Berücksichtigung Mietniveau	0,20%
Berücksichtigung Mietpreisbremse	0,10%
<b>Bereinigter Liegenschaftszinssatz</b>	<b>1,39%</b>
<b>Bewertungsrelevanter Liegenschaftszinssatz</b>	<b>1,40%</b>

#### 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 1,4 % ein, ergibt sich als Barwertfaktor eine Größe von **24,36**.

#### 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	Monatsrohertrag
1	Gewerbefläche	001-hts-EG	49,69 m²	11,09 €/m²	550,90 €
2	Wohnung	002-hts-EG	58,50 m²	11,03 €/m²	645,00 €
3	Wohnung	003-hts-EG_mi.	46,15 m²	7,54 €/m²	347,92 €
4	Wohnung	004-hts-EG_li.	62,65 m²	8,28 €/m²	518,84 €
5	Wohnung	005-hts-1.OG_re.	55,80 m²	11,11 €/m²	620,00 €
6	Wohnung	006-hts-1.OG_mi.re.	67,90 m²	6,87 €/m²	466,46 €
7	Wohnung	007-hts-1.OG_li.	108,80 m²	7,16 €/m²	779,00 €
8	Wohnung	008-hts-2.OG_re.	56,35 m²	8,09 €/m²	456,00 €
9	Wohnung	009-hts-2.OG	80,04 m²	6,68 €/m²	534,67 €
10	Wohnung	010-hts-2.OG_li.	92,22 m²	10,20 €/m²	941,00 €
11	Wohnung	011-hts-3.OG_mi.	67,90 m²	8,69 €/m²	590,05 €
12	Wohnung	012-hts-3.OG	64,02 m²	8,56 €/m²	547,83 €
13	Wohnung	013-hts-3.OG	40,30 m²	9,37 €/m²	377,61 €
14	Wohnung	014-hts-3.OG_re.	56,35 m²	8,35 €/m²	470,70 €
15	Wohnung	015-hts-4.OG_re.	57,80 m²	9,26 €/m²	535,00 €
16	Wohnung	016-hts-4.OG_mi.	55,05 m²	9,09 €/m²	500,18 €
17	Wohnung	017-hts-4.OG	21,53 m²	10,22 €/m²	220,00 €
18	Lagerfläche	018-hts-1a-EG	60,79 m²	5,16 €/m²	313,85 €
19	Garage	6001-hts-Garage1	1 Stpl.	70 €/Stpl.	70,00 €
20	Garage	6002-hts-Garage2	1 Stpl.	50 €/Stpl.	50,00 €
21	Garage	6003-hts-Garage3	1 Stpl.	70 €/Stpl.	70,00 €
Summe Monatsrohertrag:					9.605,01 €
Jahresrohertrag:					115.260,13 €
J. Bewirtschaftungskosten					
Nicht umgelegte Betriebskosten			ohne Ansatz		
Instandhaltungskosten Mietfläche			14,00 €/m²	1.102 m²	15.425,76 €
Instandhaltungskosten Garage			106,00 €	3 Stpl.	318,00 €
Verwaltungskosten Garage			47,00 €	3 Stpl.	141,00 €
Verwaltungskosten Wohnung			359,00 €	16 Stück	5.744,00 €
Verwaltungskosten Gewerbe			3,0% des Jahresrohertrages		864,75 €
Mietausfallwagnis			2,0% des Jahresrohertrages		2.305,20 €
Summen:			21,5% des Jahresrohertrags		24.798,71 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:					90.461,42 €
J. Bodenwertverzinsung					
Bodenwert			900,00 €	349 m²	314.100,00 €
Bodenwertverzinsung			Liegenschaftszins: 1,40%		43,97 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:					90.417,45 €
Ertragswert der baulichen Anlage					
Liegenschaftszinssatz			1,40%		2.202.546,46 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer			30 Jahre		
Vervielfältiger			24,36		
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:					2.202.546,46 €
Bodenwert					
Bodenwert			900,00 €	349,00 m²	314.100,00 €
Vorläufiger Ertragswert:					2.516.646,46 €

(In der Berechnung wird mit ungerundeten Werten gerechnet)

Der vorläufige Ertragswert beträgt **rd. € 2.500.000.**

### 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.

Da die Wohnung 13 (013-hts-3. OG) derzeit leer steht und vor einer Neuvermietung umfassend saniert werden muss, wird eine Leerstandszeit von 10 Monaten angenommen, in der die Sanierung erfolgen kann. Für die Sanierung werden 30 % der Neubaukosten für Mehrfamilienhäuser mit 6 – 19 WE gem. BKI angenommen. Die Neubaukosten liegen im Durchschnitt bei 2.585 €/m<sup>2</sup>. Ein 30 %-iger Ansatz entspricht Sanierungskosten von 776 €/m<sup>2</sup>. Daraus ergeben sich bei der Nutzfläche (Wohnfläche) von 40,30 m<sup>2</sup> Sanierungskosten von insgesamt rd. € 31.253. Zusätzlich muss der Mietausfall über 10 Monate hinweg berücksichtigt werden. Als Mietansatz wird dabei der durchschnittliche Quadratmetermietpreis der restlichen Wohnungen im Objekt zugrunde gelegt. Dieser liegt bei 9,37 €/m<sup>2</sup>. Über 10 Monate hinweg entsteht somit entgangene Mieteinnahmen von insgesamt rd. € 3.776.

Die Leerstands- und Sanierungskosten belaufen sich dementsprechend auf rd. € 35.000.

<b>J. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<b>Sanierungs- und Leerstandskosten</b>	<b>35.000 €</b>
<b>Ertragswert (gerundet):</b>	<b>2.480.000 €</b>

Es ergibt sich ein Ertragswert von rd. **€ 2.480.000.**

### 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

**€ 2.480.000**

ermittelt.

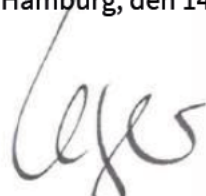
**In Worten: Zweimillionenvierhundertachzigtausend Euro**

Das Wertermittlungsergebnis entspricht dem 21,52-fachen des marktüblichen Jahresrohertrages und rd. 2.251 €/m<sup>2</sup> 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

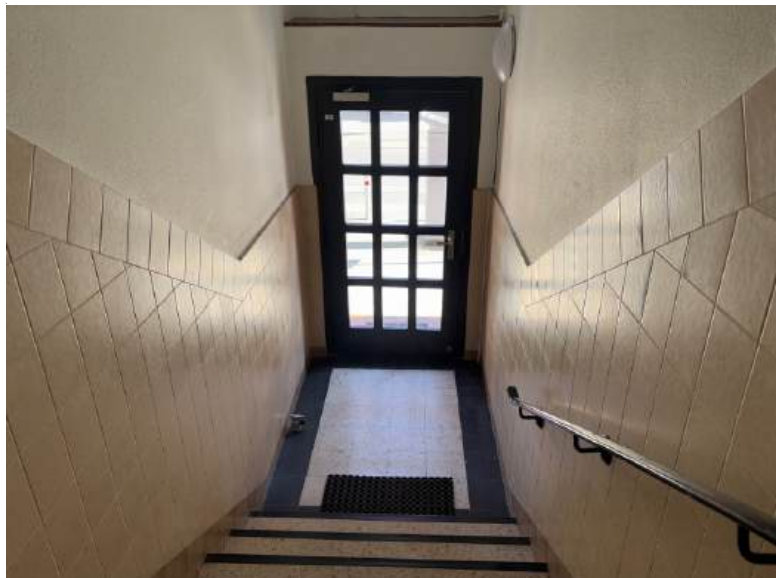


## Anlage (1) - Fotodokumentation

Ansicht von der Straße Am  
Klagesmarkt



Eingangsbereich



Außenbereich





Treppenhaus



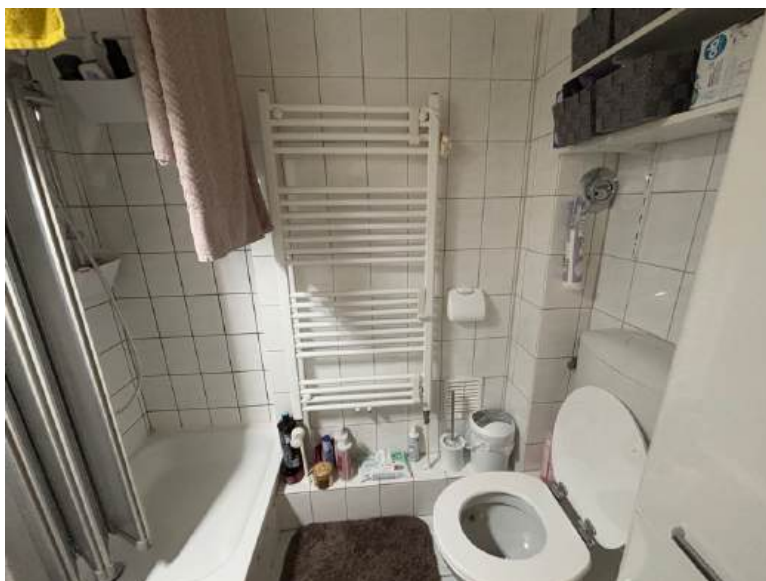
Beispielwohnung  
Flur



Beispielwohnung  
Küche



Beispielwohnung  
Bad



Beispielwohnung  
Wohnzimmer



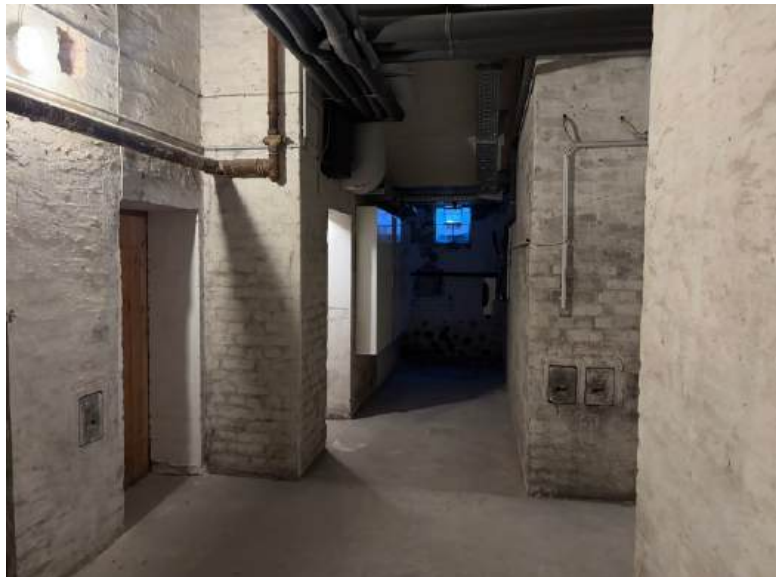
Leerstehende, sanierungsbe-  
dürftige Wohnung



Leerstehende, sanierungsbedürftige Wohnung



Keller





## Anlage (2) - Flurkarte



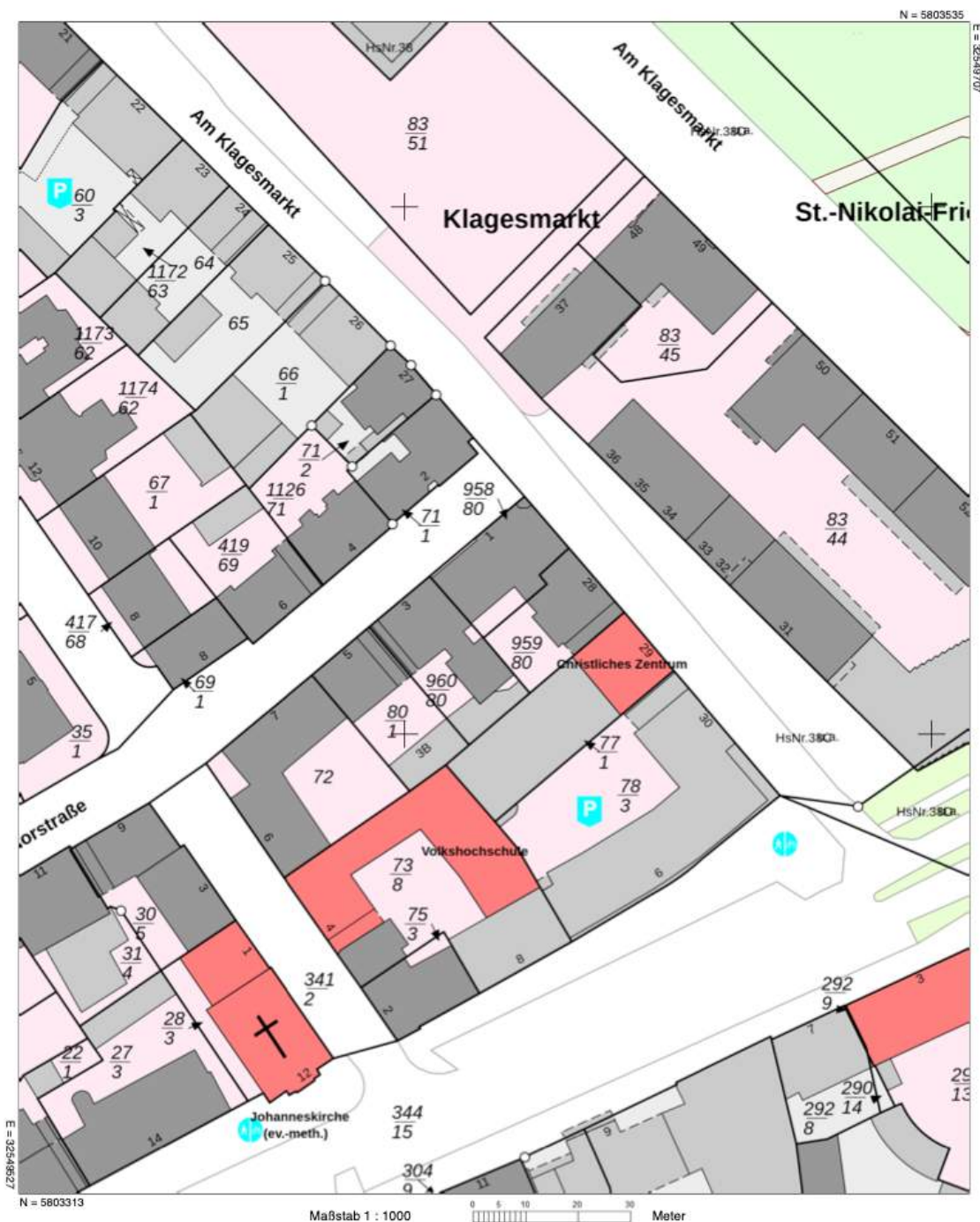
### Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt  
Gemarkung: Hannover  
Flur: 4 Flurstück: 958 / 80

### Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 12.12.2020



#### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Hannover- Stand: 05.12.2020  
Dorfstraße 19  
30159 Hannover

#### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Zeichen: 20201212\_18854

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

### Anlage (3) – Mieterliste

Objektübersicht, Theodorstr. 1	28.04.2025	12:00
Betrachtungszeitraum:	05.03.2025	

## 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.